

Znalecký posudek č. 2406 / 28 / 2018

Pozemek p.č.st.560, jehož součástí je rodinný dům č.p.67, dále pozemek p.č.2522/2 a 2526/21, příslušenství a trvalé porosty (LV č.322), k.ú.Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

Objednatel: Administrace insolvenčí CITY TOWER,
v.o.s.
Hvězdova 1716 / 2b
140 78 Praha 4

IČ: 29414873
DIČ: CZ29414873

Vypracoval: Ing. Čoudek Pavel
Plickova 567
149 00 Praha 11

Datum vypracování: 13.3.2018

Účel ocenění: Určení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení

Zpracováno pro: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

Identifikace ocenění (objednávky) přidělená objednatelem: KSBR 52 INS 5304 / 2015



**Toto ocenění obsahuje 14 stran textu a 6 číslovaných stran příloh + 5 strany dalších příloh
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

Obsah

1.	Rekapitulace - současný stav	3
2.	Účel ocenění	4
3.	Metody zjištění hodnoty	4
4.	Podklady pro ocenění	5
5.	Předmět ocenění	5
6.	Místopis	6
7.	Přístup k věcem nemovitým	8
8.	Omezení vlastnictví.....	8
9.	Popis nemovitostí	8
9.1.	Budova Řadový koncový rodinný dům č. p. 67 součástí pozemku st. 560	8
9.2.	Parcela st. 560, součástí je stavba č. p. 67.....	10
9.3.	Parcela 2522/2.....	11
9.4.	Parcela 2526/21.....	11
9.5.	Přehled výměr pozemků podle druhu	12
9.6.	Příslušenství.....	12
9.7.	Venkovní úpravy.....	12
9.8.	Katastrální mapy.....	13
10.	Znalecká doložka.....	14
Přílohy		15
11.	Rizika	16
12.	Podmínky platnosti ceny.....	16
13.	Porovnávací metoda	16
13.1.	Analýza trhu.....	17
13.2.	Výpočet porovnávací hodnoty.....	20

Další přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 322, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou

1. Rekapitulace - současný stav

Rekapitulace zjištění:

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

1 040 000 Kč

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě vlastní hodnoty určené odborným odhadem.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků. Místní šetření bylo provedeno 24.2.2018 za přítomnosti insolvenčního dlužníka. Nemovitost byla celá zpřístupněná. Jsou viditelné závady na fasádě, které v důsledku přechodu užívacích práv nezaniknou.

kladné faktory

- možnost napojení na všechny veřejné inženýrské sítě
- možnost dalšího rozšíření

záporné faktory

- frekventovaná komunikace
- omezeně využitelná garáž

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých - pozemku p.č.st.560, jehož součástí je rodinný dům č.p.67, dále pozemku p.č.2522/2 a 2526/21, příslušenství a trvalých porostů (LV č.322), k.ú.Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč ke dni ocenění 24.2.2018 ve výši:

1 000 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC).

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Vypracoval	Ing. Čoudek Pavel	
Licence číslo	Plickova 567	
	149 00 Praha 11	
0604		podpis, razítko

Závěr :

1) Uvedená oceněná nemovitá věc a její příslušenství :

Pozemek p.č.st.560, jehož součástí je rodinný dům č.p.67, dále pozemek p.č.2522/2 a 2526/21, příslušenství a trvalé porosty (LV č.322), k.ú.Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

2) Příslušenství oceněné nemovité věci:

vedlejší stavby : zděná kůlna

venkovní úpravy (dle náhledu):

přípojky inženýrských sítí - elektřiny, vody, kanalizace, plynu

zpevněné přístupové plochy a chodníky

oplocení zahradní, vjezdová vrata

studna

3) výsledná cena nemovité věci ad 1) a jejího příslušenství ad 2) kterých se ocenění týká : 1 000 000 Kč

4) věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi ad 1) a ad 2), která prodejem v dražbě nezaniknou :

nezjištěna

2. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

3. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.2.2018.

4. Podklady pro ocenění

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 322, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou

2. Ostatní podklady

mapa oblasti

5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 322, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou

ve vlastnictví

Stehlíková Vlasta

Březinova 67, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 560	153	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 67
2522/2	607	zahrada		
2526/21	146	zahrada		
Celkem	906			

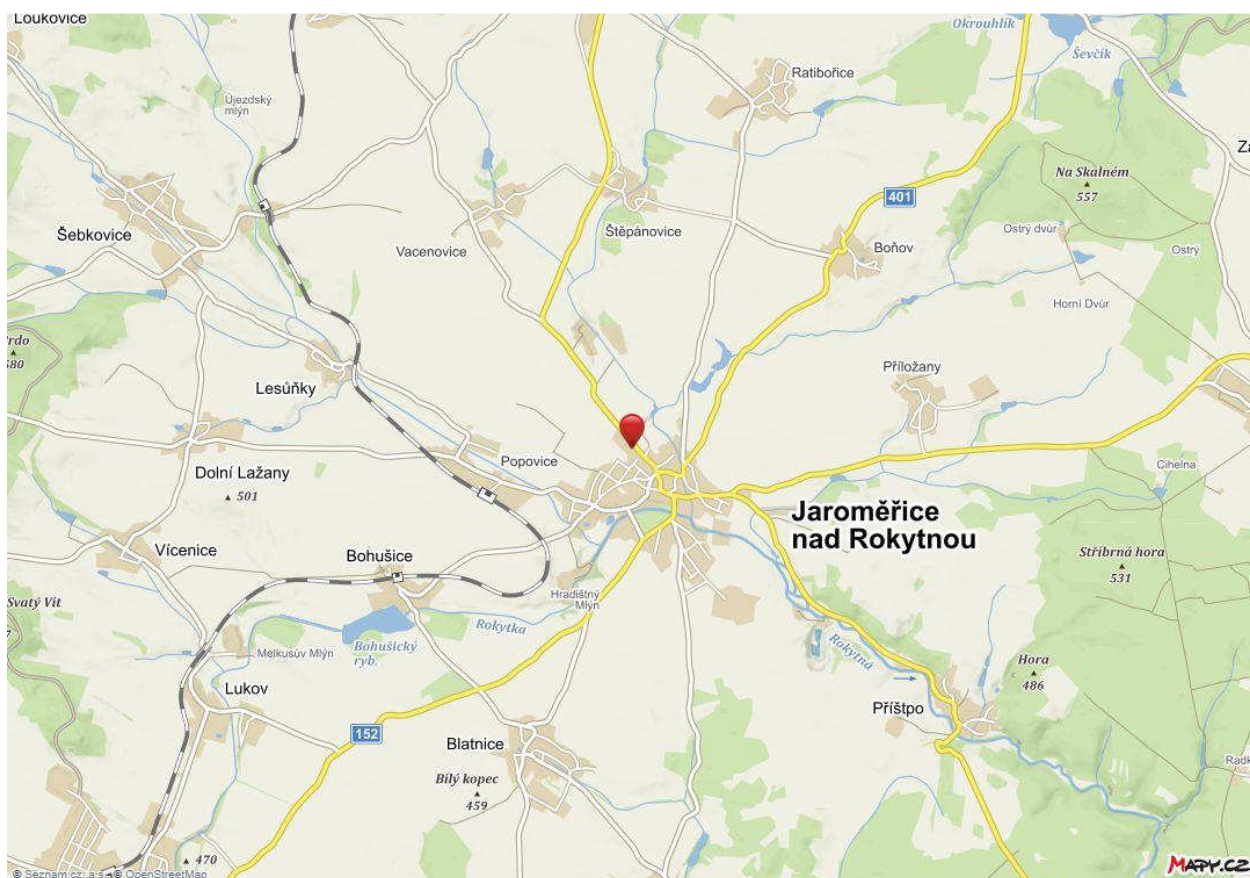
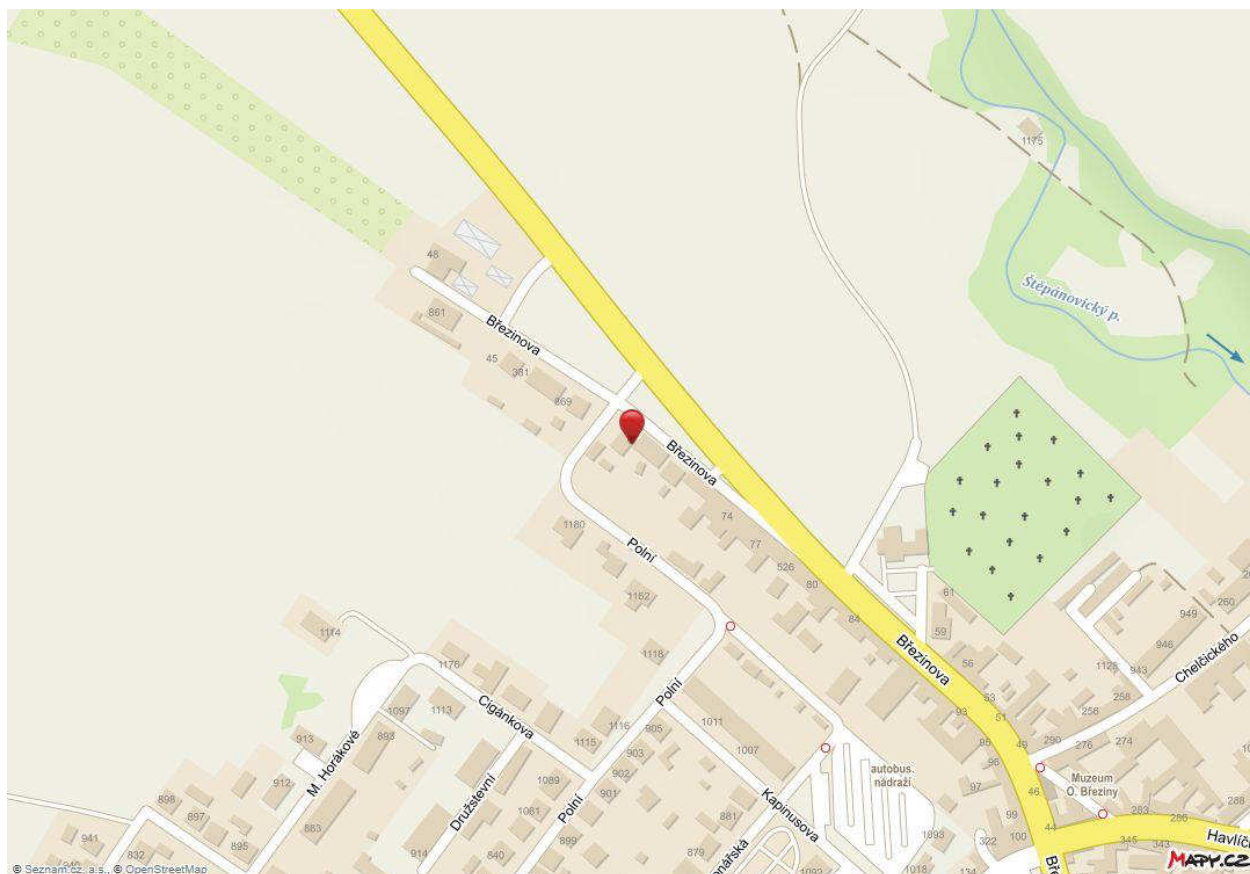
(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 67	Řadový koncový rodinný dům	+ st. 560	objekt k bydlení

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

6. Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu					
Město Jaroměřice nad Rokytnou se nachází v kraji Vysočina, okrese Třebíč. Je situované cca 13 km jižně od města Třebíče, cca 8 km severovýchodně od města Moravské Budějovice a cca 54 km jihovýchodně od města Brna. Podle Lexikonu měst a obcí ČR má 4 181 obyvatel. Jedná se o město s občanskou vybaveností odpovídající jeho velikosti (městský úřad, pošta, mateřská škola, základní škola, sportoviště, zdravotní středisko). Městem prochází silniční komunikace Třebíč, Moravské Budějovice, Znojmo. Je napojeno na lokální i dálkovou autobusovou a železniční dopravu.					
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...					
Poloha v obci		okrajová část-zástavba RD			
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky		Ne		Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem	
				Ano	
Předmětná nemovitost je situovaná v ulici Březinova, ve stabilizované rezidenční zástavbě rodinných domů v přímém sousedství hlavní průjezdní frekventované komunikace městem, v docházkové vzdálenosti místní občanské vybavenosti. Autobusové nádraží je vzdálené cca 400 m, centrum města cca 800m. Parkování je velmi dobré v ulici. Je možnost vjezdu na zahradu.					
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)				45	Km
Hromadná doprava - četnost spojů			nízká frekvence spojů		
Nákupní možnosti dostupné v místě			Ne		
Informace o nemovitosti					
Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.560, jehož součástí je řadový koncový rodinný dům č.p.67 (polovina dvojdomku). Na části pozemku je postavená kolna. Na pozemku p.č.2522/21 se nachází přístupový chodník k hlavnímu vchodu. Část je užívána jako nádvoří. Pozemek p.č.2526/2 je užíván jako zahrada s trvalými porosty. Pozemky jsou téměř rovinné, společně oplocené (kromě přístupové plochy z ulice), napojené na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Rodinný dům byl postavený dle sdělení při místním šetření ve 20.letech. V 80.letech byla provedena přístavba. Nemovitost k předmětnému datu sloužila k trvalému bydlení. Venkovní úpravy jsou tvořeny přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami, zahradními cestami, plotovými vraty. Jsou v dobrém technickém stavu, průběžně udržované.					
Kategorie povodňového ohrožení			2 - nízké ohrožení		
Adresa					
Kraj	Vysočina	Město	Jaroměřice nad Rokytnou	Počet obyvatel	4199
Kat. území	Jaroměřice nad Rokytnou	Ulice	Březinova	č.p.	67
Část obce	Jaroměřice nad Rokytnou				



© přispěvatelé OpenStreetMap

7. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
3176/6	ostatní plocha	ostatní komunikace	Město Jaroměřice Nad Rokytnou

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

8. Omezení vlastnictví

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	322	Kód	105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
K nemovitosti	p.č. st. 560; p.č. 2522/2; p.č. 2526/21; č. p. 67 na parcele st. 560			
Riziko	Ano			

LV	322	Kód	145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stehlíková Vlasta
K nemovitosti	p.č. st. 560; p.č. 2522/2; p.č. 2526/21; č. p. 67 na parcele st. 560			
Riziko	Ano			

LV	322	Kód	170	Zahájení exekuce - Stehlíková Vlasta
K nemovitosti	p.č. st. 560; p.č. 2522/2; p.č. 2526/21; č. p. 67 na parcele st. 560			
Riziko	Ano			

LV	322	Kód	163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
K nemovitosti	p.č. st. 560; p.č. 2522/2; p.č. 2526/21; č. p. 67 na parcele st. 560			
Riziko	Ano			

LV	322	Kód	32	Zástavní právo smluvní
K nemovitosti	p.č. st. 560; p.č. 2522/2; p.č. 2526/21; č. p. 67 na parcele st. 560			
Riziko	Ano			

Ochrany nemovitosti zapsané na LV

LV	322	Kód	27	zemědělský půdní fond
K nemovitosti	p.č. 2522/2; p.č. 2526/21			
Riziko	Ano			

9. Popis nemovitostí

9.1. Budova Řadový koncový rodinný dům č. p. 67 součástí pozemku st. 560

Katastr	657506 Jaroměřice nad Rokytnou	LV	322
Část obce	Jaroměřice nad Rokytnou		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	objekt k bydlení		
Na parcele	st. 560	součást pozemku	

Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	1	Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP				115.00	m ²

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stehlíková Vlasta
170	Zahájení exekuce - Stehlíková Vlasta
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
32	Zástavní právo smluvní

Popis stavby
Rodinný dům je zděný, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou v sedlové střeše se štítem do nádvoří. Dům je přístupný chodníkem do chodby v boční štítové stěně přístavby a dále přímo z ulice chodbou se schodištěm v původní části domu. Z chodby se přistupuje na nádvoří a zahradu. K původní části domu z 20.let (chodba se schodištěm, sklepní prostory), byla v 80.letech provedena přístavba větší části objektu (v 1.PP garáž s dílnou, v 1.NP obytné prostory). Garáž s dílnou v části podzemního podlaží je přístupná přímo z ulice vjezdovými vraty. Vzhledem k nízké světlé výšce 1,7m slouží pouze jako sklad a dílna. Na podlaze je štěrková vrstva pro vsak z možných záplav z okolních zpevněných ploch a polí (poslední v roce 2002). Ve sklepe je původní studna, která se neužívá. Ze schodiště v původní části domu je přístupné podzemní podlaží a dále též dřevěné schodiště do půdního prostoru. Dům obsahuje bytovou jednotku 3+1. Je v průměrném technickém stavu, průběžně udržovaný a modernizovaný.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení	
základy a zemní práce	z prostého betonu s vodorovnou izolací
svislé konstrukce	přístavba zděné tvárnice, původní cihlové v tloušťce 45-60 cm
vodorovné konstrukce, stropy	keramické do nosníků, nad sklepem klenba
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným, s vikýřem do zahrady
krytina střech	pálená tašková, plechová pozinkovaná s nátěrem
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková, sokl z keramických pásků
úpravy vnějších povrchů	omítka z břizolitu
vnitřní obklady	obklad keramický, palubkový
schody	betonové, na půdu dřevěné
dveře a vrata	vchodové dřevěné, vnitřní náplňové do ocelových zárubní
okna	dřevěná zdvojená, dvojíta dřevěná špaletová
povrch podlah	s keramickou dlažbou, s kobercem, laminátové plovoucí, betonové
vytápění	ústřední s plynovým kotlem, příprava pro krb
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kombinovaný s ústředním topením
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	
kuchyně	kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř
koupelna s WC	vana, umývadlo, WC s horní nádrží

Technický stav	průměrný		
Stáří	odhadem 80 roků	Opotřebení odhadem	50 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			vykazuje
svislé trhliny ve fasádním zdivu, pravděpodobně v místě napojení přístavby			

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]	Koef.	Z.plocha [m ²]
1.PP	Nebytové plochy - podzemní podlaží	kotelna	7.3	1.00	7.3
1.PP	Nebytové plochy - podzemní podlaží	chodba se schodištěm	14.3	1.00	14.3
1.PP	Nebytové plochy - podzemní podlaží	sklep	9.8	1.00	9.8
1.PP	Nebytové plochy - podzemní podlaží	sklad (garáž) a dílna	37.6	1.00	37.6
1.NP	Obytné plochy - bytové	obývací pokoj	19.6	1.00	19.6
1.NP	Obytné plochy - bytové	pokoj	12.6	1.00	12.6
1.NP	Obytné plochy - bytové	chodba	10.1	1.00	10.1
1.NP	Obytné plochy - bytové	hala	9.9	1.00	9.9
1.NP	Obytné plochy - bytové	chodbička	1.7	1.00	1.7
1.NP	Obytné plochy - bytové	koupelna s WC	6.4	1.00	6.4
1.NP	Obytné plochy - bytové	komora	7.3	1.00	7.3
1.NP	Obytné plochy - bytové	kuchyně	9.0	1.00	9.0
1.NP	Obytné plochy - bytové	ložnice	19.0	1.00	19.0

(Zdroj užitečných ploch: Vlastní měření při místním šetření)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

9.2. Parcela st. 560, součástí je stavba č. p. 67

Katastr	657506 Jaroměřice nad Rokytnou	LV	322
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	153
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 67		

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stehlíková Vlasta
170	Zahájení exekuce - Stehlíková Vlasta
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
32	Zástavní právo smluvní

9.3. Parcela 2522/2

Katastr	657506 Jaroměřice nad Rokytnou	LV	322
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	607
Druh	zahrada		
Využití			

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stehlíková Vlasta
170	Zahájení exekuce - Stehlíková Vlasta
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
32	Zástavní právo smluvní

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

9.4. Parcela 2526/21

Katastr	657506 Jaroměřice nad Rokytnou	LV	322
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	146
Druh	zahrada		
Využití			

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
145	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stehlíková Vlasta
170	Zahájení exekuce - Stehlíková Vlasta
163	Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
32	Zástavní právo smluvní

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

9.5. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zahrada	753
zastavěná plocha a nádvoří	153
CELKEM	906

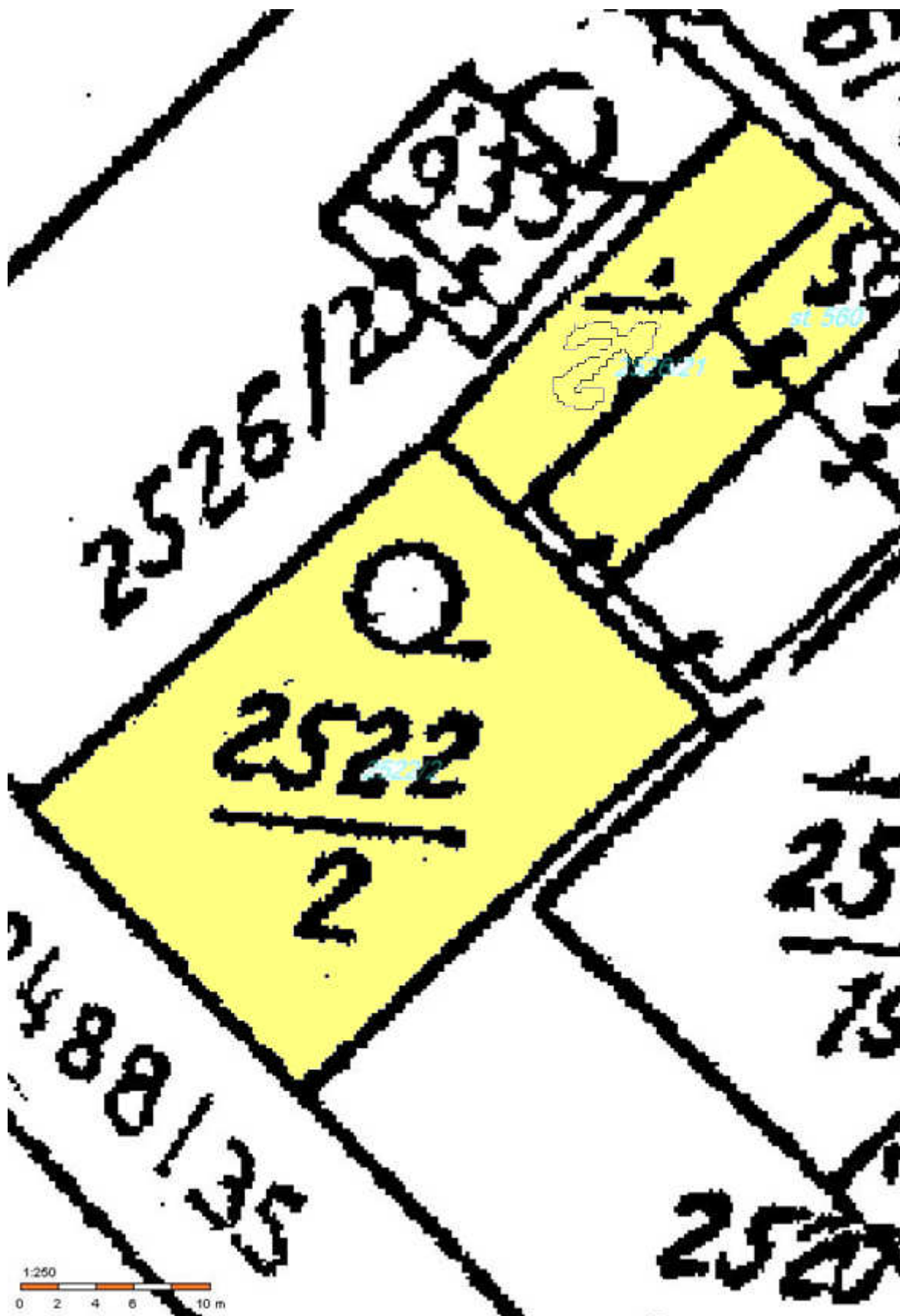
9.6. Příslušenství

Stavba	Popis	Výměra [m ²]	Stáří [roků]
kůlna	Zděná zahradní kolna, čelní stěna dřevěná, obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Strop je nepochozí. Obsahuje dvě místnosti a malý sklep. Slouží jako sklad. Je v udržovaném technickém stavu.	22.00	40

9.7. Venkovní úpravy

Venkovní úprava	Popis	Výměra	Stáří [roků]
Přípojky inženýrských sítí	Přípojka veřejného přívodu vody, kanalizace, plynu, elektřiny.		
Oplocení uliční zahradní	Plot z ocelového pletiva do ocelových sloupků, vjezdová vrata dvoukřídllová.		
Zpevněné plochy	Přístupové plochy z betonů, kamenný a pražcový chodník na nádvoří.		
Přístupový chodník	Plocha z teracové dlažby zakončená teracovými schodišťovými stupni.		

9.8 Katastrální mapy



10. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j.Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2406 znaleckého deníku.

Přílohy

11. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - LV 322
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Stehlíková Vlasta - LV 322
- Zahájení exekuce - Stehlíková Vlasta - LV 322
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - LV 322
- Zástavní právo smluvní - LV 322
- zemědělský půdní fond - LV 322

Další rizika

- Věc nemovitá situována v záplavovém území
možné záplavy z polí a zpevněných ploch (1997 a 2002)

12. Podmínky platnosti ceny

- Věc nemovitá situována v záplavovém území
- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

13. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

S přihlédnutím k umístění věci nemovité, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

13.1. Analýza trhu

rodinný dům, 100 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	1.3.2018
Název	rodinný dům			Lokalita	Jaroměřice nad Rokytnou		
Kraj	Vysočina	Okres	Třebíč	Obec	Jaroměřice nad Rokytnou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m ³		Zastavěná plocha m ²			
Výměra pozemku m ²	112	Počet podlaží	2		

rodinný dům 3+1, garáž

1.PP+1.NP

Ing.sítě : voda, elektřina, kanalizace, plyn

Vytápění : lokální plynové

Ohřev vody : el.bojler

Technický stav : před rekonstrukcí

Plocha [m²]	100			
Cena	590 000 Kč	Redukce ceny 10 %	Redukovaná cena	531 000 Kč
Cena / m ²	5 900 Kč		Redukovaná cena / m ²	5 310 Kč

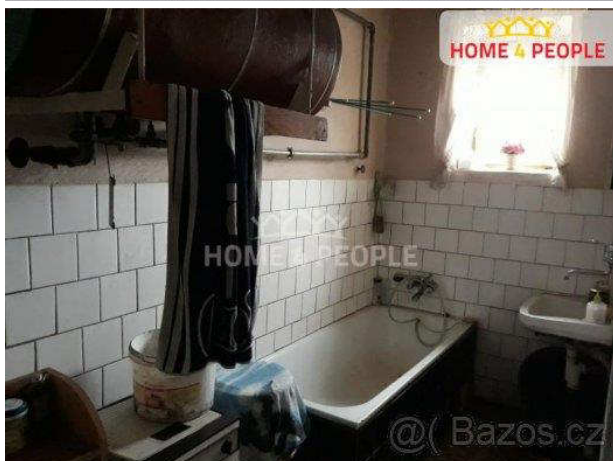
Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

horší technický stav

menší pozemek

méně atraktivní poloha

řadový koncový rodinný dům, 250 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	19.2.2018
Název	řadový koncový rodinný dům			Lokalita	Jaroměřice nad Rokytnou		
Kraj	Vysočina	Okres	Třebíč	Obec	Jaroměřice nad Rokytnou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	1 400	Počet podlaží	2		

řadový koncový rodinný dům 4+1, garáž, hospodářské budovy

1.PP+1.NP

Technický stav : před rekonstrukcí

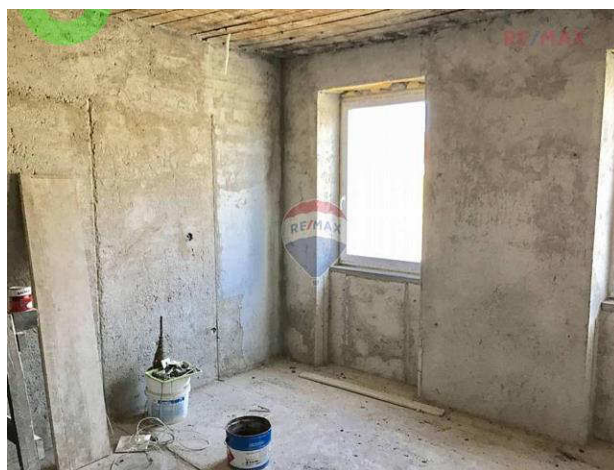
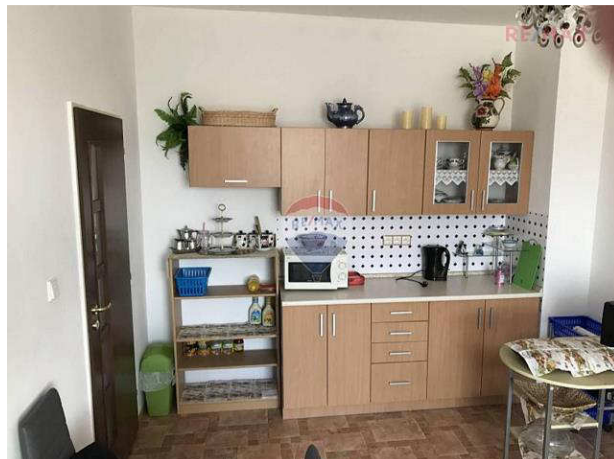
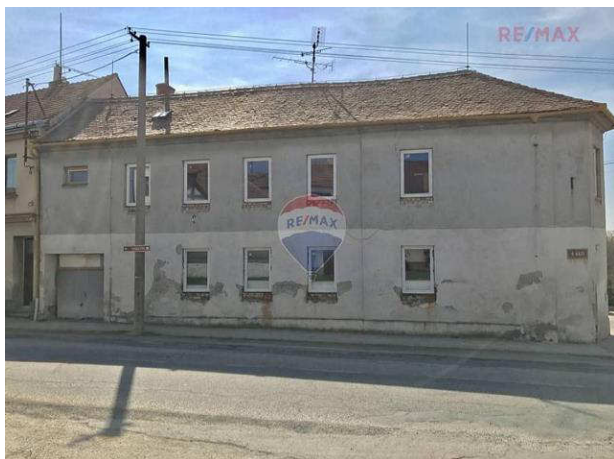
Plocha [m²]	250			
Cena	1 800 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	1 620 000 Kč
Cena / m ²	7 200 Kč	10 %	Redukovaná cena / m ²	6 480 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

horší technický stav

větší pozemek

řadový koncový rodinný dům, 120 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	8.3.2018
Název	řadový koncový rodinný dům			Lokalita	Jaroměřice nad Rokytnou, ul.Veleslavínova		
Kraj	Vysočina	Okres	Třebíč	Obec	Jaroměřice nad Rokytnou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	308	Počet podlaží	2		

řadový koncový rodinný dům 5+2, garáž
 1.NP+2.NP
 Ing.sítě : voda, elektřina, kanalizace, plyn
 Vytápění : lokální
 Ohřev vody : el.bojler
 Technický stav : v rekonstrukci

Plocha [m²]	120			
Cena	1 300 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	1 170 000 Kč
Cena / m ²	10 833 Kč	10 %	Redukovaná cena / m ²	9 750 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:
 horší technický stav
 menší pozemek
 méně atraktivní poloha

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m ²	Plocha m ²
-----------	-----------------	----------------------------------	-----------------------

rodinný dům	531 000 - 1 620 000	5 310.00 - 9 750.00	100 - 250
-------------	---------------------	---------------------	-----------

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena /m ²
Obytné plochy - bytové		15 000.00 - 20 000.00
Pozemky - zahrada		350.00 - 450.00
Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří		350.00 - 450.00

13.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Vychází se z porovnání s nabídkovými a prodejními cenami obdobných nemovitostí v lokalitě a širším sousedství. Je zohledněna lokalita, velikost, technický stav, stáří. Nabídka je omezená.

Kategorie	Plocha [m ²]	Zap. plocha [m ²]	Cena /m ²	Cena
Obytné plochy - bytové	95.6	95.6	8 000.00	764 800
Nebytové plochy - podzemní podlaží	69.0	69.0	4 000.00	276 000
CELKEM	164.6	164.6		1 040 800

Porovnávací hodnota věci nemovité

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

1 040 000 Kč

Fotodokumentace



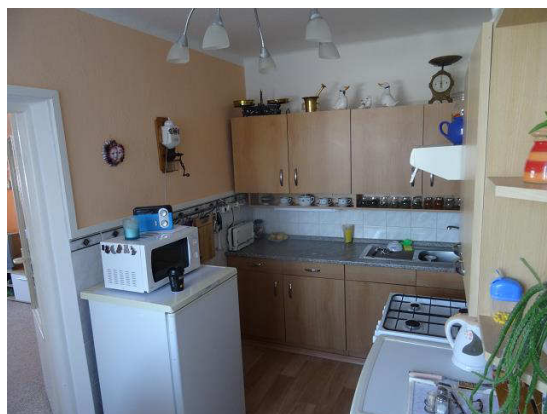
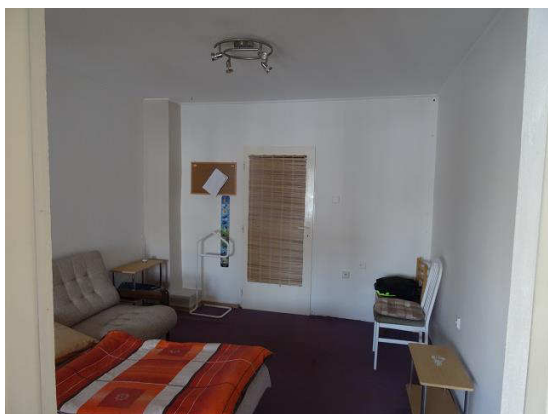
pohled z ulice Březinova



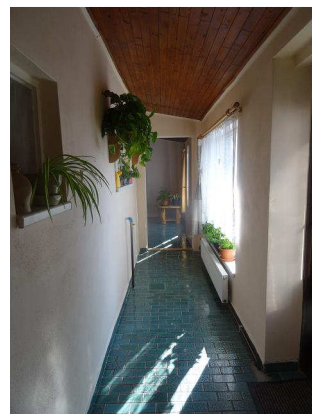
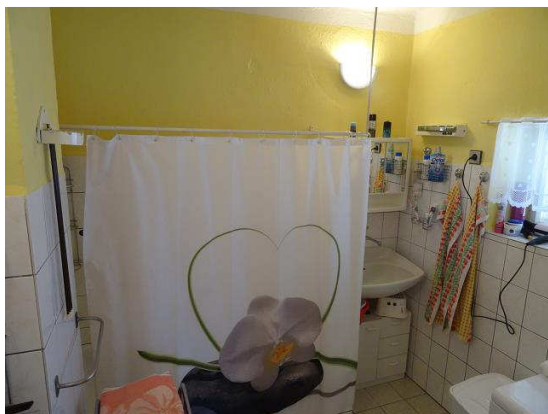
pohled ze zahrady



kolna



Fotodokumentace



chodba



kotelna



půda

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2018 08:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administraci insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590754 Jaroměřice nad Rokytnou

Kat.území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 322

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

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

Vlastnické právo

Stehlíková Vlasta, Březinova 67, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou	555826/0092	
--	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 560		153	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jaroměřice nad Rokytnou, č.p. 67, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 560					
	2522/2	607	zahrada		zemědělský půdní fond
	2526/21	146	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 269 000,- Kč s příslušenstvím

FINWAY a.s., K Brance 1171/11,	Parcela: St. 560	Z-5984/2012-710
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:	Parcela: 2522/2	Z-5984/2012-710
28420098	Parcela: 2526/21	Z-5984/2012-710

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2012.

V-100/2012-710

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.05.2012.

Z-5984/2012-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 100.000,- Kč

CzechBond, a.s., Na Folimance	Parcela: St. 560	V-405/2013-710
2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2,	Parcela: 2522/2	V-405/2013-710
RČ/IČO: 28965302	Parcela: 2526/21	V-405/2013-710

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2013.

V-405/2013-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 250 000,- Kč s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce

CzechBond, a.s., Na Folimance	Parcela: St. 560	V-75/2014-710
2155/15, Vinohrady, 12000 Praha 2,	Parcela: 2522/2	V-75/2014-710

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 13.02.2018 08:15:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590754 Jaroměřice nad
Rokytnou

Kat.území: 657506 Jaroměřice nad Rokytnou List vlastnictví: 322

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 28965302

Parcela: 2526/21

V-75/2014-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 093 Ex-2932/2013 -24 ze dne 09.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014.

V-75/2014-710

Pořadí k 13.01.2014 10:51

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova 471/58, Třebíč, 674 01 Třebíč

Stehliková Vlasta, Březinova 67, 67551 Jaroměřice nad
Rokytnou, RČ/IČO: 555826/0092

Z-268/2014-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 093 Ex-2932/2013 ze dne 17.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 16.01.2014. Zápis proveden dne 16.01.2014; uloženo na prac. Třebíč

Z-268/2014-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 560

Z-200/2014-710

Parcela: 2522/2

Z-200/2014-710

Parcela: 2526/21

Z-200/2014-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 093 Ex-2932/2013 -23 ze dne 09.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2014. Zápis proveden dne 17.01.2014; uloženo na prac. Třebíč

Z-200/2014-710

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
a povolení oddlužení

Stehliková Vlasta, Březinova 67, 67551 Jaroměřice nad
Rokytnou, RČ/IČO: 555826/0092

Z-2191/2015-710

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně KSBR 52-INS 5304/2015 -A-7 ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 14.05.2015; uloženo na prac. Třebíč

Z-2191/2015-710

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

00-17/2015-710

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

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

strana 2

