

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3829/2022

Obor/odvětví/specializace:

- ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je provozní objekt č.p. 270, č.or. 6, ulici Sucheniova, obec Třebíč pro účely privativního prodeje zástavy dle ustanovení § 1365 obč. z. za účelem stanovení ceny, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase, a to k datu ocenění.

Znalec: Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Tišnov
telefon: +420 777 747 938
e-mail: znalecnovak@seznam.cz
IČ: 63367181 DIČ: CZ6808020054

Zadavatel: Česká spořitelna a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha

OBVYKLÁ CENA	7 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 43

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.11.2022

Vyhotoveno: V Tišnově 8.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu předmětu ocenění, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase, a to k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny pro účely privativního prodeje zástavy dle ustanovení OZ, § 1365 (1) Ujedná-li se, že zástavní věřitel může zástavu prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě, je povinen postupovat při prodeji s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavního dlužníka tak, aby zástavu prodal za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase. Poruší-li zástavní věřitel tuto povinnost, nedotýká se to práv třetích osob nabytých v dobré víře.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Dle objednávky č. 4000042469 ze dne 20.9.2022 je předmětem ocenění soubor nemovitostí zapsaných na LV č. 307, k.ú. Třebíč.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.11. 2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podkladem pro ocenění byly poznatky získané při místním šetření dne 1.11.2022, kdy byl objekt prohlédnut, provedena fotodokumentace a zaměření. Dále pak byly dalším podkladem i ústní informace sdělené vlastníkem při místním šetření.

Dalšími podklady ke kterým bylo v ocenění přihlédnuto byly získány z veřejně dostupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- internetové nabídky na realitních serverch: nabídky prodejů a pronájmů srovnatelných nemovitostí, dále pak i nabídky pozemků s možností zastavění v místě a blízkém okolí
- CZUK: veřejně přístupná část, placená část, zajištění podkladů k předmětu ocenění a přístupových komunikací
- databáze zpracovatele: informace získané o nemovitostech v místě a srovnatelném okolí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data pro zpracování jsou převzata z veřejně přístupných zdrojů - webová aplikace katastrálního úřadu, kdy se v těchto případech jedná o data důvěryhodná. Rovněž tak i vlastní databáze zpracovatele je hodnocena jako důvěryhodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

OBVYKLÁ CENA - cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

TRŽNÍ HODNOTA - odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

MIMOŘÁDNÁ CENA - se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby

NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

VÝNOSOVÝ ZPŮSOB - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry),

POROVNÁVACÍ ZPŮSOB - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

OCEŇOVÁNÍ PODLE JMENOVITÉ HODNOTY - vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá

OCEŇOVÁNÍ PODLE ÚČETNÍ HODNOTY - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví

OCENĚNÍ PODLE KURZOVÉ HODNOTY - vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu

OCEŇOVÁNÍ SJEDNANOU CENOU - je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

OZ, § 1365 (1) Ujedná-li se, že zástavní věřitel může zástavu prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě, je povinen postupovat při prodeji s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu zástavního dlužníka tak, aby zástavu prodal za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase. Poruší-li zástavní věřitel tuto povinnost, nedotýká se to práv třetích osob nabytých v dobré víře.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dne 1.11.2022 bylo provedeno místní šetření za účasti vlastníka. Budova byla prohlédnuta, bylo provedeno zaměření jednotlivých prostor a proveden technický popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Jednotlivá data, které byly zpracovatelem vyhodnoceny jako vzorky s dostatečnou výpovědní hodnotou byly užity pro stanovení závěrů v tomto ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Třebíč, k.ú. Třebíč

Adresa nemovité věci: Sucheniova 270/6, 674 01 Třebíč

Vlastnické a evidenční údaje

Karel Denner, Kpt. Nálepky 766/6, 674 01 Třebíč, LV: 307, podíl 1 / 1

Výpis z KN, LV č. 307, okres Třebíč, Obec Třebíč, k.ú. Třebíč

Vlastník: Denner Karel, Kpt. Nálepky 766/6, Nové Dvory, 674 01 Třebíč

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla ze strany vlastníka předmětu ocenění předložena žádná dokumentace k objektu, provedeným úpravám a rekonstrukcím.

Dle svého sdělení nemá tuto k dispozici. Dle ústního sdělení byla původní hmotě objektu provedena třípodlažní přístavba v roce 2019.

K datu místního šetření není objekt užíván.

Místopis

Město Třebíč 35 107 obyvatel, jedná se o původní krajské město. V místě se nachází základní a střední stupeň škol, zdravotní střediska, nemocnice, středem města protéká řeka Jihlava. Město se nachází cca 37 km od Krajského města Jihlava, 22 km od města Velkého Meziříčí. Oceňovaná nemovitost se nachází v v křížení ulic Sucheniova a Doležalova, kdy je tato poloha západně od středu obce. Dopravní dostupnost lokality je možná vozidly i pěšky, v blízkosti se nachází zastávka pravidelné linky autobusu.

Přístup k objektu z parcel .č. 1934/6, p.č. 1467/3 a p.č. 1948/1.

Nemovitosti se nachází dle ÚP obce v zóně BI/1 – plochy bydlení – v rodinných domech a příměstské.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt
	☐ jiné		☐ garáže ☐

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒
autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice
II., III. tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1934/6	Město Třebíč
1948/1	Město Třebíč
1467/3	ŘSD ČR

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je řadový koncový dům s třemi nadzemními podlažími a podkrovní vestavbou. Objekt byl původně obdélníkového půdorysu, kdy k západní straně byla provedena přístavba – k této stavební úpravě nebyla doložena legislativa. Vstup do objektu je v průčelí – východní strana, dále je vstup z dvorku ze severní strany, do technických místností a skladů v podlaží, ze severní strany je rovněž vjezd vraty do garáže.

K datu místního šetření je objekt bez využití, resp. není obsazen vlastníkem ani nájemci.

Vzhledem k členění podlaží označuji objekt jako třípodlažní s provedenou podkrovní vestavbou, ze strany severní je přízemí se shodnou úrovní s upraveným terénem, ze strany jižní má pak charakter podzemního podlaží. Vstup do objektu je z průčelí na mezipodestu schodiště, kdy je přístup do jednotlivých podlaží objektu. V přízemí se nachází chodba, kotelna v části pod schodišťovým prostorem, sklady a archiv s pořadači na archiválie – zde se projevuje zavlhání stěn. Z plochy dvora je vstup do chodby s kotlem, vstup do garáže a dále pak do skladů.

V prvním podlaží, které je přístupné po hlavním schodišti se nacházejí kanceláře (5x), WC, chodby, kuchyňka, a terasa ve dvorní části.

V druhém podlaží se nachází kanceláře (7x), chodby, schody, servrova, kuchyňka a balkon ve dvorní části, z mezipodesty je vstup na dřevěný balkon – vzhledem k havarijnímu stavu nebyl zohledněn do OP a PP domu.

V podkrovní vestavbě se nachází kanceláře (4x), sprcha, WC, chodba a schodiště, z mezipodesty opět možná vstup na dřevěný balkon – vzhledem k havarijnímu stavu nebyl zohledněn do OP a PP domu.

Plocha dvorku u severního líce je tvořena skládanou betonovou dlažbou a monolitickým betonem, plocha je oplocena plotem tvořena ocelovými sloupky a dřevěnými prkny, je osazena plotová branka.

