ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2635-38/22

znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

a) obvyklá cena podílu id. 1/8 rodinného domu č.p. 707 na parcele č. st. 687 s příslušenstvím včetně venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků parcel č. st. 686, st. 687, 2513
b) obvyklá cena podílu id. 1/8 pozemků parcel č. 5003 a 5063 s příslušenstvím

vše ke dni 18.8.2022 v k.ú. Rosice u Brna, obec Rosice, okres Brno-venkov.

Znalec:	**Ing. Libor Meduňa**
Adresa:	K. H. Máchy 735, 664 34 Kuřim tel. : 777 756 511, e-mail : contact@meduna.cz

Zadavatel:	**Exekutorský úřad Brno - venkov, IČO: 04152140,** **Mgr. Jaroslava Schafferová ;** **Číslo jednací : 198EX 46/21-13 a 198EX 46/21-17**
Adresa:	Špitálka 122/33 602 00 Brno

Počet stran : 43 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 18.8.2022 **Vyhotoveno:** V Kuřimi 13.09.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny podílu id. 1/8 nemovitostí rodinného domu č.p. 707 a zemědělské stavby bez čp/če na parcele č. st. 687 včetně pozemků parcel č. st. 686, st. 687, 2513, 5003 a 5063 s příslušenstvím včetně venkovních úprav a trvalých porostů v k.ú. Rosice u Brna, obec Rosice, okres Brno-venkov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitostí obvyklou cenou pro účely exekutorského řízení č.j. 198EX 46/21-13 a č.j. 198EX 46/21-17.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.08.2022 za přítomnosti soudního znalce a nájemníků.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Popis postupného výběru zdrojů dat je uplatněn následně :
1) informace získané od zadavatele znaleckého posudku
2) informace o nemovitostech získané při místním šetření od nájemníků
3) skutečnosti získané znalcem při místním šetření
4) nabídková inzerce srovnatelných nemovitostí (internet, apod.)
5) informace o prodejích zemědělských pozemků v regionu od společnosti GenAgro Říčany a.s.
6) informace o prodejních cenách srovnatelných nemovitostí – zdroj ČÚZK
6) použití indexu cen rezidenčních nemovitostí – zdroj Česká spořitelna, a.s.
7) použití vlastní databáze obvyklých cen nemovitostí v daném regionu

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 251 v k.ú. Rosice u Brna vyhotovený dne 29.7.2022
- usnesení soudního exekutora ze dne 4.8.2022 o ustanovení znalce ve věci vyhotovení znaleckého posudku pro účely exekutorského řízení č.j. 198EX 46/21
- informace o nemovitostech získané od nájemníků při místním šetření
- mapy širších vztahů
- územní plán města Rosice
- Exekuční příkaz č.j. 198EX 46/21-13 ze dne 27.1.2021 a 198EX 46/21-17 ze dne 4.2.2021
- místní šetření na místě samém dne 18.08.2022
- fotodokumentace nemovitosti ze dne 18.8.2022
- katastrální mapa
- mapa povodňových území
- zákon O oceňování majetku č. 151/1997 Sb., vyhl. č. 441/13 Sb. a novela č. 424//21 Sb.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Při stanovení obvyklé ceny hlavní nemovitosti č.p. 707 s nemovitostmi v jednotném funkčním celku byla jako nejvíce objektivní a směrodatná v konkrétním případě použita srovnávací (komparativní) metoda.
K předmětné nemovitosti nebyla předložena žádná projektová dokumentace.
Potřebné výměry byly zaměřeny na místě při místním šetření.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Rosice, k.ú. Rosice u Brna
Adresa nemovité věci:	1.května 707, 665 01 Rosice

Vlastnické a evidenční údaje

1) Dle LV č. 251 pro k.ú. Rosice u Brna *(ke dni 29.07.2022)*- (viz příloha) :
Vlastník :
Cvan Oldřich, 1. května 854, 66501 Rosice podíl 7/8
Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice podíl 1/8
Pozemky :
st. 686 - zastavěná plocha a nádvoří - výměra 312 m^2,
součástí je stavba č.p. 707 - rodinný dům
st. 687 - zastavěná plocha a nádvoří - výměra 48 m^2,
součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba
2513 - zahrada - výměra 404 m^2,
5003 - orná půda - výměra 671 m^2,
5063 - orná půda - výměra 3419 m^2.

Omezení vlastnických práv - viz oddíl C :
- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno
povinnost k Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice, RČ: 825428/4038;
na základě Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021-11 ze dne 26.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2021 20:14:02.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/8 na základě **:**
a) Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021 -13 ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 22:45:38.
b) Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021 -17 ze dne 04.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 22:45:38.
c) Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021 -13 ze dne 27.01.2021. Právní moc ke dni 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 20:48:57.

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00
povinnost k Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice, RČ: 825428/4038;
na základě Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-1501/2021 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 06:44:57.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/8 na základě **:**
Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-1501/2021 -12 ze dne 01.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 10:24:11.

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
povinnost k Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice, RČ: 825428/4038;
na základě Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20106/2021 -16 ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 16:55:18.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/8 na základě **:**
Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20106/2021 -21 ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2021 17:56:23.

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
povinnost k Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice, RČ: 825428/4038;
na základě Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2816/2022 -8 ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 23:03:38.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/8 na základě **:**
Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2816/2022 -15 ze dne 06.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2022 15:39:21.

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/8 na základě **:**
Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj ÚzP Brno-venkov -/ 3524429/22/3005-80541-713192 ze dne 19.07.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 16:05:09.

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou : V-12444/2022-703

K předmětným nemovitostem se nevztahují žádná další omezení vlastnických práv.

Dokumentace a skutečnost

K ocenění byl k dispozici výše uvedený list vlastnický a výsledky místního šetření.
Místní šetření bylo provedeno kompletně za účasti nájemníků, kteří aktuálně nemovitost užívají.
K dispozici nebyla žádná projektová dokumentace. Nemovitost rodinného domu byla pro potřeby ocenění kompletně zaměřena při místním šetření dne 18.8.2022.
Veškeré posuzované nemovitosti jsou posuzovány v souladu se stavem ke dni místního šetření.

Místopis

Rosice jsou starobylé město s cca 5.500 obyvateli a 12 km západně od okraje Brna na soutoku říčky Bobravy s Říčanským potokem. Ve městě je kompletní občanská vybavenost - obchody, mateřské školy, základní škola, městský úřad, pošta, zdravotní středisko, lékárna, obchody, restaurace, zámek, kulturní dům, sportovní areál, apod.. Za vybavením vyššího typu se dojíždí do Brna. Rosice protíná silnice první třídy (Brno, dálnice D1 – Kývalka – Náměšť nad Oslavou – Třebíč). Nájezd na dálnici D1 u Kývalky (exit 182) je od Rosic vzdálen 6 km. Městem prochází železniční trať Brno-Jihlava. Dopravně je napojeno na IDS JMK. Dopravní spojení posuzovaného domu je velmi dobré - zajišťováno autobusy a železniční dopravou. Zastávka autobusu IDS JMK se nachází ve vzdálenosti cca 300 m, vlakové nádraží je vzdáleno cca 500 m.

Řadový rodinný dům se nachází v jižní části širšího středu souvisle zastavěného území na ulici 1.května ve vzdálenosti cca 500 m od centra. Poloha je hodnocena jako dobrá a vhodná pro trvalé rodinné bydlení.
Okolní zástavbu tvoří obdobné řadové rodinné domy.
Objekt je částečně napojen na základní inženýrské sítě - voda, elektro a kanalizaci.
Rodinný dům je situován na rovinatém pozemku a pozemky za domem jsou situovány na svažitém terénu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha ☐ trvalé travní porosty		☐ ostatní plocha ☒ zahrada	☐ orná půda ☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2392/1	Město Rosice, Palackého nám. 13, 66501 Rosice
2392/2	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Popis posuzovaných nemovitostí :

1) Rodinný dům č.p. 707 na parcele č. st. 686 s pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513:
Zděný rodinný dům je vnitřní řadový nepodsklepený přízemní objekt se sedlovou střechou.
Základy betonové bez vodorovné a svislé hydroizolace proti zemní vlhkosti.
Obvodová konstrukce je zděná ze smíšeného zdiva (kámen, nepálená a pálená cihla) v tl. 45-65 cm.
Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem.

Krov dřevěný vaznicový sedlový s pálenou a betonovou krytinou. Část střechy nad verandou v zadní části domu představuje pultovou kovovou nosnou konstrukci s krytinou ze skleněného drátoskla. Klempířské konstrukce (žlaby a svody) z pozinkovaného plechu.
Fasáda s tenkovrstvou strukturovanou omítkou jen na uliční straně.
Vnitřní příčky zděné a vnitřní omítky vápenné štukové.
Vnitřní schodiště chybí. Bleskosvod chybí.
Okna plastová s izolačními dvojskly. Dveře vnitřní dřevěné náplňové plné a prosklené. Vrata sekční s elektrickým pohonem a na dálkové ovládání.
Povrchy podlah představují keramické dlažby, dřevěná prkna a betonová mazanina s textilními povrchy.
Vytápění objektu zajišťováno elektrickým ústředním kotlem a krbovými kamny na tuhá paliva. Zdrojem teplé užitkové vody je elektrický bojler.
Vybavení kuchyně představuje kuchyňská linka, elektrický sporák, digestoř a nerezový dřez.
Koupelna vybavena sprchovým koutem. WC splachovací - typ kombi.
Elektroinstalace je světelná třífázová - 220 V a 380 V. Rozvody vody studené a teplé.
Rodinný dům je mimo plyn napojen na všechny základní inženýrské sítě (vodovod a kanalizace z řadu a elektropřípojka).

Dispozice domu představuje 3+1 :
1.NP - průjezd, vstupní předsíň a veranda (chodba), kuchyně, 2x technická místnost, koupelna, 3x pokoj a wc.
2.NP (podkroví) - půdní prostor.

Předmětný rodinný dům byl vystavěn cca v roce 1910.

Provedené rekonstrukce :
2018 :
- nová kuchyňská linka včetně elektrospotřebičů, keramická dlažba
- osazena krbová kamna
- provedena nová dřevěná prkenná podlahy v pokoji
2022 :
- provedení nové koupelny včetně vnitřní kanalizace
- osazení nových sekčních vrat s elektrickým pohonem
- nová fasádní úprava v uličním traktu včetně osazení nových plastových oken

Stavebně technický stav domu je ke dni místního šetření průměrný až dobrý.

Byly zjištěny tyto vady a nedostatky :
- lokální zatékání střešním krytem (zhoršený technický stav krovu a střešní krytiny)
- nesoudržnost zdiva komínových těles
- koroze klempířských konstrukcí
- absence vnitřních omítek na chodbě a v průjezdu
- absence stropního podhledu na chodbě

Příslušenství domu tvoří :
- zázemí zahrady u domu
- kolna na nářadí
- venkovní pergolový přístřešek

2) Pozemek parcely č. 5003:
Rovinatý zemědělský pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda.
Takto je i ve skutečnosti užíván. Přístup je po zpevněné komunikaci.
Pozemek představuje úzkou parcelu navazující na zastavěnou část města v jižní části v lokalitě zvané Sádky.
Přes část pozemku prochází vedení VTL plynovodu s ochranným pásmem a nadzemní vedení elektrické sítě VN.
Pozemek je součástí aktivní zóny záplavového území a záplavové zóny Q100.
Přes část pozemku v jeho severní části probíhá stoka jednotné kanalizace.
Pozemek je součástí ochranného pásma vodního zdroje IIb.stupně.

3) Pozemek parcely č. 5063:
Rovinatý až mírně svažitý zemědělský pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda.
Takto je i ve skutečnosti užíván. Přístup je po zpevněné betonové panelové komunikaci.
Pozemek představuje úzkou parcelu navazující na zastavěnou část města v jižní části v lokalitě zvané Přední Hony v jihovýchodní okrajové části katastrálního území Rosice u Brna.
Předmětný pozemek je součástí rezervního územního koridoru KD-R1 pro dopravní infrastrukturu. V místě je plánovaná výstavba jižní trasy přeložky silnice č. I/23 v ploše územní rezervy KD-R1.

Současné využití se nemění, území je chráněno pro budoucí využití, nelze připustit stavby, které by toto využití znemožnily. Koridor vymezen v souladu se ZUR JMK, pro prověření vybudování přeložky silnice č. I/23 (RDS09) jižně od Rosic.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: 1) Skutečný stav nemovitých věcí neodpovídá evidenci v katastru nemovitostí : a) zákres rodinného domu č.p. 707 v katastrální mapě na parcele č. st. 686 neodpovídá skutečnosti v zadní dvorní části. b) zákres vedlejší stavby kolny na nářadí na p.č. st. 686 neodpovídá skutečnosti. c) zemědělská stavba bez čp/če na parcele č. st. 687 evidovaná v katastru nemovitostí fyzicky neexistuje. Ostatní rizika nebyla zjištěna.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: 1) Některé posuzované nemovitosti jsou situovány v záplavovém území : a) pozemek parcely č. 5003 je situován ve 3.zóně záplavového území se středním nebezpečím výskytu povodně (záplavy) b) severní část pozemku parcely č. 5063 je situována v 2.zóně záplavového území Ostatní zjevná rizika nebyla zjištěna.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:		
ANO	Exekuce	
Komentář: 1) K posuzovaným nemovitostem se váží exekuce - viz podrobný popis výše. Ostatní zjevná rizika nebyla zjištěna.		

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 707 na parcele č. st. 686
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. Kolna na nářadí na parcele č. st. 686
3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513
4. Porovnávací hodnota
4.1. Rodinný dům č.p. 707 na parcele č. st. 686 s pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513
4.2. Zemědělské pozemky parcel č. 5003 a 5063

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 707 na parcele č. st. 686

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba (předsíň+veranda)	28,65 m^2	1,00	28,65 m^2	
technická místnost	3,10 m^2	1,00	3,10 m^2	
kuchyň	12,35 m^2	1,00	12,35 m^2	
pokoj	22,40 m^2	1,00	22,40 m^2	
pokoj	22,15 m^2	1,00	22,15 m^2	
pokoj	14,05 m^2	1,00	14,05 m^2	
technická místnost	6,30 m^2	1,00	6,30 m^2	
koupelna	7,80 m^2	1,00	7,80 m^2	
WC	1,00 m^2	1,00	1,00 m^2	
				117,80 m^2
2.NP (zastřešení)				
			=	m^2
				117,80 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	18,60*6,00+10,50*4,65+3,90*3,70+5,50*1,55+1,65*9,50+2,50*3,50 =	207,81	3,05 m
2.NP (zastřešení)	18,60*6,00+10,50*4,65+3,90*3,70 =	174,86	2,75 m
		382,66 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(18,60*6,00+10,50*4,65)*(3,05)+(3,90*3,70+5,50*1,55+1,65*9,50)*(2,70)+(2,50*3,50)*(2,50) =	615,47
Z	2.NP (zastřešení)	(18,60*6,00)*(2,75)*0,50+(10,50*4,65+3,90*3,70)*(2,65)*0,50 =	237,26
Obestavěný prostor - celkem:			**852,74 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez vodorovných izolací
2. Zdivo	zděné smíšené tl. 45 cm a více
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	střecha sedlová
4. Střecha	střecha pultová
5. Krytina	pálená a betonová krytina
5. Krytina	skleněné drátosklo
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	tenkovrstvá strukturovaná, nátěry
9. Vnější obklady	marmolit
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	hladké plné a prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba+prkna+betonová mazanina+koberec
15. Podlahy ostatních místností	betonová zámková dlažba + beton
16. Vytápění	elektrokotel + krbová kamna na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	úplné odkanalizování
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou + nerezový dřez + digestoř
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací - typ kombi
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	9 000 Kč/m^3
Množství	852,74 m^3
Reprodukční cena	7 674 616 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	629 319	629 319	8,68
2. Zdivo	21,20	1 627 019	1 627 019	22,43
3. Stropy	7,90	606 295	606 295	8,36
4. Střecha	7,30	560 247	375 365	5,18
4. Střecha	7,30	560 247	184 882	2,55
5. Krytina	3,40	260 937	221 796	3,06
5. Krytina	3,40	260 937	39 141	0,54
6. Klempířské konstrukce	0,90	69 072	69 072	0,95
7. Vnitřní omítky	5,80	445 128	445 128	6,14
8. Fasádní omítky	2,80	214 889	214 889	2,96
9. Vnější obklady	0,50	38 373	38 373	0,53

10. Vnitřní obklady	2,30	176 516	176 516	2,43
11. Schody	1,00	76 746	0	0,00
12. Dveře	3,20	245 588	245 588	3,39
13. Okna	5,20	399 080	399 080	5,50
14. Podlahy obytných místností	2,20	168 842	168 842	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,00	76 746	76 746	1,06
16. Vytápění	5,20	399 080	399 080	5,50
17. Elektroinstalace	4,30	330 008	330 008	4,55
18. Bleskosvod	0,60	46 048	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	245 588	245 588	3,39
20. Zdroj teplé vody	1,90	145 818	145 818	2,01
21. Instalace plynu	0,50	38 373	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	237 913	237 913	3,28
23. Vybavení kuchyně	0,50	38 373	38 373	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	314 659	314 659	4,34
25. Záchod	0,30	23 024	23 024	0,32
26. Ostatní	3,40	260 937	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 252 512 Kč	
Množství			852,74 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 505 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	208
Užitná plocha (UP)	[m^2]	118
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	852,74
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	8 505
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 505
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 252 512
Stáří	roků	112
Další životnost	roků	38
Opotřebení	%	74,70
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 834 886**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kolna na nářadí na parcele č. st. 686

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m^2
	0,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	4,75*6,00 =	28,50	3,00 m
		28,50 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(4,75*6,00)*(3,00) =	85,50
Obestavěný prostor - celkem:			**85,50 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	29
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	85,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	4 250
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 250
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	363 375
Stáří	roků	67
Další životnost	roků	23
Opotřebení	%	74,40
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**93 024**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Stavební pozemky, p.č.: 2659, 2658, 2647/3 a 2662/13**
Lokalita: Rosice u Brna, Na Štěpnici
Popis: Stavební pozemek s IS v zástavbě RD v Rosicích u Brna. Součástí nabídky je vypracovaná a na SÚ předjednaná studie RD s 148m2 plochy, kterou je možno dopracovat do stavebního povolení a po dohodě s architektem i do konečné stavby včetně kolaudace. V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost, v docházkové vzdálenosti 10-15 min. centrum města, obchody, škola, školka, restaurace, benzínka, atd. Za 20 min je možno dojet autem po D1 do centra Brna. Dálnice je vzdušnou čarou odsud vzdálena 3,6 km a žádný hluk sem již nedoléhá.
Železnice vede za pásem vzrostlé zeleně, 10 m od plotu zahrady, takže při pobytu na zahradě je nutné počítat s občasným průjezdem vlaku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	0,99
poloha pozemku - horší poloha	1,03
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,80
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
5 190 000	686	7 565,60	0,73	**5 522,89**

Název: **Stavební pozemky**
Lokalita: Rosice u Brna, Litostrovská
Popis: Stavební pozemek nepravidelného trojúhelníkového tvaru, který je určen územním plánem města pro výstavbu rekreačního objektu s možností trvalého bydlení. Pozemek se nachází v lokalitě, kde jsou postaveny celoročně obyvatelné rekreační objekty. Příjezd k pozemku je po celoročně sjízdné a udržované asfaltové komunikaci. IS-elektrická energie se nachází na hranici pozemku. Pro zdroj vody je na pozemku možnost využívat sezónní vodovod (pitná voda) a dále je na pozemku možnost zbudovat studnu (vrt). Pro odvádění splaškových vod je na pozemku možnost zbudovat septik nebo jímku na vyvážení. Na pozemku je možnost výstavby samostatně stojícího rekreačního objektu (zděná stavba, dřevostavba).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	0,97
poloha pozemku - horší poloha	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší	1,10
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - horší	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 350 000	496	4 737,90	1,09	**5 164,31**

Název: **Stavební pozemky, p.č.: 1530/40, 1530/41, 1551/11 a podíl na p.č. 1530/37**
Lokalita: Rosice u Brna, Litostrovská
Popis: Stavební pozemek pro stavbu rodinného domu, variantně bytového domu či stavby občanské vybavenosti.
Inženýrské sítě v dosahu.
Dle územního plánu je pozemek určen pro výstavbu rodinného domu, přípustné a podmíněné využití je širšího rozsahu viz. územní plán obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - větší	1,03
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - horší	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
9 490 000	1 023	9 276,64	0,96	**8 905,57**

Název: **Stavební pozemky**
Lokalita: Rosice u Brna, Na Štěpnici
Popis: Stavební pozemek určený pro výstavbu rodinných domů. Inženýrské sítě v dosahu.
Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - větší	1,20
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - horší	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
14 604 750	6 491	2 250,00	1,30	**2 925,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 925 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 629 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	8 906 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Pozemek parcely č. st. 687 představuje pozemek zastavěný objektem rodinného domu č.p. 707. Pozemky parcel č. st. 686 a st. 687 jsou evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří.
Pozemek parcely č. 2513 představuje pozemek zahrady.
Veškeré zmíněné pozemky jsou rovinaté až svažité a jsou napojeny na veškeré základní inženýrské sítě.
Posuzované nemovitosti - rodinný dům č.p. 707 s příslušenstvím včetně pozemků parcel č. st. 686, st. 687 a 2513 představují společný jednotný funkční celek.
Jednotková cena pozemků je stanovena na základě polohy, míry aktuální zastavěnosti pozemků jako celku a s přihlédnutí ke skutečnost vybavenosti včetně napojení na inženýrské sítě.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	st. 686	312	5 630,00		1 756 560
zastavěná plocha a nádvoří	st. 687	48	5 630,00		270 240
zahrada	2513	404	5 630,00		2 274 520
Celková výměra pozemků v jednotném funkčním celku s rodinným domem č.p. 707		**764**	**Hodnota pozemků celkem**		**4 301 320**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 707 na parcele č. st. 686 s pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	117,80 m^2
Obestavěný prostor:	852,74 m^3
Zastavěná plocha:	207,81 m^2
Plocha pozemku:	764,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis komparativní (porovnávací) metody :

V rámci komparace byly pro porovnání použity údaje o inzerovaných cenách obdobných (srovnatelných) rodinných domů v místě a blízkém okolí a to v období cca posledního čtvrt roku.
Vybrané srovnatelné nemovitosti mají společné převážně tyto hlavní rysy :
- srovnatelná poloha
- srovnatelná výměra užitné plochy domu
- srovnatelné vybavení

Případné odlišnosti srovnávacích a posuzované nemovitosti jsou v rámci komparativní metody zohledněny a upraveny korekčními srovnávacími koeficienty.
Byly použity tyto korekční koeficienty :
- redukce pramene ceny
- velikost objektu (užitná plocha)
- poloha
- provedení a vybavení
- celkový technický stav
- vliv pozemku
- parkovací možnosti
- ostatní - úvaha zpracovatele ocenění

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům**
Lokalita:	Neslovice, Žleb 126
Popis:	Řadový rodinný dům prošel v minulosti postupnou rekonstrukcí. Při vstupu z ulice je veranda, ze které je vchod na dvůr a do kuchyně, z níž je dále vstup do ostatních obytných místností, šatny a koupelny. Za domem je menší uzavřený dvůr s hospodářskými budovami, dílnou i sklepem. Z hospodářských budov je dále vstup na svažitou, oplocenou zahradu jež je ukončena garáží do které je samostatný vstup ze silnice. Dům prošel v období 2010 - 2012 částečnou rekonstrukcí v podobě nových oken, dveří, zateplení domu i stropu, dále pak výměny topení, radiátorů i plynového kondenzačního kotle. Nemovitost je napojena na veřejný plynovod, vodovod i kanalizaci, k dispozici jednofázová i třífázová elektřina, ohřev vody zajištěn elektrických bojlerem, na dvoře je k dispozici vlastní studna.
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	533,00 m^2

Užitná plocha: 95,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: inzerce

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,95
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Ostatní - úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší technický stav; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč] k 5.9.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 950 000	95,00	62 632	0,87	**54 490**

Název: **Rodinný dům**

Lokalita: Zakřany 204

Popis: Rodinný domek o velikosti 4+KK postavený do tvaru "L" s navazující svažitou zahradou. Před domem bylo vybudováno parkování pro 2-3 automobily. Další přístup na pozemek (zahradu) je možný ze zadní části po zpevněné obecní komunikaci.
Dům po částečné rekonstrukci - nové rozvody vody, elektřiny a vnitřních prostor a je ihned obyvatelný. Dům je v obytné části zateplen.
Vytápění domu lze řešit krbovými kamny a elektrickými přímotopy - energetický štítek uvádí třídu "C". Plynový rozvod umístěn před domem.
Součástí prodejní ceny je materiál na dobudování plotu, schodů na zahradu a dlažby na dvorku. Umístění domu je v klidné části obce s malým provozem.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 4+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1 075,00 m^2

Užitná plocha: 100,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: inzerce

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,96
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	0,97
K7 Ostatní - úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší technický stav; Vliv pozemku - větší;

Cena [Kč] k 29.8.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 390 000	100,00	63 900	0,83	**53 037**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Říčany, Na Újezdě 273
Popis: Rodinný dům na klidné ulici, situovaný poblíž sjezdu z D1.
Dům prošel částečnou rekonstrukcí- nová střecha, okna, zateplená fasáda.
Objekt je přízemní se sedlovou střechou.
Dispozice domu: Vstupní hala, ze které vedou schody do sklepa a schodiště do prvního patra, kde je jeden pokoj. Jinak je podkroví nevyužito.
V přízemí je koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Kuchyň se spižírnou je propojena s velkou jídelnou, z té projdeme do obývacího pokoje a dalšího pokoje z něhož se dostanete do starší časti domu kde se nachází menší kuchyň, koupelna, místnost, dílna a vstup na zahradu. Ve dvoře naleznete pergolu s krbem.
Vytápění domu je řešeno ústředním topením napojeným na plynový kotel, ohřev vody v domě zajišťuje elektrický boiler umístěný ve sklepě. Dům je napojen na veškeré IS a má i vlastní studnu.
Parkování je ve vlastní garáži a další dvě vozidla můžete zaparkovat těsně u domu na obecní komunikaci.
Podlaží: 1.NP+podkroví
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 609,00 m^2
Užitná plocha: 150,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	1,12
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	1,01
K7 Ostatní - úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší technický stav; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč] k 9.9.2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 800 000	150,00	45 333	0,96	**43 520**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Rosice, 1.května 704
Popis: Řadový rodinný dům na stejné ulici jako posuzovaný objekt.
Obdobná dispozice a přípojky inženýrských sítí. Po částečné rekonstrukci.
Užitná plocha - odborný odhad.
Pozemky parcel č. st. 683 a 2511
Podlaží: 1.NP
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 163,00 m^2
Užitná plocha: 135,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný technický stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,96
K7 Ostatní - úvaha zpracovatele ocenění - korekce data ceny	1,34

Zdroj: kupní cena

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní cena; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný technický stav; Vliv pozemku - větší; Ostatní - úvaha zpracovatele ocenění - korekce data ceny;

Cena [Kč] k 21.7.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 450 000	135,00	40 370	1,35	**54 500**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Cena byla stanovena na základě srovnání klíčových vlastností rodinného domu s obdobnými rodinnými domy v místě a blízkém okolí. Bylo přihlédnuto k výše uvedeným srovnávacím faktorům, což bylo v rámci komparace zohledněno jednotlivými koeficienty. S ohledem na tyto skutečnosti byla stanovena porovnávací hodnota.

Minimální jednotková porovnávací cena	43 520 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 387 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	54 500 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**51 387 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	117,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 053 389 Kč**

Porovnávací hodnota nemovitostí rodinného domu č.p. 707 s příslušenstvím a s pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513 v k.ú. Rosice u Brna ke dni 18.8.2022 činí (zaokr.) …….. 6.055.000,- Kč

4.2. Zemědělské pozemky parcel č. 5003 a 5063

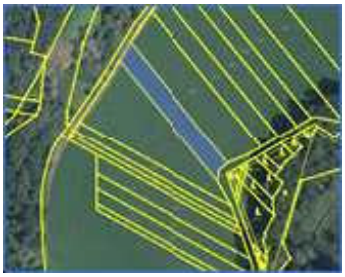
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Zemědělský pozemek, p.č.: 6127**
Lokalita: Rosice, okres Brno-venkov
Popis: Zemědělský pozemek na východním okraji katastrálního území Rosice u Brna užívaný jako orná půda.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena (právní účinky k 27.02.2020)	1,00
velikost pozemku - menší	0,97
poloha pozemku - horší	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - korekce podílu 1/2	2,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
27 833	1 173	23,73	2,04	**48,41**

Název: **Zemědělský pozemek, p.č.: 1300/3**
Lokalita: Moravské Bránice, okres Brno-venkov
Popis: Zemědělský pozemek orné půdy situovaný severozápadně od souvisle zastavěného území obce Moravské Bránice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
243 840	6 096	40,00	1,01	**40,40**

Název:	**Zemědělský pozemek, p.č.: 6437**
Lokalita:	Ořechov, okres Brno-venkov
Popis:	Zemědělský pozemek orné půdy trojúhelníkového půdorysu je situovaný cca 1 km jihozápadně od souvisle zastavěného území obce Ořechov. Pozemek je situovaný vpravo při zpevněné silnici ve směru na Mělčany.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - horší	1,10
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
502 200	9 300	54,00	1,04	**56,16**

Minimální jednotková porovnávací cena	40 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	56 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stanovená jednotková hodnota zemědělských pozemků vychází z porovnávací hodnoty z porovnání prodejních a inzerovaných cen obdobných zemědělských pozemků v místě a blízkém okolí za poslední období.

Korekce data realizace ceny není v tomto případě prováděna a to na základě odborné analýzy prodejů tohoto druhu pozemku znalcem a rovněž i na základě konzultace s odborným pracovníkem (pozemkářem) firmy GenAgro Říčany a.s., která v předmětném regionu ve velkém obhospodařuje zemědělské pozemky.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	5003	671	48,00		32 208
orná půda	5063	3 419	48,00		164 112
Celková výměra pozemků		**4 090**	**Hodnota pozemků celkem**		**196 320**

Porovnávací hodnota zemědělských pozemků parcel č. 5003 a 5063 s příslušenstvím v k.ú. Rosice u Brna ke dni 18.8.2022 (zaokr.) ……..... 196.320,- Kč

5. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 707 na parcele č. st. 686	1 834 885,50 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Kolna na nářadí na parcele č. st. 686	93 024,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513	4 301 320,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 707 na parcele č. st. 686 s pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513	6 055 000,- Kč
4.2. Zemědělské pozemky parcel č. 5003 a 5063	196 320,- Kč

Porovnávací hodnota (nemovitosti celkem)	6 251 320 Kč
Věcná hodnota	6 425 550 Kč
z toho hodnota pozemků	4 497 640 Kč

Silné stránky

- dobrá lokalita s dobrou dostupností středu města, zastávky autobusu a vlakového nádraží
- nemovitost po provedené částečné rekonstrukci (koupelna, wc, kuchyně, krbová kamna, nová plastová okna, uliční fasáda, apod.)
- dobré příslušenství a vybavení (zázemí zahrady, kolna na nářadí, pergolový přístřešek)
- možnost parkování v průjezdu
- samostatný přístup k pozemku zahrady (p.č. 2513) ze severní (zadní) strany

Slabé stránky

- zhoršený technický stav některých stavebně konstrukčních prvků (zhoršený technický stav střešního krovu, lokální zatékání střešním krytem, koroze klempířských konstrukcí, nesoudržnost zdiva komínových těles, absence stropního podhledu na chodbě, absence vnitřních omítek na chodbě a v průjezdu, apod.)
- svažitost terénu pozemku zahrady za domem
- pozemky parcel č. 5003 a 5063 jsou situovány v aktivní zóně záplavového území

LV č. 251 - Rodinný dům č.p. 707 s příslušenstvím včetně trvalých porostů a pozemků parcel č. st. 686, st. 687 a 2513 v k.ú. Rosice u Brna - obvyklá cena ke dni 18.8.2022

6 055 000 Kč

slovy: Šestmilionůpadesátpěttisíc Kč

LV č. 251 – Zemědělské pozemky parcel č. 5003 a 5063 s příslušenstvím v k.ú. Rosice u Brna - obvyklá cena ke dni 18.8.2022

196 320 Kč

slovy: Stodevadesátšesttřistadvacettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena na základě srovnání prodejních a inzerovaných cen obdobných nemovitostí v místě a blízkém okolí.
Obvyklou cenu rodinného domu č.p. 707 s příslušenstvím, s pozemky parcel č. st. 686, st. 687 a 2513 včetně venkovních úprav a trvalých porostů stanovuji na základě porovnávací metody a po zaokrouhlení ve výši 6.055.000,- Kč (vlastnický podíl id. 1/3 činí 2.018.333,- Kč).
Obvyklá cena zemědělských pozemků parcel č. 5003 a 5063 s příslušenstvím stanovená na základě komparace činí 196.320,- Kč (id. podíl 1/3 činí 65.440,- Kč).
Při tvorbě obvyklé ceny bylo přihlédnuto k silným a slabým stránkám nemovitosti uvedeným výše.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena nemovitostí :
a) podílu id. 1/8 rodinného domu č.p. 707 na parcele č. st. 687 s příslušenstvím včetně venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků parcel č. st. 686, st. 687, 2513
b) podílu id. 1/8 zemědělských pozemků parcel č. 5003 a 5063 s příslušenstvím

vše ke dni 18.8.2022 v k.ú. Rosice u Brna, obec Rosice, okres Brno-venkov.

5.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

a) podílu id. 1/8 rodinného domu č.p. 707 na parcele č. st. 687 s příslušenstvím včetně venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků parcel č. st. 686, st. 687 a 2513 ke dni 18.8.2022 činí — **756 875 Kč**

slovy: *Sedmsetpadesátšesttisícosmsetsedmdesátpět* Kč

b) podílu id. 1/8 zemědělských pozemků parcel č. 5033 a 5063 s příslušenstvím ke dni 18.8.2022 činí — **24 540 Kč**

slovy: *Dvacetčtyřitisícpětsetčtyřicet* Kč

vše v k.ú. Rosice u Brna, obec Rosice, okres Brno-venkov.

Celková obvyklá cena podílu id. 1/8 rodinného domu č.p. 707 na parcele č. st. 687 s příslušenstvím včetně venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků parcel č. st. 686, st. 687, 2513, 5003 a 5063 v k.ú. Rosice u Brna ke dni 18.8.2022 činí — **781 415 Kč**

slovy: ***Sedmsetosmdesátjedentisícčtyřistapatnáct*** Kč

<u>Odpovědi na znalecký úkol :</u>

1) **Obvyklá cena podílu id. 1/8 všech nemovitostí na LV č. 251 v k.ú. Rosice u Brna včetně příslušenství a trvalých porostů činí celkem ke dni 18.8.2022……..…..…….. 756.875,- Kč**

2) **Příslušenstvím nemovitých věcí (rodinného domu č.p. 707 a pozemků parc. č. st. 686, st. 687, 2513, 5003 a 5063 v k.ú. Rosice u Brna) jsou :**
   a) **kolna na nářadí, malý dřevník**
   b) **ovocné dřeviny (jabloně, hrušeň) a okrasné porosty (zerav, trnovník akát)**
   c) **venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, opěrné zdi, přípojky inženýrských sítí – voda, kanalizace a elektro a předložené venkovní schody).**
      Pozn. : Venkovní nadzemní bazén s fóliovým UV ohřevem umístěný na p.č. st. 686 není součástí pozemku. Jde o přenosné zařízení ve vlastnictví nájemníka.
   d) **zástavní práva exekutorská – viz oddíl C na LV č. 251 v k.ú. Rosice u Brna**

3) **Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva nebyla zjištěna. Obvyklá cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou, činí ……. 0,- Kč**

4) **Výsledná obvyklá cena podílu id. 1/8 nemovitostí (rodinný dům č.p. 707 s pozemky p.č. st. 686, st. 687, 2513, 5003 a 5063 na LV č. 251 v k.ú. Rosice u Brna včetně příslušenství a trvalých porostů) činí celkem ke dni 18.8.2022 ..…….. 756.875,- Kč**

V Kuřimi 13.09.2022

Ing. Libor Meduňa, soudní znalec
K. H. Máchy 735/16
664 34 Kuřim
tel. : 777 756 511
e-mail : contact@meduna.cz

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace ze dne 18.8.2022	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 251 v k.ú. Rosice u Brna ze dne 29.7.2022	4
Mapy širších vztahů, letecké snímky lokality, výřezy z katastrální mapy, výřezy z územního plánu, a výřezy z mapy povodňových území	11

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znalcem ve smyslu Zákona č. 254/19 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve znění pozdějších předpisů,zapsaným do seznamu znalců, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro odvětví stavby obytné a průmyslové, stavební materiál, stavební odvětví různá, ceny a odhady, se specializacemi vlastnosti stavebních hmot a výrobků, cihlářství a cihlářské výrobky, střešní systémy, šikmé a ploché střechy a oceňování nemovitostí, rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 26.10.1995 a 26.3.1996 pod č.j. ZT 1481/95 .

Při zpracování odborného posouzení jsem osobou nezávislou. Znalecký posudek jsem vypracoval dle § 127a o.s.ř. s vědomím následků vyhotovení vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 2635-38/22 seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří. Odměna účtována přiloženou likvidací.

V Kuřimi 13.09.2022

Ing. Libor Meduňa, soudní znalec
K. H. Máchy 735/16
664 34 Kuřim
tel. : 777 756 511
e-mail : contact@meduna.cz

P Ř Í L O H Y :

Fotodokumentace ke dni 18.8.2022

Čelní pohled z ulice	Dtto
Boční pohled	Zadní pohled na část domu
Zadní pohled na část domu	Zadní pohled na dvorní trakt
Zadní pohled na část domu	Dtto

Průjezd	Chodba (veranda)
Zádveří (předsíň)	Technická místnost
Kuchyně	Pokoj
Pokoj	Pokoj

Koupelna	Technická místnost
WC	Zadní dvorní trakt
Kolna na nářadí	Schodiště na zahradu
Svažitý terén zahrady za domem	Přístupová nezpevněná cesta ze severní strany

Zadní pohled ze zahrady	Pohled na pergolový přístřešek a venkovní bazén
Venkovní bazén s fóliovým UV ohřevem vody (vlastnictví nájemníka)	Pohled na pozemek parcely č. 5063
Pozemek parcely č. 5063	Přístupová komunikace k pozemku p.č. 5063
Pozemek parcely č. 5003	Dtto

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.07.2022 12:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 46/21 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583782 Rosice**

Kat.území: **741221 Rosice u Brna** List vlastnictví: **251**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Cvan Oldřich, 1. května 854, 66501 Rosice	**661011/1728**	**7/8**
Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice	**825428/4038**	**1/8**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P St. 686	**312**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Rosice, č.p. 707, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 686**				
P St. 687	**48**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 687**				
P 2513	**404**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P 5003	**671**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
P 5063	**3419**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

  Povinnost k

  Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice, RČ/IČO: 825428/4038

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021 -11 ze dne 26.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2021 20:14:02. Zápis proveden dne 28.01.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

  Z-1306/2021-703

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/8

  Povinnost k

  Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice, RČ/IČO: 825428/4038

  Parcela: St. 686, Parcela: St. 687, Parcela: 2513, Parcela: 5003, Parcela: 5063

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021 -13 ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 22:45:38. Zápis proveden dne 10.02.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-1369/2021-703

Listina **Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021 -17 ze dne 04.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 22:45:38. Zápis proveden dne 10.02.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-1369/2021-703

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-46/2021 -13 ze dne 27.01.2021. Právní moc ke dni 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 20:48:57. Zápis proveden dne 14.07.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-36404/2022-703

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 825428/4038

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-1501/2021 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 06:44:57. Zápis proveden dne 07.04.2021; uloženo na prac. Brno-město**

Z-3651/2021-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 825428/4038

Parcela: St. 686, Parcela: St. 687, Parcela: 2513, Parcela: 5003, Parcela: 5063

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-1501/2021 -12 ze dne 01.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2021 10:24:11. Zápis proveden dne 12.04.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-4130/2021-703

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 825428/4038

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20106/2021 -16 ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 16:55:18. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-14203/2021-703

Související zápisy

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 825428/4038
Parcela: St. 686, Parcela: St. 687, Parcela: 2513, Parcela: 5003, Parcela: 5063

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20106/2021 -21 ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2021 17:56:23. Zápis proveden dne 16.11.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-14378/2021-703

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 825428/4038

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2816/2022 -8 ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 23:03:38. Zápis proveden dne 30.06.2022; uloženo na prac. Znojmo**

Z-17352/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/8

Povinnost k

Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 825428/4038
Parcela: St. 686, Parcela: St. 687, Parcela: 2513, Parcela: 5003, Parcela: 5063

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2816/2022 -15 ze dne 06.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2022 15:39:21. Zápis proveden dne 14.07.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-36423/2022-703

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k podílu id. 1/8

Povinnost k

Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice,
RČ/IČO: 825428/4038
Parcela: St. 686, Parcela: St. 687, Parcela: 2513, Parcela: 5003, Parcela: 5063

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj ÚzP Brno-venkov -/ 3524429/22/3005-80541-713192 ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 16:05:09. Zápis proveden dne 27.07.2022.**

Z-36813/2022-703

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-12444/2022-703	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.07.2022 12:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583782 Rosice**

Kat.území: **741221 Rosice u Brna** List vlastnictví: **251**

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

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-47074/2011 -086Jve ze dne 11.10.2012. Právní moc ke dni 04.12.2012.**

  Z-408/2013-703

  Pro: **Cvan Oldřich, 1. května 854, 66501 Rosice** *RČ/IČO:* **661011/1728**

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-47074/2011 -091Pry - opravné ze dne 18.10.2012. Právní moc ke dni 17.11.2012.**

  Z-408/2013-703

  Pro: **Cvan Oldřich, 1. května 854, 66501 Rosice** *RČ/IČO:* **661011/1728**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu Brno-venkov 21D-1892/2012 ze dne 24.05.2013. Právní moc ke dni 24.05.2013.**

  Z-13816/2013-703

  Pro: **Šanderová Pavla, Palackého nám. 13, 66501 Rosice** *RČ/IČO:* **825428/4038**

- **Smlouva kupní ze dne 28.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2013.**

  V-5730/2013-703

  Pro: **Cvan Oldřich, 1. května 854, 66501 Rosice** *RČ/IČO:* **661011/1728**

- **Smlouva kupní ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 11:44:25. Zápis proveden dne 12.08.2021.**

  V-14949/2021-703

  Pro: **Cvan Oldřich, 1. května 854, 66501 Rosice** *RČ/IČO:* **661011/1728**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

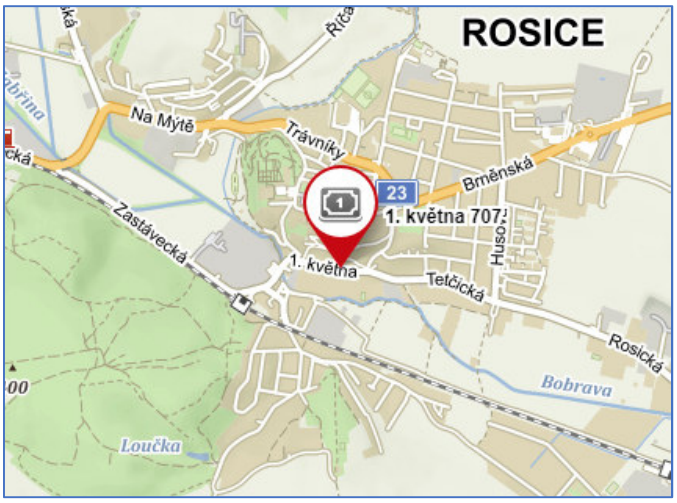
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2513	**21010**	**404**
5003	**25900**	**671**
5063	**20810**	**3209**
	25900	**210**

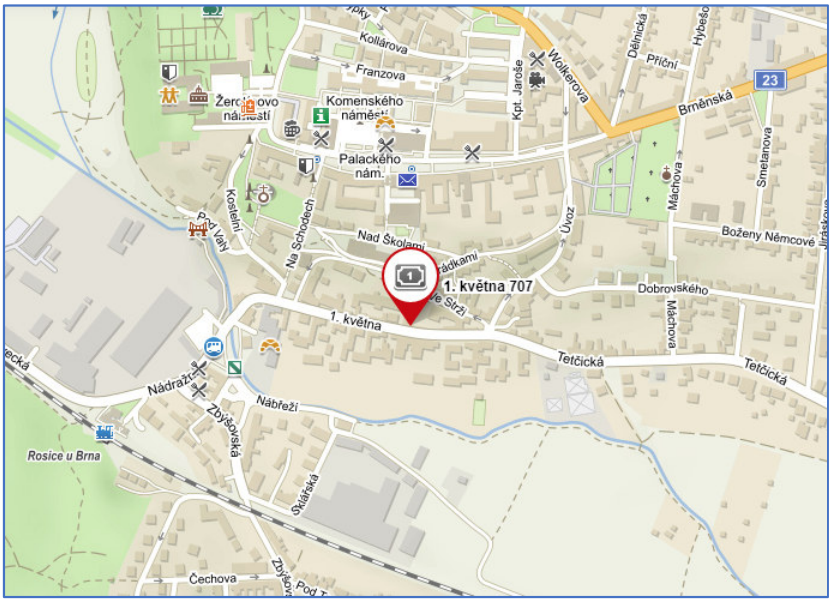
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

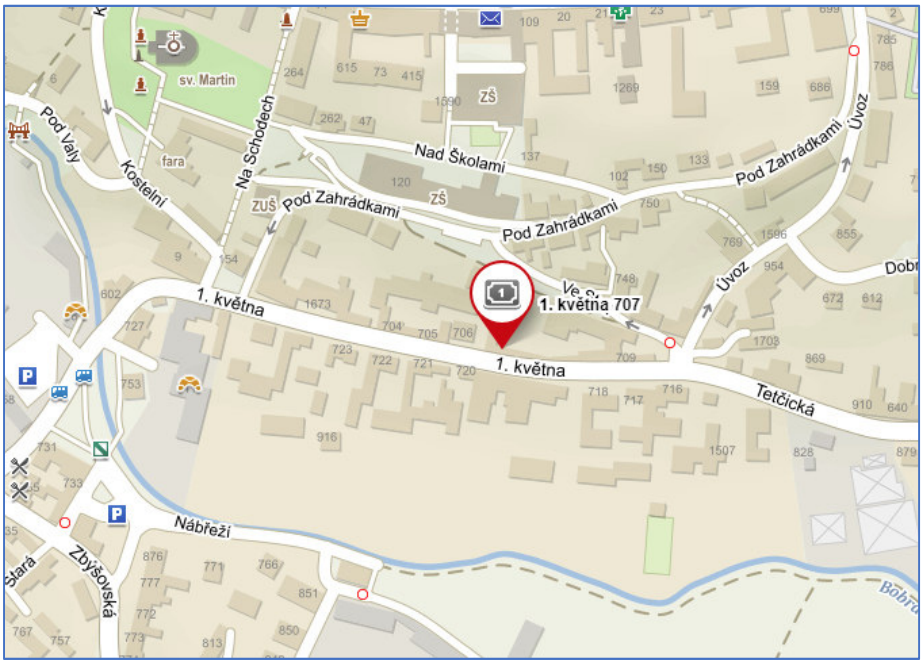
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

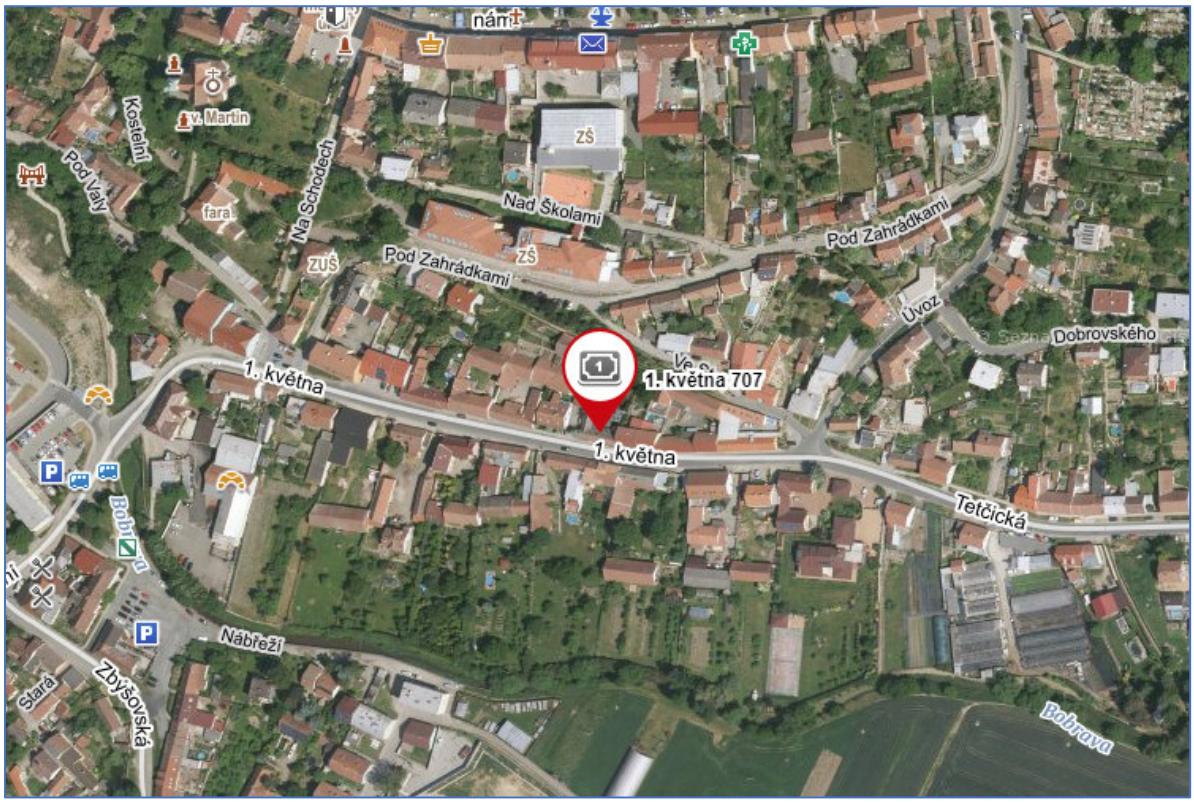
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 29.07.2022 13:04:08*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Mapy širších vztahů a letecké snímky lokality :



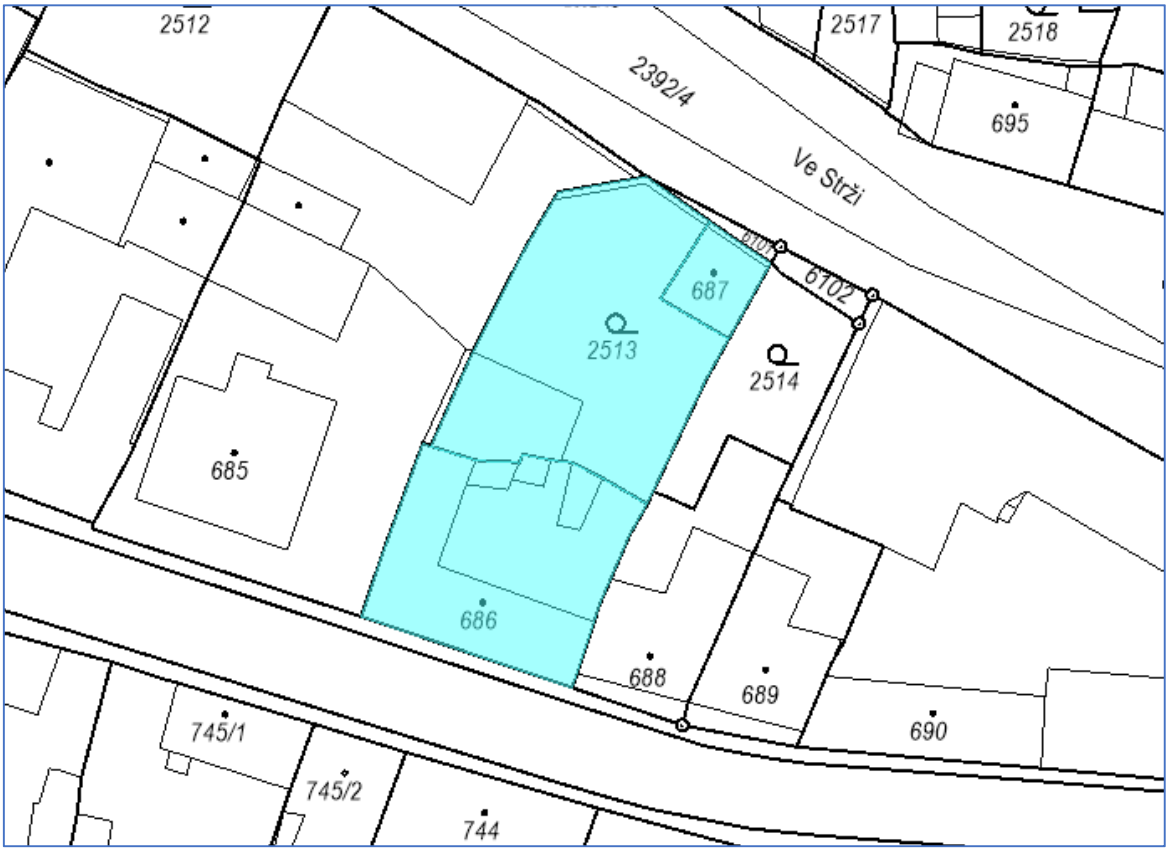





nám.
Kostelní
v. Martin
Pod Valy
fara
Na Schodech
ZŠ
ZUŠ
Nad Školami
Pod Zahrádkami
Úvoz
Dobrovského
1. května 707
1. května
Tetčická
Bobrava
Nábřeží
Zbýšovská
Stará

Ve Strži
1. května 707
1. května
1. května

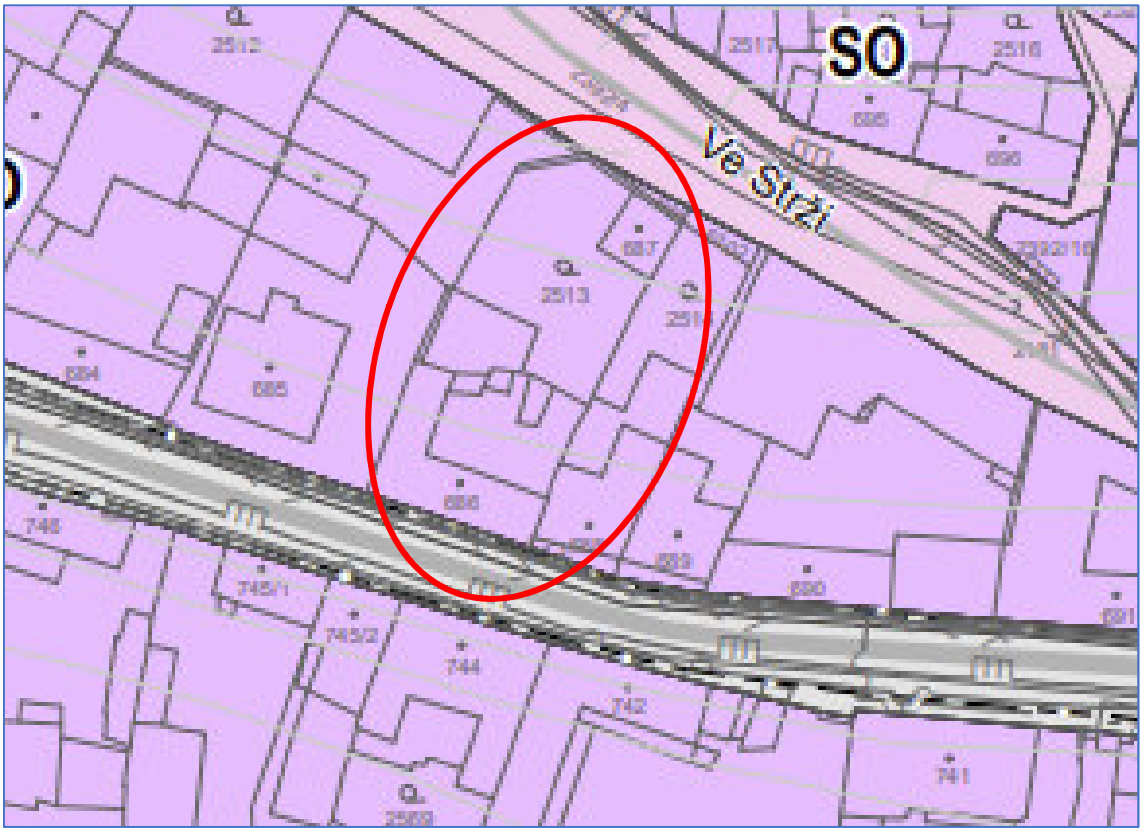
Výřezy z katastrální mapy :



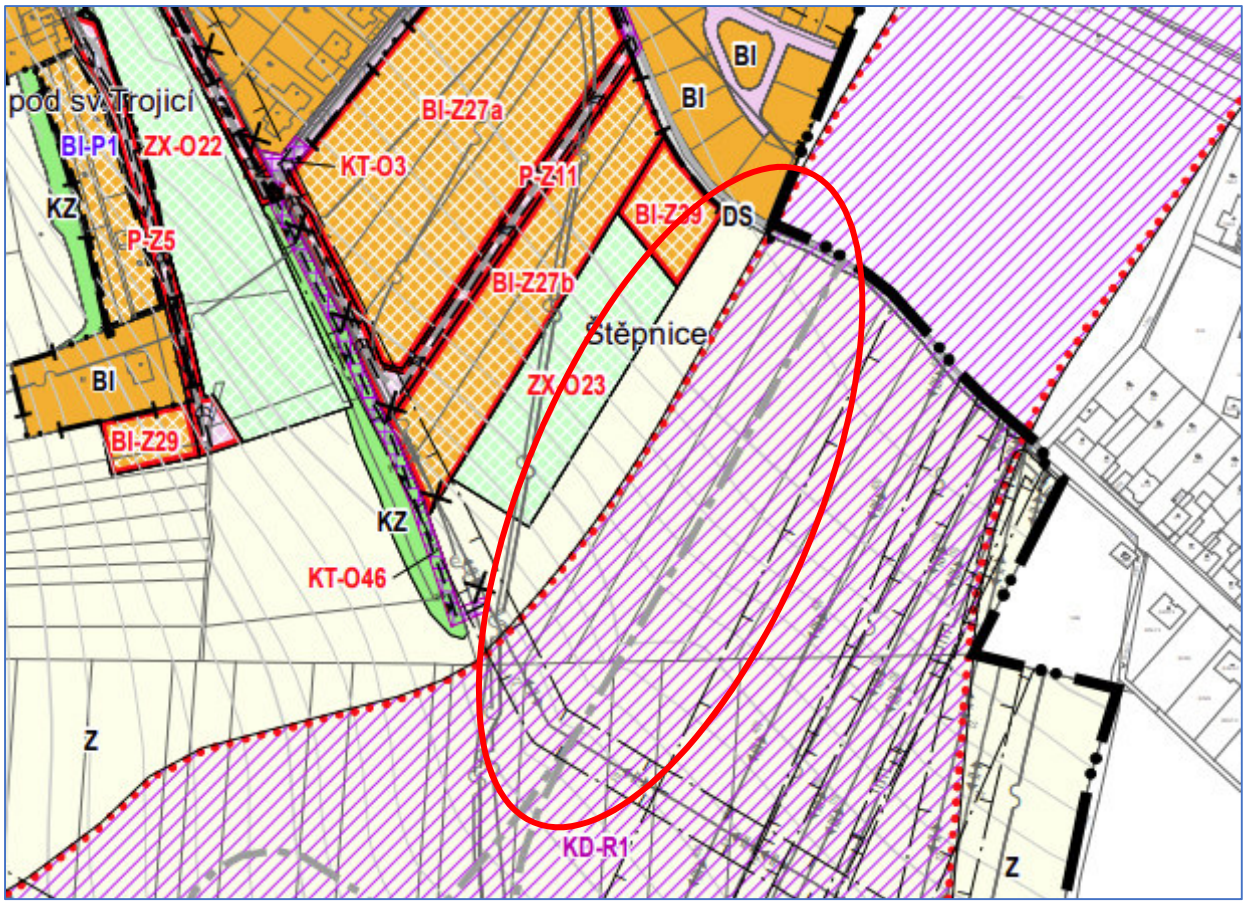
Pozemek parcely č. 5003

Pozemek parcely č. 5063

Výřezy z územního plánu města Rosice :



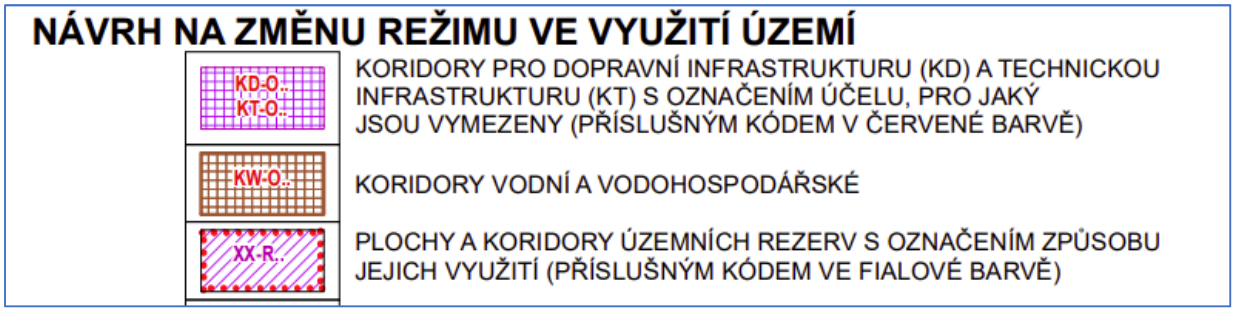
Lokalizace rodinného domu č.p. 707

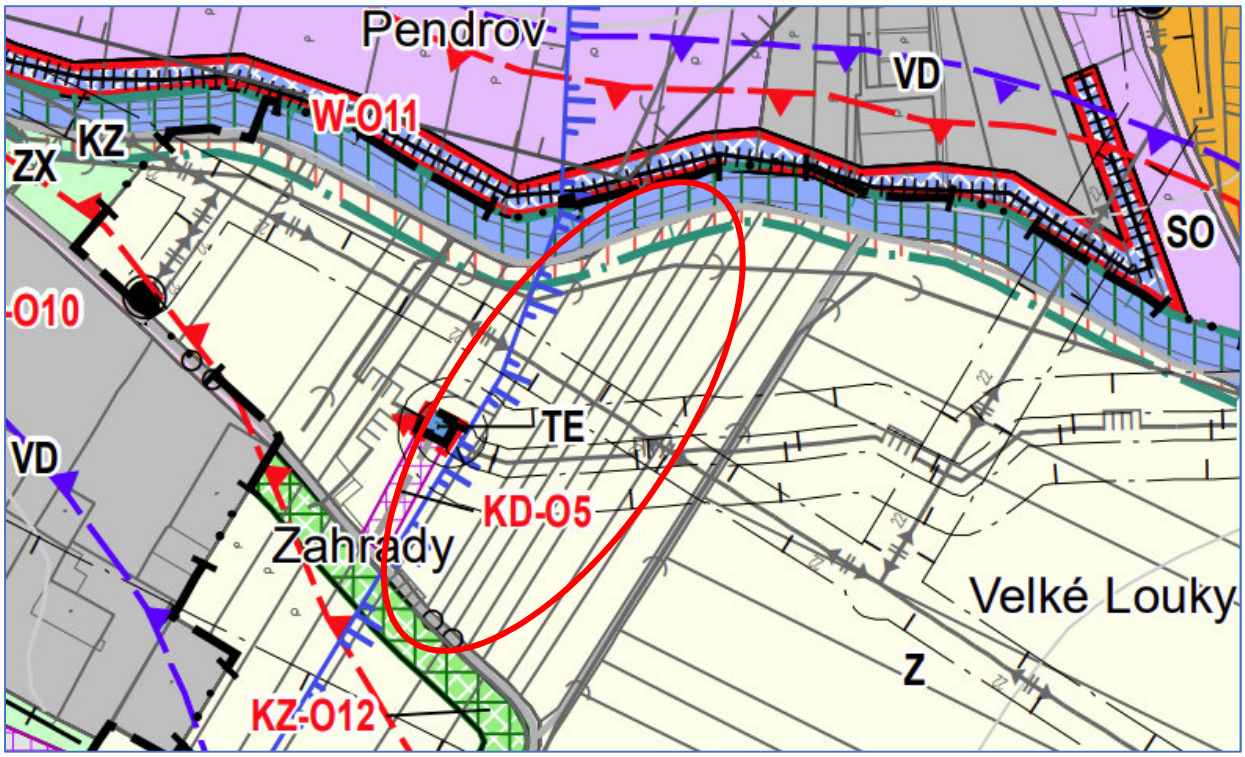


Lokalizace pozemku parcely č. 5063

Plánovaná výstavba jižní trasy přeložky silnice č. I/23 v ploše územní rezervy KD-R1.

Současné využití se nemění, území bude chráněno pro budoucí využití, nelze připustit stavby, které by toto využití znemožnily. Koridor vymezen v souladu se ZUR JMK, pro prověření vybudování přeložky silnice č. I/23 (RDS09) jižně od Rosic.





Lokalizace pozemku parcely č. 5003

Z	Z-O..		Z - PLOCHA ZEMĚDĚLSKÁ
			ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100
			AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
			OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE IIb.STUPNĚ
			STOKA JEDNOTNÉ KANALIZACE
			PLYNOVOD VTL
			PLYNOVOD STL, NTL
			VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍTĚ VN 1 - 35 kV

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

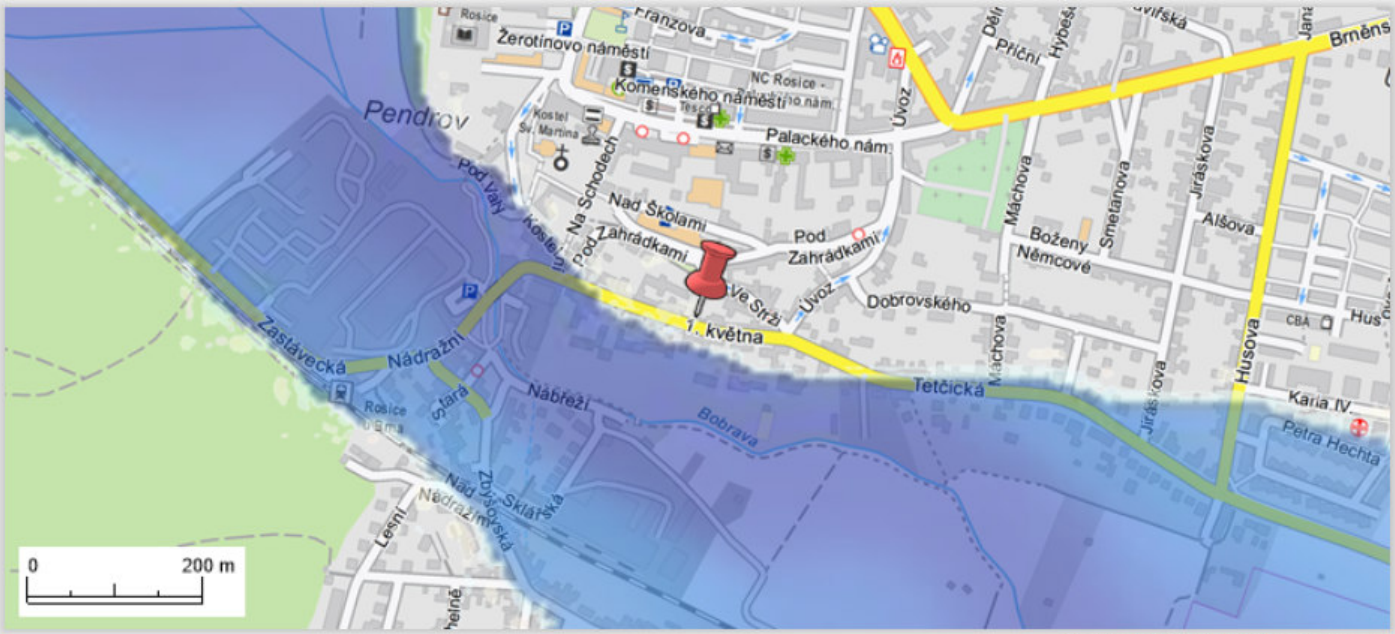
Adresa		
	Kraj: Jihomoravský kraj	**Ulice, č.p./č.o.:** 1. května 707
	Okres: Brno-venkov	**PSČ:** 66501
	Obec - část obce: Rosice - Rosice	

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -614142 **Y:** -1160734
Souřadnice GPS: N: 49°10'46,65" **E:** 16°23'24,15"
Kód adresy: 24069698 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

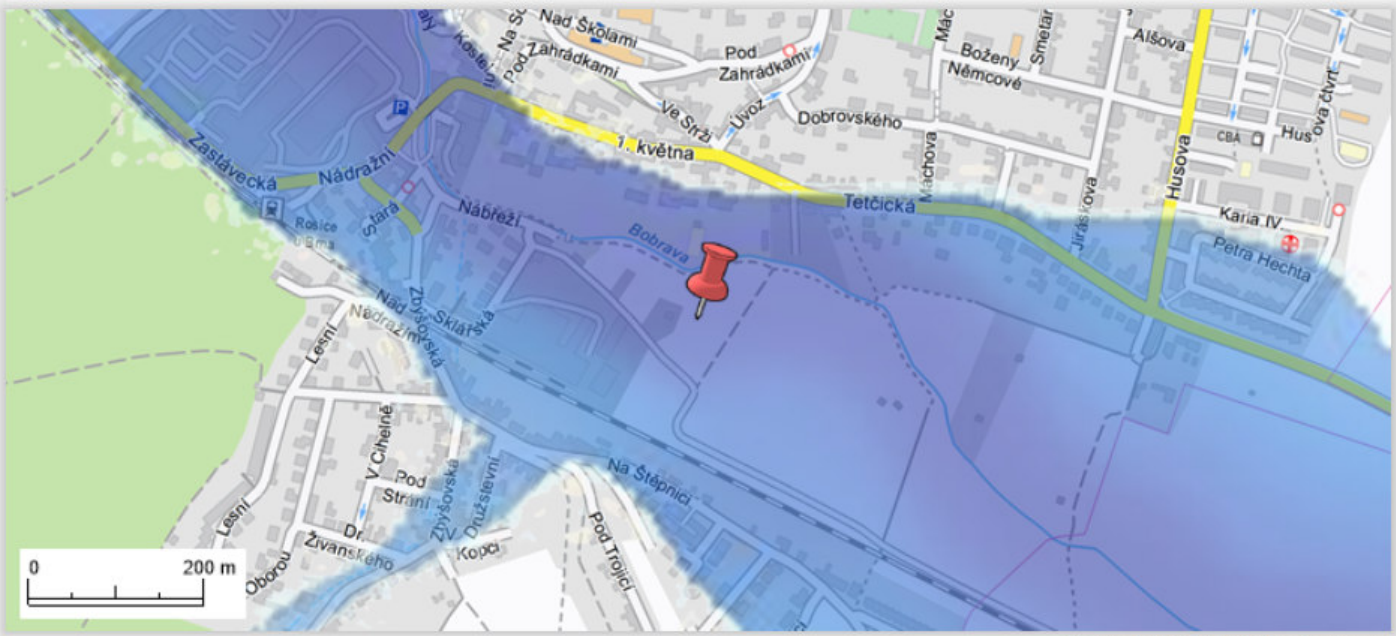
Parcela		
	Kraj: Jihomoravský kraj	**Katastrální území:** Rosice u Brna
	Okres: Brno-venkov	**Parcela:** 5003
	Obec: Rosice	**Typ parcely:** Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -614062 **Y:** -1160946
Souřadnice GPS: N: 49°10'40,12" **E:** 16°23'29,23"
Kód parcely 1577776732 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Parcela		
	Kraj: Jihomoravský kraj	**Katastrální území:** Rosice u Brna
	Okres: Brno-venkov	**Parcela:** 5063
	Obec: Rosice	**Typ parcely:** Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -613872 **Y:** -1161547
Souřadnice GPS: N: 49°10'21,46" **E:** 16°23'41,83"
Kód parcely 1577836732 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod

Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.