

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 07-19

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek p.č. st. 108/10 s rodinným domem čp. 293

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

Adresa nemovité věci: Havlíčkova 293, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Vlastnické údaje: Petr Svoboda, Havlíčkova 293, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: realdrazby.cz s.r.o., RČ/IČO: 29136202

Adresa objednavatele: Grafická 854/15, 150 00 Praha 5

ZHOTOVITEL : Ing. František Dočkal

Adresa zhotovitele: Palachova 223/8, 674 01 Třebíč

IČ: 64335348

telefon: +420602724087 e-mail: investingtr@trb.cz

DIČ: CZ5912181616

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

300 000 Kč

Stav ke dni : 15.3.2019

Datum místního šetření: 15.3.2019

Za přítomnosti: vlastníka Petra Svobody

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení:

V Třebíči, dne 2.5.2019

Vyhotovil: Ing. František Dočkal

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je provést odhad obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

Údaje, týkající se oceňované nemovitosti, sdělené znalci objednatelům.

Místní šetření provedené znalcem – prohlídka nemovitosti, ověření skutečného stavu ke dni ocenění, zjištění údajů a podkladů potřebných pro vypracování znaleckého posudku včetně zaměření jednotlivých objektů tvořících nemovitost.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., 340/2013 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb. a vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška).

Místopis

Město Jaroměřice nad Rokytnou se nachází ve východní části kraje Vysočina ve vzdálenosti cca 55 km jihovýchodně od krajského města Jihlavy. Město Jaroměřice nad Rokytnou leží při krajské silnici druhé

třídy č. 360 ve směru z Moravských Budějovic do Třebíče. Bývalé okresní město Třebíč (orp) je ve vzdálenosti cca 14 km severně. V místě je městský úřad s rozšířenou působností (opou), standardní občanská vybavenost, státní zámek se zámeckým parkem, nádraží autobusové dopravy a železniční stanice, síť obchodů a služeb, drobný a střední průmysl.

Pozemek p.č. st. 108/10 s rodinným domem čp. 293 se nachází na severozápadní straně slepé uličky odbočující z ulice Havlíčkovy v severozápadní části Jaroměřice nad Rokytnou ve vzdálenosti cca 200 m severozápadně od náměstí Míru (centrální náměstí). V bezprostředním okolí se nachází zástavba převážně rodinných domů, východně za zahradami se nachází Štěpánovický potok.

Přístup a příjezd k předmětnému rodinného domu je od jihovýchodu z ulice Havlíčkovy - pozemek p.č. 3227/22 (ostatní plocha, ostatní komunikace) - vlastník Město Jaroměřice nad Rokytnou.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky: 3227/22	Město Jaroměřice nad Rokytnou		

Celkový popis

Rodinný dům čp. 293 je zděný přízemní řadový krajový objekt v malé části podsklepený situovaný na severozápadní straně místní komunikace, před rodinným domem je malá předzahrádka, na rodinný dům navazuje jednoduchá kolna a malý dvorek. Rodinný dům je připojen na rozvod nn a veřejný vodovod, kanalizace je svedena do jímky na vyvážení, plynovod do domu zaveden není.

Rodinný dům je vlastníkem užíván k trvalému bydlení.

Silné stránky

klidná lokalita k bydlení

Slabé stránky

zcela zanedbaná údržba a zhoršený technický stav rodinného domu, u domu není garáž, malá velikost pozemku, přístup po úzké a slepé místní komunikaci.

RIZIKA

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

Komentář:

Dle databáze pojišťovny se rodinný dům čp. 293 nachází v blízkosti pravého břehu Štěpánovického potoku - riziko povodně 2.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na výpise z KN-LV 1460 ze dne 13.2.2019 je v části C Věcná práva zatěžující nemovitosti vyznačeno zástavní právo smluvní ve prospěch SMART HYPO s.r.o. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 11.8.2008. Toto zástavní právo není v odhadu obvyklé ceny zohledněno.

Na výpise z KN-LV 1460 ze dne 13.2.2019 jsou v části C Věcná práva zatěžující nemovitosti vyznačena zástavní práva exekutorská. Tato zástavní práva nejsou v odhadu obvyklé ceny zohledněna.

Na výpise z KN-LV 1460 ze dne 13.2.2019 jsou v části C Věcná práva zatěžující nemovitosti zahájení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. Tato zjištění nejsou v odhadu obvyklé ceny zohledněna.

Na výpise z KN-LV 1460 ze dne 13.2.2019 je v části Plomby a upozornění vyznačeno Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu OO-17/2015-710.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Popis: pozemek p.č. st. 108/10 je zčásti zastavěn rodinným domem čp. 293, zčásti navazujícím skladem a přístřeškem nad schody do sklepa, zbývající část pozemku tvoří dvorek situovaný mezi těmito objekty. Pozemek je rovinný. V ulici se nachází kompletní inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Pozemek RD	st. 108/10	195	600,00		117 000
Celková výměra pozemků		195	Hodnota pozemků celkem		117 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
sklad 108/10	zčásti dřevěný, zčásti zděný objekt o půdorysu cca 4,5*3,45 m navazující na dvorní část rodinného domu při severovýchodní hranici dvorku. Objekt je přístupný ze dvorku a je ve špatném technickém stavu 16,00 m ³	4 000 Kč/m ³	64 000 Kč	75 %	16 000 Kč
přístřešek 108/10	zčásti dřevěný, zčásti zděný objekt o půdorysu cca 2,55*1,9 m zastřešující předložené schody vstupu do sklepa při jihozápadní hranici dvorku. Objekt je přístupný ze dvorku a je ve špatném technickém stavu 5,00 m ²	3 000 Kč/m ²	15 000 Kč	75 %	3 750 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					19 750 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 293

Popis: rodinný dům čp. 293 je zděný přízemní řadový objekt z části podsklepený o půdorysu obdélného tvaru se štíty orientovanými ve směru jihozápad-severovýchod, na oba štíty navazují sousední objekty, na dvorním průčelí jsou po obou stranách provedeny přístavby - na jihozápadní straně dvorku koupelny a WC a na druhé straně dvorku pokoje, na tuto část navazuje vedlejší objekt kolny, na koupelnu navazuje přístřešek nad schody do sklepa.

Dispozice rodinného domu:

1.PP – schody s chodbou, sklep

1.NP – předsíň, kuchyně, komora, koupelna, WC, 2x pokoj
půda

Rodinný dům je připojen na rozvod nn a veřejný plynovod, splašková kanalizace je svedena do jímky na vyvážení, plynovod do domu zaveden není.

Stáří rodinného domu je více jak 80 let, okolo roku 2004 byla provedena přístavba koupelny s WC, na této části není dosud dokončena fasáda, prvky dlouhodobé životnosti jsou zřejmě původní, střešní krytina a klemp. prvky střechy jsou ve špatném technickém stavu, rodinný dům je v posledních letech zřejmě neudržovaný a zcela zanedbaný, technický stav lze z těchto důvodů hodnotit jako zhoršený, pro řádné bydlení je nutná kompletní rekonstrukce.

Přehled podlahových ploch místností rodinného domu:

Výčet místností

Název podlaží

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
chodba	3,84 m ²	0,00	0,00 m ²
sklep	10,67 m ²	0,00	0,00 m ²
1.PP - celkem	14,51 m²		0,00 m²
1.NP			
předsín	6,16 m ²	1,00	6,16m ²
kuchyně	14,23 m ²	1,00	14,23m ²
komora	0,80 m ²	1,00	0,80m ²
koupelna	6,62 m ²	1,00	6,62m ²
WC	0,94 m ²	1,00	0,94m ²
pokoj	22,31 m ²	1,00	22,31m ²
pokoj	18,17 m ²	1,00	18,17m ²
1.NP - celkem	69,24 m²		69,24 m²

Seznam podlaží

Název podlaží	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	0,00 m ²
1.NP	69,14 m ²
Celkem započitatelná plocha	69,14 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$(4,64*2,30+4,80*0,80)*1,2 =$	17,41
1.NP	$9,78*6,16+3,92*3,85+6,25*4,46 =$	103,21
		120,62 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor	
PP	1.PP	$((4,64*2,30+4,80*0,80)*1,2)*(2,33) =$	40,58 m ³
NP	1.NP	$(9,78*6,16*2,80+3,92*3,85*2,40+6,25*4,46*2,44) =$	272,92 m ³
Z	střecha	$9,78*6,16*3,16*0,5+3,92*3,85*0,15+6,25*4,46*1,81*0,5 =$	122,68 m ³
	Obestavěný prostor - celkem:		436,18 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové či kamenné	P	100

2. Zdivo	smíšené a cihelné zdivo v tl. 30-45-60 cm	S	100
3. Stropy	rovné omítnuté, ve sklepě klenuté	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný, ve dvorním přístavbě pultový krov, nad verandou plochá střecha	S	100
5. Krytina	tašková pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	12
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	88
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné, ze dvorku nedokončený zateplovací systém	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	v koupelně a WC	S	100
11. Schody	do sklepa betonové	P	100
12. Dveře	hladké plné dveře v ocel. zárubních	S	100
13. Okna	dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberce	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové a pozinkované trubky, studená voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	12	1,00	0,11
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	88	1,00	0,79
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39

17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8603

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8603
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 318,43
Plná cena: 436,18 m ³ * 4 318,43 Kč/m ³	=	1 883 612,80 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 99 roků	
Opotřebení: 75,000 %	- 1 412 709,60 Kč
Rodinný dům čp. 293 - zjištěná cena	= 470 903,20 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Pozemek p.č. st. 108/10 s rodinným domem čp. 293

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	69,00 m ²
Obestavěný prostor:	436,18 m ³
Zastavěná plocha:	103,21 m ²
Plocha pozemku:	195,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Jaroměřice nad Rokytnou
Popis:	Srovnávaným objektem je řadový krajový rodinný dům v Jaroměřicích nad Rokytnou, ul. Smetanova. Dům je přízemní, zčásti podsklepený, dispozice 2+1, malý dvorek, na dvorku přístřešek. Horší technický stav. OP 556 m ³ , ZP 95 m ² , PP 82 m ² , ZPP 75 m ² , pozemky 151 m ² - prodej realizován v 03-2018 za cenu 510.000,- Kč, zdroj ceny kupní smlouva
Pozemek:	151,00 m ²
Obestavěný prostor:	556,00 m ³
Užitná plocha:	75,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - objekt je obdobné velikosti	1,00
K3 Poloha - poloha je lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - provedení a vybavení je zčásti lepší, zčásti horší	0,90
K5 Celkový stav - celkový stav je o něco lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - pozemek je menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: databáze odhadce

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
510 000	75,00	6 800	0,66	4 488

Název:**Rodinný dům****Lokalita:**

Jaroměřice nad Rokytnou, ul. Stromořadní

Popis:

Srovnávaným objektem je rodinný dům v Jaroměřicích nad Rokytnou, ul. Stromořadní, jde o koncový řadový rodinný dům v těsném sousedství barokního zámku a zámeckého parku. Dům je napojen na elektriku, vodovod a kanalizaci, chybí vnitřní rozvod. Nemovitost není obývána a není obyvatelná.

- jedná se o realitní nabídku, s-reality, nabídková cena 295.000,- Kč, aktualizace 20.4.2019

Pozemek: 72,00 m²**Užitná plocha:** 72,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,80
K2 Velikosti objektu - objekt je obdobné velikosti	1,00
K3 Poloha - poloha je podstatně lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - provedení a vybavení je horší	1,06
K5 Celkový stav - celkový stav je horší	1,06
K6 Vliv pozemku - pozemek je menší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: s-reality

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
295 000	72,00	4 097	0,93	3 810

Název:**Rodinný dům****Lokalita:**

Jaroměřice nad Rokytnou, ul. Březinova

Popis:

Srovnávaným objektem je rodinný dům v Jaroměřicích nad Rokytnou, ul. Březinova, RD je řešený jako 3+1 určený ke kompletní rekonstrukci s možností přístavby do podkroví. K domu patří malý dvorek s kolnou a místností na zahradní nářadí a zahrada s ovocnými stromy. Studna je společná se sousedy.

- jedná se o realitní nabídku, s-reality, nabídková cena 895.000,- Kč, aktualizace 6.5.2019

Pozemek: 357,00 m²**Užitná plocha:** 80,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,80
K2 Velikosti objektu - objekt je obdobné velikosti	1,00
K3 Poloha - poloha je podstatně lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - provedení a vybavení je lepší	0,90
K5 Celkový stav - celkový stav je lepší	0,96
K6 Vliv pozemku - pozemek je větší	0,80



Zdroj: s-reality

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
895 000	80,00	11 188	0,40	4 475

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Jaroměřice nad Rokytnou, ul. Březinova			
Popis:	Srovnávaným objektem je rodinný dům v Jaroměřicích nad Rokytnou, ul. Březinova, dům je vhodný k rekonstrukci. Voda obecní, odpad kanalizace. Občanská vybavenost. Volný ihned. - jedná se o realitní nabídku, s-reality, nabídková cena 1.280.000,- Kč, aktualizace 1.5.2019			
Pozemek:	1 089,00 m ²			
Užitná plocha:	200,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka			0,80	
K2 Velikosti objektu - objekt je větší			1,04	
K3 Poloha - poloha je podstatně lepší			0,85	
K4 Provedení a vybavení - provedení a vybavení je horší			1,15	
K5 Celkový stav - celkový stav je lepší			1,02	
K6 Vliv pozemku - pozemek je větší			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 280 000	200,00	6 400	0,66	4 224



Zdroj: s-reality

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání je použit jeden realizovaný prodej a tři realitní nabídky rodinných domů v Jaroměřicích nad Rokytnou. Podrobnosti a porovnání je uvedeno u jednotlivých porovnávaných rodinných domů. Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání jednotkové ceny za podlahovou plochu porovnávaných rodinných domů s korekcí odlišnosti těchto porovnávaných rodinných domů od předmětného rodinného domu.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 810 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 249 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 488 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 249 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	69,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	293 181 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	293 181 Kč
Věcná hodnota	607 653 Kč
z toho hodnota pozemku	117 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Posuzovanou nemovitou věcí je rodinný dům s jednou bytovou jednotkou velikosti 2+1 nacházející se v menším městě jižně od Třebíče. Poptávka po rodinných domech v regionu byla dlouhodobě menší, od roku 2016 dochází k mírnému oživení, poptávka se postupně zvyšuje na úkor nabídky, avšak nabídka starších rodinných domů spíše převažuje. Obchodovatelnost rodinného domu je vzhledem k jeho zanedbanosti a technickému stavu velmi špatná.

Odhad obvyklé ceny je proveden na základě zjištěné porovnávací hodnoty a se zohledněním stavu na trhu nemovitých věcí v regionu.

V obvyklé ceně nejsou zohledněna omezení vedená v části C výpisu z KN-LV 1460 ze dne 13.2.2019.

Obvyklá cena

300 000 Kč

slovy: Třistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.19

V Třebíči, dne 2.5.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2019 04:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590754 Jaroměřice nad Rokytnou
Kat.území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 1460
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 97 EX-1082/2010 -17 ze dne 12.05.2010. Právní moc ke dni 12.06.2010.
Z-3906/2010-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 4 572,92 Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce
Oprávnění pro

Kortestona plus s.r.o., Za zámečkem 744/9, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 28982622

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-38108/2010 -15 ze dne 26.11.2010. Právní moc ke dni 06.12.2010.
Z-11115/2010-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 56 188,92,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce

Oprávnění pro

Home Credit a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 26978636

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 59 EX-4151/2010 -20 ze dne 20.01.2011. Právní moc ke dni 26.01.2011.
Z-1532/2011-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 34 023,65 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

Oprávnění pro

CASH COLLECTORS CZ a.s., Na Florenci 1332/23, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27932788

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-46856/2010 -16 ze dne 19.01.2011. Právní moc ke dni 26.01.2011.
Z-2270/2011-710

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 13.02.2019 04:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590754 Jaroměřice nad Rokytnou
Kat.území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 1460
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 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 9 953,86,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce
Oprávnění pro
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336
Povinnost k
Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Ex-1920/2010 ze dne 20.01.2011. Právní moc ke dni 08.02.2011.
Z-2691/2011-710
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 164 724,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce
Oprávnění pro
SMART HYPO s.r.o., tř. Svobody 956/31, 77900 Olomouc,
RČ/IČO: 27774082
Povinnost k
Parcela: St. 108/10
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 123 EX-8095/2010 -17 ze dne 13.05.2011. Právní moc ke dni 31.05.2011.
Z-7600/2011-710
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 46.288,85 Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného v exekučním řízení a nákladů exekuce
Oprávnění pro
MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
Povinnost k
Parcela: St. 108/10
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-32975/2011 -16 ze dne 25.08.2011. Právní moc ke dni 08.09.2011.
Z-10725/2011-710
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1 793,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce
Oprávnění pro
Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 45272956
Povinnost k
Parcela: St. 108/10
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 025 Ex-

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 13.02.2019 04:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590754 Jaroměřice nad Rokytnou
Kat.území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 1460
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

21151/2009 -13 ze dne 25.11.2011. Právní moc ke dni 02.12.2011.
Z-13724/2011-710
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Nařízení exekuce**
Povinnost k
Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 24 Nc-342/2009 -7 ze dne 23.04.2009; uloženo na prac. Třebíč
Z-5469/2009-710
- o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
Povinnost k
Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10
Listina Exekuční příkaz 069 EX-1144/2009 -1 ze dne 15.05.2009.
Z-5472/2009-710
- o **Nařízení exekuce**
Povinnost k
Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-294/2010 -14 ze dne 05.03.2010; uloženo na prac. Třebíč
Z-3789/2010-710
- o **Nařízení exekuce**
Povinnost k
Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-582/2010 -13 ze dne 19.04.2010; uloženo na prac. Třebíč
Z-4268/2010-710
- o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
Povinnost k
Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-2217/2010 -6 ze dne 31.05.2010.
Z-4493/2010-710
- o **Nařízení exekuce**
JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Přerov

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 13.02.2019 04:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590754 Jaroměřice nad
Rokytnou
Kat.území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 1460
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad
Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 10 EXE-2059/2010 -17
ze dne 08.11.2010. Právní moc ke dni 21.12.2010; uloženo na prac. Třebíč
Z-10180/2010-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad
Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-38108/2010 -14 ze dne
26.11.2010. Právní moc ke dni 21.12.2010.

Z-10182/2010-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Přerov

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad
Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-2436/2010 -17 ze
dne 21.12.2010. Právní moc ke dni 19.02.2011; uloženo na prac. Třebíč
Z-791/2011-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 103 Ex-46856/2010 -
23 ze dne 14.03.2011; uloženo na prac. Třebíč

Z-2823/2011-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Jiří Tomek, Exekutorský úřad Třebíč

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad
Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-1607/2010 -9 ze
dne 14.09.2010. Právní moc ke dni 09.12.2010; uloženo na prac. Třebíč

Z-833/2011-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Svoboda Petr, Havlíčkova 293, 67551 Jaroměřice nad
Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-46856/2010 -14 ze dne
19.01.2011. Právní moc ke dni 19.02.2011.

Z-793/2011-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 103 Ex-46856/2010 -
23 ze dne 14.03.2011; uloženo na prac. Třebíč

Z-2823/2011-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2019 04:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590754 Jaroměřice nad Rokytnou
Kat.území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 1460
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Svoboda Petr, Havličkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386
Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 59 EX-4151/2010 -23 ze dne 18.02.2011.

Z-1792/2011-710

o Nařízení exekuce

Mgr. Libor Cink, Exekutorský úřad Břeclav

Povinnost k

Svoboda Petr, Havličkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 10 EXE-1687/2010 -21 ze dne 24.09.2010; uloženo na prac. Třebíč

Z-6484/2011-710

o Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: St. 108/10

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 069 EX-1144/2009 -65 ze dne 04.08.2011.

Z-9471/2011-710

o Nařízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Přerov

Povinnost k

Svoboda Petr, Havličkova 293, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: 740512/4386

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 EXE-1911/2011 -12 ze dne 08.08.2011. Právní moc ke dni 21.09.2011; uloženo na prac. Třebíč

Z-10134/2011-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 103 Ex-32975/2011 -20 ze dne 20.10.2011; uloženo na prac. Třebíč

Z-12056/2011-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-32975/2011 -14 ze dne 25.08.2011.

Z-10136/2011-710

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 108/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 Ex-21151/2009 -14 ze dne 25.11.2011.

Z-13478/2011-710



Celkový pohled z ulice



Pohled z ulice



Pohled z ulice



Pohled ze dvorku



Pohled ze dvorku - sklad



Pohled ze dvorku - přístřešek nad schody do sklepa



Schody do sklepa



Sklep



Předsíň



Kuchyně



Kuchyně



Koupelna



Koupelna



WC



Pokoj



Pokoj

Mapa oblasti

Pozemek p.č. 108/10 v k.ú. č. 657506

Pozemek p.č. 108/10 v k.ú. č. 657506