

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12325-2103/2020

<b>Objednatel znaleckého posudku:</b>	Oportys a. s. Dvořákova 44/14 Brno 602 00 IČ 29213177 DIČ CZ29213177
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem jejich zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 54 INS 5352 / 2018.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Tomáše Bati č.p. 1070, Třebíč, okres Třebíč  bytová jednotka č. 1070/3, kat. území Třebíč
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	16.12.2019 a 20.10.2020
<b>Zpracováno ke dni:</b>	16.12.2019
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.10.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1070/3 a podílu ve výši id. 642/4208 na společných částech budovy č.p. 1070 a pozemku parc. č. St. 917/9 v obci Třebíč, okres Třebíč, katastrální území Třebíč.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1070/3
Adresa předmětu ocenění:	Tomáše Bati č.p. 1070, Třebíč, okres Třebíč
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Třebíč
Ulice:	Tomáše Bati
Katastrální území:	Třebíč

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.12.2019 a 20.10.2020.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.12.2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 21.10.2020
- snímek katastrální mapy
- prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 18.10.2019, právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019, V-6274/2019-710
- místní šetření ze dne 16.12.2019 a 20.10.2020.
- pořízená fotodokumentace
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům srovnávaných nemovitostí

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Jihomoravská akciová, a.s., Durďákova 1786/5, Černá Pole, 61300 Brno

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1070/3 a podíl ve výši id. 642/4208 na společných částech budovy č.p. 1070 a pozemku parc. č. St. 917/9 v obci Třebíč, okres Třebíč, katastrální území Třebíč.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netytovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V domě se nachází půda, stavba nemá vybudované obytné podkroví.

Stavba pochází z konce 19. století, kdy byla vystavěna tehdejším vlastníkem Karlem Budischowským. Byla součástí výrobního areálu a sloužila k bytovým potřebám až do roku 2002, kdy došlo ke krachu tehdejšího vlastníka – obuvnického giganta Svit, a. s. BOPO, odštěpný závod Třebíč. V dalších 10 letech byla stavba prázdná, bez využití. V roce 2013 byla dokončena generální oprava objektu, kdy došlo ke kompletní výměně veškerých konstrukcí krátkodobé životnosti a konstrukce dlouhodobé životnosti byly ošetřeny. Vzniklo zde 9 moderních bytů, které byly v roce 2019 rozděleny prohlášením vlastníka na jednotky. Bytový dům je v dobrém stavu, závažné závady nebyly zpozorovány.

Základy objektu jsou patrně smíšené, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou opatřeny sádrokartonovými podhledy. Střeška je mansardová s valbami, střešní krytina je plechová s nátěrem a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenné, s novorenesančními ozdobnými prvky.

Bytová jednotka č. 1070/3 je umístěna v 1. NP a její dispozice je 2+kk. Nachází se zde pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, chodba, koupelna, WC. Podlahová plocha činí 64,2 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří sklep č. 3 o výměře 6,77 m<sup>2</sup>.

Bytové jádro a nově vybudované příčky jsou sádrokartonové. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na jihovýchod. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Je zde instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V obytných místnostech je položeno lino, v kuchyni je lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je lino.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina, vodovod, kanalizace a zemní plyn zde není zaveden. Byt je vybaven ústředním dálkovým vytápěním, topná tělesa představují závěsné radiátory, ovládání skrze digitální termostat. Ohřev vody je řešen rovněž dálkově.

Stav bytu je velmi dobrý, místy je patrná vlhkost zdiva, která je patrně zapříčiněna dlouhodobým neobýváním bytu a pouhou temperací.

Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné komunikaci. Bytový dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v místě dostupná. Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

V okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném pozemku parc. č. St. 917/9 vážnou věcná břemena chůze a jízdy ve prospěch velkého množství pozemků v bývalém výrobním areálu BOPO (více na LV v příloze). Vzhledem k současné podobě předmětného pozemku parc. č. St. 917/9 (pozemek je zcela zastavěn stavbou bytového domu) se nepředpokládá, že by tato věcná břemena nějak omezovala užívání stavby, potažmo bytových jednotek a nejsou tak dále uvažována. V posledních 20 letech proběhlo v areálu rozsáhlé dělení pozemků a věcná břemena jsou tak spíše pozůstatkem minulého stavu.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	konec 19. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	2013 - generální rekonstrukce a modernizace
	Základy	patrně smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	s rovným sádkartonovým podhledem
	Střecha	mansardová s valbami
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenné, novorenesanční ozdobné prvky
	Vnitřní omítky	štukové
	Popis stavu bytového domu	dobrý
Vady bytového domu	závažné závady nezjištěny	
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+kk
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro, příčky	sádkarton
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené

	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
	Popis místností a rozměry v m2	pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, chodba, koupelna, WC; podlahová plocha činí 64,2 m2 sklep o výměře 6,77 m2
	Elektřina	ano
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové, digitální termostat
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Rekonstrukce	2013 - generální rekonstrukce a modernizace
	Vady bytové jednotky	patrná vlhkost zdiva
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	-
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	-
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné komunikaci
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	komplexní, v dosahu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	věcné břemeno chůze a jízdy - bez vlivu na cenu objektu	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.12.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Bytová jednotka č. 1070/3

Bytová jednotka č. 1070/3, v ulici Tomáše Bati, obec Třebíč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 64.2 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	sklep
<b>1</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 52 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	balkon, sklep
<b>2</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	1+kk, 45 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	lodžie, sklep
<b>3</b>	Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Cihlová	balkon, sklep
<b>4</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 54 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	balkon, sklep
<b>5</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 77 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	lodžie, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35.576,92 Kč	0.9	32.019,23 Kč	1.00	1.06	1.00	1.00	1.02	0.97	1.0488	30.529,39 Kč
2	41.777,78 Kč	0.9	37.600,00 Kč	1.00	1.09	1.05	1.00	1.03	1.01	1.1906	31.580,72 Kč
3	28.888,89 Kč	Nepoužit	28.888,89 Kč	1.02	1.05	0.95	1.00	1.02	0.98	1.0170	28.405,98 Kč
4	34.259,26 Kč	0.9	30.833,33 Kč	1.00	1.05	1.00	1.00	1.02	0.96	1.0282	29.987,68 Kč
5	42.207,79 Kč	0.9	37.987,01 Kč	1.00	0.93	1.05	1.00	1.03	1.05	1.0561	35.969,14 Kč
<b>Celkem průměr</b>											31.294,58 Kč
<b>Minimum</b>											28.405,98 Kč
<b>Maximum</b>											35.969,14 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.853,55 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											28.441,03 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											34.148,13 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

31.294,58 Kč/m<sup>2</sup>

\*

64,20 m<sup>2</sup>

= **2.009.112 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.010.000 Kč**



## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1070/3, v ulici Tomáše Bati, obec Třebíč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 64.2 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	sklep
<b>1</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 52 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	balkon, sklep
<b>2</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	1+kk, 45 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	lodžie, sklep
<b>3</b>	Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Cihlová	balkon, sklep
<b>4</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 54 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	balkon, sklep
<b>5</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 77 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	lodžie, sklep

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	35.576,92	0,90	32.019,23
2	41.777,78	0,90	37.600,00
3	28.888,89	-	28.888,89
4	34.259,26	0,90	30.833,33
5	42.207,79	0,90	37.987,01
	Maximální hodnota	37.987,01	(případ č.5)
	Minimální hodnota	28.888,89	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3149	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>33.465,69</b>	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1070/3, v ulici Tomáše Bati, obec Třebíč						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 64.2 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	sklep	X
<b>1</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 52 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	balkon, sklep	3
<b>2</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	1+kk, 45 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	lodžie, sklep	1
<b>3</b>	Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Cihlová	balkon, sklep	2
<b>4</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 54 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	balkon, sklep	3
<b>5</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	2+kk, 77 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	lodžie, sklep	1

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	35.576,92	0,90	32.019,23	3	96.057,69
2	41.777,78	0,90	37.600,00	1	37.600,00
3	28.888,89	-	28.888,89	2	57.777,78
4	34.259,26	0,90	30.833,33	3	92.499,99
5	42.207,79	0,90	37.987,01	1	37.987,01

Mezisoučet 10 321.922,47  
**Celkem** **32.192,25**

**Základní cena: 32.192,25 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$32.192,25 * 0,9800 = \mathbf{31.548,41 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**31.548,41 Kč/m<sup>2</sup>**

64,20 m<sup>2</sup>

**= 2.025.407,92 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.030.000,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

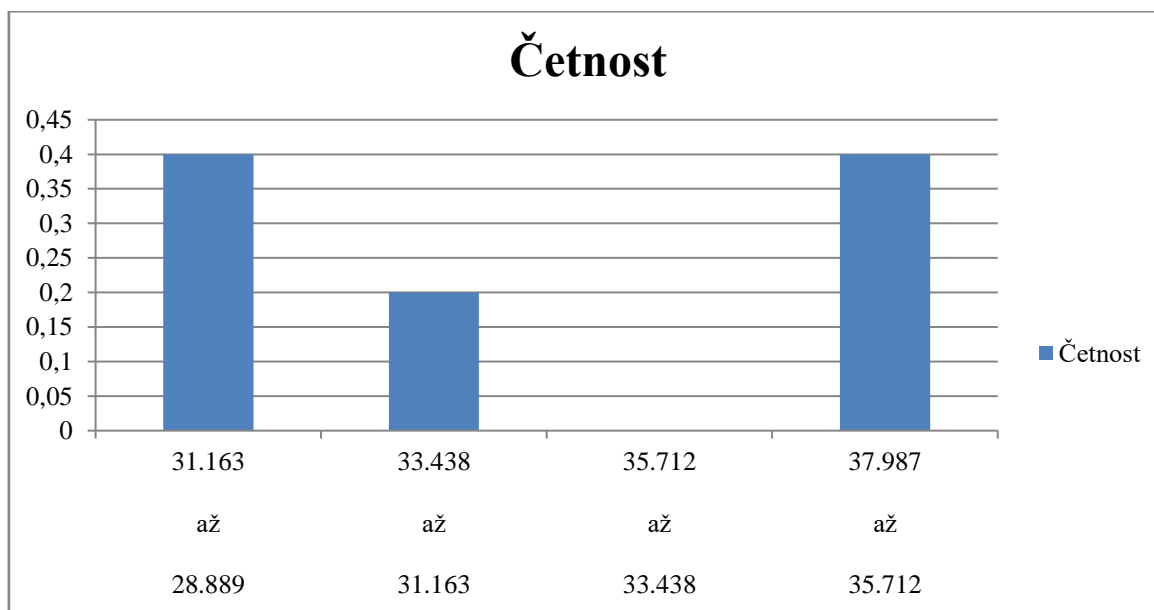
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	35.577	0,90	32.019,23
2	41.778	0,90	37.600,00
3	28.889	-	28.888,89
4	34.259	0,90	30.833,33
5	42.208	0,90	37.987,01

Střední hodnota	33.465,69
Medián	32.019,23
Rozdíl max-min	9.098,12
Minimum	28.888,89
Maximum	37.987,01

### Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
28.889	až	31.163	2	0.4
31.163	až	33.438	1	0.2
33.438	až	35.712	0	0
35.712	až	37.987	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **28.888,89 Kč/m<sup>2</sup>** do **37.987,01 Kč/m<sup>2</sup>**

64,20 m<sup>2</sup>

od **1.854.666,74 Kč** do **2.438.766,04 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.850.000,-- Kč** do **2.440.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**2.010.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**2.030.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **1.850.000,-- Kč** do **2.440.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**2.010.000 Kč**

Slovy: **dvamilionydesettisíc korun**

### **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.10.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12325-2103/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 00:00:00

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku  
Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 19403  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Jihomoravská akciová, a.s., Durdáková 1786/5, Černá Pole, 61300 Brno	26969220	

#### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
St. 917/9	203	zastavěná plocha a nádvoří				
Součástí je stavba: Borovina, č.p. 1070, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 917/9						
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky			
1070/1	byt	19404	obč.z.		560/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/2	byt	19404	obč.z.		460/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/3	byt	19404	obč.z.		642/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/4	byt	19404	obč.z.		564/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/5	byt	19404	obč.z.		290/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/6	byt	19404	obč.z.		398/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/7	byt	19404	obč.z.		290/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/8	byt	19404	obč.z.		313/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						
1070/9	byt	19404	obč.z.		691/4208	
Spoluvlastníci 26969220; Jihomoravská akciová, a.s.						

B1 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 Věcné břemeno jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 2410/7

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.09.2004.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 22.09.2004.

V-3272/2004-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 19403  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 2410/16, Parcela: St. 2410/2

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.10.2004.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2004.

V-3656/2004-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 2410/11, Parcela: St. 2410/12, Parcela: St. 2410/13, Parcela: St. 2410/14, Parcela: St. 2410/15

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.10.2004.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2004.

V-3828/2004-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 2410/10, Parcela: St. 2410/8, Parcela: St. 2410/9

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.11.2004.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2004.

V-3847/2004-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 2410/6, Parcela: 2403

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.11.2004.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2004.

V-4001/2004-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 6307, Parcela: 614/17, Parcela: 614/18, Parcela: 622/11, Parcela: 622/12

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.04.2005.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2005.

V-1020/2005-710

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 19403  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 1320, Parcela: St. 2296, Parcela: St. 2297, Parcela: St. 2415,  
Parcela: St. 2417, Parcela: St. 2513/1, Parcela: St. 2513/2, Parcela: St.  
2513/3, Parcela: St. 2513/4, Parcela: St. 3349, Parcela: St. 462/15, Parcela:  
St. 462/2, Parcela: St. 5980, Parcela: St. 6275, Parcela: St. 6280, Parcela: St.  
6304, Parcela: St. 6307, Parcela: St. 6309, Parcela: St. 6314, Parcela: St.  
6315, Parcela: St. 7003, Parcela: St. 7155, Parcela: St. 7242, Parcela: St.  
7265, Parcela: St. 7271, Parcela: St. 7272, Parcela: St. 7273, Parcela: St.  
7537, Parcela: St. 7670, Parcela: St. 7671, Parcela: St. 7720, Parcela: St.  
7878, Parcela: St. 917/2, Parcela: St. 917/3, Parcela: St. 918, Parcela: 1480/3,  
Parcela: 1480/4, Parcela: 1480/6, Parcela: 1481/3, Parcela: 1481/5, Parcela:  
1482/10, Parcela: 1482/3, Parcela: 1482/5, Parcela: 1482/6, Parcela: 1482/8,  
Parcela: 1529/3, Parcela: 1531/2, Parcela: 2181/1, Parcela: 2181/3, Parcela:  
2181/6, Parcela: 2183/1, Parcela: 2183/2, Parcela: 2183/3, Parcela: 2183/4,  
Parcela: 2185, Parcela: 2188, Parcela: 2453, Parcela: 2458, Parcela: 2459,  
Parcela: 2624, Parcela: 2672, Parcela: 2673, Parcela: 523/15, Parcela: 523/16,  
Parcela: 523/17, Parcela: 523/18, Parcela: 523/2, Parcela: 523/4, Parcela:  
546/1, Parcela: 546/16, Parcela: 546/4, Parcela: 546/5, Parcela: 546/7, Parcela:  
546/9, Parcela: 558/2, Parcela: 559/1, Parcela: 559/10, Parcela: 559/11,  
Parcela: 559/24, Parcela: 559/7, Parcela: 559/8, Parcela: 559/9, Parcela: 567/1,  
Parcela: 567/4, Parcela: 567/5, Parcela: 588/1, Parcela: 588/2, Parcela: 588/8,  
Parcela: 589/19, Parcela: 589/2, Parcela: 589/20, Parcela: 589/21, Parcela:  
589/22, Parcela: 589/23, Parcela: 589/24, Parcela: 589/25, Parcela: 589/26,  
Parcela: 589/28, Parcela: 589/4, Parcela: 589/6, Parcela: 590/10, Parcela:  
590/2, Parcela: 590/4, Parcela: 590/5, Parcela: 590/7, Parcela: 593/1, Parcela:  
593/2, Parcela: 594/2, Parcela: 597/1, Parcela: 605/109, Parcela: 605/2,  
Parcela: 605/86, Parcela: 605/88, Parcela: 605/90, Parcela: 605/92, Parcela:  
614/1, Parcela: 614/18, Parcela: 614/19, Parcela: 614/20, Parcela: 614/5,  
Parcela: 614/8, Parcela: 615/4, Parcela: 615/6, Parcela: 615/7, Parcela: 618/1,  
Parcela: 619/1, Parcela: 620/1, Parcela: 622/12, Parcela: 622/14, Parcela:  
622/15, Parcela: 622/21, Parcela: 622/22, Parcela: 622/3, Parcela: 622/5,  
Parcela: 622/6, Parcela: 627/2, Parcela: 627/3, Parcela: 654/2, Parcela: 654/4  
Jednotka: 977/1, Jednotka: 977/2

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.11.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 14.11.2005.

V-3699/2005-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 2296, Parcela: St. 462/12, Parcela: St. 462/13, Parcela: St. 462/5,  
Parcela: St. 5023, Parcela: 2186/1, Parcela: 546/15, Parcela: 546/2, Parcela:  
559/10, Parcela: 588/7, Parcela: 589/31, Parcela: 589/43, Parcela: 589/8  
Stavba: Borovina, č.p. 1076

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.03.2006. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 26.04.2006.

V-1460/2006-710

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 19403  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Parcela: St. 917/9

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 09:00:00. Zápis proveden dne 06.11.2019.

V-6274/2019-710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

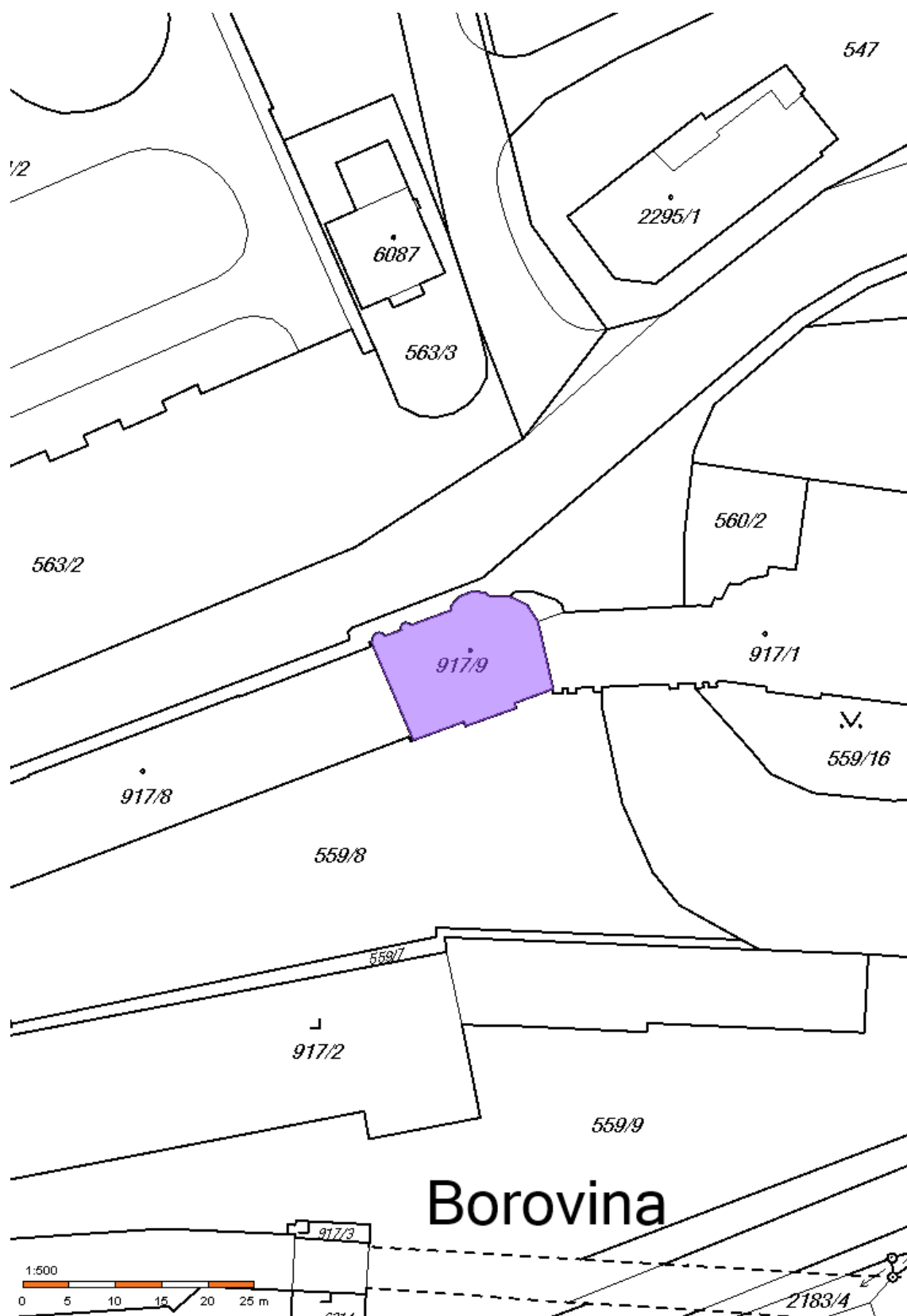
Vyhotoveno: 12.01.2020 10:42:31

Podpis, razítko:

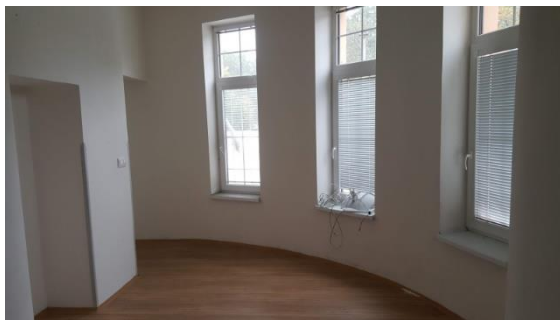
Řízení PÚ: .....



## Vyobrazení v katastrální mapě



## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

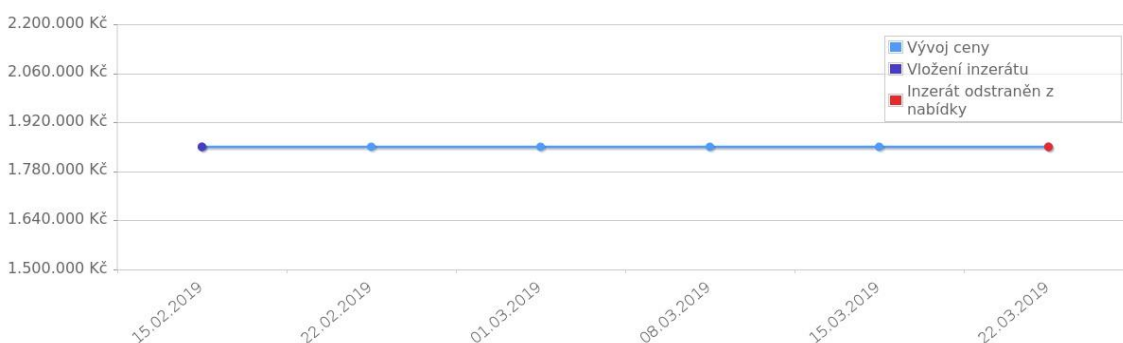


**Prodej, Byt, 52 m<sup>2</sup>, Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 1.850.000 Kč**

**Adresa: Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

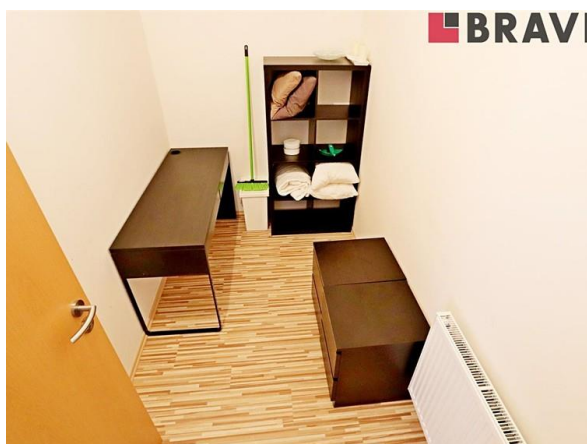
<b>Cena</b>	1 850 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Podlahová plocha</b>	52
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Plocha užitná</b>	56

#### Slovní popis

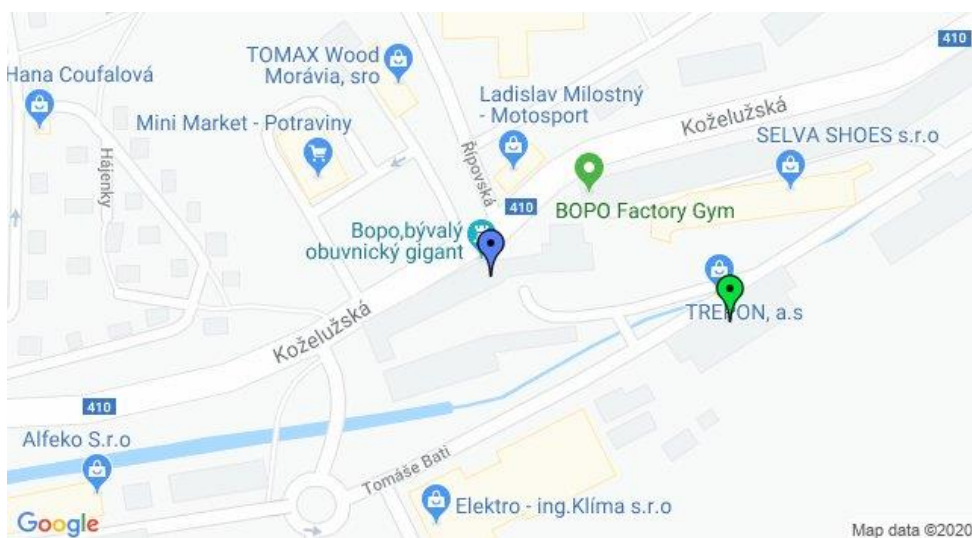
Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji družstevní byt o dispozici 2+kk v Třebíči - Borovině na ulici Tomáše Bati. Možnost převodu do osobního vlastnictví do 2 let. **KONEČNÁ CENA, NEPLATÍTE PROVIZI.** Byt s celkovou plochou 51, 5m<sup>2</sup> a 4,3m<sup>2</sup> balkonem se nachází ve 4NP bytového domu Residence Na Hradě. V domě je výtah. Dispozice bytu - předsíň (5,6m<sup>2</sup>) pokoj s kuchyňským koutem (17,9m<sup>2</sup>), pokoj (16,35m<sup>2</sup>), koupelna (4,25m<sup>2</sup>), WC (1,35) balkon (4,3m<sup>2</sup>). Kvalitní materiálové provedení - plovoucí podlahy, dveře i zárubně imitace dřeva, podlahy v koupelně a WC jsou keramické. Společné prostory domu - vstupní chodba, kočárkárna, prostor pro jízdní kola. K bytu náleží sklep a jedno venkovní parkovací stání u domu. Bytový dům Residence Na Hradě je situován v těsné blízkosti komunikace Koželužská u autobusové zastávky. Bytový komplex vznikl stavebními úpravami původní administrativní

budovy. Celková rekonstrukce budovy byla uskutečněna v roce 2012. Nachází se zde celkem 27 bytů a 7 nebytových prostor vhodných pro podnikání.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

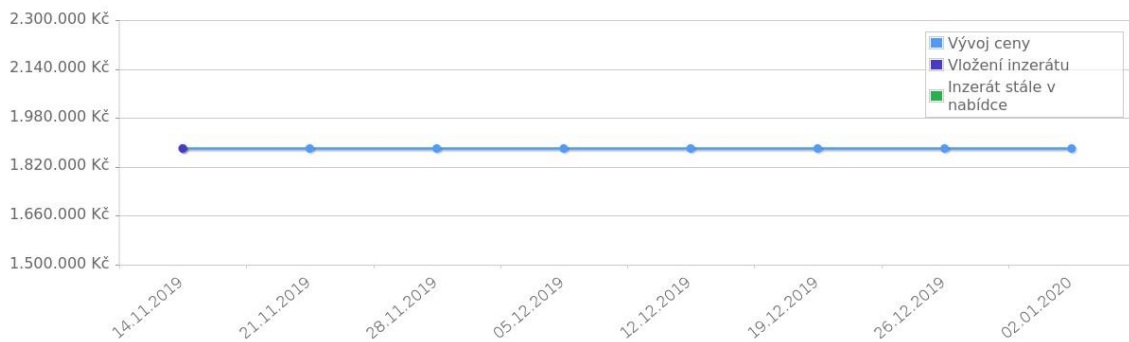


**Prodej, Byt, 45 m<sup>2</sup>, Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 1.880.000 Kč**

**Adresa: Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



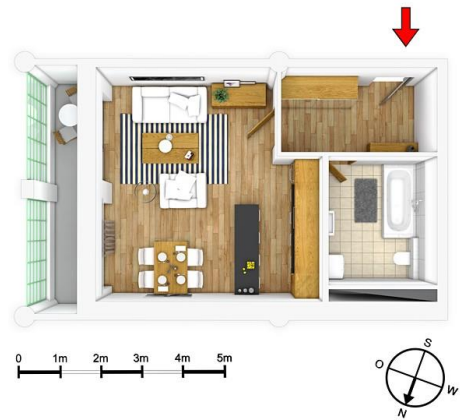
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 880 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	45
<b>Poznámka k ceně</b>	1 880 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Skeletová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	1+kk		

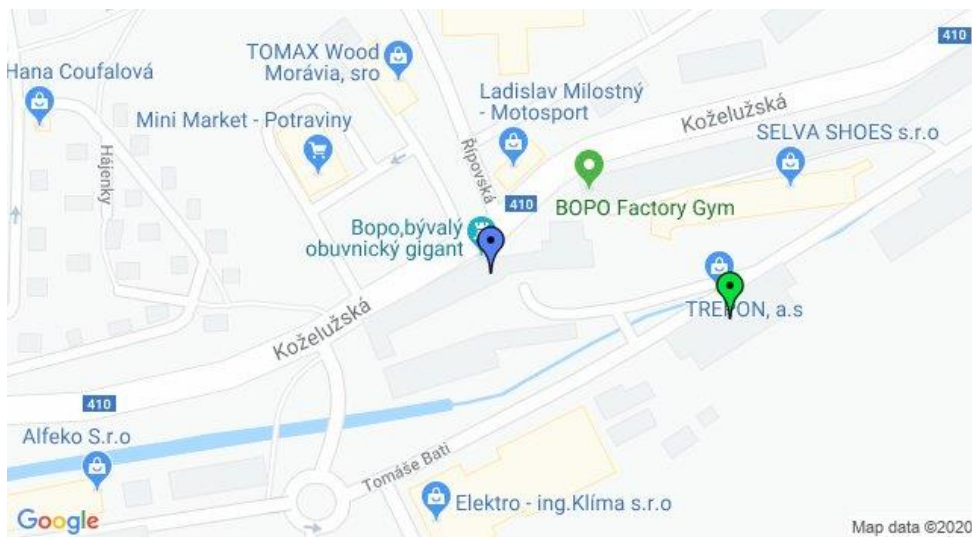
### Slovní popis

V rámci developerského projektu Bydlení Borovina 2 pro Vás připravuje startovací byt 1+kk s praktickou dispozicí. Mezi jeho přednosti patří prostorná koupelna a ložnice po celé šíři obývacího prostoru. Více info na [www.bydleniborovina.cz](http://www.bydleniborovina.cz)

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

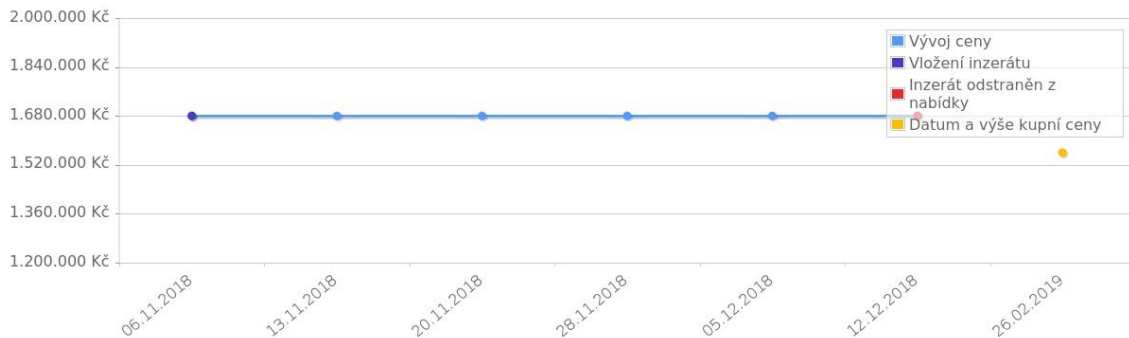


**Prodej, Byt, 54 m<sup>2</sup>, Dělnické nám.,  
Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 1.560.000 Kč**

**Adresa: Dělnické nám., Třebíč, okres  
Třebíč**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 560 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	26.02.2019	<b>Podlahová plocha</b>	54
<b>Číslo řízení</b>	V-1544/2019-710	<b>Plocha užitná</b>	54
<b>Poznámka k ceně</b>	1 680 000 Kč za nemovitost	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

Nabízím k prodeji pěkný, rekonstruovaný, prostorný a slunný byt 2+1 v Třebíči - Borovině, na Dělnickém náměstí. Byt je v OV o celkové výměře 54 m<sup>2</sup>, je orientován na J a Z, takže do něj celé odpoledne, až do večera, svítí sluníčko, což společně se zateplením a plastovými okny snižuje náklady na topení. Bytová jednotka se nachází se v 3. NP z celkem 3. NP s lodžii a bez výtahu. Dům je po celkové revitalizaci (zateplení, nová fasáda, plastová okna). K bytu náleží 2 sklepy a záhon k pěstování květin či zeleniny. V bytě najdeme prostorný obývací pokoj, ložnici, nechybí zde kuchyně s moderní kuchyňskou linkou se spotřebiči a pěkná chodba s vestavnou skříní a úložnými

prostory. Koupelna je zděná s vanou a umyvadlem. Toaleta je samostatná. Bytový dům stojí na krásném místě, uprostřed parčíku se vzrostlými stromy, obklopený přírodou.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

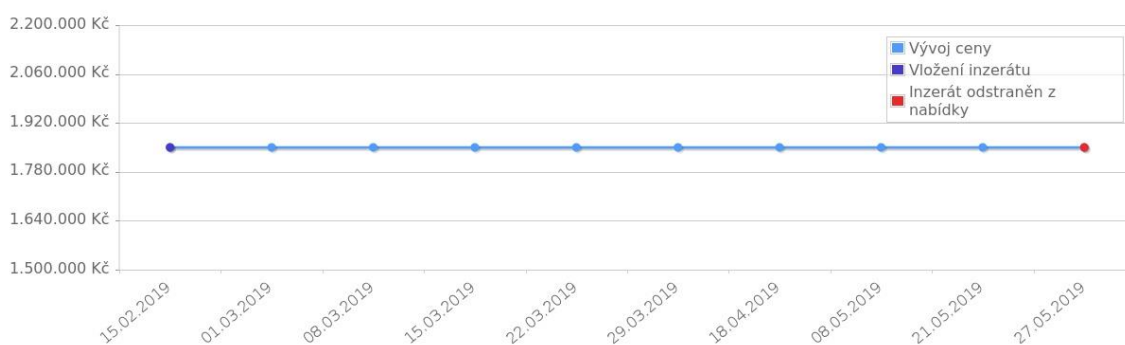


**Prodej, Byt, 54 m<sup>2</sup>, Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 1.850.000 Kč**

**Adresa: Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

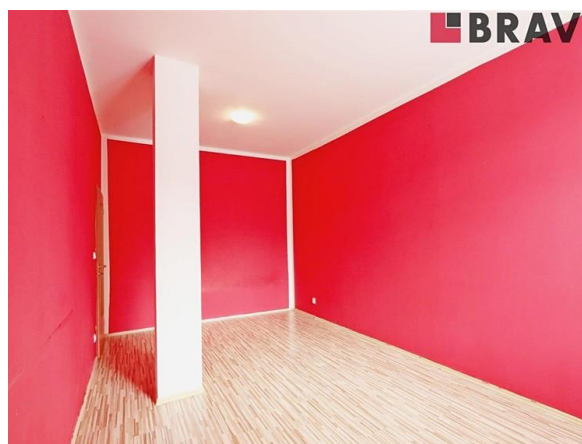
<b>Adresa</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 850 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	54
<b>Poznámka k ceně</b>	1 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	58
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Vlastnictví</b>	Družstevní
<b>Dispozice</b>	2+kk		

### Slovní popis

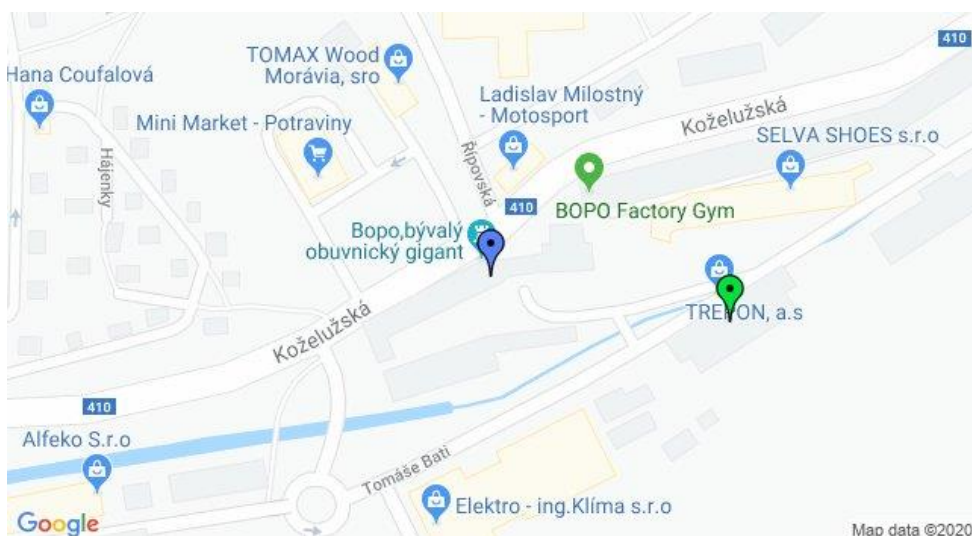
Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji družstevní byt s možností převodu do OV do 1 roku o dispozici 2+kk v Třebíči - Borovině na ulici Tomáše Bati. Možnost převodu do osobního vlastnictví do 2 let. **KONEČNÁ CENA, NEPLATÍTE PROVIZI** Byt o obytné ploše 54,2m<sup>2</sup> a 4,3m<sup>2</sup> balkonem se nachází ve 3.NP bytového domu Rezidence Na Hradě. V domě je výtah. Dispozice bytu - předsíň, pokoj s kuchyňským koutem, šatna, pokoj, koupelna, WC, balkon. Kvalitní materiálové provedení - plovoucí podlahy, dveře i zárubně imitace dřeva, podlahy v koupelně a WC jsou keramické. Společné prostory domu - vstupní chodba, kočárkárna, prostor pro jízdní kola. K bytu náleží sklep a jedno venkovní parkovací stání u domu. Bytový dům Rezidence Na Hradě je situován v těsné blízkosti komunikace Koželužská u autobusové zastávky. Komplex vznikl stavebními úpravami původní administrativní budovy. Celková rekonstrukce

budovy byla uskutečněna v roce 2012. Nachází se zde celkem 27 bytů a 7 nebytových prostor vhodných pro podnikání.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

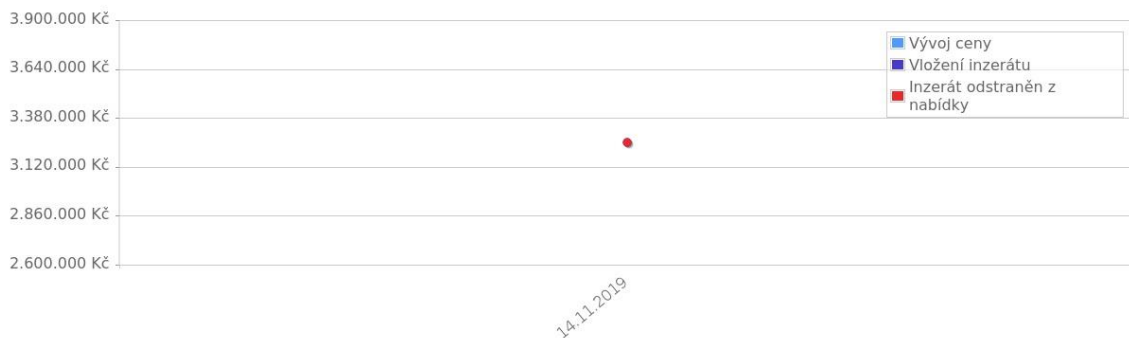


**Prodej, Byt, 77 m<sup>2</sup>, Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 3.250.000 Kč**

**Adresa: Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



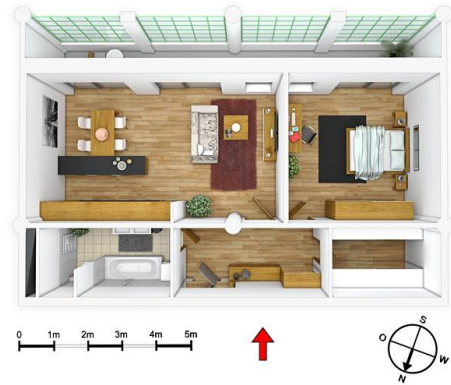
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Tomáše Bati, Třebíč, okres Třebíč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	3 250 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	77
<b>Poznámka k ceně</b>	3 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Skeletová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	2+kk		

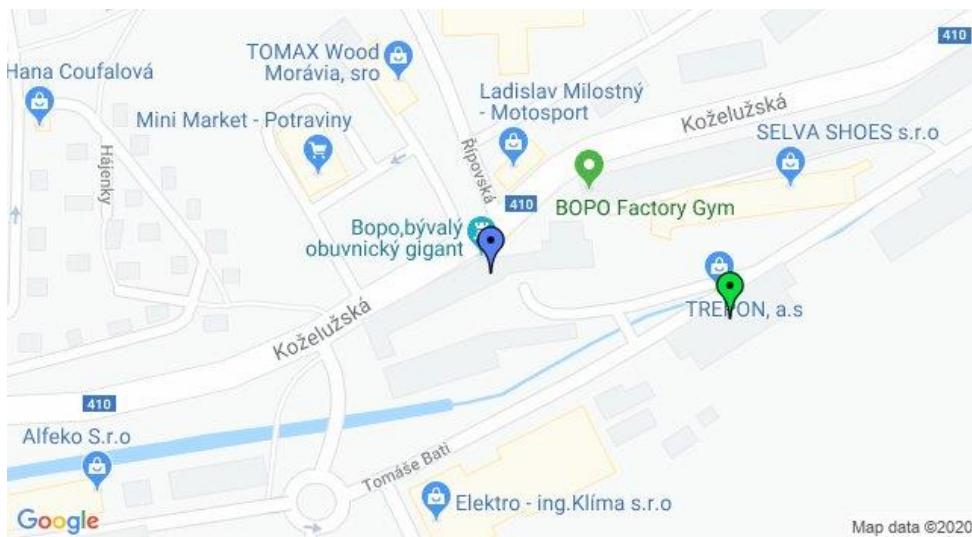
### Slovní popis

V rámci developerského projektu Bydlení Borovina 2 pro Vás připravuje dvoupokojový byt na velkorysé podlahové ploše. Mezi jeho přednosti patří velká šatna/komora a prostorná koupelna s WC. Jako u všech bytů v projektu nabízí i tento průběžnou lodžii po celé šíři bytové jednotky. Zakoupení alepoň jednoho parkovacího stání v objektu je podmínkou k realizaci prodeje. Více info na [www.bydleniborovina.cz](http://www.bydleniborovina.cz)

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost