

Okres: Jihlava
Obec : Třešť

ZNALECKÝ POSUDEK č.3733/92/2014

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.166 v ulici B.Smetany s příslušenstvím a pozemky (bývalý provozní areál) v k.ú. a obci Třešť, okres Jihlava

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 6.března 2014.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.3429 pro k.ú.Třešť, okres Jihlava ze dne 7.1.2014,
vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.3429 pro k.ú.Třešť, okres Jihlava ze dne 7.1.2014

Vlastnické právo:

Třešť s.r.o., Bedřicha Smetany 166, 589 01 Třešť

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.
Vstup do objektu nebyl umožněn.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 4.března 2014.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.166 s příslušenstvím (bývalý provozní areál) v k.ú. a obci Třešť, okres Jihlava, který je umístěn přibližně v severozápadní zastavěné části obce v ulici B.Smetany. Město Třešť leží na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava. Obec Třešť se rozkládá asi patnáct kilometrů jihozápadně od Jihlavy. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Na území tohoto menšího města má hlášený trvalý pobyt kolem 5890 obyvatel. Třešť se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Buková, Čenkov, Salavice a Třešť. Děti školou povinné mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a pro menší děti je k dispozici škola mateřská. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Třešť mají ordinaci tři praktičtí lékaři a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Třešť leží v průměrné výšce 545 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1349. Celková katastrální plocha obce je 4699 ha, z toho orná půda zabírá pouze 34 %. Lesy rostou asi na jedné polovině katastrálního výměru obce. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekt rodinného domu, ke kterému náleží 2 provozní objekty a pozemky. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a průmyslové objekty. Souběžně s ulicí B.Smetany vede železniční trať. Od objektu rodinného domu je vzdálená cca 20 m. Stavba objektu rodinného domu s příslušenstvím je přibližně z přelomu 18. a 19. století. Stav objektu je podprůměrný. K nemovitosti patří 2 zděné provozní objekty

se sedlovou a plochou střechou na st.p.č.2229/1, (provozní objekty prošly různými stavebními úpravami a jejich stav je podprůměrný), venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci a plynovodní přípojku (údaje z KN). Pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci na p.č.2056/1 v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace, LV č.10001, vlastnické právo Město Třešť, Revoluční 20/1, 58901 Třešť. Objekt se nachází na st.p.č.2229/3 o výměře 232 m². Dále k objektu patří pozemky st.p.č.2229/1 o výměře 1612 m², st.p.č.2229/2 - společný dvůr o výměře 1959 m², st.p.č.2229/4 o výměře 281 m², st.p.č.2229/9 - společný dvůr o výměře 68 m², st.p.č.2229/10 o výměře 232 m², p.č.2255/2 - zahrada o výměře 227 m², p.č.2262 - ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 180 m². Dle dostupné fotodokumentace lze konstatovat, že na st.p.č.2229/4 a st.p.č.2229/10 se v současnosti nenachází žádná stavba. Komplexně lze považovat tuto nemovitost jako provozní areál s obytnou částí. Výše uvedená nemovitost je atypická a je obtížně obchodovatelná.

Rodinný dům č.p.166

Rodinný dům č.p.166 v k.ú. a obci Třešť, okres Jihlava obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný (kámen, cihly), má přibližně obdélníkový půdorys, má 2 nadzemní podlaží a podkroví. Rodinný dům navazuje na provozní objekt se sedlovou střechou. Rodinný dům má sedlovou střechu a taškovou krytinu. Rodinný dům prošel během užívání různými stavebními úpravami. V rodinném domě se nacházejí 2 bytové jednotky s příslušenstvím (údaje z KN). Podkroví: půdní prostor. Základy kamenné a betonové, svislé konstrukce zděné, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina tašková, vnější omítky vápenné poškozené, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vytápění ústřední, elektroinstalace, bleskosvod. Stav objektu rodinného domu je podprůměrný. Vybavení rodinného domu je uvažováno jako standardní.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.166 v ulici B.Smetany s příslušenstvím a pozemky (bývalý provozní areál) v k.ú. a obci Třešť, okres Jihlava

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za

kteřou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti i ve vzdálenějších lokalitách:

Objekt výroby, Rantířov, **cena 2 990 000,- Kč**



Komerční objekt, Jihlava - Rantířov. (Možnost i dlouhodobého pronájmu). Nabízíme k prodeji víceúčelový komerční objekt v těsné blízkosti krajského města Jihlavy v obci Rantířov. Jedná se o administrativní budovu s vlastním pozemkem, parkovacími místy a vlastním příjezdem. Administrativní budova je třípodlažní. V I.NP jsou situovány technické místnosti, jako např. kotelna, prádelna, sušárna, sklepy, šatny a

sociální zařízení. Ve II.NP se nachází 6 kanceláří, zasedací místnost (sál), kuchyně, jídelna, sklad potravin a opět sociální zařízení. Ve III.NP jsou dva byty 3+1 včetně příslušenství, dále pak ubytovací prostory (3x pokoj, sklad, kuchyňka a sociální zařízení). Konstrukce budovy je ze železobetonového montovaného skeletu, s výplní obvodových stěn ze zdiva v tl.30 cm. Velikost okolního pozemku bude cca 500m² - dle dohody s majitelem. Současné vytápění budovy je ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Plyn je přiveden do HUP. Areál je možno využívat například pro sklady, kanceláře, byty, či jinou obchodní nebo výrobní činnost. Budovu lze i pronajmout s případným budoucím odkupem.

Objekt jiný, Vojnův Městec, **cena 2 900 000,- Kč**



Naše společnost Vám zprostředkuje veliký multifunkční objekt s byty, kanceláři, skladovými a výrobními prostory. Jedná se o komplex budov. Hlavní budova je v přízemí rozdělena průjezdem na dvě části. V levé menší jsou 2 kanceláře, v pravé části jsou 4 místnosti. V obou částech je sociální zařízení. První patro je rozděleno na dva byty. Původně se však jednalo o byt majitele o rozloze cca 200m². Ve druhém patře bývala jídelna s vývařovnou pro 140 lidí. V současné době není kuchyně vybavena. V patře se ještě nachází sklad s nákladním výtahem z přízemí o nosnosti 100kg. V podkroví jsou 4 pokoje, které sloužily jako ubytovna pro montážníky. K dispozici je kuchyňka a sociální zařízení. Ještě se zde nachází půdní prostor o rozloze cca 70m². Celý objekt je podsklepen, ve sklepě je studna. Průjezdem se projede na nádvoří. Budova po levé straně je rozdělena na několik dílen a skladů. Nachází se také plně automatická plynová kotelná. V některých dílnách jsou v podlaze topné rohože. Budova v čele je rozdělena velkou a malou dílnou. Po pravé straně je dvoupatrová budova. V přízemí je velký skladovací prostor s rampou a výtahem do dílny v prvním patře. Vstup do patra, kde jsou dvě velké dílny, je přímo z nádvoří. Nad celou budovou je rozlehlá, dobře přístupná půda, vhodná k půdní vestavbě. Důležité je, že vytápění celého komplexu je maximálně úsporné, protože je rozdělené na samostatné smyčky. Také řešení el. rozvodů poskytuje možnost velkých úspor. V každém patře jsou el. hodiny. V budově je automatická ústředna s telefonem do provozu. Celý objekt je napojen na kanalizaci.

Objekt jiný, Sklené nad Oslavou, **cena 2 600 000,- Kč**



Nabízíme prodej komerčního objektu k bydlení i podnikání u Skleného nad Oslavou, 45km od Brna u Velké Bíteše u silnice na Žďár nad Sázavou. Samostatně stojící cihlový dům o zastavěné ploše 372m² na pozemku 700m². Bývalá restaurace kde je místnost s barem, sál 80m², 1. místnost 50m², 2. místnost 10m², 2x sklad, kuchyň, wc. Kotelna (dá se připojit plyn), kde je 2 roky starý kotel. Vlastní studna s filtračním zařízením, teplá voda - elektrický bojler, septik. Elektřina 220/380. V prvním poschodí je byt 3+1, koupelna, wc. Parkování kolem celého domu. U nemovitost je třeba částečná rekonstrukce. Dá se využít k bydlení i různým podnikatelským záměrům (autoservis, restaurace, atd.). Celý objekt se nachází v pěkném prostředí Vysočiny.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

3 000 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3733/92/2014 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.97/2014.

V Hradci Králové dne 6.března 2014.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.3429 pro k.ú.Třešť, okres Jihlava

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2014 14:35:03

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588032 Třešť

Kat.území: 770761 Třešť

List vlastnictví: 3429

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Třešť s.r.o., Bedřicha Smetany 166, 58901 Třešť	27745520	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2229/1	1612	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
2229/2	1959	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2229/3	232	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Třešť, č.p. 166, rod.dům				
2229/4	281	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 791				
2229/9	68	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
2229/10	232	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 791				
2255/2	227	zahrada		zemědělský půdní fond
2262	180	ostatní plocha	ostatní komunikace	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Spůsob využití Na parcele		Spůsob ochrany	
Třešť, č.p. 166	rod.dům	2229/3		
bez čp/če	jiná st.	2229/1		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

pohledávka s příslušenstvím ve výši 1.000.000,-Kč

Forman Jaroslav Ing., Točitá	Parcela: 2229/1	V-2426/2008-707
1413/39, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:	Parcela: 2229/10	V-2426/2008-707
630305/1634	Parcela: 2229/2	V-2426/2008-707
	Parcela: 2229/3	V-2426/2008-707
	Parcela: 2229/4	V-2426/2008-707
	Parcela: 2229/9	V-2426/2008-707
	Parcela: 2255/2	V-2426/2008-707
	Parcela: 2262	V-2426/2008-707
	Stavba: bez čp/če na parc. 2229/1	V-2426/2008-707

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2014 14:35:03

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588032 Třešť

Kat.území: 770761 Třešť

List vlastnictví: 3429

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

Stavba: Třešť, č.p. 166

V-2426/2008-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2008.

V-2426/2008-707

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 400.000,- Kč splatná do 16.12.2011 s příslušenstvím

Kašpar Jaroslav, Angelovova 3168/5,	Parcela: 2229/1	V-6311/2011-707
Modřany, 14300 Praha, RČ/IČO:	Parcela: 2229/10	V-6311/2011-707
791211/2868	Parcela: 2229/2	V-6311/2011-707
	Parcela: 2229/3	V-6311/2011-707
	Parcela: 2229/4	V-6311/2011-707
	Parcela: 2229/9	V-6311/2011-707
	Parcela: 2255/2	V-6311/2011-707
	Parcela: 2262	V-6311/2011-707
	Stavba: bez čp/če na parc.	V-6311/2011-707
	2229/1	
	Stavba: Třešť, č.p. 166	V-6311/2011-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 404/11568/11/2/01 (ke Smlouvě o půjčce č.620803 ze dne 9.11.2011) ze dne 09.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2011.

V-6311/2011-707

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 675 000,- Kč s příslušenstvím

Tůma Libor, 5. Května 78, 25241	Parcela: 2229/1	V-3961/2012-707
Dolní Břežany, RČ/IČO: 630813/1709	Parcela: 2229/10	V-3961/2012-707
	Parcela: 2229/2	V-3961/2012-707
	Parcela: 2229/3	V-3961/2012-707
	Parcela: 2229/4	V-3961/2012-707
	Parcela: 2229/9	V-3961/2012-707
	Parcela: 2255/2	V-3961/2012-707
	Parcela: 2262	V-3961/2012-707
	Stavba: bez čp/če na parc.	V-3961/2012-707
	2229/1	
	Stavba: Třešť, č.p. 166	V-3961/2012-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.08.2012.

V-3961/2012-707

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2255/2

Z-1436/2011-707

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.01.2014 14:35:03

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588032 Třešť

Kat.území: 770761 Třešť

List vlastnictví: 3429

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2008.

V-2425/2008-707

Pro: Třešť s.r.o., Bedřicha Smetany 166, 58901 Třešť

RČ/IČO: 27745520

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
2255/2	73715	227

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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno dálkovým přístupem

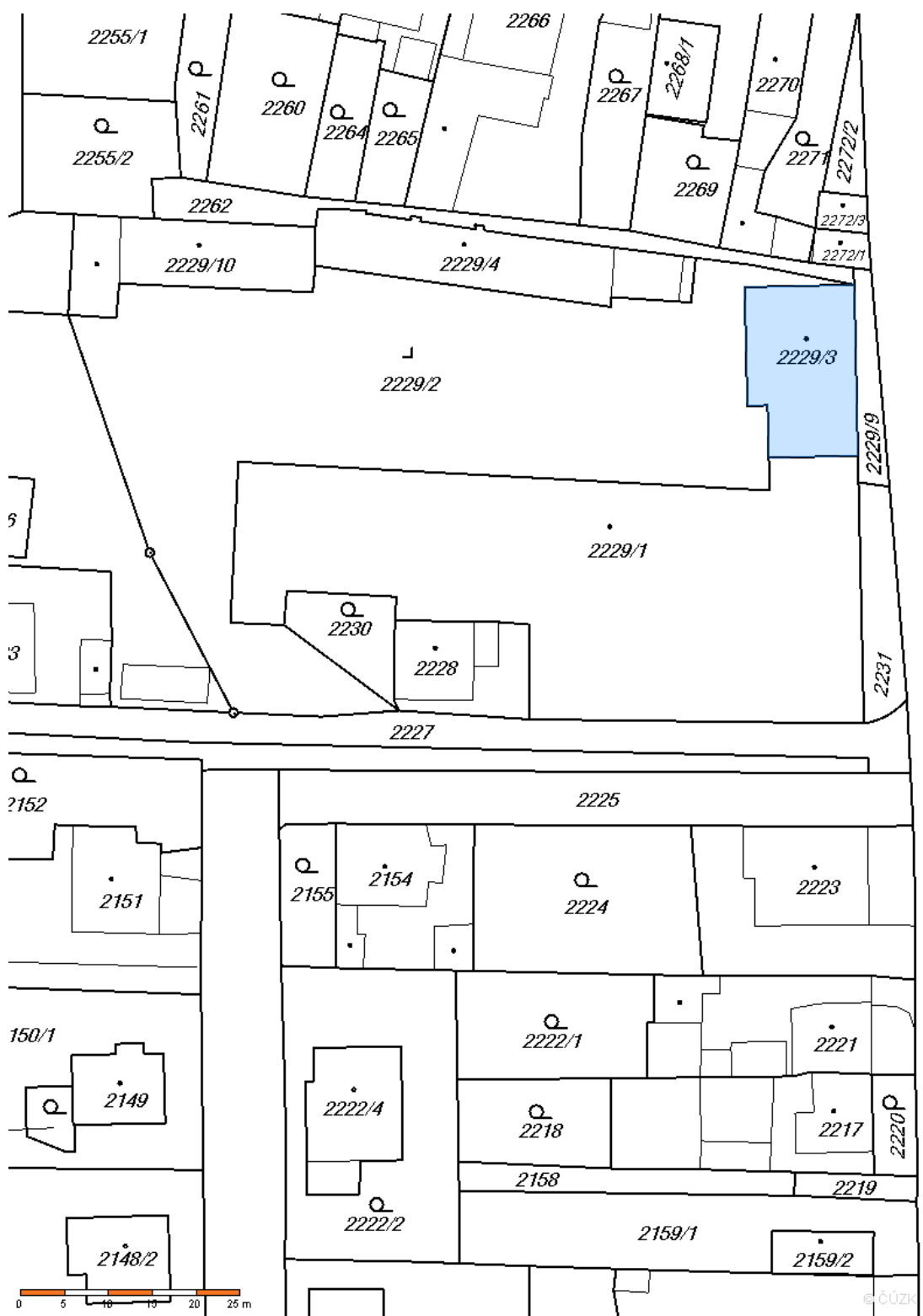
Vyhotoveno: 07.01.2014 14:52:06

Podpis, razítko:

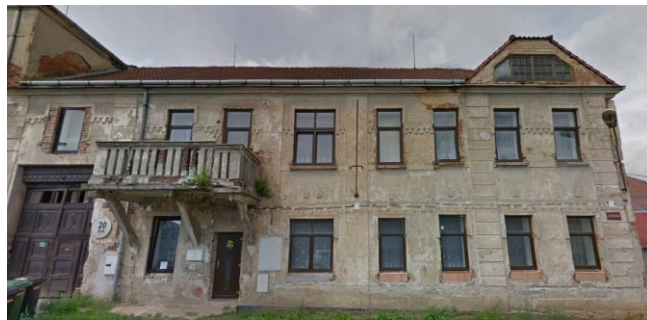
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 3

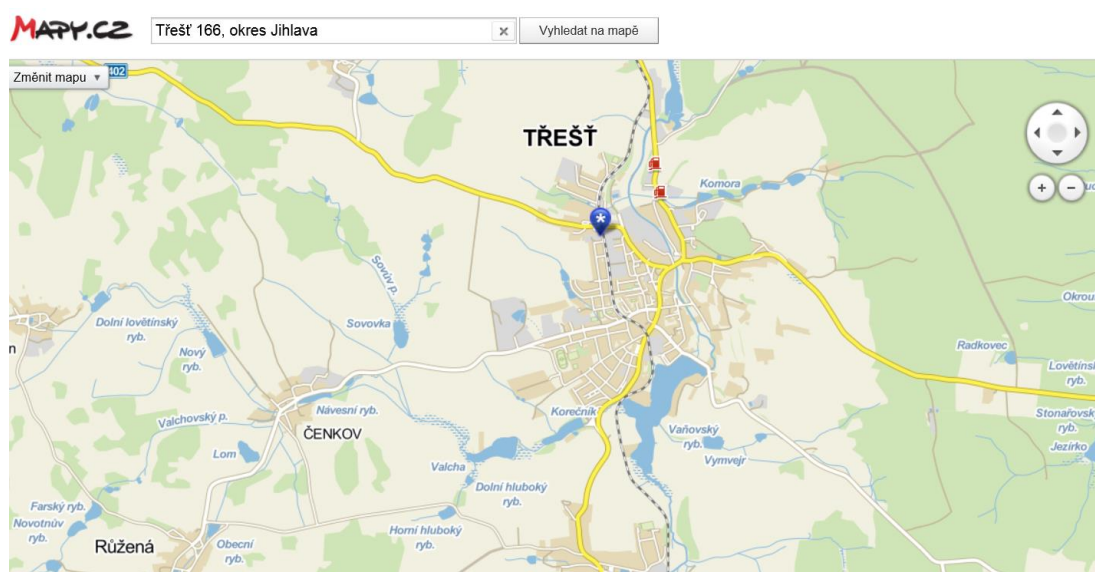
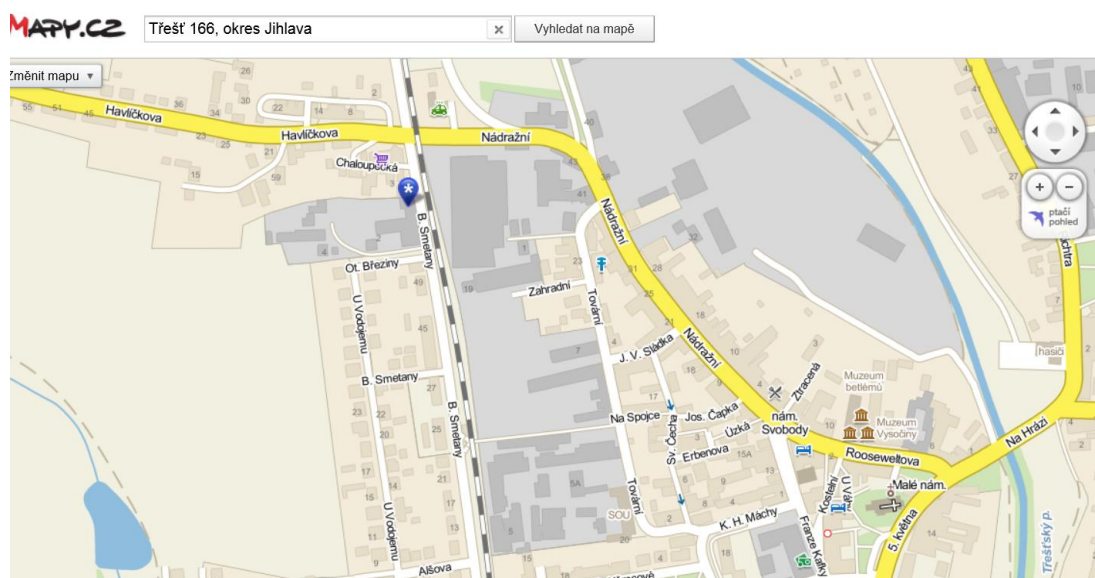
Kopie katastrální mapy pro k.ú. Třešť, okres Jihlava



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapy



MAPY.CZ

třešť 166



Vyhledat na mapě

Změnit mapu ▾



Míst