Před průčelím se nachází zpevněná plocha, branka a oplocení. Objekt je napojen na rozvod vody, kanalizace, zemního plynu a elektro.

Technický popis.

Objekt je založen na základových pasech, nosná konstrukce je zděná, v části je předpoklad smíšené konstrukce, stropní konstrukce mají rovný podhled, v podkroví je v části sešikmený, v přízemí jsou v původní části domu pak klenby. Zastřešení provedeno sedlovým krovem a pultovou střechou, krytina je nad původní částí tvořena eternitovými šablonami na bednění, kdy přes tuto krytinu je pak umístěny povlakové asfaltové pásy, nad přístavbou jsou pak pouze povlakové pásy. Klempířské konstrukce jsou z měděného a pozinkovaného plechu, v části jsou svodu z plastových trubek. Vnitřní povrchy stěn tvoří vápenné hlazené omítky, v sociálních místnostech pak keramický obklad standardní produkce, fasáda je tvořena dvouvrstvou tvrdou omítkou, soklová část je dodatečně obložena betonovým obkladem. Vnitřní schody jsou dvouramenné betonové. Okenní výplně tvoří dřevěné a plastové rámy s izolačním sklem, v menším rozsahu jsou i okna dřevěná zdvojená, vnitřní dveře jsou dřevěné do dřevěné a plechové zárubně, vytápění zajišťuje kotel umístěný v přízemí hlavní budovy spolu se zásobníkem TUV, v přístavbě je pak umístěn plynový kotel s ohřevem TUV, v podlaží je pak umístěn jeden el. průtokový ohřívač. Vnitřní vybavení tvoří 2x WC standardní splachovací, 1x WC závěsné, sprchová vanička, dále pak jsou v sociálních místnostech umývadla.

Vjezd do garáže je možný vraty výsuvnými, na objektu jsou osazeny okenní mříže, v objektu jsou umístěny klimatizační jednotky a rozvody datových sítí, dále je pak instalován EZS.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
----	--

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
----	---

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

ANO	Ostatní finanční a právní omezení
-----	-----------------------------------

Komentář: Na předloženém výpisu z KN, LV č. 307 ze dne 1.11.2022 jsou uvedeny následné zápisy:

Zástavní práva smluvní ve prospěch ČS a.s.

Poznámka: podrobný rozpis viz příloha ocenění LV č. 307)

Na předloženém výpisu z KN, LV č. 307 ze dne 1.11.2022 jsou uvedeny následné zápisy:

Zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva

Zákazy zcizení bez souhlasu zástavního věřitele

Poznámka: podrobný rozpis viz. příloha ocenění LV č. 307

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Věcná hodnota

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	131,04 m ²	96,19 m ²
2.NP	206,96 m ²	151,08 m ²
3.NP	206,96 m ²	154,10 m ²
podkroví	131,40 m ²	74,49 m ²
Celkem započitatelná plocha		475,86 m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	chodba	5,00 m ²	1,00	5,00m ²
	kotelna	4,09 m ²	1,00	4,09m ²
	sklad	16,13 m ²	1,00	16,13m ²
	archiv	21,89 m ²	1,00	21,89m ²
	kotelna	4,23 m ²	1,00	4,23m ²
	garáž	23,44 m ²	1,00	23,44m ²
	sklad	4,61 m ²	1,00	4,61m ²
	schodiště	2,40 m ²	1,00	2,40m ²
	sklad	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
	1.NP - celkem	96,19 m²		96,19 m²
2.NP				
	WC	2,09 m ²	1,00	2,09m ²
	chodba	3,84 m ²	1,00	3,84m ²
	schody	11,11 m ²	1,00	11,11m ²
	kancelář	19,59 m ²	1,00	19,59m ²
	kancelář	15,08 m ²	1,00	15,08m ²
	kancelář	19,55 m ²	1,00	19,55m ²
	kancelář	13,52 m ²	1,00	13,52m ²
	chodba	2,33 m ²	1,00	2,33m ²
	kuchyňka	2,52 m ²	1,00	2,52m ²
	kancelář	61,45 m ²	1,00	61,45m ²
	terasa	3,68 m ²	0,00	0,00 m ²
	2.NP - celkem	154,76 m²		151,08 m²
3.NP				
	chodba	4,24 m ²	1,00	4,24m ²
	schody	11,31 m ²	1,00	11,31m ²
	WC	2,37 m ²	1,00	2,37m ²
	kancelář	20,63 m ²	1,00	20,63m ²
	kancelář	15,71 m ²	1,00	15,71m ²
	kancelář	15,38 m ²	1,00	15,38m ²
	chodba	12,05 m ²	1,00	12,05m ²
	kancelář	13,07 m ²	1,00	13,07m ²
	servrovna	2,71 m ²	1,00	2,71m ²
	kuchyňka	3,02 m ²	1,00	3,02m ²
	kancelář	12,96 m ²	1,00	12,96m ²
	kancelář	13,60 m ²	1,00	13,60m ²
	kancelář	27,05 m ²	1,00	27,05m ²
	balkon	4,39 m ²	0,00	4,39m ²
	3.NP - celkem	158,49 m²		154,10 m²
podkroví				

kancelář	14,19 m ²	1,00	14,19m ²
kancelář	13,52 m ²	1,00	13,52m ²
kancelář	15,97 m ²	1,00	15,97m ²
sprcha	1,86 m ²	1,00	1,86m ²
WC	1,44 m ²	1,00	1,44m ²
chodba	5,58 m ²	1,00	5,58m ²
schody	7,92 m ²	1,00	7,92m ²
kancelář	14,01 m ²	1,00	14,01m ²
podkroví - celkem	74,49 m²		74,49 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.PP	$(13,22*9,75-3,50*1,23-8,10*5,65+3,80*1,80/2)*2,90+(4,35*7,30+(4,13*(2,90+1,40)/2+(6,60-0,75)*2,50/2))*(3,50)$	= 409,28 m ³
1.NP	$(13,22*9,66-1,23*3,45)*3,28+1,05*3,28*3,35+(4,35*(7,80+6,80)*0,5+4,13*(10,60+9,25)*0,5+(6,60-0,75)*2,50/2)*3,07$	= 662,27 m ³
2.NP	$(13,22*9,66-1,23*3,45)*3,30+1,05*3,28*2,49+(4,35*(7,80+6,80)*0,5+4,13*(10,60+9,25)*0,5)*((3,15+3,80)*0,5+0,25)+(6,60-0,75)*2,50/2*1,0$	= 694,29 m ³
zastřešení	$3,61+(13,22*9,66-1,23*3,45)*(0,30+4,20/2)+22,91$	= 322,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 2 088,66 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	základové pasy
Svislé konstrukce	zděná konstrukce, v části smíšená konstrukce,
Stropy	rovný podhled, klenby, v podkroví šikminy
Krov, střecha	sedlový tvar, pultový tvar
Krytiny střech	eternitové šablony na bednění překryté povlakovými asfaltovými pásy
Klempířské konstrukce	měděný plech, pozinkovaný plech, v čísti plastové svody
Úprava vnitřních povrchů	vápenná hlazené omítky
Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé omítky, soklová část obložena betonovými prvky
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
Schody	betonové dvouramenné schodiště
Dveře	dřevěná křídla do plechové a dřevěné zárubně
Vrata	sekční do garáže
Okna	plastová a dřevěná s izolačním sklem, dřevěné zdvojené
Povrchy podlah	koberce, beton, dlažba
Vytápění	2x plynový kotel, otopná tělesa
Elektroinstalace	světelný a motorový proud
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Ohřev teplé vody	plynový zásobník, el. průtokový ohříváč
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	2x standardní WC, 1x závěsné WC
Výtahy	chybí
Ostatní	EZS, klimatizační jednotky, mříže na části oken

Zastavěná plocha	[m ²]	131
Obestavěný prostor	[m ³]	2 088,66

Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 3
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 483,93
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 487 646
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 547 958

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je parcela p.č. st. 1267 - zastavěná plocha a nádvoří, plocha 244 m², pozemek má nepravidelný tvar, je zastavěn stavbou objektu č.p. 270, část před severním lícem tvoří část parcely dvorek. Pozemek p.č. 1936/7 - zahrada o výměře 43 m², nachází se před východním lícem domu. Pozemky tvoří funkční celek, jsou mírně svažité, provedeny přípojky na ing. síť.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ke dni místního šetření není v místě ani blízkém okolí evidována nabídka k prodeji srovnatelného souboru pozemků se shodným využitím - výstavba admin. objektu. Analýzou realitních nabídek byl zjištěn značný cenový interval nabízených cen za pozemků, kdy dolní hranici zjištěného intervalu byla cca 400,- Kč/m² za pozemky stavebně nepřipravené, které se ponejvíce nacházely v ÚP daných obcí s možnou ev. výstavbou. Zjištěný interval za pozemky na okraji obcí a v intravíánu obcí pak byl zjištěn v intervalu 1 583,- Kč/m² až 4 939,- Kč/m², kdy se však převážně jednalo o pozemky určené k bytové výstavbě.

Uvedený interval cen byl zajištěn z okolí města Třebíče, v rámci města nebyla zjištěna žádná relevantní nabídka k prodeji nebo realizovaný prodej.

Po zohlednění zajištěných podkladů - nabídek při současném zohlednění polohy pozemku a jeho velikosti stanovují jednotkovou cenu pro daný případ ve výši 2 700,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1267	244	2 700	1 / 1	658 800
zahrada	1936/7	43	2 700	1 / 1	116 100
Celková výměra pozemků:		287	Hodnota pozemků celkem:		774 900

Věcná hodnota

Budova č.p. 270	6 547 958,- Kč
Pozemky p.č. St. 1267, p.č. 1936/7	774 900,- Kč
Celkem	7 322 858,- Kč

4.2. Porovnávací hodnota

1)

Prodej kanceláře 208 m², Nádražní, Třebíč - Horka-Domky

Ve výhradním zastoupení: Dvoupatrový dům na dobře viditelném místě nedaleko vlakového nádraží vhodný ke komerčnímu využití i k bydlení. Výhodná investiční příležitost ! V současné době je objekt plně obsazen nájemci (obchod, kadeřnictví, masáže, tetovací studio) + půdní prostor připravený ke zřízení jedné větší bytové jednotky či dvou menších (projekt již zpracován a možno využít). V roce 2017 proběhla rekonstrukce domu : nová střešní krytina, latě i fólie, fasáda (KEIM), plastová okna s protihlukovou úpravou, vstupní dveře, plynový kotel.... Podsklepeno: technické zázemí, kotel, dispozice přízemí: obchodní plocha, kancelář, soc. zařízení, celková výměra 93 m², v chodbě další soc. zařízení, v 1. patře se nachází 3 nebytové prostory: 1) tetovací studio o výměře 24,2 m² (2 místnosti - 18,1 m² a 6,1 m²) s vlastním vstupem a soc. zařízením, 2) masážní salón o výměře 45 m² (2 místnosti 21,2 m² a 23,8 m²), 3) kadeřnický salón o výměře 22,9 m² (2 místnosti 10,3 m² a 12,6 m²), sociální zařízení a kuchyňka na patře. PENB není prozatím zpracován, z tohoto důvodu uvádíme tř. G.

Celková cena: 4 665 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 22 428 Kč

ID zakázky: koPES000352

Aktualizace: 08.09.2022

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 145 m²

Užitná plocha: 208 m²

Datum nastěhování: Ihned

Rok rekonstrukce: 2017

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Plyn: Plynovod

Telekomunikace: Telefon

Elektrina: 400V

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

2)

Prodej kanceláře 502 m², Bráfova tř., Třebíč - Horka-Domky

Cena: 10 484 000 Kč (20 884 Kč za m²) GMIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně vám nabízíme prodeji třípatrový dům na Bráfově tř. v Třebíči.

Jedná se o zděný dům.

Dům byl postaven v roce 1933. Střecha je nově opravena.

Vytápění je řešeno plynovým kotlem v 1.NP.

V celé budově jsou plastová okna.

Dispozice:

- sklep 70,55 m² (4x místnost, WC a chodba)
- 1.NP 142,14 m² (10x místnost, 2x WC, sprcha, kotelna, chodba)
- 2.NP 137,44 m² (7x místnost, kuchyňka, chodba)
- 3.NP 152,15 m² (7x místnost, kuchyňka, WC, chodba)

Cena za m²: 20 884 Kč

ID zakázky: 0278-N00245

Aktualizace: 19.09.2022

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 502 m²

Topení: Lokální plynové

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

3)

Prodej obchodního prostoru 484 m², Třebíč, okres Třebíč

Cena: 5 700 000 Kč (11 777 Kč za m²)

Objekt byl postaven v roce 1976. V roce 2013 byla provedena rozsáhlá modernizace a rekonstrukce. V budově se nachází obchodní, skladové, kancelářské a ostatní prostory (zádveří, sociální zařízení, schodiště). Celková užitná plocha budovy je 484,81 m² (1.NP 161,9 m², 2.NP 322,91 m²). Jedná se o zděnou nepodsklepenou dvoupodlažní stavbu s plochou střechou. Ohřev vody je zajištěn 2 ks bojlerů, vytápění je centrální. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě.

Vstup do budovy je ze severní strany objektu, z jižní strany je vedlejší vstup, který umožňuje příjezd vozidel z veřejné komunikace.

Objekt se nachází na okraji sídlištní zástavby v místní části Nové Dvory u hlavní silnice Velkomeziříčská, asi 1,5 km od centra města Třebíče v docházkové vzdálenosti od MHD. Třebíč se nachází cca 20 km od dálnice D1 (Velké Meziříčí) a 35 km od krajského města Jihlavy.

Celková cena: 5 700 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 11 777 Kč

Poznámka k ceně: Nejvyšší nabídce

Aktualizace: 19.09.2022

ID: 2334549580

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 484 m²

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

4)

Prodej obchodního prostoru 217 m² Jihlava Panorama

Cena: 13 990 000 Kč (64 470 Kč za m²)

Nabízíme dům v Jihlavě, ulice Majakovského, nemovitost je ve stavu téměř dokončené rekonstrukce. Podlahové topení, dřevěné podlahy masiv dub, luxusní kuchyňská linka, ve 2 koupelnách je použita velkoformátová dlažba. Některé místnosti mají obytnou galerii, která zvětší plochu až o 10 m². Podzemní podlaží má kromě garáže místnosti vhodné na skladování či drobnou výrobu. Je zde příprava na velkou terasu nebo zimní zahradu s příslušenstvím. Další velkou výhodou je, že si barevné provedení dokončovacích prací zvolí budoucí majitel sám.

