

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11565-1343/2020

**Objednatel znaleckého posudku:** AMBINS v.o.s. - insolvenční správce  
Videňská 228/7  
639 00 Brno

insolvenční správce dlužníků Ing. Oldřich Zhoř a  
Eva Zhořová, oba trvale bytem Úvoz 497/15,  
674 01 Třebíč

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 47 INS  
15374 / 2018.

**Adresa předmětu ocenění:** Úvoz 497/15, Třebíč, okres Třebíč

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 12.08.2020

**Zpracováno ke dni:** 12.08.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.08.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 497 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 1492, 917/46 v katastrálním území Třebíč, v obci Třebíč, okres Třebíč.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 497, obec Třebíč
Adresa předmětu ocenění:	Úvoz 497/15, Třebíč, okres Třebíč
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Třebíč
Ulice:	Úvoz
Katastrální území:	Třebíč

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.08.2020 za přítomnosti vlastníků manželů Zhořových.

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

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 23.07.2020
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 20.08.2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 12.08.2020
- stavební výkresová dokumentace „Rekonstrukce s přístavbou rodinného domu – I. a II. etapa, vyhotovená p. Ing. Františkem Žákem, Dukovanská 990/2, 64701 Třebíč, vyhotoveno 03/2007
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené při místním šetření manželi Zhořovými
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

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

#### Vlastnické právo:

Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 497 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 1492, 917/46 v katastrálním území Třebíč, v obci Třebíč, okres Třebíč.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložená dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je postaven jako koncový objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 3 nadzemní podlaží, když 3. podlaží je podkrovní. Dům je částečně podsklepen. Původní objekt byl dle sdělení vlastníka postaven asi v roce 1927. V letech 2007-2012 byla provedena generální rekonstrukce objektu a byla provedena přístavba do zahrady – z původního objektu zůstalo pouze částečně nosné zdivo a stropy v přízemí. Rekonstrukce nebyla doposud zcela dokončena, předpokládá se provedení spíše drobnějších dokončovacích prací a provedené stavební úpravy tak nebyly zkolaudovány.

Základy objektu jsou v původní části patrně kamenné, v přístavbě betonové izolované, konstrukce objektu je zděná (plná pálená cihla, rekonstruovaná část z dutinové cihly pálené, stropy jsou v části železobetonové, v části hurdis. Stavba má sedlovou střechu, v části plochou, střešní krytinu tvoří pálená taška, v části střešní folie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými omítkami.

Dispozičně je dům řešen jako 8+1. V přízemí se nachází zádveří o výměře 3,60 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 37,70 m<sup>2</sup>, jídelna o výměře 19,70 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 11,80 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 29,60 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 6,40 m<sup>2</sup>, vstup do sklepa o výměře 0,90 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,30 m<sup>2</sup>, hala se schodištěm o výměře 8,70 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 15,60 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 29,90 m<sup>2</sup>. V patře je pokoj o výměře 13,50 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 12,80 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 13,30 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,00 m<sup>2</sup>, chodba se schodištěm o výměře 17,70 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 18,60 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 8,50 m<sup>2</sup>. V podkroví je galerie o výměře 7,30 m<sup>2</sup> a ložnice o výměře 54,80 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří sklep o výměře 6,00 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 9,30 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 10,10 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 4,20 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 5,50 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 8,10 m<sup>2</sup>, terasa o výměře 26,40 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 17,70 m<sup>2</sup>, půda o výměře 10,40 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 325,70 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 423,40 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, v části hliníková. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ, západ. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta, bidet, umyvadlo. Jsou zde použity dřevěné plné nebo prosklené dveře, zárubně dveří jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. V domě jsou použity lustry, směrové lampy, bodová svítidla. V obytných místnostech je dřevěná plovoucí podlaha nebo lino, v kuchyni je dřevěná plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je vodovod, na zahradě je studna s užitkovou vodou, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Vytápění domu je řešeno skrze plynový kotel, příp. krbovou vložkou a je zde použito podlahové vytápění, žebříky v koupelnách. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel, solární ohřev.

Na pozemcích, které náleží k objektu o celkové výměře 649 m<sup>2</sup> je umístěna přístavba v zahradě, ve které je umístěný krytý bazén se zázeminím a dále na zahradě se nachází altán. Jsou zde okrasné dřeviny a pozemek je oplocen dřevěným plotem s podezdívkou. Sklon pozemku je mírně svažité.

Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní komunikaci. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci komplexní – v místě dobře dostupná.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	objekt v řadě rozrůzněných staveb
	Počet nadzemních podlaží	3 (3. NP podkrovní)
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ano
	Dům byl postaven v roce	1927
	Zdroj informace o době výstavby	dle sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	2007-2012 generální rekonstrukce
	Základy	betonové izolované, kamenné
	Konstrukce	plná pálená cihla, rekonstruovaná část z dutinové cihly pálené
	Stropy	železobetonové, hurdis
	Střecha	sedlová, plochá
	Krytina střechy	pálená taška, střešní folie
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými omítkami
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, hliníková
Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ	

Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Koupelna(y)	sprechový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	závěsná toaleta, bidet, umyvadlo	
	Vstupní dveře	plastové	
	Typ zárubní	obložkové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla	
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	
	Dispozice RD	8+1	
	1. NP		
	Ostatní prostory	Zádveří	3,60 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	37,70 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Jídelna	19,70 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	11,80 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	29,60 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Šatna	6,40 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Vstup do sklepa	0,90 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	1,30 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Hala se schodištěm	8,70 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	15,60 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	29,90 m <sup>2</sup>
	2. NP		
	Pokoj	Pokoj	13,50 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	12,80 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Ložnice	13,30 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	14,00 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba se schodištěm	17,70 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory	Technická místnost	18,60 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory	Šatna	8,50 m <sup>2</sup>	
3. NP (podkroví)			
Pokoj	Ložnice	54,80 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory	Galerie	7,30 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha		325,70 m <sup>2</sup>	

	Příslušenství		
	Příslušenství	Sklep	6,00 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklep	9,30 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklep	10,10 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklep	4,20 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklep	5,50 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Balkon	8,10 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Terasa	26,40 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Balkon	17,70 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Půda	10,40 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		423,40 m <sup>2</sup>
Elektrína	230V a 400V		
Vodovod	vodovod, na zahradě studna s užitkovou vodou		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v domě	plynový kotel, krbová vložka		
Topná tělesa	podlahové vytápění, žebříky v koupelnách		
Řešení ohřevu vody	plynový kotel, solární ohřev		
Podlahy v domě	místnosti: dřevěná plovoucí podlaha, lino kuchyně: dřevěná plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba		
Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý, po generální rekonstrukci, před finálním dokončením		
Vady rodinného domu	předpoklad provedení spíše menších stavebních úprav v rámci dokončení rekonstrukce, bez závažných závad, provedené stavební úpravy nezkolaudovány		
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny	
	Venkovní stavby	altán se zahradním domkem, krytý bazén se zázemin	
	Sklon pozemku	mírně svažité	
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	jižní 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, parkování na vlastním pozemku	

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.08.2020 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 prodejkách 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.

### Rodinný dům č.p. 497/15, obec Třebíč

Rodinný dům č.p. 497/15 v ulici Úvoz, obec Třebíč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Úvoz, Třebíč, okres Třebíč	325.7 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	649 m <sup>2</sup>	krytý bazén, altán
1	Chelčického, Třebíč, okres Třebíč	270 m <sup>2</sup> , Patrový	Novostavba	700 m <sup>2</sup>	dvojaráž
2	M. Horákové, Třebíč, okres Třebíč	400 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	487 m <sup>2</sup>	krytý bazén, 3x garáž
3	Chmelova, Třebíč, okres Třebíč	230 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	215 m <sup>2</sup>	dvojaráž
4	Bezručova, Třebíč, okres Třebíč	235 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	221 m <sup>2</sup>	garáž
5	Bráfova tř., Třebíč, okres Třebíč	270 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	185 m <sup>2</sup>	krytý bazén, dvojaráž



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35.925,93 Kč	Nepoužit	35.925,93 Kč	0.99	1.10	1.15	1.01	0.97	1.05	1.2883	27.886,30 Kč
2	23.500,00 Kč	0.9	21.150,00 Kč	0.99	0.89	1.02	0.98	1.02	1.03	0.9253	22.857,45 Kč
3	30.000,00 Kč	0.9	27.000,00 Kč	1.01	1.16	1.02	0.96	0.97	1.02	1.1351	23.786,45 Kč
4	27.659,57 Kč	Nepoužit	27.659,57 Kč	1.01	1.16	1.02	0.96	0.97	0.99	1.1017	25.106,27 Kč
5	20.370,37 Kč	Nepoužit	20.370,37 Kč	1.02	1.10	1.02	0.95	1.02	0.99	1.0979	18.553,94 Kč
<b>Celkem průměr</b>											23.638,08 Kč
<b>Minimum</b>											18.553,94 Kč
<b>Maximum</b>											27.886,30 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											3.416,24 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											20.221,84 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											27.054,32 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně 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

23.638,08 Kč/m<sup>2</sup>

\*

325,70 m<sup>2</sup>

= 7.698.923 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**7.700.000,-- Kč**

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

Rodinný dům č.p. 497/15 v ulici Úvoz, obec Třebíč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Úvoz, Třebíč, okres Třebíč	325.7 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	649 m <sup>2</sup>	krytý bazén, altán
<b>1</b>	Chelčického, Třebíč, okres Třebíč	270 m <sup>2</sup> , Patrový	Novostavba	700 m <sup>2</sup>	dvojaráž
<b>2</b>	M. Horákové, Třebíč, okres Třebíč	400 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	487 m <sup>2</sup>	krytý bazén, 3x garáž
<b>3</b>	Chmelova, Třebíč, okres Třebíč	230 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	215 m <sup>2</sup>	dvojaráž
<b>4</b>	Bezručova, Třebíč, okres Třebíč	235 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	221 m <sup>2</sup>	garáž
<b>5</b>	Bráfova tř., Třebíč, okres Třebíč	270 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	185 m <sup>2</sup>	krytý bazén, dvojaráž

### 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	35.925,93	-	35.925,93
2	23.500,00	0,90	21.150,00
3	30.000,00	0,90	27.000,00
4	27.659,57	-	27.659,57
5	20.370,37	-	20.370,37
	Maximální hodnota	35.925,93	(případ č.1)
	Minimální hodnota	20.370,37	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,7636	OK
	<b>Aritmetický průměr</b>	<b>26.421,17</b>	

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

Rodinný dům č.p. 497/15 v ulici Úvoz, obec Třebíč						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Úvoz, Třebíč, okres Třebíč	325.7 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	649 m <sup>2</sup>	krytý bazén, altán	X
1	Chelčického, Třebíč, okres Třebíč	270 m <sup>2</sup> , Patrový	Novostavba	700 m <sup>2</sup>	dvojaráž	1
2	M. Horákové, Třebíč, okres Třebíč	400 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	487 m <sup>2</sup>	krytý bazén, 3x garáž	2
3	Chmelova, Třebíč, okres Třebíč	230 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	215 m <sup>2</sup>	dvojaráž	3
4	Bezručova, Třebíč, okres Třebíč	235 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	221 m <sup>2</sup>	garáž	3
5	Bráfova tř., Třebíč, okres Třebíč	270 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	185 m <sup>2</sup>	krytý bazén, dvojaráž	3

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	35.925,93	-	35.925,93	1	35.925,93
2	23.500,00	0,90	21.150,00	2	42.300,00
3	30.000,00	0,90	27.000,00	3	81.000,00
4	27.659,57	-	27.659,57	3	82.978,71
5	20.370,37	-	20.370,37	3	61.111,11
Mezisoučet				12	303.315,75
<b><u>Celkem</u></b>					<b><u>25.276,31</u></b>

**Základní cena: 25.276,31 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$25.276,31 * 0,9500 = 24.012,49 \text{ Kč/m}^2$$

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

**24.012,49 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 325,70 m<sup>2</sup>**

**= 7.820.867,99 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**7.800.000,-- Kč**

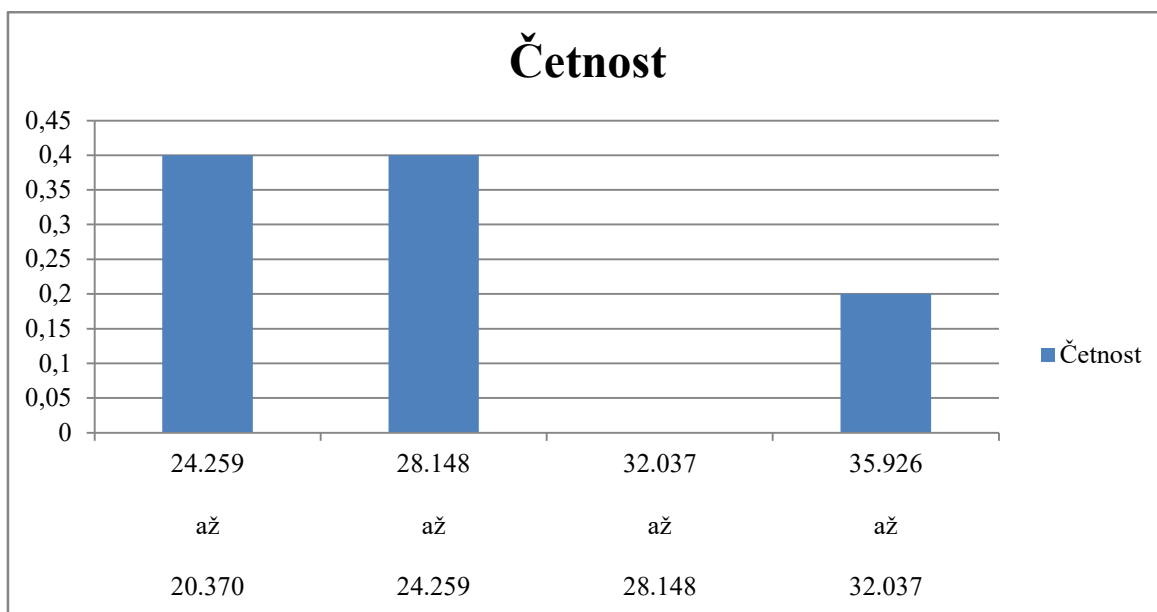
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	35.926	-	35.925,93
2	23.500	0,90	21.150,00
3	30.000	0,90	27.000,00
4	27.660	-	27.659,57
5	20.370	-	20.370,37
Střední hodnota			26.421,17
Medián			27.000,00
Rozdíl max-min			15.555,56
Minimum			20.370,37
Maximum			35.925,93

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
20.370	až	24.259	2	0.4
24.259	až	28.148	2	0.4
28.148	až	32.037	0	0
32.037	až	35.926	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 20.370,37 Kč/m<sup>2</sup> do 28.148,14 Kč/m<sup>2</sup>

\* 325,70 m<sup>2</sup>

od 6.634.629,51 Kč do 9.167.849,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6.600.000,-- Kč do 9.200.000,-- Kč

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**7.700.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**7.800.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **6.600.000,-- Kč** do **9.200.000,-- 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**

**7.700.000 Kč**

Slovy: sedmmilionůsedmsettisíc korun

## **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 26.08.2020

## **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 11565-1343/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2020 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR47INS15374/2018 pro AMBINS v.o.s.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 4272

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

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

Vlastnické právo

Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1492	325	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horka-Domky, č.p. 497, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1492				
917/46	324	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr do výše 5 000 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2007.

V-3679/2007-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr do výše 3 100 000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2007.

V-3679/2007-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka meziúvěr do výše 1.000.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.08.2011. Právní

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 23.07.2020 10:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 4272  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011.

V-3395/2011-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr do výše 600.000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011.

V-3395/2011-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluhy v celkové výši 110.113,- Kč s příslušenstvím, datum vzniku zástavního práva dne 27.04.2017

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601  
Jihlava

Povinnost k

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina Územní pracoviště v Třebíči č.j.-946496/2017 /2912-00540-708401 ze dne 27.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 09:26:23. Zápis proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Třebíč

V-2438/2017-710

Pořadí k 27.04.2017 09:26

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina Územní pracoviště v Třebíči č.j.-946496/2017 /2912-00540-708401 ze dne 27.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 09:26:23. Zápis proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Třebíč

V-2438/2017-710

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina Územní pracoviště v Třebíči č.j.-946496/2017 /2912-00540-708401 ze dne 27.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 09:26:23. Zápis proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Třebíč

V-2438/2017-710

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2020 10:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 4272  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plk. Švece 1528/8, Jihlava, 586 01 Jihlava

*Povinnost k*

Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava 079 EX-290/2017 -014 ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2017 17:00:54. Zápis proveden dne 30.06.2017; uloženo na prac. Třebíč

Z-2722/2017-710

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 079 EX-00290/2017 -023 ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2017 17:00:54. Zápis proveden dne 03.07.2017; uloženo na prac. Třebíč

Z-2723/2017-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plk. Švece 1528/8, 586 01 Jihlava

*Povinnost k*

Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava č.j.079 EX-00290/2017 -014 (13 EXE 539/2017-11) ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2017 17:00:55. Zápis proveden dne 03.07.2017; uloženo na prac. Jihlava

Z-3421/2017-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

*Povinnost k*

Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč,  
RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-50/2018 -14 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 29.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2018 17:13:16. Zápis proveden dne 04.04.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-3734/2018-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-50/2018 -22 ze dne 05.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2018 17:06:36. Zápis proveden dne 06.04.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-1110/2018-710

o Zahájení exekuce

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.  
strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2020 10:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 4272  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, Brno, 639 00 Brno

Povinnost k

Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město  
159 EX-00253/2018 -008 ze dne 30.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
02.05.2018 12:13:30. Zápis proveden dne 03.05.2018; uloženo na prac. Třebíč  
Z-1464/2018-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-00253/2018 -016 ze dne  
02.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2018 12:14:04. Zápis  
proveden dne 03.05.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-1469/2018-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 159 EX-00253/2018  
-068. Právní moc ke dni 09.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
27.07.2018 08:07:35. Zápis proveden dne 31.07.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-2705/2018-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč,  
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-  
venkov 137Ex-12896/2018 -15 ze dne 04.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.09.2018 17:33:47. Zápis proveden dne 06.09.2018; uloženo na prac. Brno-  
venkov

Z-10960/2018-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1492, Parcela: 917/46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-12896/2018 -27 ze dne  
15.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2018 16:36:17. Zápis  
proveden dne 17.09.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-3226/2018-710

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zúžení SJM ze dne 15.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2003.

V-4492/2003-710

Pro: Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč

---

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2020 10:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 4272  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2006.

V-2980/2006-710

Pro: Zhořová Eva, Úvoz 497/15, Horka-Domky, 67401 Třebíč

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
917/46	53211	324

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.

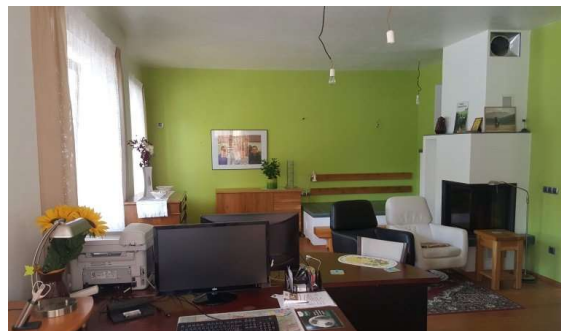
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.07.2020 10:24:29

## Vyobrazení v katastrální mapě



## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

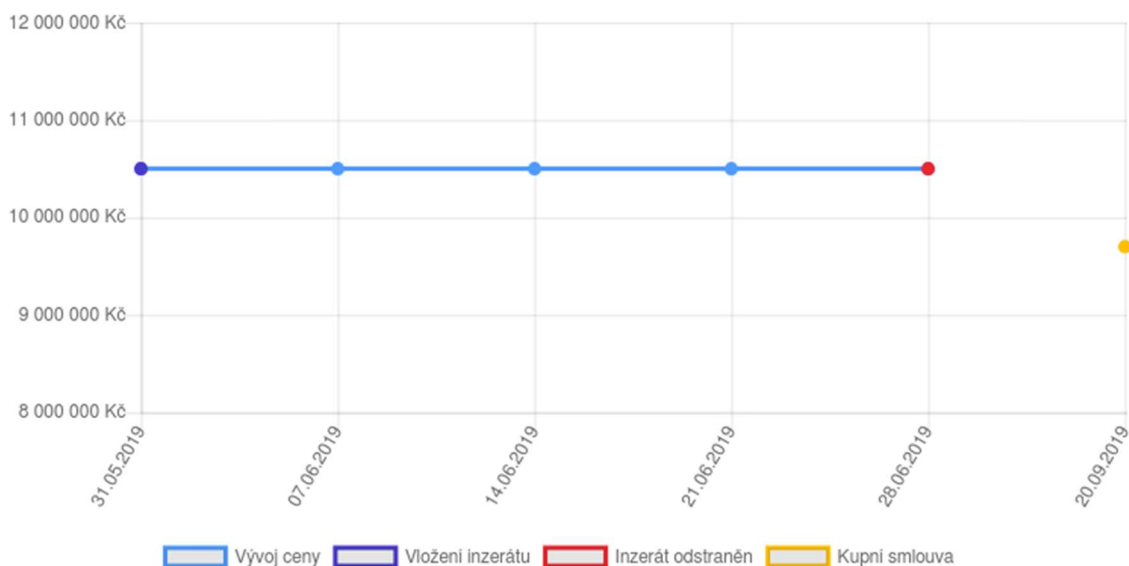


**Prodej, Rodinný dům, 270 m<sup>2</sup>,  
Chelčického č.p. 1092, Třebíč, okres  
Třebíč**

**Celková cena: 9.700.000 Kč**

**Adresa: Chelčického, 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>	Chelčického, Třebíč, okres Třebíč	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	9 700 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	20.09.2019	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	135
<b>Číslo řízení</b>	V-6185/2019-710	<b>Plocha užitná</b>	328
<b>Poznámka k ceně</b>	10 500 000 Kč za nemovitost	<b>Podlahová plocha</b>	270
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	700
<b>Typ domu</b>	Patrový		

## Slovní popis

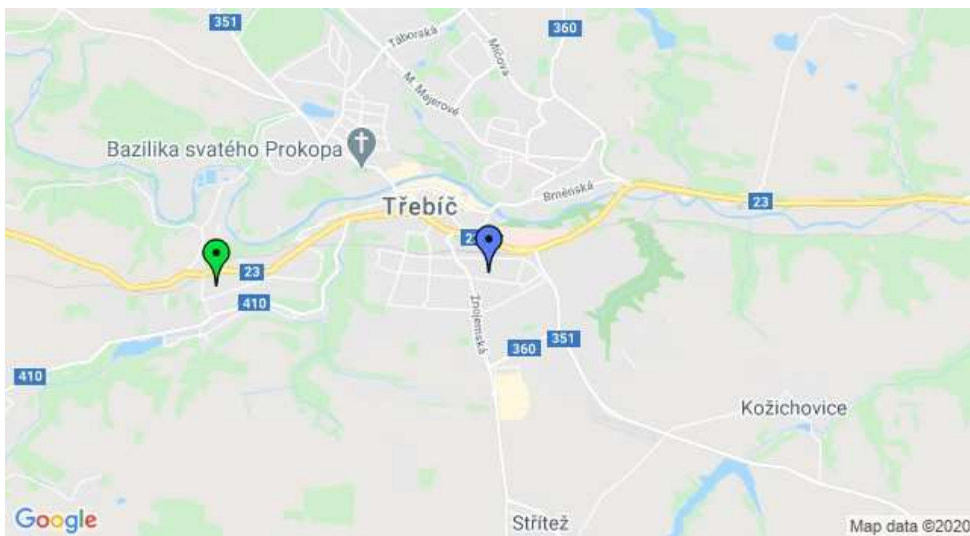
Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme jedinečný nízkoenergetický RD 7+kk s okrasnou zahradou a garáží pro dva osobní automobily, na ulici Chelčického v Třebíči. Jedná se o zděnou stavbu z keramických bloků, zastřešenou stanovou střechou s krátkým hřebenem. Architektonický vzhled objektu dotváří obložení fasády z cihelných pásků, což odpovídá charakteru původních rodinných domů v Baťově kolonii Borovina, s následujícím dispozičním řešením - 1.PP, 1.NP a 2.NP. Dominantou domu je prostorný světlý obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou se vstupem na terasu, výhledem do zahrady a je orientovaný na jih. Kuchyň vyrobena ve vysoké kvalitě z Korianu, vestavěné spotřebiče GAGGENAU, mraznička s výrobníkem ledu, konvektomat, vestavěná prosvícená vinotéka, myčka a štěrbínová digestoř. Z chodby severním směrem je přístupná samostatná toaleta a hostinský pokoj s vlastní koupelnou. Masivním schodištěm se dostaneme do 2.NP, kde se nachází ložnice orientovaná na sever, s vlastní koupelnou a šatnou. Jižním směrem jsou orientovány dva prostorné dětské pokoje a společná koupelna. 1.PP je rozděleno na technickou a sportovně-relaxační část. V technické části je prádelna a technická místnost. Ve sportovně-relaxační části je vybudována posilovna, společenský pokoj a prostor pro wellness s toaletou a sprchou. Celý dům včetně vybavení je pořízen ve vysokém nadstandardu, v koupelnách stěrka tzv. "Benátský štuk", centrální vysávací systém po celém domě, venkovní žaluzie s motorem, hliníková okna s izolačním trojsklem, vinylové podlahy, atypické dveře z masívu na míru, tepelné čerpadlo "NIBE" se dvěma hlubinnými vrty, zabezpečovací systém. Vnitroklima v rodinném domě je zajištěno v zimě pomocí regulovaného vytápění a řízeného větrání s nuceným přívodem a odvodem vzduchu s rekuperační jednotkou. Garážová vrata na elektrický pohon zn. LOMAX. Velmi nízké náklady. Energetická třída "B". Jedinečná možnost převzít hypoteční úvěr s mimořádnou úrokovou sazbou 1,69% p.a.!!! K nastěhování ...

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

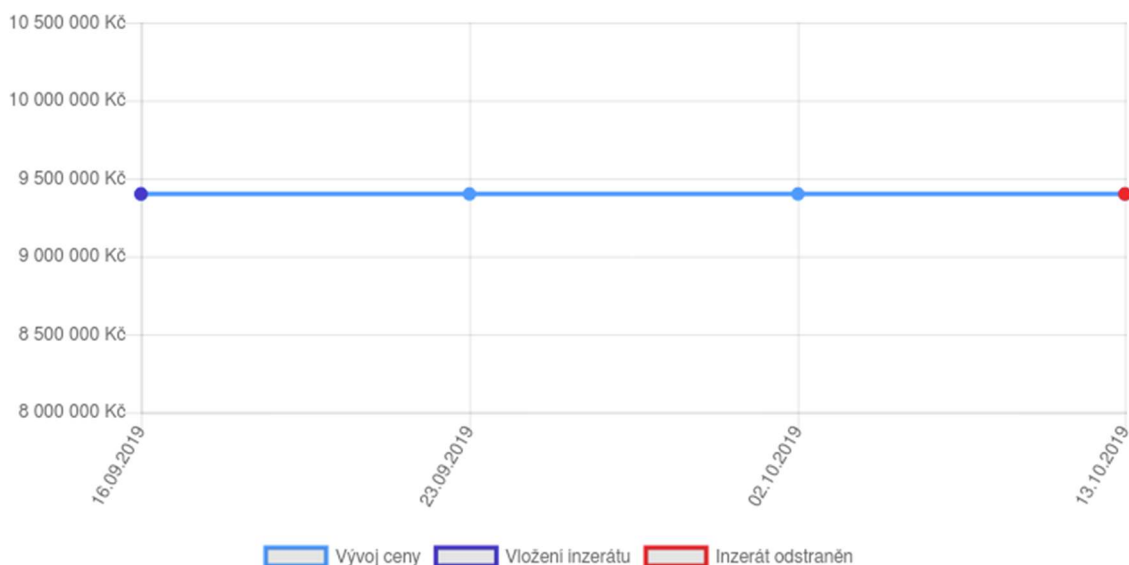


**Prodej, Rodinný dům, 580 m<sup>2</sup>, M. Horákové, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 9.400.000 Kč**

**Adresa: M. Horákové, 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>	M. Horákové, Třebíč, okres Třebíč	<b>Plocha užitná</b>	580
<b>Cena</b>	9 400 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	580
<b>Poznámka k ceně</b>	9 400 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu (k jednání)	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	487
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	205		

## Slovní popis

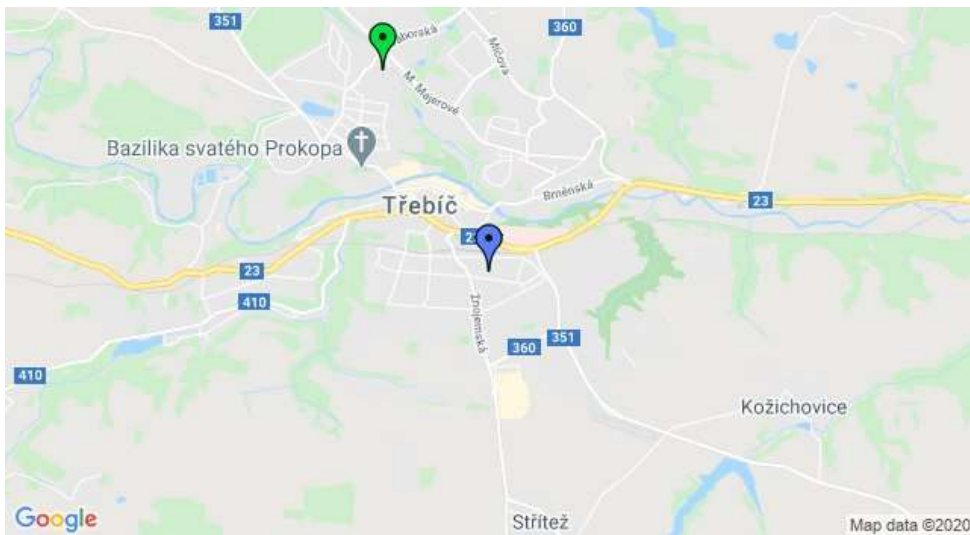
Nabízím k prodeji vlastní rodinný dům v Třebíči v městské části Týn. Jedná se o dvojítržný řadový dům. Stavba dokončena a zkolaudována v r. 2004, od té doby je využíván k trvalému bydlení. Dům má 1 podzemní, 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví, kde se nacházejí ložnice a koupelna. V roce 2018 dokončena dílčí modernizace, která zahrnuje nové vinylové podlahy, kuchyňskou linku včetně spotřebičů, modernizace dětského pokoje a úpravy balkónů včetně schodiště na zahradu. Jedná se o soukromý prodej bez realitní kanceláře.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

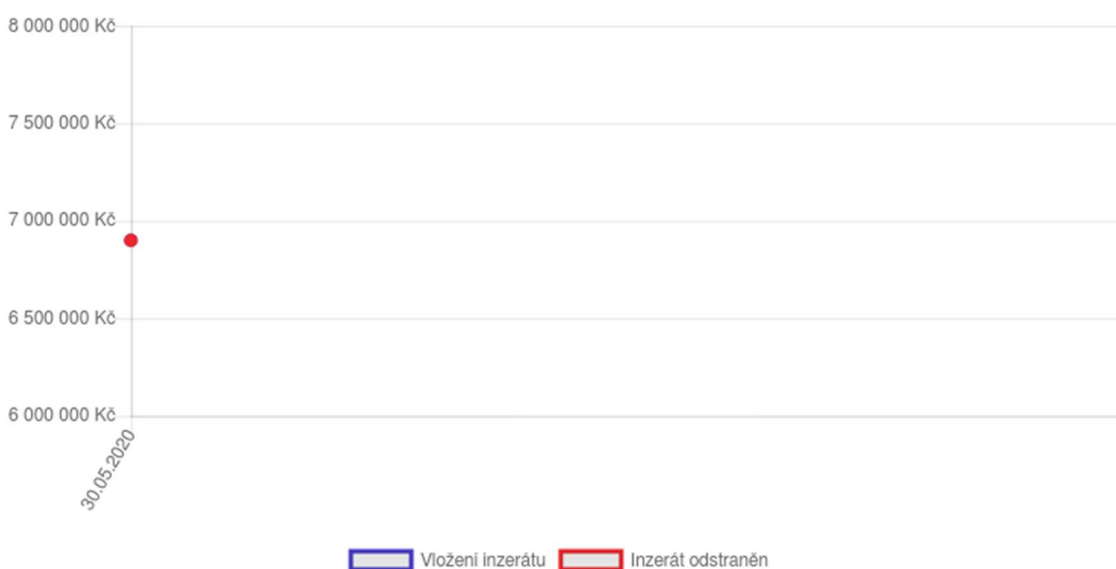


**Prodej, Rodinný dům, 370 m<sup>2</sup>,  
Chmelova, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 6.900.000 Kč**

**Adresa: Chmelova, 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>	Chmelova, Třebíč, okres Třebíč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	180
<b>Cena</b>	6 900 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	370
<b>Poznámka k ceně</b>	6 900 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	215
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci		

## Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji velmi pěkný rodinný dům po rekonstrukci v centru Třebíče na ulici Chmelova o celkové zastavěné ploše včetně nádvoří 215m<sup>2</sup>, součástí je dvougaráž a dvě parkovací stání. Nemovitost je vhodná jak ke komerčnímu využití tak i trvalému bydlení. 1.NP-vstupní hala, obývací pokoj ze kterého je vstup na menší uzavřený dvůr, nová kuchyňská linka včetně spotřebičů, WC, sklad, místnost připravená na koupelnu. 2.NP-velká ložnice, dva samostatné pokoje, 2x WC a koupelna, vstup na balkón. Dále je zde možnost využití podkroví kde se nachází další dvě místnosti. Vytápění celého domu je podlahové, voda obecní, elektřina v mědi, odpad kanalizace. Jedná se o lokalitu s veškerou občanskou vybaveností. V současné chvíli nemáme od majitele domu k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnost nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G - mimořádně nevhodná. V případě zájmu vám rádi pomůžeme s vyřízením financování této nemovitosti.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

#### 1. Identifikace

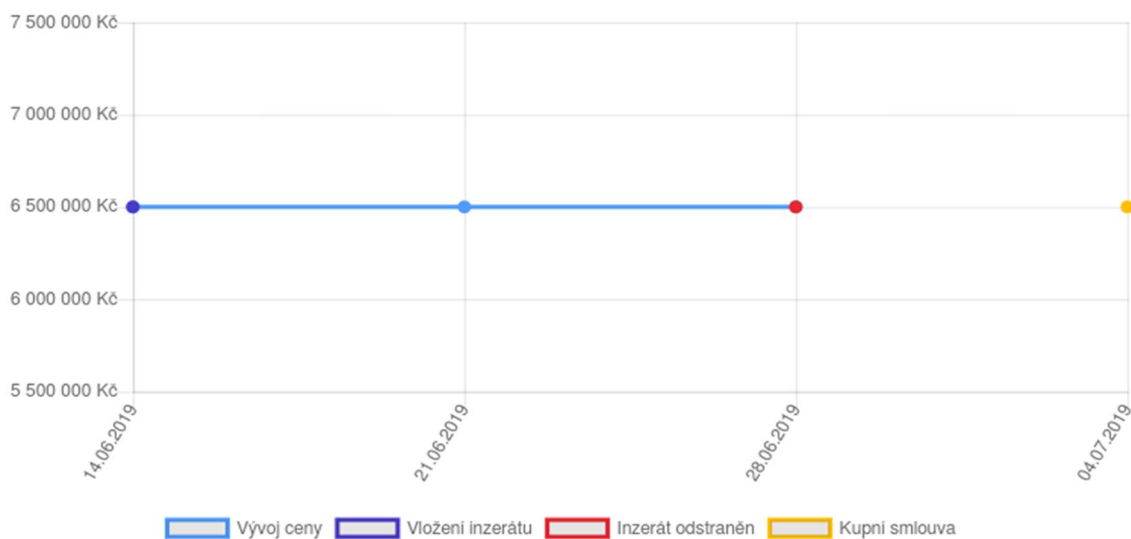


**Prodej, Rodinný dům, 235 m<sup>2</sup>,  
Bezručova, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 6.500.000 Kč**

**Adresa: Bezručova, 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)

Adresa	Bezručova, Třebíč, okres Třebíč	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	176
Cena dle kupní smlouvy	6 500 000 Kč	Plocha užitná	235
Kupní smlouva podepsaná dne	04.07.2019	Podlahová plocha	235
Číslo řízení	V-3837/2019-710	Plocha přidruženého pozemku	221
Poznámka k ceně	6 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

### Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme: Prostorný zděný dům 6+1 s garáží ve vyhledávané lokalitě Horka-Domky po komplexní rekonstrukci. Provedena nadstavba, nový krov, střešní krytina, okna, zateplení, fasáda, nové rozvody inž. sítí, dubové parketové podlahy, dlažba, dveře, soc. zařízení, plynový kondenzační kotel... Dům je částečně podsklepený, přízemí: 2 pokoje, obývací pokoj (krb), kuchyň + jídelna, koupelna: (vana, sprchový kout, 2 umyvadla, bidet, WC), zimní zahrada, podkroví: 3 prostorné pokoje (v jednom klimatizace), balkon, šatna, koupelna (sprchový kout, WC, umyvadlo, pračka, sušička). Napojení na veškeré inž. sítě, EZS, protipožární čidlo, wi-fi připojení. Garáž (vrata na dálkové ovládání, nová krytina, dlažba). U domu částečně zatravněný dvorek (dlažba, orientace J-Z). PENB není zpracován, z tohoto důvodu uvádíme třídu G.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

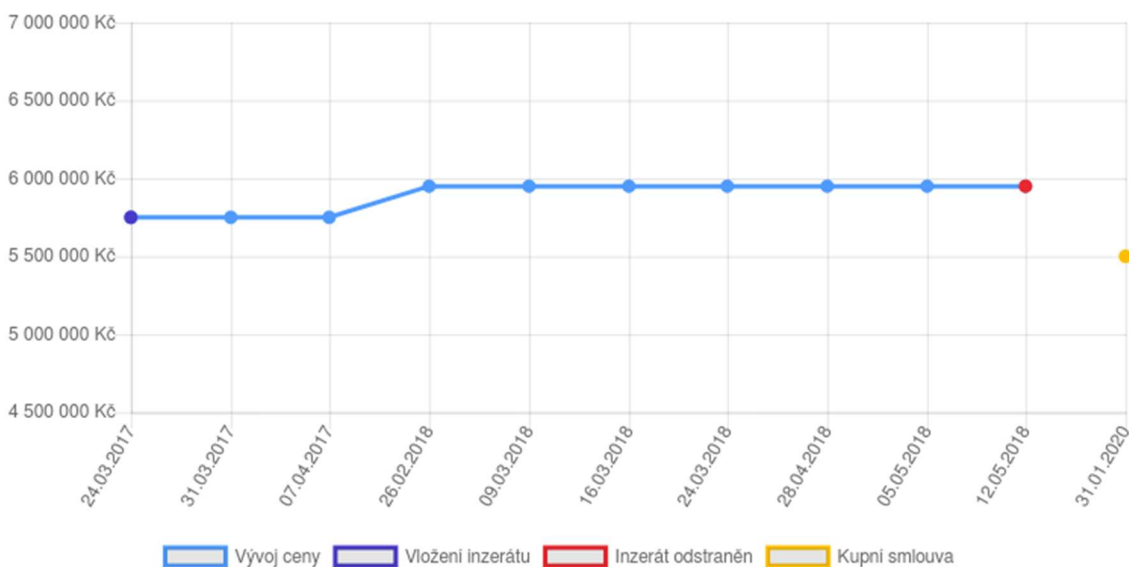


**Prodej, Rodinný dům, 462 m<sup>2</sup>, Bráfova tř., Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena: 5.500.000 Kč**

**Adresa: Bráfova tř., 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>Cena dle kupní smlouvy</b>	5 500 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	31.01.2020	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	121
<b>Číslo řízení</b>	V-497/2020-710	<b>Plocha užitná</b>	462
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Podlahová plocha</b>	462
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	185
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	5		

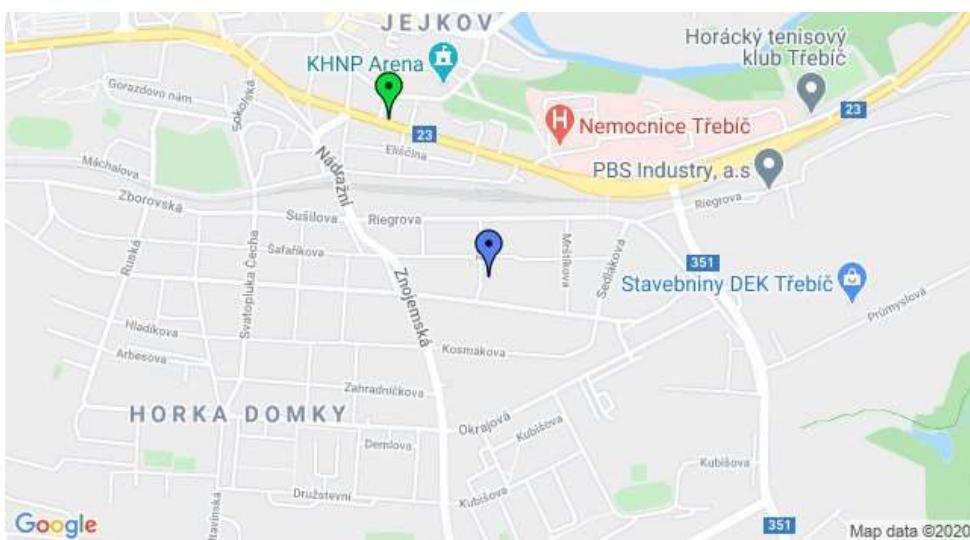
### Slovní popis

Prodej rodinného domu v Třebíči. Objekt kombinuje možnost luxusního bydlení v horních dvou patrech, komerčního využití, vlastní garáže, atraktivní polohy blízkosti centru města a krásného výhledu, které dávají tomuto objektu výjimečný charakter. V přízemí jsou komerční prostory zařízené jako prodejní galerie (70 m<sup>2</sup>), garáž pro dvě auta. V suterénu nalezneme saunu, bazén, sklad, prostorný atelier (44 m<sup>2</sup>), kotelnu, WC, vstup na dvůr. Na dvoře je vlastní studna. V prvním patře jsou dvě prostorné kanceláře (25 m<sup>2</sup>, 37 m<sup>2</sup>) se třemi balkóny, kuchyňkou, WC. Druhé a třetí patro tvoří luxusní prostorný mezonetový byt. Ve spodním patře je obývací pokoj propojený s jídelnou a kuchyní (65 m<sup>2</sup>), balkón, terasa (16 m<sup>2</sup>), koupelna s masážní vanou, WC a bidetem. V horním patře jsou dva pokoje, WC, sprcha a další terasa.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost