

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6427-30/2021

o ceně obvyklé provozního areálu zapsaného na LV 759 v k.ú. Popovice nad Rokytinou

NEMOVITÁ VĚC: provozní objekt na LV 759 v k.ú. Popovice nad Rokytinou

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Jaroměřice nad Rokytinou, k.ú. Popovice nad Rokytinou

Adresa: Nádražní, 675 51 Jaroměřice nad Rokytinou

VLASTNÍK: Gradient s.r.o., RČ/IČO: 25093100

Adresa: Plaská 622, 150 00 Praha

OBJEDNATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely dražby (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

7 000 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 16.3.2021

Datum místního šetření: 16.3.2021

Za přítomnosti: znalec

Počet stran:

Počet příloh: 10

vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: Č.J.:6427

V Bystřici pod Hostýnem, dne 18.3.21

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Ocenit provozní areál zapsaný na LV 759 v k.ú. Popovice nad Rokytnou

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) výpis z KN

NÁLEZ

Místopis

Město Jaroměřice nad Rokytnou asi 12 km jižně od Třebíče. Ve městě kompletní infrastruktura a rozšířená občanská vybavenost. Dopravní autobusové a vlakové napojení. Oceňovaný areál v k.ú. Popovice nad Rokytnou asi 1,5 km od středu města po levé straně ulice Nádražní - viz. situace v příloze.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část – ostatní		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

327/3	TESMA Jaroměřice s.r.o., Nádražní 1160, Popovice, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou
413/1	Kraj Vysočina, Krajská správa a údržba silnic Vysočiny, příspěvková organizace, Kosovská 1122/16, 58601 Jihlava

Celkový popis

Oceňovaný areál bývalého výrobního družstva „Snaha Jihlava” - výroba kožené galanterie. Po ukončení výroby sloužil do roku 2018 ke skladování produktů VD, následně byl odprodán a do dnešního dne je nevyužívaný.

Původně objekt asi z 20.let minulého století přízemní po levé straně a v čele nádvoří, počátkem 70.let provedena přístavba dvoupodlažní části ze S strany a nástavba II.NP dvorní části. Na pozemku p.č.325/3 nezapsaný přízemní objekt skladů v havarijním stavu

Dispoziční řešení:

Uliční SZ strana v I.NP kanceláře a skladové prostory, ve II.NP šatny a sociální zařízení a kancelářské prostory. V obou podlažích provozně projený s výrobní Z částí,kde byly v obou podlažích řešeny vlastní výrobní prostory propojeny 3 nákladními výtahy. Tato část je podsklepená, ve sklepní části jsou skladové prostory. Dvorní část z J strany tvoří přízemní objekt v minulosti sloužící jako sklady a pomocné prostory. V současné době zdevastovaný určený pouze k asanaci.

Technické řešení:

Severní uliční část – standardní dvoupodlažní zděný objekt s montovanými stropy a plochou střechou krytou foliovou izolační krytinou, výrobní část ze západní strany je třípodlažní s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními a je tvořena žb. monolitickým skeletem se zděným opláštěním a žb. monolitickými stropy. Střecha je plochá, krytinu tvoří falcovaný pozink. plech. Podlaží jsou propojena schodišti - v S části je ocelové schodiště a stupně bez podstupnic, ve výrobní S části je standardní žb. monolitické schodiště.

Venkovní omítky jsou břizolitové, vnitřní štukové, standardní keramické obklady na sociálních zařízeních. Podlahy betonové a kombinace PVC, keramické dlažby v kancelářských prostorách a na sociálním zařízení, ve výrobních prostorách jsou cementové potěry kryté nátěry. Okna v celém objektu jsou plastová, vnitřní dřevěné hladké dveře do ocelových zárubní a plechová vrata. Standardní vnitřní rozvody ZTI a standardní zařizovací předměty – sprchové kouty, splachovací WC a umyvadla. V objektu rozvody NN 400/240 V, rozvody ÚT a otopné panely. Zdrojem ÚT jsou dva plynové kotly. Příprava TUV je el. boilerem. V objektu jsou instalovány 3 ks nákladních výtahů.

Objekty areálu jsou ve velmi dobrém ST stavu, ihned využitelné.

Napojení na inženýrské sítě

Objekt je napojen na stávající vedení NN, na veřejný vodovod přes stávající vodovodní přípojky. Dále je napojen na plynovod stávající teplovodní přípojkou. Splaškové vody jsou napojeny septik s přepadem do dešťové kanalizace (v místě není splašková kanalizace).

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Objekt v době prohlídky prázdný a nepronajímáný	

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.431/2

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. provozní areál na LV 759

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní areál na LV 759

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.431/2

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
I. PP - Z část				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
celkem	361,00 m ²	1,00	361,00 m ²	361,00 m²
I. NP - Z část				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
celkem	361,00 m ²	1,00	361,00 m ²	361,00 m²
II.NP - Z část				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
celkem	361,00 m ²	1,00	361,00 m ²	361,00 m²
I. NP - S část				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
celkem	234,62 m ²	1,00	234,62 m ²	234,62 m²
II. NP - S část				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
celkem	234,62 m ²	1,00	234,62 m ²	234,62 m²
				1 552,25 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. PP – Z část	12,50*36,10 =	451,25	3,00 m
I. NP – Z část	12,50*36,10 =	451,25	3,50 m
II. NP – Z část	12,50*36,10 =	451,25	3,50 m
I. NP – S část	37,60*7,80 =	293,28	3,50 m
II. NP – S část	37,60*7,80 =	293,28	3,50 m
		1 940,31 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	451,25*3,10 =	1 398,88
NP	vrchní část – Z	451,25*7,00 =	3 158,75
NP	vrchní část – S	293,28*7,00 =	2 052,96
Z	střešní část	451,25*0,80/2+293,28*0,80/2 =	297,81
Obestavěný prostor – celkem:			6 908,40 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické, zděné
3. Stropy	železobetonové monolitické, montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech + folie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitová
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové + ocelové
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, potěry, PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	nákladní výtah
25. Ostatní	běžné
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	451
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 552
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	6 908,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	34 541 985
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	49
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	17 270 993

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

Porovnávací metoda

obvyklá cena: 500,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	431/2	1 852	500,00		926 000
ostatní plocha	431/4	194	500,00		97 000
ostatní plocha	325/5	958	500,00		479 000
zahrada	324/2	1 607	500,00		803 500
zahrada	324/6	122	500,00		61 000
zahrada	325/3	3 440	500,00		1 720 000
ovocný sad	324/5	2 919	500,00		1 459 500
Celková výměra pozemků		11 092	Hodnota pozemků celkem		5 546 000

3. Výnosová hodnota

3.1. provozní areál na LV 759

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	I.NP	361	500	15 042	180 500	6,00
2.	Výrobní prostory	II.NP	361	300	9 025	108 300	6,00
3.	Skladovací prostory	I.NP	234	500	9 750	117 000	6,00
4.	Skladovací prostory	II.NP	234	300	5 850	70 200	6,00
Celkový výnos za rok:						476 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 190
Reprodukční cena	RC	Kč	34 541 985
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	400
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	476 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	476 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	17 271
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	690 840
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	718 111
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní areál na LV 759

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z realizovaných prodejů nemovitostí a z vlastní databáze.