Celková cena: 13 990 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 64 470 Kč

ID zakázky: 812421

Aktualizace: 05.09.2022

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 217 m²

Parkování: 2

Rok rekonstrukce: 2020

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, Jiné

Odpad:Veřejná kanalizace

Telekomunikace:Telefon

Elektřina:120V, 230V

Doprava:Vlak, Silnice, Autobus

Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Vybavení:Částečně

Lokalita	Započítatelná plocha	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby / Zdůvodnění koeficientu K _c		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
ul. Nádražní Třebíč,	208,00	4 665 000	22 428	0,78	17 494
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - nehodnoceno - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,98; Celkový stav - lepší - koeficient 0,98; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;					
třída Bráfova Třebíč,	502,00	10 484 000	20 884	0,83	17 334
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - nehodnoceno - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,02; Celkový stav - horší - koeficient 1,01; Vliv pozemku - nehodnoceno - koeficient 1,00;					
ulice Velkomeziříčská Třebíč,	484,00	5 700 000	11 777	0,79	9 304
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - nehodnoceno - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,99; Celkový stav - lepší - koeficient 0,99; Vliv pozemku - nehodnoceno - koeficient 1,00;					
ulice Majakovského Třebíč,	217,00	13 990 000	64 470	0,72	46 418
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní nabídka - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - nehodnoceno - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,95;					

Vliv pozemku - lepší - koeficient 0,98;			
Variační koeficient před úpravami:	68,17 %	Variační koeficient po úpravách:	62,39 %
Započitatelná plocha	475,86 m ²		
Minimální jednotková cena:	9 304 Kč/m ²	Minimální cena:	4 427 401 Kč
Průměrná jednotková cena:	22 638 Kč/m ²	Průměrná cena:	10 772 519 Kč
Maximální jednotková cena:	46 418 Kč/m ²	Maximální cena:	22 088 469 Kč
Stanovená jednotková cena:	22 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	10 754 436 Kč

4.3. Výnosová hodnota

Analýza tržního nájemného

1)

Pronájem kanceláře 98 m² V. Nezvala, Třebíč - Stařečka

Nájem: 20 000 Kč za měsíc (204 Kč za m²/měsíc) plus zálohy na energie a dvouměsíční kauci

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

P pronájem nebytových prostor vhodných jako kanceláře, IT, jazykové kurzy, masáže, reklamní agentura, advokacie, ordinace a jiné.

Tento prostor se nachází v secesním domě na ulici V. Nezvala, v Třebíči, bývalý zájezdni hostinec "U Zlatého Beránka", postaveném stavitelem Herzánem.

Nebytový prostor se skládá ze vstupního zázemí, vybavené kuchyně s jídelnou, toalety a dvou prostorných samostatných místností. Podlahy jsou cihlové, dveře dřevěné kazetové, eura okna, retro nábytek. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost pár minut pěší chůze od centra města.

Objekt je připraven k okamžitému provozu. Parkování před domem. Internet k dispozici.

Celková cena: 20 000 Kč za měsíc

Cena za m²: 204 Kč

Poznámka k ceně: plus inkaso

ID zakázky: 00884

Aktualizace: 14.08.2022

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Přízemní



2)

Pronájem kanceláře 17,8 m² Okrajová, Třebíč - Horka-Domky

Celková cena: 3 500 Kč za měsíc včetně energií + kauce + provize RK

Pro posouzení nájem stanoven ve výši 2 800,- Kč/měs – proveden odpočet energií.

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Nabízím k pronájmu kancelář o výměře 17,8 m² v Třebíči - Horka-Domky, na ul. Okrajová. Kancelář je umístěna v objektu areálu. Společná chodba, toalety a kuchyňka. Nájemné včetně energií je 3.500,- Kč/měsíc. Kauce ve výši 2 nájmů, tj. 7.000,- Kč + provize RK ve výši 5.000,- Kč. Nájemné se hradí v příslušném měsíci na daný měsíc. Volné ihned.

ID zakázky: 0255

Aktualizace: 15.09.2022

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 17 m²

Užitná plocha: 17 m²

Datum nastěhování: Ihned



3)

Pronájem kanceláře 18 m² Dr. Holubce, Třebíč - Nové Dvory Panorama

1 500 Kč za měsíc (1 000 Kč za m²/rok)

Nabízíme pronájem kanceláře o výměře 18 m². Nájemní smlouva na jeden rok, požadujeme vratnou kauci. Neplatíte provizi. Ceny jsou uváděny bez DPH. Možnost pronájmu parkovacích míst v uzavřeném areálu objektu (500,-kč/ks + DPH 21%).

Celková cena: 1 500 Kč za měsíc

Poznámka k ceně: poplatky jsou 1400,-Kč/m²/rok + 21%DPH, neplatíte provizi

ID zakázky: 56

Aktualizace: 14.09.2022

Stavba: Skeletová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 18 m²



4)

Pronájem kanceláře 13 m² Oldřichova, Třebíč - Horka-Domky Panorama

2 400 Kč za měsíc (185 Kč za m²/měsíc)

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Nabízíme Vám pronájem kancelářských prostorů s možností skladovacího prostoru. Informace o ceně jednotlivých kanceláří Vám v případě zájmu poskytne makléř. Pro více informací či prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 2 400 Kč za měsíc :+ provize RK a energie

Cena za m²: 185 Kč

ID zakázky: 801444

Aktualizace: 29.08.2022

Stavba: Cihlová

Stav objektu:Dobrý

Umístění objektu:Centrum obce

Typ domu:Patrový

Podlaží:1. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního

Užitná plocha:13 m²

Parkování:1

Datum nastěhování:Ihned

Elektřina:230V

Doprava:Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Vybavení:Částečně



5)

Pronájem kanceláře 219 m² Smila Osovského, Třebíč - Jejkov

Celková cena:25 000 Kč za měsíc+inkaso

Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Ve výhradním zastoupení nabízíme: Samostatně stojící zrekonstruovaný dům ke komerčnímu využití (firemní sídlo, obchodní využití, služby, kanceláře....). Jedná se o třípodlažní objekt nedaleko centra města. Přízemí: 2 místnosti, soc. zařízení (sprcha, WC, umyvadlo), plyn. kotel, II.NP: 3 místnosti, soc. zařízení (WC, umyvadlo), podkroví: kuchyňka, 2 kanceláře. Za domem dvorek o výměře cca 40 m². Zabezpečovací zařízení, počítačové, telefonní rozvody, nová výmalba celého domu.

Cena za m²:114 Kč

Poznámka k ceně:+ provize

ID zakázky:koPES000334

Aktualizace:10.08.2022

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Velmi dobrý

Typ domu:Patrový

Podlaží:4 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná:114 m²

Užitná plocha:219 m²

Datum nastěhování:Ihned

Voda:Dálkový vodovod

Topení:Ústřední plynové

Plyn:Plynovod

Telekomunikace:Telefon

Elektřina:400V



6)

Pronájem kanceláře 48 m² Nádražní, Třebíč - Horka-Domky

Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

K pronájmu komerčně využitelné prostory v prvním patře (2.NP) multifunkčního objektu na Nádražní ulici v Třebíči. Nabízíme dvě samostatné prostorné místnosti + předpokoj s kuchyňskou linkou a příruční sklad. Prostory jsou aktuálně bez vybavení. Inzerovaná cena je celková, včetně všech energií, a internetového připojení. V bezprostřední blízkosti domu jsou zastávky MHD a ČD.

Celková cena:8 000 Kč za měsíc

Poznámka: inzerovaná cena korigováno o náklad na inkaso, odborný odhad 1800,- Kč, cena nájmu pak pro porovnání činí 6 200,- Kč/měs.

Poznámka k ceně:Cena včetně energií a internetového připojení

ID zakázky:PRO219

Aktualizace:20.09.2022

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Velmi dobrý

Umístění objektu:Centrum obce

Typ domu:Patrový

Datum nastěhování:Ihned

Voda:Dálkový vodovod

Topení:Ústřední plynové

Plyn:Plynovod

Telekomunikace:Internet

Elektřina:230V

Doprava:Vlak, Silnice, MHD



7)

Nabízíme pronájem řadová garáže, po rekonstrukci v Třebíči, lokalita Horka Domky. Výměra garáže 18 m², elektřina 220V. Cena nájmu 2.200,-Kč / měsíc.

Celková cena:2 200 Kč za měsíc

Poznámka k ceně:Odměna RK za právní služby 5500,-

Aktualizace:31.10.2022

ID:1234769484

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Velmi dobrý

Typ domu:Přízemní

Podlaží:1. podlaží z celkem 1

Plocha zastavěná:20 m²

Užitná plocha:18 m²

Plocha podlahová:18 m²

Elektřina:230V

8)

Pronájem garáže 19 m²

Riegrova, Třebíč - Horka-Domky Panorama

1 500 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu řadovou garáž na ulici Riegrova v Třebíči. Garáž má 19 m² a v osobním vlastnictví je i kousek pozemku před garáží. Výhodou je, že jsou zde širší garážová vrata (vhodné i pro vozy SUV). Volná je od 01.11.2022 a cena nájmu činí 1.500 Kč/měsíc. Nájem majitel vyžaduje vždy na rok dopředu.

Celková cena: 1 500 Kč za měsíc

Poznámka k ceně: + provize RK 2.000 Kč

ID zakázky: N1112

Aktualizace: 11.10.2022

Stavba: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Sídliště

Plocha zastavěná: 21 m²

Užitná plocha: 19 m²

Datum nastěhování: Ihned

Komunikace: Asfaltová

9)

Pronájem garážového stání 12 m²

Na Kopcích, Třebíč - Nové Město

1 836 Kč za měsíc

Ve výhradním zastoupení nabízíme: Pronájem garážového stání v obytném souboru "Na Kopcích" v Třebíči. Stání je umístěné v suterénu domu, vrata na dálkové otevírání, úklid společných prostor zajištěn firmou. K dispozici ihned.

Celková cena: 1 836 Kč za měsíc

Poznámka k ceně: + provize

ID zakázky: osPES000057

Aktualizace: 30.09.2022

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Velmi dobrý

Užitná plocha: 12 m²

Elektrina: 230V

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Pronájem kanceláře, V.Nezvala, Třebíč - Stařečka	98,00	20 000,00	240 000,00	2 448,98
Pronájem kanceláře, Okrajová, Třebíč - Horka-Domky	17,80	2 800,00	33 600,00	1 887,64
Pronájem kanceláře, Dr.Holubce, Třebíč - Nové Dvory	18,00	1 500,00	18 000,00	1 000,00
Pronájem kanceláře, Oldřichova, Třebíč - Horka-Domky	13,00	2 400,00	28 800,00	2 215,38
Pronájem kanceláře, Smila Osovského, Třebíč - Jejkov	219,00	25 000,00	300 000,00	1 369,86
Pronájem kanceláře, Nádražní, Třebíč - Horka-Domky	48,00	6 200,00	74 400,00	1 550,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 745,00

Výnosy z ostatních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Třebíč Horka	18,00	2 200,00	26 400,00	1 466,67
Třebíč Riegrova	19,00	1 500,00	18 000,00	947,37
Třebíč	12,00	1 836,00	22 032,00	1 836,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 417,00

Výpočet výnosové hodnoty

Na základě vyhodnocení aktuálních nabídek na realitním trhu v daném místě a blízkém okolí stanovuji jednotkovou cenu pronajímatelných ploch v následné skladbě:

Přízemí domu, sklady: 1 200,- Kč/m²
 Nadzemní podlaží domu, kanceláře: 1 600,- Kč/m²
 Podkroví domu, kanceláře: 1 400,- Kč/m²

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, chodba	5,00	0	0	0
2.	Pozemky	Stavba 1, 1.NP, kotelna	4,09	0	0	0
3.	Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, sklad	16,13	1 200	1 613	19 356
4.	Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, archiv	21,89	1 200	2 189	26 268
5.	Pozemky	Stavba 1, 1.NP, kotelna	4,23	1 200	423	5 076
6.	Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, garáž	23,44	1 200	2 344	28 128

7.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, sklad	4,61	1 200	461	5 532
8.Pozemky	Stavba 1, 1.NP, schodiště	2,40	0	0	0
9.Provozní prostory	Stavba 1, 1.NP, sklad	14,40	1 200	1 440	17 280
10.Pozemky	Stavba 1, 2.NP, WC	2,09	0	0	0
11.Pozemky	Stavba 1, 2.NP, chodba	3,84	0	0	0
12.Pozemky	Stavba 1, 2.NP, schody	11,11	0	0	0
13.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	19,59	1 600	2 612	31 344
14.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	15,08	1 600	2 011	24 128
15.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	19,55	1 600	2 607	31 280
16.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	13,52	1 600	1 803	21 632
17.Pozemky	Stavba 1, 2.NP, chodba	2,33	0	0	0
18.Pozemky	Stavba 1, 2.NP, kuchyňka	2,52	0	0	0
19.Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	61,45	1 600	8 193	98 320
20.Pozemky	Stavba 1, 2.NP, terasa	3,68	0	0	0
21.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, chodba	4,24	0	0	0
22.Pozemky	Stavba 1, 3.NP, schody	11,31	0	0	0
23.Pozemky	Stavba 1, 3.NP, WC	2,37	0	0	0
24.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, kancelář	20,63	1 600	2 751	33 008
25.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, kancelář	15,71	1 600	2 095	25 136
26.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, kancelář	15,38	1 600	2 051	24 608
27.Pozemky	Stavba 1, 3.NP, chodba	12,05	0	0	0
28.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, kancelář	13,07	1 600	1 743	20 912
29.Pozemky	Stavba 1, 3.NP, servrovna	2,71	0	0	0
30.Pozemky	Stavba 1, 3.NP, kuchyňka	3,02	0	0	0
31.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, kancelář	12,96	1 600	1 728	20 736
32.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, kancelář	13,60	1 600	1 813	21 760
33.Kancelářské prostory	Stavba 1, 3.NP, kancelář	27,05	1 600	3 607	43 280
34.Pozemky	Stavba 1, 3.NP, balkon	4,39	0	0	0
35.Kancelářské prostory	Stavba 1, podkroví, kancelář	14,19	1 400	1 656	19 866

36.Kancelářské prostory	Stavba 1, podkroví, kancelář	13,52	1 400	1 577	18 928
37.Kancelářské prostory	Stavba 1, podkroví, kancelář	15,97	1 400	1 863	22 358
38.Pozemky	Stavba 1, podkroví, sprcha	1,86	0	0	0
39.Pozemky	Stavba 1, podkroví, WC	1,44	0	0	0
40.Pozemky	Stavba 1, podkroví, chodba	5,58	0	0	0
41.Pozemky	Stavba 1, podkroví, schody	7,92	0	0	0
42.Kancelářské prostory	Stavba 1, podkroví, kancelář	14,01	1 400	1 635	19 614
Celkový výnos za rok:					578 550

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP	m ²		484
Reprodukční cena	RC	Kč		11 487 646
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)		1 196
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok		578 550
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%		95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok		549 623
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba	1.50 % z RC	Kč/rok		172 315
Správa nemovitosti		Kč/rok		8 000
Pojištění		Kč/rok		25 000
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok		20 000
Ostatní náklady		Kč/rok		0
Náklady celkem	V	Kč/rok		225 315
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok		324 308
Stanovení míry kapitalizace				
Kategorie nemovitosti	Nemovitosti pro kancelářské využití	%		4,50
Rating lokality	průměrná	%		1,50
Riziko země		%		0,25
Riziko volatility peněžních toků		%		0,00
Stav budovy		%		0,20
Individuální charakteristiky		%		0,00
Celková míra kapitalizace		%		6,45
Předpokládaná zbývajících ekonomická životnost stavby		let		30 roků
Výnosová hodnota	Cv	Kč		5 028 031

5. ZÁVĚR

Úkolem zpracovatele je dle požadavku objednatele stanovení ceny pro privativního prodeje zástavy dle ustanovení § 1365 obč. z. za účelem stanovení ceny, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase, a to k aktuálnímu datu ocenění.

Předmětná nemovitost – budova č.p. 270 na ulici Sucheniova or.č.6 není k datu ocenění užívána. Dle poznatků při prohlídce je patrné, že byla užívána ke kancelářským účelům nájemci, který dle vlastníka měl objekt dříve pronaját.

Vnitřní vybavení je ve zjištěném stavu v části nefunkční (klimatizace – nebylo možno ověřit funkčnost), v části je v průměrném technickém stavu na hranici morální životnosti (2x původní WC, sprchová vanička), servrovna je rovněž patrně nefunkční.

Prohlídkou domu bylo zjištěno zavlhání stěn hlavně místností archivu, kde jsou patrné výkvěty na omítce. Při prohlídce půdního prostoru v částech mimo podkrovní vestavbu bylo zjištěno zvýšené opotřebení konstrukce krovu. Ve dvorní straně domu se nacházejí dva dřevěné balkony na které jsou přístupy z mezipodesty vnitřního schodiště, kdy tyto jsou v havarijním stavu a přístup na ně je uzamčen. Dle sdělení vlastníka je krytina nad původní částí domu tvořena eternitovými šablonami přes které je položen asfaltový povlakový pás. V případě ev. rekonstrukce zastřešení je tak nutno počítat se zvýšeným nákladem na likvidaci odstraněné krytiny.

V souladu se zadáním objednatele je tak stanovena cena k datu místního šetření, jako pomocné ceny byla stanovena cena výnosová a cena porovnávací, kdy podkladem byly zajištěné nabídky na realitním trhu a okolí. Analýzou zajištěných reprezentantů nebyl zajištěn v nabídce srovnatelná objekt k prodeji nebo pronájmu. Pro jednotlivá ocenění (cena porovnávací a výnosová) tak byly užity nabídky za prodej nebo pronájem kancelářských ploch, kdy na základě korekčních koeficientů byly pro jednotlivá dílčí ocenění odvozeny jednotkové ceny.

Objekt lze ke kancelářským účelům po úklidu a zpětném dovybavení užívat bez větších nákladů ve standardní úrovni bez provedení celkové rekonstrukce vč. krytiny. V případě změny užívání, kdy objekt se nachází dle platného ÚP v zóně s možným využitím pro bydlení je však nutno počítat se zvýšenými náklady na rozdělení objektu na jednotlivé jednotky při současném vybudování sociálních místností.

Na základě všech výše uvedených zjištění tak stanovuji pro právní stav bez omezení cenu k datu ocenění přibližně ve středu zjištěného intervalu cen výnosové a porovnávací, a to ve výši 7 500 000,- Kč.

Přehled

Současný stav	
Porovnávací hodnota	10 754 436 Kč
Výnosová hodnota	5 028 031 Kč
Věcná hodnota	7 322 858 Kč
Cena nemovitostí uvedených na	7 500 000 Kč
LV č. 37	
- z toho hodnota pozemku	774 900 Kč

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Stanovení ceny pro účel privativního prodeje zástavy dle ustanovení § 1365 obč. z. za účelem stanovení ceny, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase, a to k datu ocenění. Cena je stanovena na základě stanovených pomocných výpočtů (cena porovnávací, cena věcná a cena výnosová). Postup ocenění je proveden v souladu s obvyklými oceňovacími postupy - odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

5.2 Kontrola postupu

Cena stanovená porovnávacím způsobem byla provedena dle zajištěných nabídek na realitním trhu v místě a okolí, kdy takto zjištěny ceny byly dále korigovány pro účely ocenění. Jednotlivé postupy v ocenění byly kontrolovány v rámci výstupu ocenění.

5.3. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

7 500 000 Kč

slovy: sedmmilionůpětsettisíc Kč

Dle požadavku objednatele je úkolem znalce pro účely privativního prodeje zástavy dle ustanovení § 1365 obč. z. za účelem stanovení ceny, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností na daném místě a v daném čase, a to k aktuálnímu datu ocenění.

Na základě výše uvedených podkladů a postupů stanovuji pro právní stav bez omezení cena v souladu s požadavkem objednatele ve výši: 7 500 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	5
Výpis z KN, LV č. 307	7
Kopie Katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
ÚP obce	2

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 4. 2001, čj. Spr. 319/2001 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3829/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3829/2022 evidence posudků.

V Tišnově 8.11.2022

Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Tišnov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3829/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	5
Výpis z KN, LV č. 307	7
Kopie Katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
ÚP obce	2

Fotodokumentace



1-2.NP



3.NP



podkroví



podkroví + půda



Výpis z KN, LV č. 307

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 307

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Denner Karel, Kpt. Nálepky 766/6, Nové Dvory, 67401 Třebíč

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1267	244	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stařečka, č.p. 270, adminis.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1267				
1936/7	43	zahrada		zemědělský půdní fond

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- i) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 7.500.000,- s příslušenstvím
- ii) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 15.000.000,- s příslušenstvím
- iii) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 15.000.000,- s příslušenstvím
- iv) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 70.000.000,- s příslušenstvím
- v) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 14.000.000,- s příslušenstvím
- vi) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 16.000.000,- s příslušenstvím
- vii) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 10.000.000,- s příslušenstvím
- viii) pohledávky ze smlouvy o poskytnutí úvěru do celkové výše CZK 6.770.490,- s příslušenstvím
- ix) budoucí pohledávky do celkové výše CZK 154.270.490,-

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.05.2010.

V-1956/2010-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky do celkové výše CZK 13.600.000,- s příslušenstvím a budoucí pohledávky do celkové výše CZK 200.000.000,-

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Obec: 590266 Třebíč

List vlastnictví: 307

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2010.

