

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. rodinného domu č.p. 33 s přísl., postaveného na parc.č.st. 30, včetně pozemku parc.č.st. 30 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci Jaroměřice nad Rokytnou a k.ú. Příložany, okr. Třebíč, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou, v dubnu 2009. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění (resp. ke dni místního šetření) t.j. k 30.4.2009. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č.p. 33 s přísl. na parc.č.st. 30, včetně pozemku parc.č.st. 30
Adresa nemovitosti: Příložany

675 51 Jaroměřice nad Rokytnou
Kraj: Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Jaroměřice nad Rokytnou
Katastrální území: Příložany
Počet obyvatel: 4 249

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 59,0881 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $59,09 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 30.4.2009 za přítomnosti pana Aleše Zvěřiny, bytem Příložany 33, Jaroměřice nad Rokytnou.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 042 EX 1816/06-25.
2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu podle LV č. 50 pro obec Jaroměřice nad Rokytnou a k.ú. Příložany, vyhotovená dálkovým přístupem dne 9.4.2009, obsahující v části A - údaje o vlastních nemovitostech a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1, D a F - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, v části E - údaje o nabývacím titulu.
3. Snímek katastrální mapy předmětného území v k.ú. Příložany.
4. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém.
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených.
6. K zaměření nemovitostí byly použity běžné technické pomůcky (30-m ocel.pásma, měřicí teleskopická tyč, svinovací 3-m); o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a

nákresy.

7. Informace z internetových stránek - www.reals.cz, www.reality.cz.

8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEM 3000 fy PLUTO-OLT Praha 2009, v.2.95.6.

9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceň. nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 33 postavenému na parc.č.st. 30 v obci Jaroměřice nad Rokytnou a k.ú. Příložany, okr. Třebíč, včetně příslušenství a pozemku parc.č.st. 30 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 342 m²), je na základě nabývacích dokladů (zde Smlouva kupní ze dne 16.8.2005, právní účinky vkladu ke dni 16.8.2005) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu na LV č. 50 pro obec Jaroměřice nad Rokytnou a k.ú. Příložany, okr. Třebíč, ve prospěch

**Zvěřina Aleš a Zvěřinová Kateřina, Příložany 33, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou,
Březník 73, 675 74 Březník**

r.č. 170301/4528, 805606/5787

jako společné jmění manželů výše uvedených nemovitostí.

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku o ceně daných nemovitostí byly předloženy podklady, jak výše uvedeno. Projektová dokumentace nebyla k dispozici, a proto při ocenění dané nemovitosti vycházíme ze zjištěného aktuálního stavu nemovitosti, který byl zjištěn při místním šetření dne 30.8.2009.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitosti obvyklou cenou (§ 336 odst. 1 Občanského soudního řádu č. 99/1963 Sb.).

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Hlavní stavbou nemovitostí, která určuje v dalším průběhu ocenění užití koeficientu K_i a K_p u stanovení ceny stav.pozemku, je dům č.p. 33, jenž je postaven na pozemku parc.č.st. 30 a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zaříděn jako dům rodinný. Jeho obestavěný prostor je menší než 1100 m³, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl. Vedlejší stavby (hospodářské stavení I. a hospodářské stavení II.), jež celková zastavěná plocha je větší než 25 m², budou oceněny dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl. Venkovní úpravy jsou součástí ceny RD - nebudou oceněny samostatně. Stavební pozemek parc.č. st.30 bude oceněn podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen)

OPIS

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti - rodinný dům č.p.33 včetně příslušenství a pozemku parc.č.st.30, jsou situovány v severovýchodní části zastavěného území Příložan, jenž jsou městskou částí Jaroměřic nad Rokytnou. Rodinný dům se nachází v neuspořádané vesnické zástavbě, je postaven jako samostatně stojící, přístup k němu je po nezpevněné komunikaci. Na oceňovanou se vchází vstupními vrátky ve zděném plotě, jenž je postaven na JV hranici pozemku parc.č.st. 30. Vrátky vejde na dvůr, kolem něhož je postaven oceň. rodinný dům včetně příslušenství - nemovitost má půdorysný tvar písmene L. Naproti vstupu na dvůr se nachází obytná část, jenž sestává ze dvou obytných místností, kuchyně, soc.zařízení a verandy. Na pravou část obytné části navazuje hospodářské stavení I., ve kterém se nachází dílna, schodiště do půdního prostoru a dřevník. Kolmo na levou stranu obytné části navazuje hospodářské stavení II., které sestává z garáže a místnosti, jenž byla využívána jako vejmínek.

Oceňovaný dům není podsklepený, je přízemní, nemá podkroví - pouze půdní prostor pod sedlovou střechou. Rodinný dům byl dle majitele nemovitosti, pana Aleše Zvěřiny, postaven cca před 110 lety, před 15 lety proběhla rekonstrukce domu.

Rod. dům je napojen na vodu z obecního vodovodu, odpadní vody jsou svedeny do betonové žumpy, jenž se nachází na dvoře oceň.nemovitosti. Dům není napojen na zemní plyn. Do domu je zavedena el. energie 220/380 V.

Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani komunitami usazenými ve vzdálenějším okolí.

Bližší popis a určení jednotlivých částí oceňovaných nemovitostí je určeno při jejich vlastním ocenění.

Městská část Příložany leží 3 km na SV od Jaroměřic nad Rokytnou. V Příložanech je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci. Není zde plynofikace. V Jaroměřicích nad Rok. je základní a mateřská škola, standardní občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou.

8. Obsah posudku

B. Posudek č.I. – ocenění dle platného cenového předpisu

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům č.p. 33

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářské stavení I.

b₂) Hospodářské stavení II.

c) Pozemky

c₁) Pozemek parc.č.st. 30

C. Posudek č.II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1. Porovnávací metoda

1. RD č.p. 33 včetně příslušenství a pozemku parc.č.st. 30

B. Posudek č. I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům č.p. 33 - § 26a

Předmětem ocenění je rodinný dům, který se pod č. pop. 33 nachází postavený na pozemku parc.č. st. 30 v Přílozanech, jenž jsou městskou částí Jaroměřic nad Rokytnou. Jedná se o samostatně stojící dům, jenž je svým vstupem (a čelním průčelím) orientován jihovýchodním směrem - na uzavřený dvůr. Dům byl postaven cca před 110 lety, před 15 lety byla provedena modernizace domu (opotřebení je stanoveno odborným odhadem a činí 60 %). Dům je přízemní, nepodsklepený, zastřešení je provedeno sedlovou střechou - bez podkroví, pouze s půdním prostorem.

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do domu je přes verandu, za kterou je kuchyně. Nalevo od kuchyně jsou za sebou dva obytné pokoje (obývací pokoj a ložnice). Z obývacího pokoje vede okno na dvůr - na JV, okno z ložnice směřuje na JZ a okno z kuchyně na SZ. Napravo od kuchyně je koupelna a WC.

Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo je smíšené tl. 60 cm. Zastropení je dřevěné trámové s rovným podhledem i s viditelnými trámy. Zastřešení je provedeno vlnitým eternitem. Klempířské kce jsou z pozink. plechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou místy opadané. Jsou provedeny keram.obklady koupelny a kuchyně - za kuchyň.linkou, na WC obklad stěn chybí. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, na něm je položen koberec nebo PVC. Podlahy ostatních místností jsou z keram.dlažby. Dveře jsou hladké náplňové, okna jsou dřevěná dvojité špaletová. Na domě není osazen bleskosvod. Je provedena instalace vody, elektro, odpadní vody jsou svedeny do žumpy na dvoře, plyn v obci není zaveden. Vytápění domu je pouze v jedné místnosti - lokálním topidlem. Zdrojem teplé vody je el. bojler osazen v koupelně. V koupelně je osazena ocel.vana a umyvadlo. V domě je standardní splachovací záchod.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).

Obestavěný prostor domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb..

OPIS

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 20a, tab.č.2)

1. Druh stavby

rod. dům je samostatný;

2. Provedení obvodových stěn

typ 1 - smíšené zdivo;

3. Tloušťka obvod. stěn

60 cm;

4. Podlažnost

hodnota 1 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

přípojka elektro, voda, kanalizace do žumpy;

6. Způsob vytápění stavby

lokální topidlo;

7. Základní příslušenství v RD

úplné - standardní vybavení (ocel. vana, umyvadlo, splachovací záchod);

8. Ostatní vybavení v RD

rod. dům nemá další vybavení;

9. Venkovní úpravy

zanedbatelného rozsahu - vodovodní přípojka od hlav. řadu před domem, kanalizační potrubí do žumpy na dvoře, betonová žumpa na dvoře, zděný plot na JV hranici pozemku včetně vstupních vrátek;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

celková zastavěná plocha vedlejších staveb (hospodářská stavení na dvoře za RD) je větší než 25 m² - jsou oceněny samostatně;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

od 300 m² do 800 m² - parc.č.st. 30 má výměru 342;

12. Kritérium jinde neuvedené

bez vlivu na cenu - na oceň. RD nepůsobí žádné okolnosti, jenž by měly vliv na jeho cenu;

13. Stavebně-technický stav

RD má zanedbanou údržbu - předpoklad provedení menších stavebních úprav

Index polohy: (příl.č. 18a, tab.č. 5)

1. Úřady v obci

ve městě Jaroměřice nad Rokytnou je městský úřad, se stavebním úřadem, pošta a policie;

2. Poloha nemovitosti

RD je postaven v městské části Příložany - v nesrostlém území města Jaroměřice nad Rokytnou;

3. Okolní zástavba a životní prostředí

okolní zástavba rodinnými domy bez významnější okolní zeleně;

4. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti

v okolí nemovitosti se nenachází žádný obchod, ve městě vzdáleném 3 km se nachází kompletní síť obchodů a služeb, je zde několik restaurací, nachází se zde zámek Jaroměřice nad Rokytnou, ve kterém se konají významné kulturní akce;

5. Školství a sport v okolí nemovitosti

v okolí nemovitosti není žádná škola, v Jaroměřicích nad Rok. je základní škola a několik přírodních sportovišť;

6. Zdravotní zařízení

v okolí nemovitosti není žádné zdravotní zařízení, ve městě je omezená dostupnost zdravotní péče;

7. Veřejná doprava

dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou - autobusová zastávka vzdálena cca 500 m;

8. Obyvatelstvo

v této lokalitě je nižší hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;

9. Pracovní příležitosti

v současné době se daný region potýká s vyšším stupněm nezaměstnanosti; v okolí jsou omezené pracovní možnosti;

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti

změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu a významu tohoto obytného souboru;

11. Vlivy neuvedené

na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy, jenž by měly dopad na její cenu;

Index trhu s nemovitostmi: (příl.č. 18a, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi

s ohledem na vyšší procento nezaměstnanosti v daném regionu a s ohledem na celkovou špatnou ekonomickou situaci jsou nemovitosti obecně hůře obchodovatelné; lze hovořit o situaci, kdy poptávka je nižší než nabídka;

2. Vlastnictví nemovitostí

oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;

3. Vliv právních vztahů na prodejnost

žádné vlivy na oceň. nemovitost nepůsobí;

Způsob ocenění tohoto rodinného domu je uveden v § 26a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., a je zřejmý z níže uvedeného.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Vysočina - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a):	2 379,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.N.P.:	$14,70 \cdot 5,60 + 3,79 \cdot 2,04$	=	90,05 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	
1.N.P.:	90,05 m ²	2,65 m	

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	$14,70 \cdot 5,60 \cdot (2,92 + 2,80) / 2$	=	235,44 m ³
zastřešení:	$14,70 \cdot 5,60 \cdot 3,20 / 2$	=	131,71 m ³
veranda:	$3,79 \cdot 2,04 \cdot (2,80 + 2,36) / 2$	=	19,95 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	387,10 m ³

OPIS

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 90,05 \text{ m}^2$
 Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 90,05 \text{ m}^2$

Podlažnost $ZP / ZP1 = 1,00$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 1 - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let: $0,7$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,7 = 0,500$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	I	0,02
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastav. území obce nebo v nesrostlém území obce	II	-0,01
3. Okolní zástavba a život. prostředí - objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	IV	0,03
4. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	I	-0,03
5. Školství a sport v okolí nemovitosti - žádná zákl. škola ani sport. zařízení	I	-0,04
6. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,05
7. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Pracovní příležitosti v obci - omezené pracovní možnosti v obci a okolí	I	-0,04
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

- OPIS

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 0,880$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,500 * 0,880 * 0,950 = 0,418$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I = 2\,379,- \text{ Kč/m}^3 * 0,418 = 994,42 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 994,42 \text{ Kč/m}^3 * 387,10 \text{ m}^3 = 384\,939,98 \text{ Kč}$$

Rodinný dům č.p. 33 - zjištěná cena 384 939,98 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářské stavení I. - § 7

Jedná se o ocenění hospodářského stavení I., které je postaveno na pozemku parc.č.st. 30 a navazuje na pravou stranu obytné části. Část stavení je využíváno jako dílna, část jako dřevník, mezi těmito částmi se nachází schodiště, jenž vede do půdního prostoru pod sedlovou střechou. Objekt není podsklepen, je vyzděn ze smíšeného zdiva na tl. 60 cm, je jednopodlažní, zastřešení sedlovou střechou. Postaveno bylo před 110 lety.

Hospodářské stavení je založeno na kamenných základech bez izolace, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny ze smíšeného zdiva na tl. 60 cm. Stropy jsou klenuté. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, střešní krytina je z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce (žlaby a svody) jsou z pozink. plechu. Venkovní i vnitřní omítky jsou vápenné hrubé, částečně opadané. Dveře jsou osazeny dřevěné, okna jsou ocelová tabulková. Podlahy jsou z cihelné dlažby. Do stavení je zavedena světelná el. energie.

Zastavěná plocha hospodářského stavení je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rodinný dům č.p. 33), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb. a bude oceněno podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou. Koeficient prodejnosti K_p je v tomto případě snížen o 25 % z důvodu polohy nemovitosti – území Přílohan je vzdáleno od Jaroměřic nad Rokytnou 3 km.

OPIS

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	11,69*5,60*2,79	=	182,64 m ³
zastřešení:	11,69*5,60*3,20/2	=	104,74 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	287,38 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	S	100,00
2. Obvodové stěny	smíšené tl. 60 cm	S	100,00
3. Stropy	klenby	S	100,00
4. Krov	sedlová střecha, dřevěný krov	S	100,00
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenné hrubé	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	ocel.tabulková	P	100,00
11. Podlahy	cihelná dlažba	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná	P	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100,00	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů:					96,28
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9628

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	7,37	110	130	84,62	6,2365
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,0	1,00	31,80	33,02	110	130	84,62	27,9415
3. Stropy	S	19,80	100,0	1,00	19,80	20,57	110	130	84,62	17,4063
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,58	15	35	42,86	3,2488
5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	8,41	15	35	42,86	3,6045
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,0	1,00	1,70	1,77	15	35	42,86	0,7586
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,0	1,00	6,10	6,34	60	65	92,31	5,8525
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,12	110	115	95,65	2,9843
10. Okna	P	1,10	100,0	0,46	0,51	0,53	110	115	95,65	0,5069
11. Podlahy	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,52	110	115	95,65	8,1494
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,0	0,46	2,67	2,77	60	65	92,31	2,5570
Součet upravených objemových podílů:					96,28	Opotřebení:				79,2463

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):

= 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle provedení a vybavení stavby):

* 0,9628

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):

* 2,0950

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

* 0,6367

Základní cena upravená

= 1 605,33 Kč/m³

Plná cena: 287,38 m³ * 1 605,33 Kč/m³

= 461 339,74 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 79,2463 %

Úprava ceny za opotřebení

- 365 594,67 Kč

Hospodářské stavení I. - zjištěná cena

= 95 745,07 Kč

b₂) Hospodářské stavení II. - § 7

Jedná se o ocenění hospodářského stavení II., které je postaveno na pozemku parc.č.st. 30 a navazuje kolmo na levou stranu obytné části. Část stavení je využíváno jako garáž, část jako bývalý vejmínek. Objekt není podsklepen, je vyzděn ze smíšeného zdiva na tl. 60 cm, je jednopodlažní, zastřešení sedlovou střechou. Postaveno bylo před 110 lety.

Hospodářské stavení je založeno na kamenných základech bez izolace, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny ze smíšeného zdiva na tl. 60 cm. Stropy jsou nad vejmínkem s rovným podhledem, nad garáží chybí. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, střešní krytina je z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce (žlaby a svody) jsou z pozink. plechu. Venkovní i vnitřní omítky jsou vápenné, částečně opadané, vnitřní omítky v garáži jsou vápenné hrubé. Dveře jsou osazeny dřevěné, okno je dřevěné špaletové. Podlahy jsou ve vejmínku prkenné a z keram.dlažby, v garáži je dlažba cihelná. Do stavení je zavedena světelná el. energie.

Zastavěná plocha hospodářského stavení je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rodinný dům č.p. 33), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č.

OPIS

3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb. a bude oceněno podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou. Koeficient prodejnosti K_p je v tomto případě snížen o 25 % z důvodu polohy nemovitosti – území Přílohan je vzdáleno od Jaroměřic nad Rokytnou 3 km.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	$(10,95+8,97)/2 \cdot 8,20 \cdot (2,92+2,80)/2$	=	233,58 m ³
zastřešení:	$(10,95+8,97)/2 \cdot 8,20 \cdot 3,20/2$	=	130,68 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	364,26 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	S	100,00
2. Obvodové stěny	smíšené tl. 60 cm	S	100,00
3. Stropy	s rovným podhledem	S	40,00
	chybí	C	60,00
4. Krov	sedlová střecha, dřevěný krov	S	100,00
5. Krytina	eternit	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenné štukové	S	60,00
	vápenné hrubé	P	40,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné plné	S	100,00
10. Okna	dřevěné špaletové	S	100,00
11. Podlahy	prkenné, keram.dlažba, cihelná dlažba	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná	P	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	40,00	1,00	7,92
	C	19,80	60,00	0,00	0,00

4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Křítina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	60,00	1,00	3,66
	P	6,10	40,00	0,46	1,12
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů:					83,67
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8367

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	8,49	110	130	84,62	7,1842
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,0	1,00	31,80	38,01	110	130	84,62	32,1641
3. Stropy	S	19,80	40,0	1,00	7,92	9,47	110	130	84,62	8,0135
	C	19,80	60,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	8,72	15	35	42,86	3,7374
5. Křítina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	9,68	15	35	42,86	4,1488
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,0	1,00	1,70	2,03	15	35	42,86	0,8701
7. Úprava povrchů	S	6,10	60,0	1,00	3,66	4,37	60	70	85,71	3,7455
	P	6,10	40,0	0,46	1,12	1,34	60	65	92,31	1,2370
									0,00	0,0000
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00				
9. Dveře	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,59	60	70	85,71	3,0770
10. Okna	S	1,10	100,0	1,00	1,10	1,31	60	70	85,71	1,1228
11. Podlahy	S	8,20	100,0	1,00	8,20	9,80	60	70	85,71	8,3996
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,0	0,46	2,67	3,19	60	65	92,31	2,9447
Součet upravených objemových podílů:					83,67	Opotřebení:				76,6447

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):

= 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle provedení a vybavení stavby):

* 0,8367

Pořadový koeficient K₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):

* 2,0950

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

* 0,6367

Základní cena upravená

= 1 395,08 Kč/m³

Plná cena: 364,26 m³ * 1 395,08 Kč/m³

= 508 171,84 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 76,6447 %

Úprava ceny za opotřebení

- 389 486,78 Kč

Hospodářské stavení II. - zjištěná cena

= 118 685,06 Kč

OPIS

c) Pozemky

c₁) Pozemek parc.č.st. 30 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č.st.30 - zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu na LV 50 pro obec Jaroměřice nad Rokytnou a k.ú. Přílohy, okr. Třebíč. Výměra pozemku je 342 m². Na pozemku se nachází postaven rodinný dům č.p. 33 spolu s příslušenstvím a přilehlým dvorem. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., a to s ohledem, že obec Jaroměřice nad Rokytnou nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku - snížení o 10 %, protože na pozemek není přístup po zpevněné komunikaci. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - je možnost napojení na veškeré inž.sítě (vyjma plynu), nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, pozemek je rovinný, nejsou ztížené základové podmínky, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru hlavní stavby na pozemku postavené (zde dle rodinného domu). Koeficient prodejnosti K_p je v tomto případě snížen o 25 % z důvodu polohy nemovitosti – území Přílohy je vzdáleno od Jaroměřic nad Rok. 3 km.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 30	342,00	59,09	20 208,78
Součet				20 208,78
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
Úprava ceny celkem			-10 %	2 020,88
Mezisoučet				18 187,90
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,6367
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1420
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				24 804,87

Pozemek parc.č.st. 30 - zjištěná cena

= 24 804,87 Kč

Administrativní cena (vyhl.č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb.)-rekapitulace:

a) Rodinný dům č.p. 33	=	384 939,98 Kč
b) Vedlejší stavby	=	
b ₁) Hospodářské stavení I.	=	95 745,07 Kč
b ₂) Hospodářské stavení II.	=	118 685,06 Kč
b) Pozemek parc.č.st. 30	=	24 804,87 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

624 174,98 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí..... 624 170,- Kč

slovy: šestsetdvacetčtyřtisícjednostosedmdesát Kč

C. Posudek č. II – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1. Porovnávací metoda

1. RD č.p. 33 spolu s přísl. a pozemkem parc.č.st. 30

Soubor srovnatelných nemovitostí byl vyhledáván z inzerce realitních kanceláří na Internetu.
Posuzovaná nemovitost – RD č.p. 33 postavený na pozemku parc.č.st. 30 v Příložanech (městská část Jaroměřic nad Rokytinou) - byla porovnávaná jako celek spolu s příslušenstvím a pozemkem parc.č.st.30.

Porovnatelné nemovitosti:

1. RD 3+1, Jaroměřice nad Rokytinou

Samostatný RD 3+1, přízemní, se sedlovou střechou. Zdivo smíšené, v místnostech obnažené trámy. Dům byl postaven v roce 1867. Za domem uzavřený kamenný dvůr se studnou a hospodářskými budovami. Vedle domu stojí velká stodola – možnost parkování. V domě jsou zavedeny voda, plyn, elektřina.

Plocha parcely: 331 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : 540 000,- Kč (cena včetně provize RK a právních služeb)



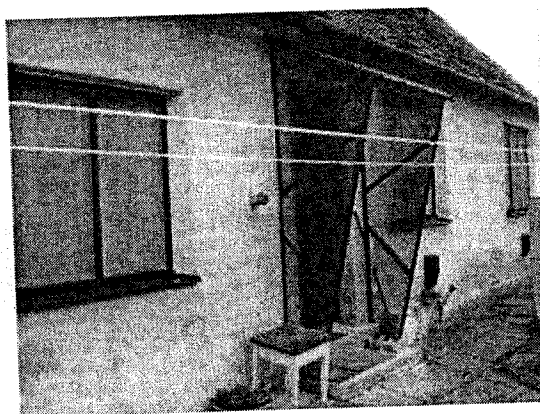
2. RD 2+1, Jaroměřice nad Rokytinou

Samostatný RD 2+1, přízemní, se sedlovou střechou. Zdivo smíšené, stav dobrý – dům udržovaný. U domu garáž, sklep, dílna, kolna a zahrádka. V domě jsou zavedeny voda, kanalizace, plyn, elektřina. Vytápění plynové.

Plocha parcely: 248 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : 560 000,- Kč (cena včetně provize RK a právních služeb)

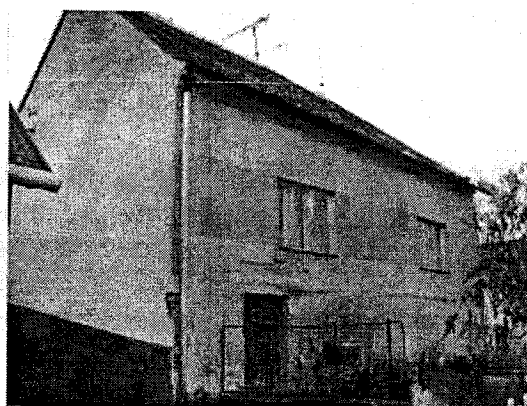


OPIS

3. RD 2+1, Příložany – Jaroměřice nad Rokytnou

Starší RD 2+1, přízemní, se sedlovou střechou. Zdivo smíšené, stav dobrý – vzhledem ke stáří vyžaduje částečnou opravu. Hlavním vchodem vejde na chodbu a vpravo od ní je kuchyně, obývací pokoj a ložnice. Součástí je koupelna s vanou (el. bojler) a malá komůrka. Na obytnou část navazuje chlév a velká stodola – zde vchod do sklepa. K nemovitosti přísluší zahrada (504 m²) a kousek smíšeného lesa (1811 m²). V domě jsou zavedeny voda, elektřina. Septik starý s trativodem, WC suché. Vytápění ÚT na tuhá paliva.

Plocha parcely: 2 654 m²
Zastavěná plocha: 260 m²



Inzerovaná cena : **595 000,- Kč** (cena včetně provize RK)

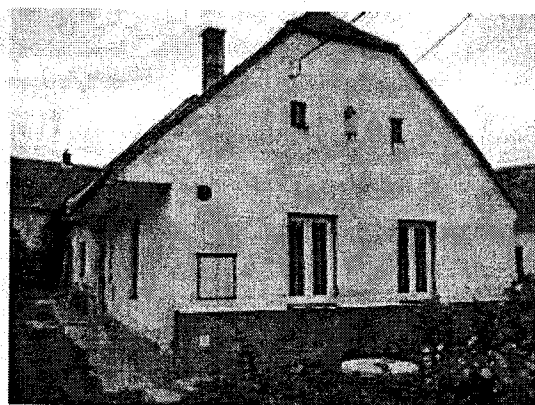
4. RD 2+1, Domamil

Samostatný RD 2+1, přízemní, se sedlovou střechou. Zdivo cihelné, dům byl postaven v roce 1906, v letech 2007/2008 prošel částečnou rekonstrukcí (plastová okna, koupelna, el.rozvody, toaleta, obklady, dveře, vstupní dveře, podlahy). Parkování možné u domu, pod přístřeškem nebo ve stodole.

Voda je zajištěna studnou na pozemku, kanalizace – septik, plyn zaveden do domu. Vytápění plynové nebo na tuhá paliva.

Domamil – obec vzdálená od Příložan 20 km západním směrem, má 298 obyvatel.

Plocha parcely: 518 m²
Zastavěná plocha: 65 m²



Inzerovaná cena : **600 000,- Kč** (cena včetně provize RK a právních služeb) – snížení ceny

Srovnatelná nemovitost č. 4 je v lepším technickém stavu než oceň. nemovitost, má větší pozemek. Srovnatelné nemovitosti č. 1 a č. 2 mají menší pozemek. Srovnatelná nemovitost č. 3 se nachází přímo v Příložanech, k nemovitosti náleží i les a zahrada. S ohledem na výše uvedené inzerované ceny se přikláním k hodnotě stanovené porovnávacím způsobem ve výši 580 000,- Kč.

Hodnota nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem. **580 000,- Kč**

D. Rekapitulace

Způsob ocenění	RD č.p. 33 včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 30
Cena dle vyhl.č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/08 Sb.	624 170,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	580 000,- Kč

Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitostem, které nemohou být vystiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, životní prostředí apod.

Odhad tržní hodnoty je stanovený porovnávací metodou. Věcnou hodnotu v tomto případě nestanovujeme, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu nemovitostí stanovenou z porovnání a na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- garáž
- klidná lokalita

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace v daném regionu
- vytápění pouze 1 místností - lokální topidlo
- malá výměra pozemku - 342 m²

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily nemovitost.

Návrh obvyklé ceny daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

580 000,- Kč

slovy: pětsetosmdesát tisíc korun českých (Kč)

OPIS

E. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 33 na pozemku parc.č.st. 30,
včetně příslušenství a pozemku parc.č.st. 30
v obci Jaroměřice nad Rokytnou a k.ú. Příložany, okr. Třebíč
dle LV č. 50**

ke dni ocenění 30.4.2009

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena výše uvedených nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

Obvyklá cena

580 000,- Kč

slovy: pětsetosmdesáttisíc Kč

V Mor. Budějovicích, 25.5.2009

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 482-48/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 48/09.