

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 755-43/17

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 539 na pozemku st. p. č. 279/2, zapsané na LV 1007, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Jarošová Jana, nar. 13. 1. 1975, bytem Ke Spravedlnosti 851, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF 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., podle stavu ke dni 7. 9. 2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 28. 9. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 539 na pozemku st. p. č. 279/2, zapsané na LV 1007, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. 539
Adresa předmětu ocenění:	Stromořadí 539 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou
LV:	1007
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Jaroměřice nad Rokytnou
Katastrální území:	Jaroměřice nad Rokytnou
Počet obyvatel:	4 199

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7. 9. 2017 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Třebíč, ze dne 23.1.2017, pro k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, LV - 1007
- kopie katastrální mapy k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby a pozemku:	Jana Jarošová, Ke Spravedlnosti 851, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Luboš Šerych, č. p. 54, 675 51 Dolní Lažany, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
-----------------------------	--

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem. Jde o rodinný dům čp. 539 zapsaný na LV 1007, který je situován v ulici Stromořadí, přímo na hranici místní komunikace. Objekt je součástí pozemku stejného vlastníka, respektive vlastníků a je zapsán v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví dvou subjektů, přičemž každý vlastní podíl ideální 1/2. Paní Jarošová Jana, která je vlastníkem 1/2 nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV získala na základě Smlouvy (dohody) V1 1980/1994 kupní ze dne 19. 8. 1994, účinky vkladu vznikly dnem 30. 8. 1994, POLVZ:315/1994, Z-6600315/1994-710.

Nemovitost není obývána a není obyvatelná. Její mocnost po celou dobu životnosti zůstala nezměněna.

7. Celkový popis nemovité věci

Jde o koncový řadový rodinný dům čp. 539, který je situován uprostřed obce v těsném sousedství barokního zámku a zámeckého parku. Obec je vzdálena cca 7 km od Moravských Budějovic a 12 km od Třebíče. Historické centrum obce je městskou památkovou zónou. Město má přes 4 tisíce obyvatel, jsou zde veškeré inženýrské sítě, čistička odpadních vod, základní a mateřská škola, lékařská péče včetně specialistů, dům s pečovatelskou službou. Je zde autobusová doprava i železniční doprava.

Příjezd k rodinnému domu je zajištěn po místní zpevněné komunikaci, přístup do domu je v brankou ve zděné plotové zdi. Nemovitost nemá žádnou zahradu, pouze zpevněný dvorek - pro přístup do domu, který v současné době nemá vymezeny hranice vlastnictví. Chybí zde plot z pravé a zadní strany. Nemovitost je napojena na elektřinu, vodovod i kanalizaci, chybí však vnitřní rozvod v domě. V obci je plyn.

Řadový koncový dům je přízemní, má nevyužitá podkroví, bez podsklepení. Konstrukce domu je zděná z masivního smíšeného zdiva, zastřešení objektu sedlové s taškovou pálenou krytinou, klempířské konstrukce pozinkované, původní dřevěná špaletová okna. Dům má v podstatě dvě místnosti. V první je v současné době sklad a příprava dřeva, druhá je skladištěm. Do podkroví lze vylézt po žebříku z boční strany domu. Dům je bez jakéhokoli vybavení. Stáří domu je odhadován cca začátek minulého století. Jde de facto o hrubou stavbu.

Celková plocha pozemku je 72 m², půdorysně má dům nepravidelný obdélník o rozměrech 6,8 m délky a šířky od 6 do 7 m, zastavěná plocha rodinným domem je cca 44 m².

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Vzhledem k atypičnosti oceňované nemovitosti jsou pro stanovení možné tržní hodnoty použity všechny metody nákladová a porovnávací. Za atypičnost je považována minimální zastavěná plocha, absence pozemku, stavebně technický stav nemovitosti (neobyvatelnost v současném stavu) a dále podílové vlastnictví.

B. 1 Oceňovací předpis - nákladový způsob

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF 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.

Nákladový způsob je použit především z důvodu výpočtu koeficientu vybavení a dále opotřebením nemovitosti.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 080,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{483,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - insolvence	I	-0,01
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1

přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,785}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

Rodinný dům čp. 539

Konstrukce zděná ze smíšeného zdiva, sedlové zastřešení s taškovou pálenou krytinou,

klempířské konstrukce pozinkované, dřevěná špaletová okna, dřevěné vchodové dveře. Dům bez vybavení, bez vnitřních omítek. Stáří cca 100 roků.

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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
NP	44,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
NP	(44)*(2,70)	=	118,80 m ³
Zastřešení	6,5*2,5*0,5*6,8	=	55,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	118,80 m ³
Zastřešení	Z	55,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		174,05 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
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	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80

9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60
12. Dveře	P	3,20	50	0,46	0,74
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	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,51
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6351

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	12,41	100	200	50,00	6,2050
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	32,07	100	200	50,00	16,0350
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	11,95	100	200	50,00	5,9750
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,04	100	150	66,67	7,3604
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	5,14	100	100	100,00	5,1400
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,36	100	100	100,00	1,3600
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,24	100	100	100,00	4,2400
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,76	100	100	100,00	0,7600
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,48	100	100	100,00	3,4800
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,84	100	100	100,00	4,8400
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,87	100	100	100,00	7,8700
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,33	100	100	100,00	3,3300
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,51	100	100	100,00	1,5100
Opotřebení:									68,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6351
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 145,82
Plná cena: 174,05 m ³ * 3 145,82 Kč/m ³	=	547 529,97 Kč

Koeficient opotřebení: (1 - 68,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,319
=	174 662,06 Kč
*	1,040
=	181 648,54 Kč
=	181 648,54 Kč

Rodinný dům čp. 539 - zjištěná cena

Pozemek p.č. 279/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,050 = 1,040$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		483,-	1,040		502,32
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 279/2	72,00	502,32	36 167,04
Stavební pozemek - celkem			72,00	36 167,04	
Pozemek p.č. 279/2 - zjištěná cena				=	36 167,04 Kč

RD čp. 539
Pozemek p.č. 279/2

181 649,- Kč
36 167,- Kč

B. 1 Výsledná cena dle oceňovacího předpisu

217 816,- Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

Pro porovnání se v dané lokalitě nabízí několik nemovitostí jak k přímému prodeji, tak i nemovitost k prodeji formou pronájmu a následného převodu.

Lokalita	Zast. Pl. m2	Pl. Poz. m2	uprav cena - koef. Nabídka Kč	koef zast. pl.	koef vel poz	koef stavu	koef pol	návrh ceny srovnatelné Kč	pozn.
Jaroměřice n R.	69	75	720 000	1,03	0,99	0,80	1,00	587 347	1*)
Příložany	132	365	520 000	0,70	0,75	0,80	1,30	327 600	2*)
Jaroměřice n R.	108	334	1 436 500	0,80	0,80	0,70	1,00	643 552	3*)
Jaroměřice n R.	216	360	637 500	0,60	0,76	1,00	1,00	290 700	4*)
průměr								462 300	
Porovnávaná nemovitost									
Jaroměřice n R.	72	72							

Každá nabídka je zcela individuální.

2.1 Jaroměřice nad Rokytnou - nabídka: **obdobný řadový přízemní rodinný dům v centru o zastavěné ploše 69 m²**, podlahové ploše 50 m², velikosti 1+1, se dvorkem 6 m², celkovou plochou pozemku 75 m², zavedenou vodou a topením na tuhá paliva. Dům je určen k rekonstrukci. Cena je formou pronájmu po dobu 10 roků za nájem 7500 Kč/měsíc. Poté bude nemovitost přepsána na nového majitele, tedy jakýsi prodej formou splátek či hypotéky na 10 let.

Při úvaze formy "úvěru" s fixací na 10 roků, průměrnou úrokovou sazbou 2,29% (Česká spořitelna):

- měsíční splátka 7 477 Kč, půjčené finance 800 000 Kč

- po úpravě koeficientem poptávky $k=0,9$ (cena provize je požadována samostatně), pak budou půjčeny následující finance:

- měsíční splátka 6 730 Kč, roční splátka 80 760 Kč, půjčené finance po odečtení

úrokové sazby 720 000 Kč

Lze tedy konstatovat, že pokud by tento prodej byl realizován za dohodnutou měsíční splátku 6 730 Kč po dobu 10 roků a následně nemovitost převedena na nájemníka, měla by nemovitost hodnotu 720 000 Kč.

2.2 Jaroměřice nad Rokytnou - Příložany - **dražba: ideální polovina řadového krajního přízemního rodinného domu 2+1 o zastavěné ploše 132 m², pozemku 365 m², dům částečně podsklepený, určenými k rekonstrukci, podstandardní vybavení (suché WC mimo dům), Příložany leží mimo zastavěnou část obce Jaroměřice nad Rokytnou, cena stanovená znaleckým posudkem z r. 2011 - 520 tis. Kč za celek, realitní kanceláři sdělena možná tržní cena 600 tis. Kč, vyvolávací cena poloviny RD - 105 000 Kč.**

2.3 Jaroměřice nad Rokytnou - nabídka: **rodinný dům o zastavěné ploše 108 m², se dvěma byty 1+1 a 3+1 - "holobyty" určenými k rekonstrukci, celková plocha pozemku 334 m², nabídková cena 1 690 000 Kč**

- po úpravě koeficientem poptávky $k = 0,85$ pak činí **cena nemovitosti 1 436 500 Kč**, v součtu obytných místností jde o cca 3 x větší nemovitost (s větším pozemkem o cca 40 m², které mohou mít hodnotu cca 20 tis. Kč)

- každý byt bude mít jinou hodnotu 1 m² podlahové plochy, neboť cena menších bytů přepočtená na jednotku je vyšší než cena větších bytů

2.4 Jaroměřice nad Rokytnou - nabídka: **rodinný dvoupodlažní dům v centru obce, zastavěná plocha 216 m², celková plocha s pozemkem 360 m², dům je vybydlen a určen ke kompletní rekonstrukci, možnost rekonstrukce jediného rodinného domu nebo pořízení několika (až 6 ti) bytových jednotek o velikosti cca 56 m². Nabídková cena 750 000 Kč**

- po úpravě koeficientem poptávky $k = 0,85$ pak činí **cena nemovitosti 637 500 Kč**, hodnota jedné bytové jednotky o velikosti 56 m² určené k rekonstrukci by pak činila 106 250 Kč

2.5 Jaroměřice nad Rokytnou - nabídka: rezervace bytu 2+kk o ploše 48 m² v novostavbě na okraji města, cena 727 000 Kč

- po úpravě koeficientem za provizi $k = 0,94$ pak činí cena nového bytu 683 380 Kč

- **po úpravě koeficientem vybavení $k_v = 0,6351$ pak činí cena bytu 434 015 Kč.**

Na trhu nemovitostí je v současné době přímo v obci Jaroměřice nad Rokytnou nabízeno k prodeji několik nemovitostí, a to jak rodinných domů, tak bytů. V konkrétním případě se však nejedná o obvyklou hodnotu, neboť obdobné nemovitosti jako je rodinný dům čp. 539, se běžně neobchodují. Výsledkem zkoumání realitního trhu je stanovení možné tržní hodnoty, a to nejen v kontextu možnosti bydlení v samostatném rodinném domě, ale i kontextu možnosti pořízení bydlení v obytném domě, tedy ceny bytové jednotky. Tato varianta rovněž přichází v úvahu, protože oceňovaná nemovitost nemá de facto další pozemek zahrady, tedy pozemek mimo zastavěnou plochu.

Z důvodu možného porovnání ceny bytu a ceny domu o cca stejné velikosti, byla zjišťována rovněž cena bytu. Bylo zjištěno, že bydlení v bytové jednotce o srovnatelné podlahové ploše,

situované v novostavbě na okraji obce, po úpravě koeficientem vybavení, by šlo pořídit za cca 434 tis. Kč.

U nemovitostí obecně platí, a to jak u bytů tak rodinných domů, že čím menší plochy, tím je dražší. Přepočtem na "srovnatelnou" úroveň velikosti obytné plochy a stavu nemovitosti vychází byt 1+1 s podílem na společném pozemku na cca 460 tis. Kč. Řadový samostatný rodinný dům srovnatelné velikosti, de facto i stavu (vybydlen), jakož i umístění v centru obce, je nabízen formou placení "splátek" po dobu 10 roků. Hodnota nemovitosti po úpravě za nabídku trhu a za započítání formy "hypotéky" vychází na 720 tis. Kč. V dražbě je pak nabízena v oddělení části Jaroměřic nad Rokytnou, Příložanech, nemovitost rodinného domu s cca dvojnásobnou plochou než je posuzovaná nemovitost. Rodinný dům má rovněž zahradu. Cena domu byla v současné době odhadnuta realitní kanceláří na cca 600 tis. Kč. U této nemovitosti se však draží pouze ideální polovina, jejíž vyvolávací cena je stanovena na 105 000 Kč.

Porovnáním na trhu nemovitostí, s přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti, je jako porovnatelná hodnota nemovitosti rodinného domu č.p. 539 včetně pozemku pč. 279/2, navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen upravených příslušnými koeficienty, tj. po zaokrouhlení

460 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastníci stavby a pozemků Jana Jarošová, Ke Spravedlnosti 851, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Luboš Šerych, č. p. 54, 675 51 Dolní Lažany, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Předmětem prodeje je podíl pí Jarošové Jany o výši 1/2.

Zjištěná cena bude upravena z důvodu vlastnictví dvou subjektů o 20%.

nemovitosti	celkem Kč	podíl 1/2 v Kč	snížení ceny o 20% v Kč	konečná cena podílu 1/2 po zaokrouhlení v Kč
LV 1007	460 000	230 000	184 000	184 000

Cena podílu 1/2 z nemovitosti uvedených na LV 1007 činí 184 000 Kč.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na majetek dlužníka, tj. podíl 1/2 na nemovitosti zapsané na

LV 1007 - rodinného domu čp. 539 na pozemku st. p. č. 279/2, zapsané na LV 1007, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, obec Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč

uvaleno zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízena a zahájena exekuce. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena podílu 1/2 na nemovitosti 184 000 Kč

slovy: Jednostoosmdesátčtyřitisíc Kč

V Praze 28. 9. 2017

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastr. úřadu pro kraj Vysočina, k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, LV - 1007
- kopie katastrální mapy k.ú. Jaroměřice nad Rokytnou, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 755-43/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 755-43/17.