V-2670/2010-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

- (i) pohledávky do celkové výše CZK 30.000.000,- s příslušenstvím
- (ii) pohledávky do celkové výše CZK 30.000.000,- s příslušenstvím
- (iii) budoucí pohledávky až do celkové výše CZK 500.000.000,-

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.05.2013.

V-1816/2013-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

dluhy do výše 25.500.000,- Kč s příslušenstvím
budoucí dluhy až do celkové výše 525.500.000,- Kč, které vzniknou do 30.06.2029

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
ZN1/531/14/LCD ze dne 19.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2014
13:27:27. Zápis proveden dne 15.07.2014.

V-3557/2014-710

Pořadí k 20.06.2014 13:27

- o Zakaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, BČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
ZN1/531/14/LCD ze dne 19.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2014
13:27:27. Zápis proveden dne 15.07.2014.

V-3557/2014-710

Pořadí k 20.06.2014 13:27

- o Zástavní právo smluvní

dluhy až do výše 36.000.000,- Kč s příslušenstvím, které vzniknou do 30.06.2022
budoucí dluhy až do výše 36.000.000,- Kč s příslušenstvím, které vzniknou do 30.06.2022

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Obec: 590266 Třebíč

List vlastnictví: 307

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN2/94/17/LCD
ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 08:25:15. Zápis
proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Třebíč

V-519/2017-710

Pořadí k 30.01.2017 08:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zřízení
ZN2/94/17/LCD ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017
08:25:15. Zápis proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Třebíč

V-519/2017-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení
ZN2/94/LCD ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017
08:25:15. Zápis proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Třebíč

V-519/2017-710

- o Zákaz zcizení

na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN2/94/17/LCD ze dne 30.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 08:25:15. Zápis proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Třebíč

V-519/2017-710

Pořadí k 30.01.2017 08:25

o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy až do nejvyšší výše 8.000.000,- Kč s příslušenstvím, které vzniknou do 31.12.2031

budoucí dluhy až do nejvyšší výše 8.000.000,- Kč s příslušenstvím, které vzniknou do 31.12.2031

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
ZN2/1619/17/LCD ze dne 08.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017
13:56:55. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Trebič

V-7354/2017-710

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Obec: 590266 Třebíč

List vlastnictví: 307

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 11.12.2017 13:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
ZN2/1619/17/LCD ze dne 08.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.12.2017 13:56:55. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Třebíč
V-7354/2017-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
ZN2/1619/17/LCD ze dne 08.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
11.12.2017 13:56:55. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Třebíč
V-7354/2017-710

- o Zákaz zcizení

bez souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
ZN2/1619/17/LCD ze dne 08.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017
13:56:55. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Třebíč
V-7354/2017-710

Pořadí k 11.12.2017 13:56

- o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy až do nejvyšší výše 80.000.000,- Kč s příslušenstvím, které vzniknou do 30.06.2031

budoucí dluhy až do nejvyšší výše 80.000.000,- Kč s příslušenstvím, které vzniknou do 30.06.2031

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ZN2/374/19/LCD ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019
12:41:45. Zápis proveden dne 27.08.2019; uloženo na prac. Třebíč
V-4377/2019-710

Pořadí k 02.08.2019 12:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ZN2/374/19/LCD ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019
12:41:45. Zápis proveden dne 27.08.2019; uloženo na prac. Třebíč
V-4377/2019-710

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Obec: 590266 Třebíč

List vlastnictví: 307

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožniť zápis nového zást. práva namiesto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ZN2/374/19/LCD ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019
12:41:45. Zápis proveden dne 27.08.2019; uloženo na prac. Třebíč

V-4377/2019-710

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák
Česká spořitelna, a.s. ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.08.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 24.08.2022; uloženo na prac. Třebíč

Z-14033/2022-710

- o Zákaz zcizení

bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ZN2/374/19/LCD ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019
12:41:45. Zápis proveden dne 27.08.2019; uloženo na prac. Třebíč

V-4377/2019-710

Pořadí k 02.08.2019 12:41

- o Zákaz zatížení

bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ZN2/374/19/LCD ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019
12:41:45. Zápis proveden dne 27.08.2019; uloženo na prac. Třebíč

V-4377/2019-710

Pořadí k 02.08.2019 12:41

- o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy až do úhrnné výše 192.000.000,- Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 31.07.2032

budoucí dluhy až do úhrnné výše 192.000.000,- Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 31.07.2032

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Obec: 590266 Třebíč

List vlastnictví: 307

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ZN4/4090/06/LCD ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020
09:06:14. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Třebíč
V-6601/2020-710

Pořadí k 07.12.2020 09:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákaz zcizení a zatížení
ZN4/4090/06/LCD ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.12.2020 09:06:14. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Třebíč
V-6601/2020-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákaz zcizení a zatížení
ZN4/4090/06/LCD ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.12.2020 09:06:14. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Třebíč
V-6601/2020-710

- o Zákaz zcizení

bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ZN4/4090/06/LCD ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020
09:06:14. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Třebíč
V-6601/2020-710

Pořadí k 07.12.2020 09:06

- o Zákaz zatížení

bez souhlasu zástavního věřitele, na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1267, Parcela: 1936/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
 ZN4/4090/06/LCD ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020
 09:06:14. Zápis proveden dne 29.12.2020; uloženo na prac. Třebíč
 V-6601/2020-710

Pořadí k 07.12.2020 09:06

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2022 00:00:00

Obec: 590266 Třebíč

List vlastnictví: 307

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 11.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2009.

V-2042/2009-710

Pro: Denner Karel, Kpt. Nálepky 766/6, Nové Dvory, 67401 Třebíč

RČ/IČO:

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 06.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.04.2010.

V-1374/2010-710

Pro: Denner Karel, Kpt. Nálepky 766/6, Nové Dvory, 67401 Třebíč

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1936/7	53211	43

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.11.2022 18:01:38

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

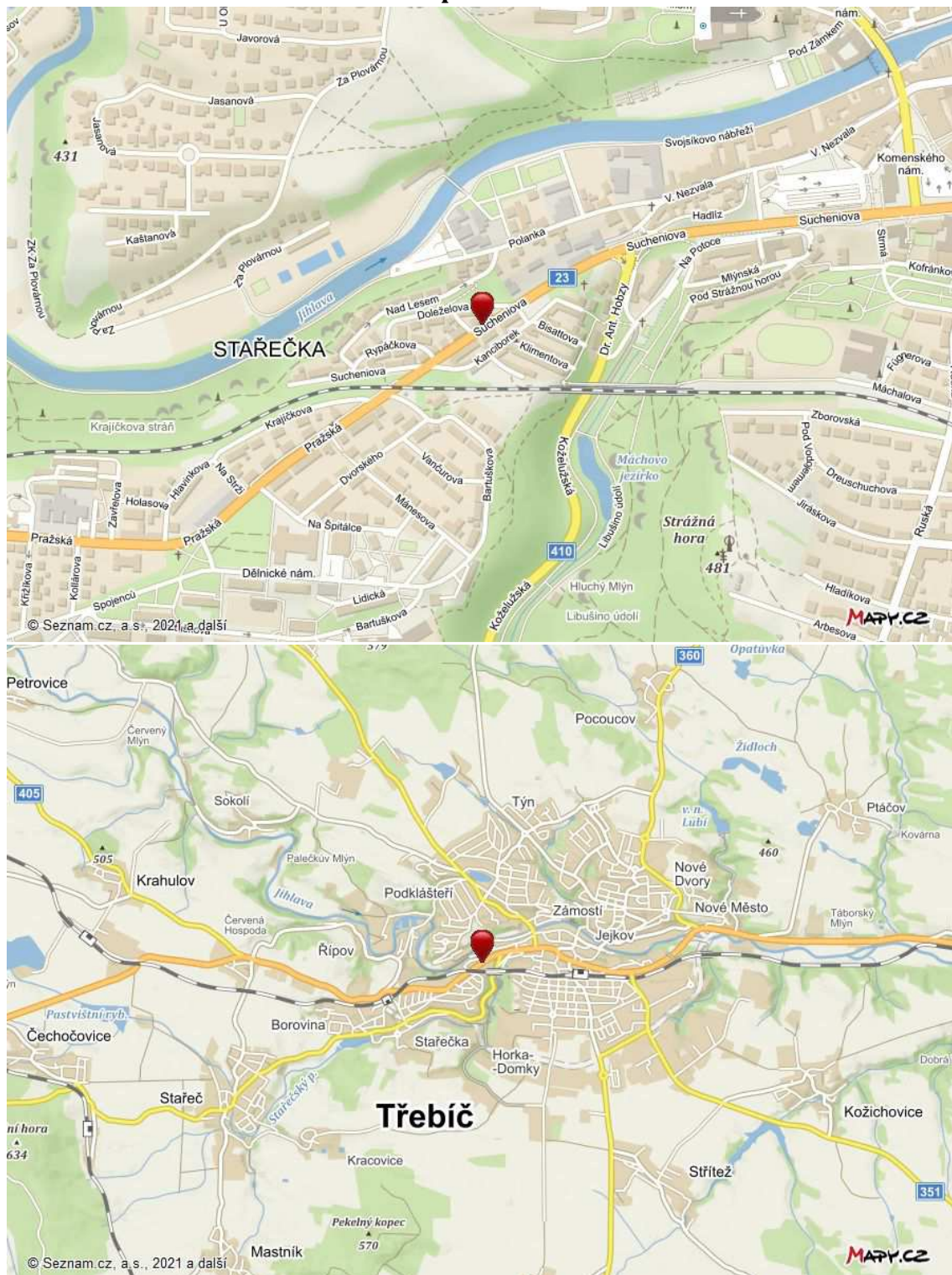
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 7

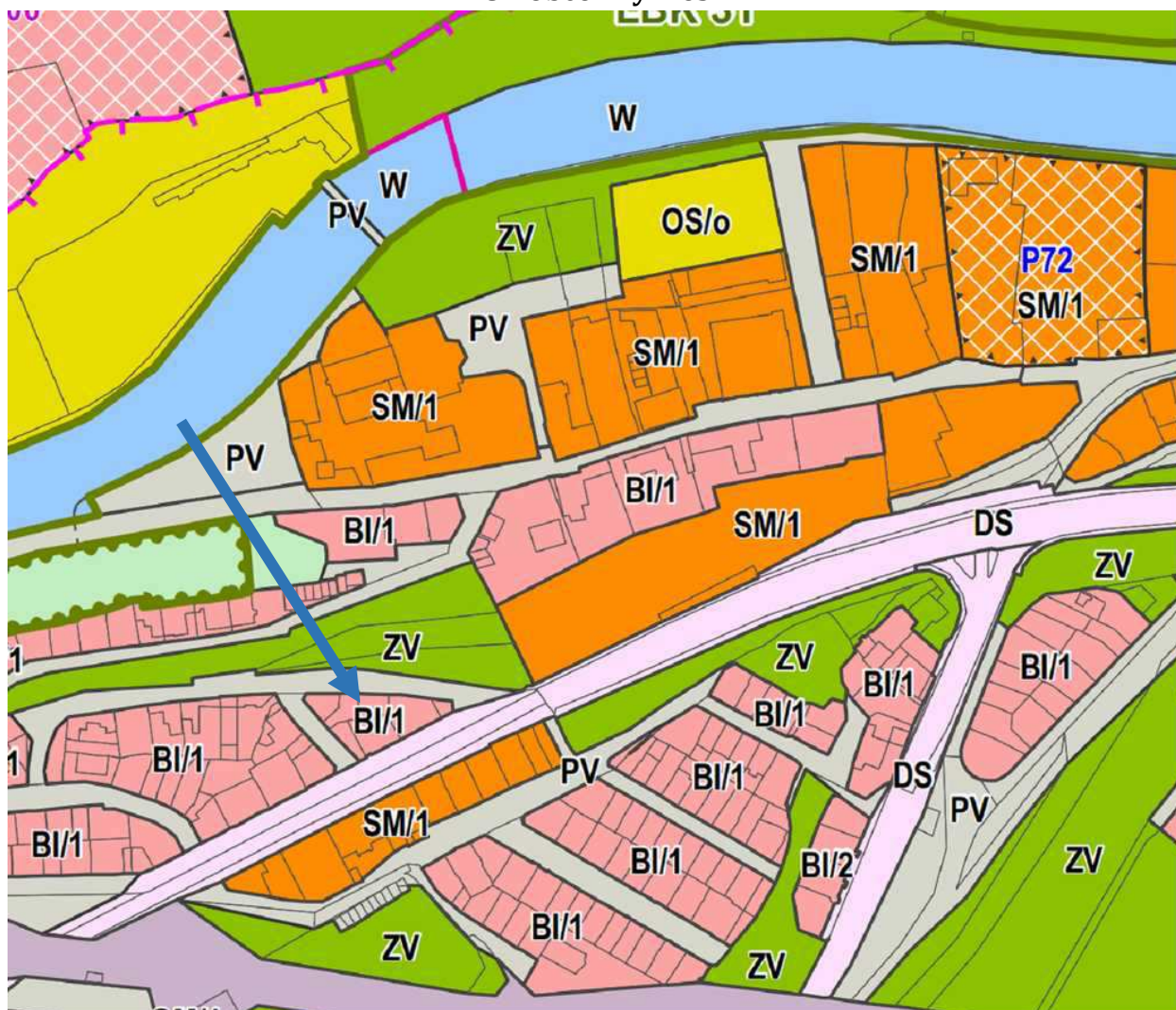
Kopie Katastrální mapy



Mapa oblasti



ÚP obce - výkres



ÚP obce - tabulka

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované

BH	Plochy bydlení - v bytových domech
BI	Plochy bydlení - v rodinných domech městské a příměstské
BV	Plochy bydlení - v rodinných domech venkovské
RH	Plochy rekreace – hromadná
RZ	Plochy rekreace - zahrádkové osady
RX	Plochy rekreace - specifické
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
OM	Plochy občanského vybavení - komerční
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
OH	Plochy občanského vybavení - hřiškovy
OX	Plochy občanského vybavení - specifické
SM	Plochy smíšené obytné - městské
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské

plochy změn

BH	Plochy bydlení - v bytových domech
BI	Plochy bydlení - v rodinných domech městské a
BV	Plochy bydlení - v rodinných domech venkovské
RH	Plochy rekreace – hromadná
RZ	Plochy rekreace - zahrádkové osady
RX	Plochy rekreace - specifické
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná vybaven
OM	Plochy občanského vybavení - komerční
OS	Plochy občanského vybavení - tělovýchova a sp
OH	Plochy občanského vybavení - hřiškovy
SM	Plochy smíšené obytné - městské
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční