

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12853-75/2021

Objednatel znaleckého posudku: DV Insolvence, v.o.s.
V Luhu 754/18
140 00 Praha 4

insolvenční správce dlužníka Jaroslav Hrazděra,
trvale bytem Stará 88/14, 602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 52 INS
23647 / 2020.

Adresa předmětu ocenění: Valeč č.p. 91, okres Třebíč

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.01.2021

Zpracováno ke dni: 15.01.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.01.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 91 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 19/1 v obci Valeč, okres Třebíč, katastrální území Valeč u Hrotovic.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 91, obec Valeč
Adresa předmětu ocenění:	Valeč č.p. 91, okres Třebíč
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Valeč
Ulice:	
Katastrální území:	Valeč u Hrotovic

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.01.2021 za přítomnosti vlastníka pana Jaroslava Hrazděry.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 27.11.2020
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 15.01.2021
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 15.01.2021
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje získané a sdělené při místním šetření panem Jaroslavem Hrazděrou
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- realitní inzerce
- technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Hrazděra Jaroslav a Hrazděrová Hana,
Hrazděra Jaroslav, Stará 88/14, Zábrdovice, 60200 Brno
Hrazděrová Hana, Gorkého 970/45, Veveří, 60200 Brno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 91 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 19/1 v obci Valeč, okres Třebíč, katastrální území Valeč u Hrotovic.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je postaven jako koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, je zde půda. Stáří stavby není známo a nebylo sděleno. Odhadované stáří činí 100 a více roků. Stavba je víceméně v původním stavu, v posledních letech bez jakékoliv údržby, podstandardně vybaveno, určená ke generální rekonstrukci vč. konstrukcí dlouhodobé životnosti.

Základy jsou pravděpodobně smíšené, objekt je smíšené konstrukce, stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střeška je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou v části štukové, v části chybí.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 1+1. V domě se nachází předsíň, koupelna, kuchyně, pokoj. Podlahová plocha činí 45 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné, v části chybí. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Obytné prostory jsou orientovány na jih. Jsou zde použity dřevěné plné dveře, v části chybí, zárubně jsou dřevěné nebo ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je bez vybavení. Koupelna je vybavena podstandardně.

Do objektu je zavedena elektřina, pravděpodobně i na vodovod, veřejnou kanalizaci a zemní plyn – funkčnost sítí nebyla ověřena. Vytápění je řešeno lokálně. Ohřev vody není řešen.

Na pozemku parc. č. st. 19/1 o výměře 198 m² se mimo stavby rodinného domu nachází stavba skladu ve špatném stavu, dále jsou zde ovocné dřeviny a pozemek je oplocen dřevěným plotem. Samotný pozemek je mírně svažité.

K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	-
	Půda	ano
	Stáří rodinného domu	100 a více roků
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	pravděpodobně smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové, chybí
	Vnitřní omítky	vápenné, chybí
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jih
	Koupelna(y)	podstandard
	Toaleta(y)	podstandard
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné, ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, chybí
	Osvětlovací technika	chybí
	Kuchyně	chybí
	Dispozice RD	1+1
	Popis místností a rozměry v m ²	předsíň, koupelna, kuchyně, pokoj podlahová plocha činí 45 m ² .
	Elektrina	ano
	Vodovod	patrně obecní vodovod
	Svod splašek	patrně obecní kanalizace
	Plynovod	patrně ano
	Řešení vytápění v domě	lokální
Řešení ohřevu vody	není řešen	
Podlahy v domě	dřevěné, betonové	

	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí, neudržovaný
	Vady rodinného domu	celkově vysoké opotřebení, podstandardně vybaveno, předpoklad generální rekonstrukce
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	sklad
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.01.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 prodejích 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Obvyklá cena

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 91, obec Valeč

Rodinný dům č.p. 91 obec Valeč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Valeč, okres Třebíč	45 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	sklad
1	Račice, okres Třebíč	60 m ² , Přízemní	Špatný	395 m ²	-
2	Boňov, Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč	69 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	dílna
3	Rudíkov, okres Třebíč	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	775 m ²	stodola
4	Dobřínsko, okres Znojmo	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	261 m ²	sklad

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.166,67 Kč	Nepoužit	4.166,67 Kč	0.97	0.94	0.90	1.10	0.97	0.95	0.8318	5.009,22 Kč
2	5.507,25 Kč	Nepoužit	5.507,25 Kč	0.95	0.90	1.05	1.00	1.02	0.97	0.8882	6.200,47 Kč
3	6.500,00 Kč	Nepoužit	6.500,00 Kč	1.03	0.94	1.00	1.26	1.00	0.96	1.1711	5.550,33 Kč
4	6.142,86 Kč	Nepoužit	6.142,86 Kč	0.98	0.90	1.05	1.03	1.00	0.98	0.9348	6.571,31 Kč
Celkem průměr											5.832,83 Kč
Minimum											5.009,22 Kč
Maximum											6.571,31 Kč
Směrodatná odchylka - s											692,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.140,33 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6.525,33 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

5.832,83 Kč/m²

*

45,00 m²

= 262.478 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

262.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 91 obec Valeč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Valeč, okres Třebíč	45 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	sklad
1	Račice, okres Třebíč	60 m ² , Přizemní	Špatný	395 m ²	-
2	Boňov, Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč	69 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	dílna
3	Rudíkov, okres Třebíč	60 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	775 m ²	stodola
4	Dobřínsko, okres Znojmo	70 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	261 m ²	sklad

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	4.166,67	-	4.166,67
2	5.507,25	-	5.507,25
3	6.500,00	-	6.500,00
4	6.142,86	-	6.142,86
	Maximální hodnota	6.500,00	(případ č.3)
	Minimální hodnota	4.166,67	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5600	OK
	Aritmetický průměr	5.579,20	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 91 obec Valeč						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Valeč, okres Třebíč	45 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	sklad	X
1	Račice, okres Třebíč	60 m ² , Přízemní	Špatný	395 m ²	-	2
2	Boňov, Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč	69 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	dílna	3
3	Rudíkov, okres Třebíč	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	775 m ²	stodola	1
4	Dobřínsko, okres Znojmo	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	261 m ²	sklad	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	4.166,67	-	4.166,67	2	8.333,34
2	5.507,25	-	5.507,25	3	16.521,75
3	6.500,00	-	6.500,00	1	6.500,00
4	6.142,86	-	6.142,86	3	18.428,58
Mezisoučet				9	49.783,67
Celkem					<u>5.531,52</u>

Základní cena: 5.531,52 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.531,52 * 1,0350 = \mathbf{5.725,12 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$5.725,12 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 45,00 \text{ m}^2$$

$$= \mathbf{257.630,40 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{258.000,-- \text{ Kč}}$$

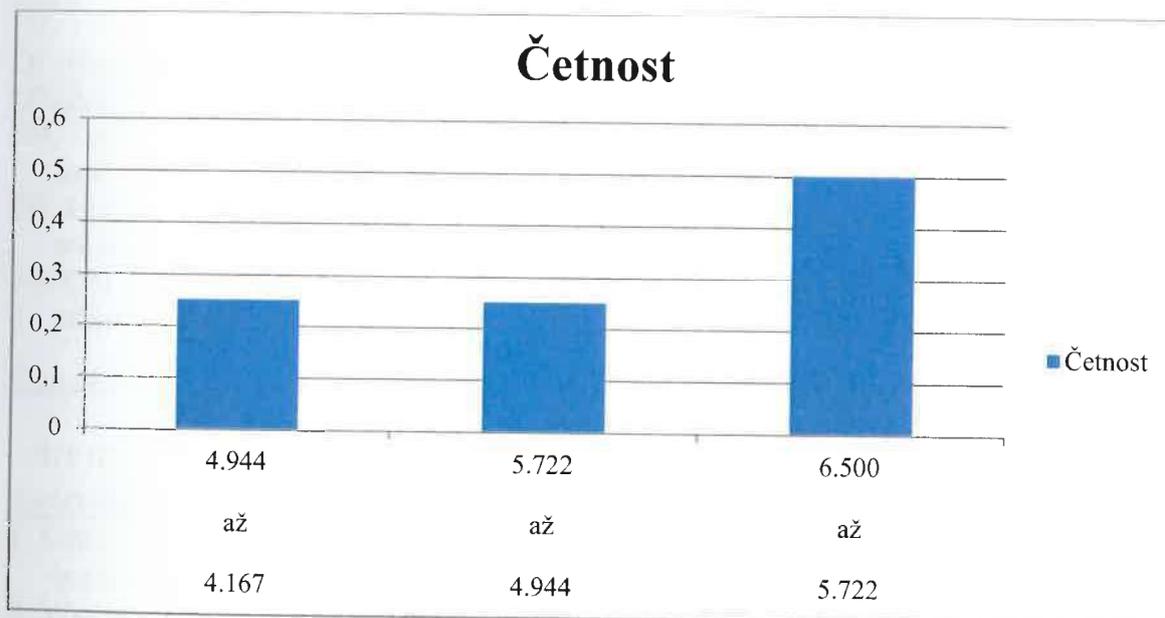
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	4.167	-	4.166,67
2	5.507	-	5.507,25
3	6.500	-	6.500,00
4	6.143	-	6.142,86
Střední hodnota			5.579,20
Medián			5.825,06
Rozdíl max-min			2.333,33
Minimum			4.166,67
Maximum			6.500,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.167	až	4.944	1	0.25
4.944	až	5.722	1	0.25
5.722	až	6.500	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 5.722,22 Kč/m² do 6.500,00 Kč/m²

* 45,00 m²

od 257.499,90 Kč do 292.500,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 258.000,-- Kč do 293.000,-- Kč

2) Ocenění dle cenového předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 91 v obci Valeč
Adresa předmětu ocenění: Valeč 91
675 53 Valeč
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Valeč
Katastrální území: Valeč u Hrotovic
Počet obyvatel: 807
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **891,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{225,00 \text{ Kč/m}^2}$

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 stavba stejného vlastníka, 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,661}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 216,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	8,10*6,90	=	55,89 m ²
--------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	55,89 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(8,10*6,90)*(2,70+0,30)$	=	167,67 m ³
Zastřešení:	$(8,10*6,90)*(3,10/2)$	=	86,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>254,30 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	55,89 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	55,89 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² – sklad	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,355}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,020}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 1\,216,- \text{ Kč/m}^3 * 0,355 = 431,68 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 254,30 \text{ m}^3 * 431,68 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,020 = 111\,971,75 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{111\,971,75 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek

2.1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,020}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{1,020}$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	225,-	1,020		229,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 19/1	198	229,50	45 441,-
Stavební pozemek - celkem			198		45 441,-

2.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	40	3 Ks	771,-		771,-	2 313,-
Součet:					=	2 313,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 313,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem					=	2 313,- Kč
Pozemek - rekapitulace						
2.1. Pozemky:						45 441,- Kč
Pozemek - zjištěná cena celkem					=	47 754,- Kč

Rekapitulace

1. Rodinný dům	111 972,- Kč
2. Pozemek	47 754,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	45 441,- Kč
2.2. Trvalé porosty	2 313,- Kč
	<hr/>
	= 47 754,- Kč

Výsledná cena - celkem:

159 726,- Kč

C. REKAPITULACE:

1) Obvyklá cena

I. Výsledek dle srovnávací metody

262.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

258.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 258.000,-- Kč do 293.000,-- Kč

Stanovená obvyklá cena

260.000,-- Kč

2) Ocenění dle cenového předpisu

Výsledek zjištěné ceny dle cenového předpisu

159.726,-- Kč

Komentář: Základní ceny, které slouží jako výchozí hodnoty pro výpočet ceny dle cenového předpisu jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi oběma stanovenými cenami.

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

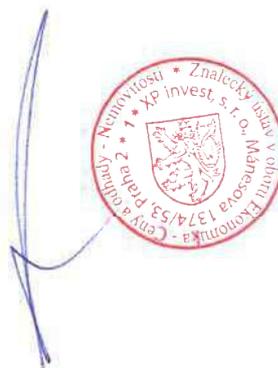
260.000 Kč

Slovy: dvěšestšedesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,
Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.01.2021



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12853-75/2021 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí – výtah

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 23647 / 2020 pro DV Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 591874 Valeč
Kat.území: 776599 Valeč u Hrotovic List vlastnictví: 235
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Hrazdéra Jaroslav a Hrazděrová Hana, Stará 88/14, Zábrdovice, 60200 Brno, Gorkého 970/45, Veveří, 60200 Brno	540925/2332 515911/124	
SJM = společně jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	19/1	198	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Valeč, č.p. 91, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 19/1					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Č Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 27 240,- Kč ze dne 14.01.2002

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 19/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva Okresní
soud v Třebíči E-54/2002 ze dne 08.02.2002. Právní moc ke dni 09.04.2002.

Z-2964/2002-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávky ve výši 1.013,- Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

Oprávnění pro

ARGEMON INVEST s.r.o., Dr. Stejskala 113/2, České
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28067592

Povinnost k

Hrazdéra Jaroslav a Hrazděrová Hana, Stará 88/14,
Zábrdovice, 60200 Brno, Gorkého 970/45, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 540925/2332 515911/124

Parcela: St. 19/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 Ex-
1397/2010 -8 ze dne 09.08.2010.

Z-6612/2010-710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-
1397/2010 -8 ze dne 09.08.2010. Právní moc ke dni 30.08.2010.

Z-8781/2010-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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 27.11.2020 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 591874 Valeč
Kat.uzemí: 776599 Valeč u Hrotovic List vlastnictví: 235
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135
EX-15547/2019 -444 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.11.2019 20:13:36. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Třebíč
Z-4785/2019-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno (na základě usnesení 11 E 53/2020)

Povinnost k

Hrazdéra Jaroslav, Stará 88/14, Zábrdovice, 60200 Brno,
RČ/IČO: 540925/2332

Listina Vyrozumění soudního exekutora o změně řízení o výkonu rozhodnutí na exekuční
řízení 169EX-6311/2014 -109 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 26.08.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2020 21:32:09. Zápis proveden dne
23.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-8221/2020-702

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

Povinnost k

Hrazdéra Jaroslav, Stará 88/14, Zábrdovice, 60200 Brno,
RČ/IČO: 540925/2332

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně KSBR 52-INS23647/2020
-A-8 ze dne 20.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2020 12:36:43.
Zápis proveden dne 24.11.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-4777/2020-710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1747/1984 kupní ze dne 07.02.1984, registrováno dne
28.12.1984.

POLVZ:54/1985

Z-20200054/1985-710

Pro: Hrazdéra Jaroslav a Hrazděrová Hana, Stará 88/14, Zábrdovice, RČ/IČO: 540925/2332
60200 Brno, Gorkého 970/45, Veveří, 60200 Brno 515911/124

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.11.2020 13:05:37

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 13

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

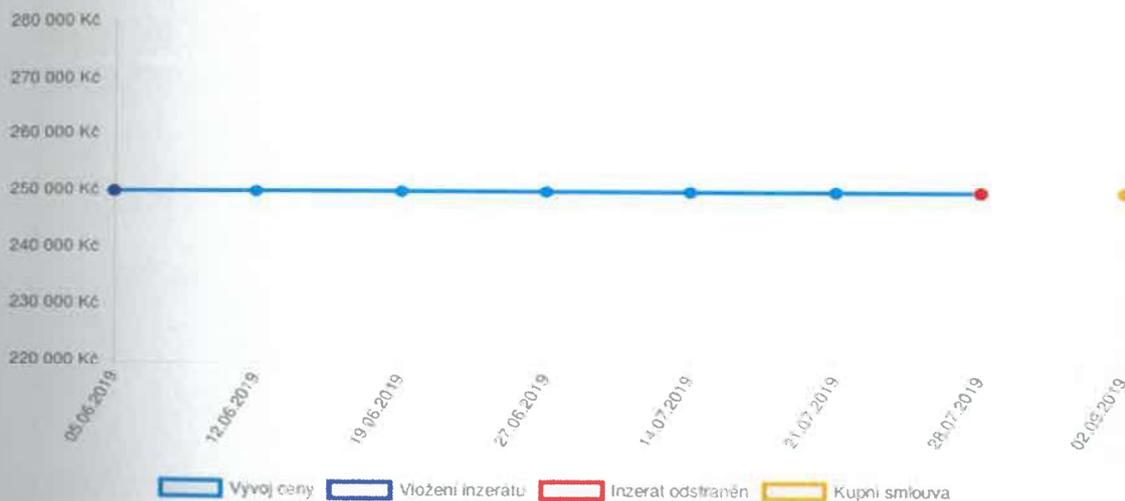


Prodej, Rodinný dům, 60 m², Račice č.p. 15, okres Třebíč

Celková cena: 250.000 Kč

Adresa: Račice, okres Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

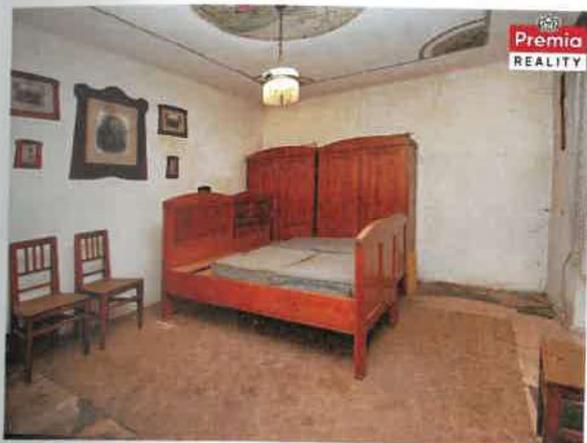
Adresa	Račice, okres Třebíč	Stav objektu	K demolici
Cena dle kupní smlouvy	250 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	395
Kupní smlouva podepsaná dne	02.09.2019	Plocha užitná	60
Číslo řízení	V-5140/2019-710	Podlahová plocha	60
Poznámka k ceně	250 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	395
Konstrukce budovy	Smišená	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

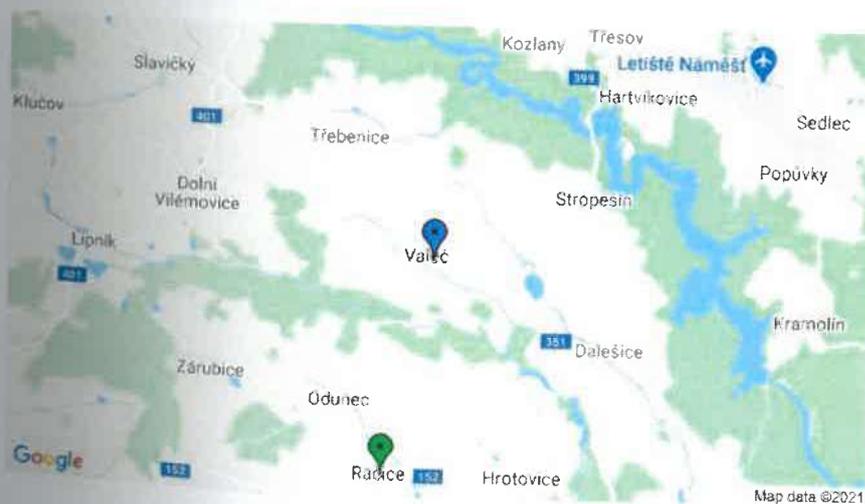
K prodeji nabízíme malý rodinný dům v obci Račice, vzdálené 3 km od města Hrotovice a 20 km od města Třebíč. Nemovitost nebyla delší dobu obývána, je určena

ke kompletní rekonstrukci či demolici, pozemek lze využít k výstavbě nového rodinného domu. Vnitřní dispozice - 2 pokoje, chodba, komora. Dům je napojen na elektrinu, vytápění kachlovými kamny. Voda byla čerpána ze studny. Před domem je uzavřený dvůr se schátralými hospodářskými budovami, za domem je zahrada o výměře 120 m². Průkaz energetické náročnosti : G*(zpracovává se).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

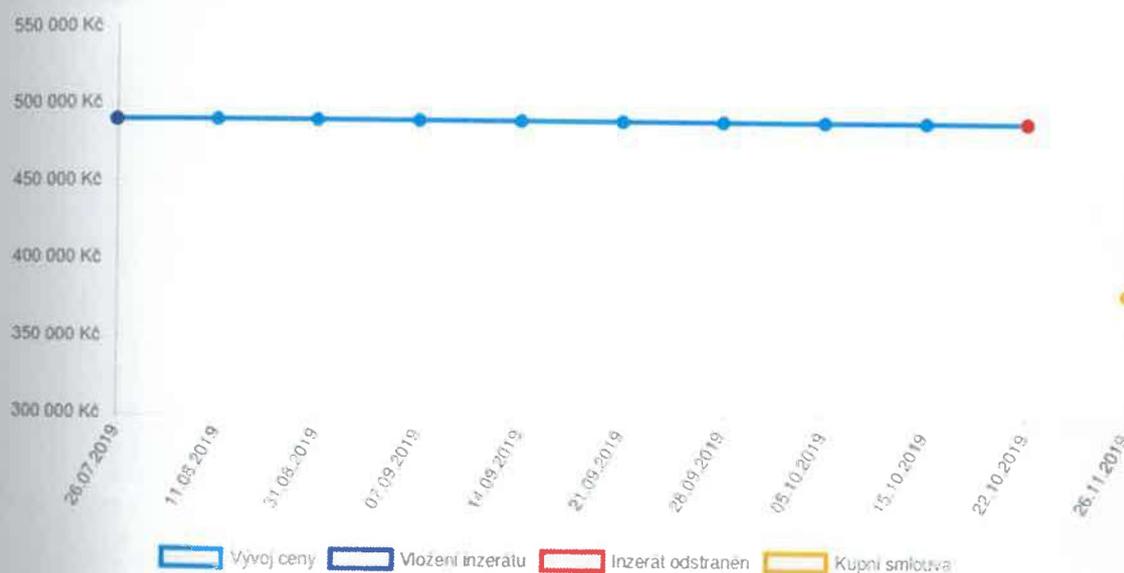


**Prodej, Rodinný dům, 69 m²,
Jaroměřice nad Rokytou č.p. 20, okres
Třebíč**

Celková cena: 380.000 Kč

Adresa: Jaroměřice nad Rokytou, okres
Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Jaroměřice nad Rokytou, okres Třebíč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	380 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	198
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2019	Plocha užitná	110
Číslo řízení	V-7126/2019-710	Podlahová plocha	69
Poznámka k ceně	490 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	198
Konstrukce budovy	Smišená	Odpad	Jímka
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

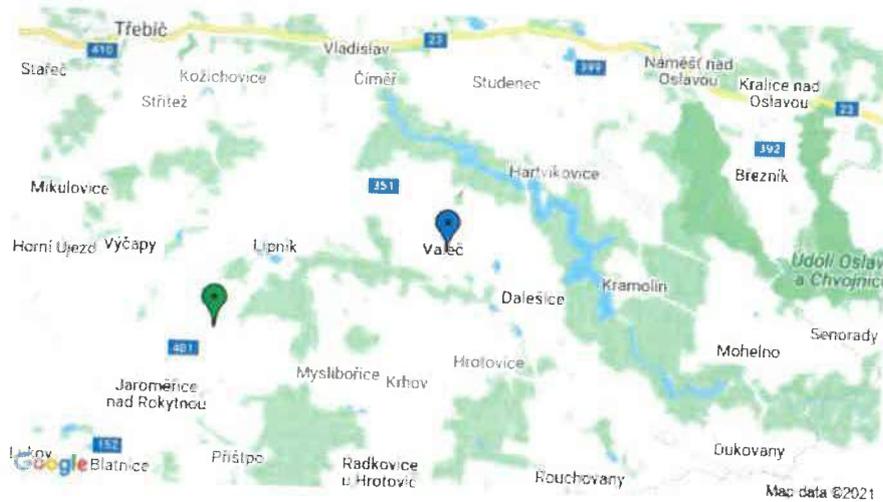
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům/chalupu v obci Boňov u Jaroměřic nad Rokytnou. Na nemovitosti probíhala rekonstrukce. V roce 2009 nemovitost dostala novou střechu - nové latě, folie, krytina (pálená taška). Dále v roce 2012 byla započata rekonstrukce koupelny - nové rozvody vody, nové odpady, ty jsou svedeny do žumpy. Dům sestává ze dvou obytných místností a kuchyňského koutu a místnosti, kde je plánována koupelna. Zde jsou nachystány rozvody vody, odpady a elektrický bojler na ohřev vody. Také je zde místnost, kde je možné zbudovat další pokoj, vchod je plánován z koupelny, aktuálně se dá vejít pouze ze dvorku. Na dvorku dále stojí zděný přístavek, který může sloužit např. jako dílna a dále přístřešek např. k posezení. Dům je z části podsklepen. Ve sklepě je studánka s užitkovou vodou. U domu je dvorek a malá předzahrádka. Veškerá občanská vybavenost je v Jaroměřicích nad Rokytnou. Do konce října 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,19 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

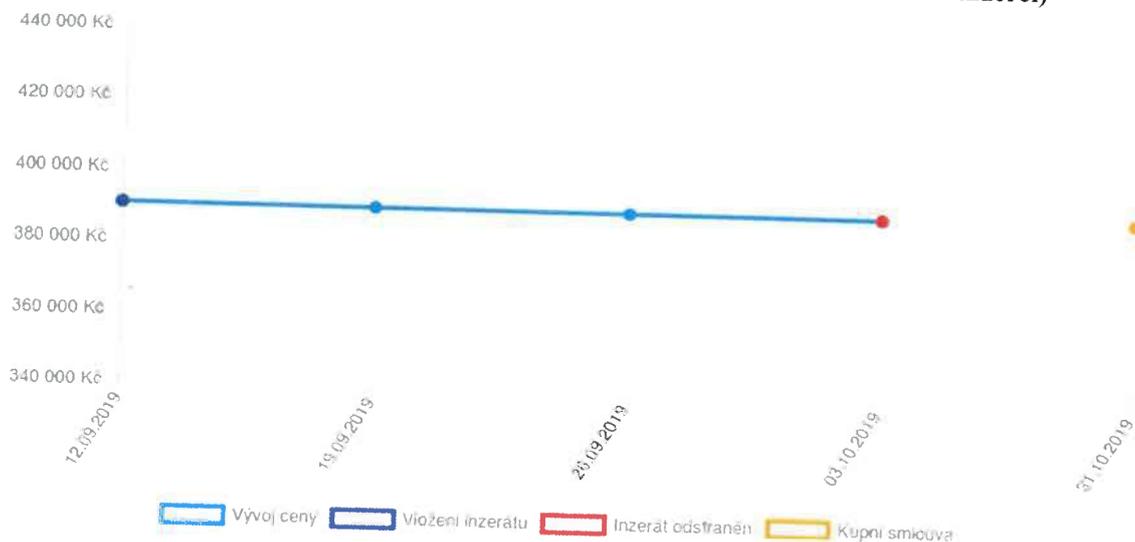


Prodej, Rodinný dům, 60 m², Rudíkov, okres Třebíč

Celková cena: 390.000 Kč

Adresa: Rudíkov, okres Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Rudíkov, okres Třebíč	Typ domu	Prizemní
Cena dle kupní smlouvy	390 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	31.10.2019	Plocha užitná	60
Číslo řízení	V-6445/2019-710	Plocha přidruženého pozemku	775
Poznámka k ceně	390 000 Kč za nemovitost	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Smíšená		

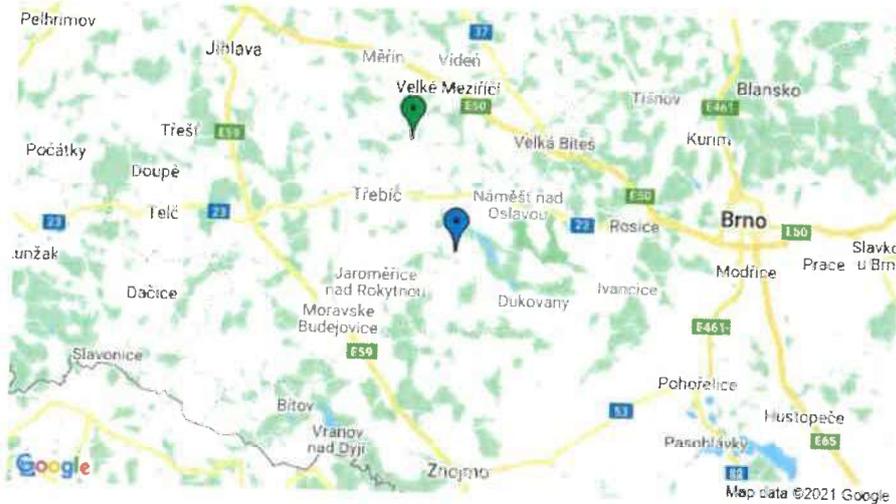
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 a přibližné užitné ploše 60 m² v obci Rudíkov. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci nebo je možné využít pozemek na stavbu nového domu. Po vstupu do domu se nachází veranda z které je vstup do komory a do obytné části. V domě je menší kuchyně a dvě obytné místnosti. Za domem se nachází zahrada na které stojí stodola určená k demolici. Za stodolou teče potůček přes který se dále dostaneme na zahradu. Na vedlejším pozemku již probíhá výstavba nového domu. Nemovitost je napojená na elektřinu, plyn je před domem a ulicí vede obecní vodovod a kanalizace na který se lze napojit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

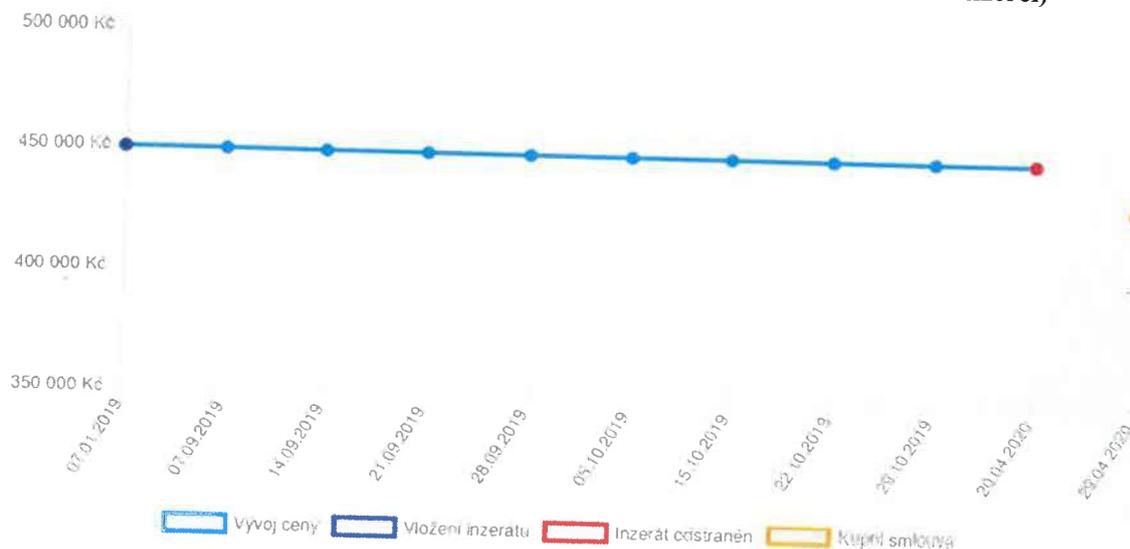


**Prodej, Rodinný dům, 70 m²,
Dobřínsko, okres Znojmo**

Celková cena: 430.000 Kč

Adresa: Dobřínsko, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Dobřínsko, okres Znojmo	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	430 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	29.04.2020	Zastavěná plocha (m2)	90
Číslo řízení	V-3815/2020-713	Plocha užitná	70
Poznámka k ceně	450 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Podlahová plocha	70
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	261

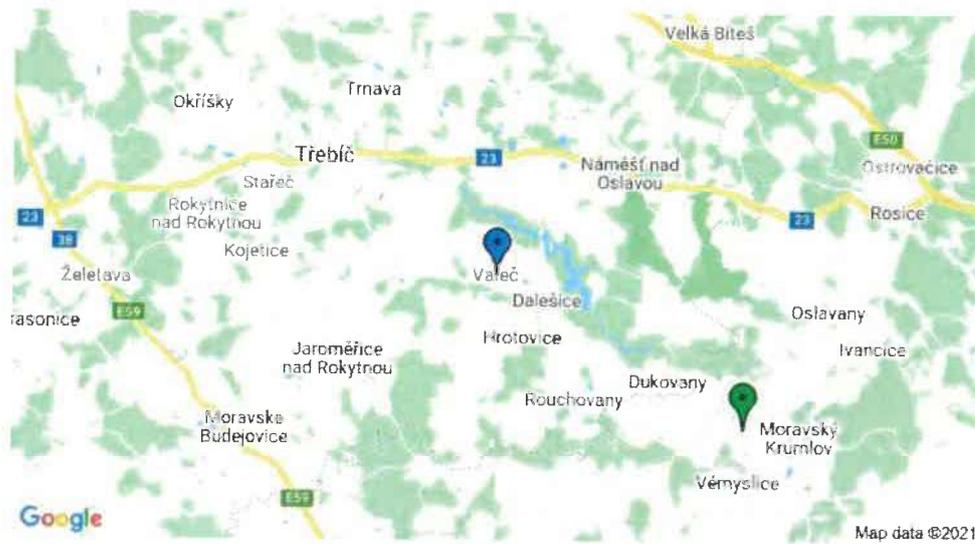
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji dům v obci Dobřínsko okres Znojmo. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci, momentálně dispozičně řešena jako 3+kk, koupelna s WC a komora. Dům je napojen na elektřinu a vodu, kanalizace je řešena septikem. K využití je i zahrádka o výměře přibližně 150m². Možnost přístavby garáže. PENB nebyl dodán, proto uvádíme třídu G. K ceně bude připočtena provize RK. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 102 000,- Kč a měsíční splátkou 1 631,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