Užitná plocha:	1 552,25 m ²
Obestavěný prostor:	6 908,40 m ³
Zastavěná plocha:	451,25 m ²
Plocha pozemku:	11 092,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: areál Žďar nad Sázavou

Popis: Prodej výrobní haly, prostoru 3 600 m² Žďar nad Sázavou - Veselíčko, okres Žďar nad Sázavou 8 094 000 Kč (2 248 Kč za m²)

prodej výrobního areálu nedaleko Žďáru nad Sázavou. Původní hala je přízemní nepodsklepená stavba obdélníkového půdorysu s převážně ocelovou nosnou konstrukcí s nízkou sedlovou střechou. Ve zděné části haly je vestavěna menší dvoupodlažní sociálně-administrativní část. Podlahy jsou převážně betonové nebo z keramické dlažby. Vytápění je řešeno ústředním topením z vlastní kotelny na tuhá paliva pomocí teplovzdušných agregátů. Objekt je napojen na 220 i 380 V. V hale je instalován portálový jeřáb o nosnosti 3,2 t. Dispozičně se v I. NP nachází 2 dílenské prostory s kotelnou, 2x sociální zařízení, skladové zázemí a 2x ocelové schodiště. V 2. NP se nachází jídelna, chodba, 2 kanceláře a sociální zázemí se standardním, ale starším vybavením. Staří je zhruba 33 let.

Nová hala je přízemní nepodsklepená stavba půdorysného tvaru L s ocelovou konstrukcí a pultovou střechou tvořenou příhradovými vazníky. Ve vyšší části je provedena příprava na užívání II. NP, která není dokončena. Vytápění je ústřední z vlastní kotelny na tuhá paliva formou teplovzdušných agregátů. Venkovní vrata lamelová s elektrickým pohonem. Zavedeno 220 i 380 V. Sociální zařízení v této části není. Dispozičně jsou v I. NP 2 dílenské prostory s vestavěnou brusírnou, lakovnou a sušárnou, ocelové schodiště. Ve II. NP je příprava pro užívání. Staří stavby je zhruba 7 let a stavebně technický stav je dobrý.

Užitná plocha: 3 600,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 094 000	3 600,00	2 248	1,40	3 147

Název:	areál Pacov				
Popis:	Prodej skladového prostoru 1 296 m ² Hronova, Pacov 13 000 000 Kč (10 031 Kč za m ²) Prodej objektu lehké výroby a skladových prostor v Pacově v centru obce. Budova má nákladní rampu s vyrovnávacím můstkem a tři podlaží, která jsou propojena nákladním výtahem a schodištěm. Vysoké stropy, zátěžové podlahy. Lze využít na skladování nebo pro lehkou výrobu. 1. podlaží: Skladové prostory otevřené užitná plocha 432 m ² , sociální zázemí. 2. podlaží: Skladové prostory rozdělené, uzamykatelné sekce, užitná plocha 432 m ² , sociální zázemí. 3. podlaží: Skladové prostory užitná plocha 272 m ² , kanceláře 100 m ² rozděleno do 4 místností, 60 m ² šatny, sociální zázemí. Celkem se jedná o 1296 m ² užitné plochy prostor. K budově náleží dvůr s vjezdem pro kamiony. Dvůr má jednu velkou hlavní bránu + jednu malou zadní. Kancelářské prostory jsou vytápěny plynovým kotlem, včetně sociálního zařízení a šaten. Budova a zařízení má veškerá platná potřebná revizní zprávy.				
Užitná plocha:	1 296,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,90				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	0,90				
K4 Provedení a vybavení	0,80				
K5 Celkový stav	0,80				
K6 Vliv pozemku	1,20				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]	
13 000 000	1 296,00	10 031	0,62	6 219	



Název:	areál Jilemník				
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 2 847 m ² Havlíčkův Brod - Jilemník, okres Havlíčkův Brod 5 500 000 Kč (1 932 Kč za m ²) prodej komerčního areálu o užitné ploše 2847,4 m ² , na pozemku o celkové výměře 14670 m ² , který se nachází v obci Jilemník, okres Havlíčkův Brod. Areál je velmi dobře dopravně dostupný cca 7 km z Havlíčkova Brodu. Areál se skládá z několika budov o zastavěné ploše: dílna – 701 m ² , sklad – 360 m ² , dílna – 166 m ² , sklad (kravín – 1006 m ² vhodný k výrobě či skladování). Z inženýrských sítí je k dispozici – vlastní vodárna, elektrina 230, 400 V (jistič 3x180 A), vlastní jímka.				
Užitná plocha:	2 847,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,90				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	1,10				
K4 Provedení a vybavení	1,40				
K5 Celkový stav	1,40				
K6 Vliv pozemku	1,10				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]	
5 500 000	2 847,00	1 932	2,13	4 115	



Název:	areál Uhřínov			
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 2 153 m ² Uhřínov, okres Žďár nad Sázavou 4 690 000 Kč (2 178 Kč za m ²) k prodeji soubor zděných budov s uzavřeným dvorem, dvěma vjezdy, sloužící k výrobě i skladování. Jedná se o tyto budovy - sociální s bytem, zámečnická dílna, lakovna, sklad lakovny a sklady. Celý komplex je zabezpečen alarmem, čidla pohybu, dva vjezdy, oploceno, 2x vrata, napojeno na plyn a elektřinu, vlastní studna, přípojka kanalizace, septik, střechy sedlové a pultové, dřevěné krovy, tašky pálené, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vápenné omítky, patrové budovy mají betonové schodiště, v nové budově skladu lakovny je i nákladní výtah o dvou stanicích, nosnost 700 kg, ohřev vody - el. bojlerů nebo komb. plynový kotel, vytápění - nová budova podlahové teplovodní s plyn. kotlem, starší budovy a byt - dálkové s radiátory, ústřední a el. přímotopné, podlahy jsou s povrchem teraco dlažby, okna dřevěná dvojitá a zdvojená, plastová, vrata kovová s dtermálními skly. Stavby stojí na vl. pozemku, všechny stavby disponují vl. sociálním zázemím - WC, pisoáry, umyvadla, sprchy, šatny, jídelna, dílny			
Užitná plocha:	2 153,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,05			
K4 Provedení a vybavení	1,30			
K5 Celkový stav	1,30			
K6 Vliv pozemku	1,20			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 690 000	2 153,00	2 178	1,92	4 182



Název:	areál Ledč			
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 1 338 m ² Ledč nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod 16 144 000 Kč (12 066 Kč za m ²) Prodej uceleného areálu bývalých dílen, Ledč nad Sázavou Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji kompletně oplocený výrobně-administrativní areál na okraji Ledče nad Sázavou. Celková plocha tohoto celku je 8310 m ² , z čehož je zastavěná plocha zhruba 1138,2 m ² . Konkrétně se jedná o areál napojený přímo na komunikaci se zpevněnou manipulační plochou v klidné okrajové části Ledče nad Sázavou. Součástí prodeje jsou tři stavby. První je výrobní hala spojená s dvoupodlažní administrativní budovou a technickým zázemím (celková zastavěná plocha je 790 m ² , z čehož zast. plocha haly je cca 336 m ²). Druhou stavbou je samostatný dům s přiděleným číslem popisným o zastavěné ploše 119,2 m ² . Poslední stavbou s prodejem související je plechová hala se samostatným příjezdem o zastavěné ploše 229 m ² .			
Užitná plocha:	1 338,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	0,80			
K4 Provedení a vybavení	0,80			
K5 Celkový stav	0,80			
K6 Vliv pozemku	1,00			



K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
16 144 000	1 338,00	12 066	0,46	5 550

Minimální jednotková porovnávací cena	3 147 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 643 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 219 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 643 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 552,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 207 097 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.431/2 17 270 992,50 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky 5 546 000,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. provozní areál na LV 759 0,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní areál na LV 759 7 207 096,80 Kč

Porovnávací hodnota

7 207 097 Kč

Věcná hodnota

22 816 993 Kč

z toho hodnota pozemku

5 546 000 Kč

Slabé stránky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Věcná hodnota: 22 816 993,- Kč

Výnosová hodnota: 0,- Kč

Porovnávací hodnota: 7 207 097,- Kč

Odhad obvyklé ceny: 7 000 000,- Kč

Obvyklá cena

7 000 000 Kč

slovy: Sedmmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
výpis z LV	1
Snímek katastrální mapy + situování	4
foto	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6427-30/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6427.

V Bystřici pod Hostýnem 22.3.2021

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 11:15:03

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590754 Jaroměřice nad
Rokytnou

Kat.území: 657514 Popovice nad Rokytnou

List vlastnictví: 759

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gradient s.r.o., Plaská 622/3, Malá Strana, 15000 Praha 5	25093100	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 324/2	1607	zahradá		zemědělský půdní fond
324/5	2919	ovocný sad		zemědělský půdní fond
324/6	122	zahradá		zemědělský půdní fond
325/3	3440	zahradá		zemědělský půdní fond
325/5	958	ostatní plocha	ostatní komunikace	
431/2	1852	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 431/2				
431/4	194	ostatní plocha	jiná plocha	

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 (podle listiny)

vstupu, chůze a jízdy motorovými i jinými vozidly

Oprávnění pro

Kýr Stanislav, Nádražní 772, Popovice, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 560803/0186

Povinnost k

Parcela: 325/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2005.

V-117/2005-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

Dluh A:

(b) budoucí dluh

(i) smlouva o úvěru do výše 7.000.000,- Kč s příslušenstvím

(c) dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení do celkové výše 7.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.08.2028

B: budoucí dluhy do celkové výše 700.000,- Kč, doba vzniku do 31.08.2028

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

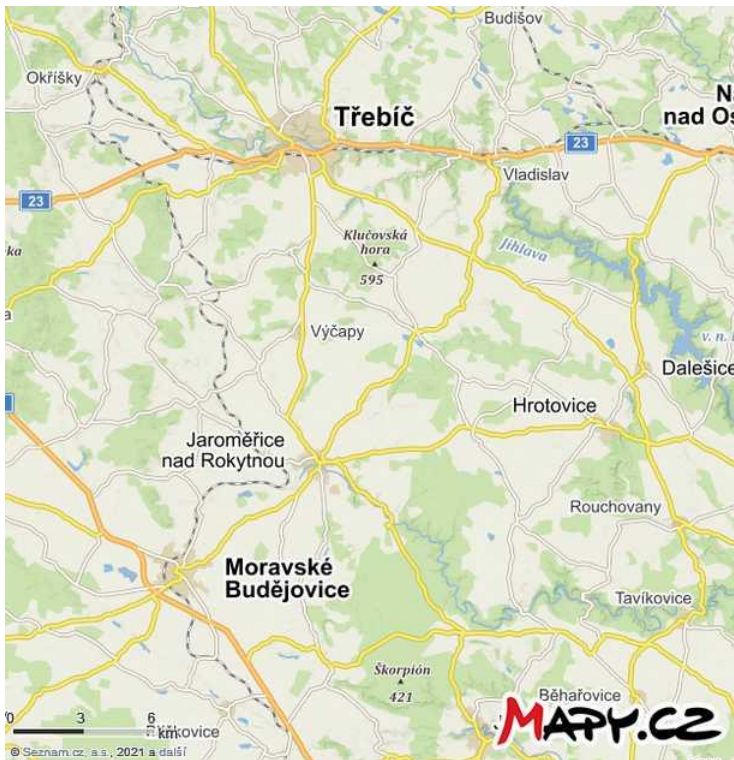
Povinnost k

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

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

strana 1





Hledání Plánování Moje mapy JF

Jaroměřice nad Rokytnou

12. 3. 2021

V zimní mapě můžete nově sledovat, kde aktuálně jezdí a upravuje tratě rolba nebo skútr.



Hledání Plánování Moje mapy JF

Jaroměřice nad Rokytnou

12. 3. 2021

V zimní mapě můžete nově sledovat, kde aktuálně jezdí a upravuje tratě rolba nebo skútr.



Hledání

Plánování

Moje mapy

JF

Jaroměřice nad Rokytnou



12. 3. 2021

V **zimní mapě** můžete nově sledovat, kde aktuálně jezdí a upravuje tratě rolba nebo skútr.









