ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 1358-21/2018

NEMOVITÁ VĚC:	**o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č.st.10/1 zast. plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.7 s příslušenstvím a pozemek p.č.76 zahrada, vč, trval. porostů, vše v k.ú. Kundratice u Rozsoch, obec Rozsochy, okr. Žďár nad Sázavou, pozemek p.č.st.10/1 zast. plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.7 s příslušenstvím a pozemek p.č.76 zahrada, vč, trval. porostů**
Katastrální údaje :	Kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Rozsochy, k.ú. Kundratice u Rozsoch
Adresa nemovité věci:	Kundratice u Rozsoch 7, 592 57 Rozsochy
Vlastník stavby:	[redacted], Jaroslav Kalvoda, Kundratice 7, 592 57 Rozsochy, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	[redacted], Jaroslav Kalvoda, Kundratice 7, 592 57 Rozsochy, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	**soudní komisař, JUDr. Hana Hornyšová**
Adresa objednavatele:	Dolní 165/1, 59101 Žďár nad Sázavou 1

ZHOTOVITEL :	**Ing. František Večeřa**
Adresa zhotovitele:	Ant. Štourače 686, 593 01 Bystřice nad Pern. IČ: 45488827 telefon: 721 261 474 e-mail: fravecera@quick.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Sp. zn.: 8D 746/2016-110.** Ocenění nemovitých věcí k aktuálnímu datu v ceně obvyklé pro účely likvidace pozůstalosti: zaps. na LV č.357 pro obec Rozsochy, k.ú. Kundratice u Rozsoch (ocenění stávajícího stavu)





OBVYKLÁ CENA	**1 400 000 Kč**

Stav ke dni : 16.8.2018 Datum místního šetření: 16.8.2018

Za přítomnosti: Jindřišky Kalvodové a Jana Pospíchala

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici nad Pern., dne 14.9.2018 **Ing. František Večeřa**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění nemovitých věcí: pozemek p.č.st.10/1 zast. plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.7 a pozemek p.č.76 zahrada, zaps. na LV č.357 pro obec Rozsochy, k.ú. Kundratice u Rozsoch se všemi součástmi a příslušenstvím, zejm. rodinným domem, venkovními úpravami a trvalými porosty

Přehled podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

1.1. Výpis z katastru nemovitostí LV č.357 pro obec Rozsochy, k.ú. Kundratice u Rozsoch, k datu 8.8.2018, řízení PU-1488/2018, vyhotovil Katastrální úřad pro Vysočinu, kat. pracoviště Žďár nad Sázavou, dne 8.8.2018.

1.2. Kopie katastrální mapy, k.ú. Kundratice u Rozsoch, vyhotoveno dálkovým přístupem z www.cuzk.cz, dne 7.8.2018.

1.3. Podklady získané místním šetřením dne 16.8.2018 za přítomnosti Jindřišky Kalvodové a Jana Pospíchala.

1.4. Fotodokumentace nemovitosti.

1.5. Oceňovací předpis: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.6. Literatura: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. Teorie oceňování nemovitostí - CERM akademické nakladatelství s.r.o. Brno (VIII. přepracované a doplněné vydání). Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech – vydává VUT v Brně – ÚSI, Prof. Ing. Albert Bradáč a kol. Věcná břemena od A do Z – Linde Praha a.s. Postupy pro oceňování majetku České republiky.

Místopis

Obec Rozsochy s počtem 717 obyvatel (Malý lexikon obcí) v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Vybavení - pošta, škola pouze první stupeň, restaurace, obchod, inženýrské sítě jsou elektrifikace, plynofikace, veřejný vodovod, kanalizace. Zdravotní středisko a policie v místě není.

K.ú. Kundratice u Rozsoch je stavebně nesrostlá část obce. Inženýrské sítě jsou: elektrifikace, plynofikace, veřejný vodovod.

V obci je autobusová zastávka, vlakové spojení je, zastávka je vzdálena cca 3km. Zástavbě dominuje venkovský ráz s výhledem do zeleně s individuálně udržovanými zahradami, jsou zde malé kulturní možnosti a minimální, pouze základní nákupní možnosti. Velmi omezené pracovní možnosti.

Nemovitá věc se nachází severně od návsi v k.ú. Kundratice u Rozsoch.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	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:	okrajová část - zástavba RD	

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
985/1	Obec Rozsochy, č. p. 146, 59257 Rozsochy
983/2	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st.10/1 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.7, p.č.76 zahrada.
Rodinný dům. č.p.7 je samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím a se střechou polovalbovou bez obytného podkroví, s malou částí podsklepení.
Nosné obvodové zdivo je smíšené tl. 0,30-0,70m na základových pásech, stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem nad 1.NP, nespalné nad 1PP. Krov střechy polovalbové je dřevěné konstrukce, střešní krytina je skládaná z pálených tašek, veranda je s krytinou plechovou. Klempířské prvky jsou z pozink. plechu. Úpravy povrchů - vnitřní omítky stěn jsou vápenné štukové. Vnější omítky jsou vápenocementové stříkané. Keramické obklady jsou v koupelně, WC a na části stěny v kuchyni. Výplně otvorů jsou okny plastovými. Dveře interiérové jsou plné i prosklené. Podlahy obytných místností jsou betonové s volně uloženou povlakovou krytinou PVC. Podlahy ostatních místností budou opatřeny dlažbou. Vytápění je ÚT s kotlem na zemní plyn i na tuhá paliva, s rozvody do nástěnných radiátorů. Příprava teplé užitkové vody je pomocí el. boileru. Rozvody vody jsou studené i teplé. Odkanalizování je od všech zařizovacích předmětů. Elektroinstalace je provedena pod omítkou 230/400V. Objekt není zabezpečen bleskosvodem. Vnitřní vybavení v kuchyni je kuch. linkou a kombin. sporákem i el. sporákem. V koupelně je vana plechová smaltovaná. WC je splachovací typu kombi. Rozvod antén, vestav. skříně budou, el. zabezpečení apod. není.
Druh stavby - účel využití: RD dispozič. uspoř. 2+1.
Výčet místností: 1.PP. sklep, 1.NP: obývací pokoj, ložnice, kuchyň, chodba, veranda, WC, komora, koupelna, schody na půdu, kotelna. Užitná plocha upravená 95,90m^2. V hospodářské části chlévy, 2x sklad.
Popis tech. stavu stavby: Rodinný dům je užíván od r.1870, rekonstruován a modernizován byl v r.1977 a v r. 1986. Měření objemové aktivity radonu nebylo předloženo. Statické poruchy nebyly zjištěny.
Venkovní úpravy: Přípojka vody je vedena z veřejného řádu. Splašková kanalizace je svedena do septiku na poz. p.č.st.10/1. El. přípojka je zemním kabelem. Plynofikace do domu je zavedena.
Chlév přímo navazuje na severovýchodní stranu RD. Je to zděná přízemní, nepodsklepená stavba, se střechou sedlovou. Stropy jsou klenuté do Ič nosníků. Podlaha je betonová. Technické instalace nejsou zavedeny. Dveře jsou dřevěné svlakované. Okna jsou ze sklobetonových tvárnic Luxfer.
Pozemky: ve funkčním celku jsou tvořeny dvěma parcelami souhrnné velikosti 508m2, svažité jihozápadním směrem. Evidence je na LV č.357 pro obec Rozsochy, k.ú. Kundratice u Rozsoch.
P.č.st.10/1 druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 353m2. P.č.76 druh pozemku zahrada, výměra 155m2.

Silné stránky

* lokalita s příznivou vzdáleností do města Bystřice n.P.
* veřejná autobusová doprava i vlak. spojení v obci je

Slabé stránky

- měření radonového indexu nebylo předloženo

- malá obec, výrazná závislost na dojíždění
- v k.ú. není splašková kanalizace

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: **Skutečný stav nemovitosti neodpovídá zákresu v katastrální mapě**

Jedná se o přístavbu verandy na jehovýchodní straně RD, která není zakreslena v katastrální mapě.

K oceňovanému souboru nemovitosti je zajištěn přístup z veřejné komunikace, neumožňuje však přímý vjezd na pozemek.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: **Na oceňovaném souboru nemovitosti váze zástavní právo ve prospěch jiného věřitele**

Na základě předloženého LV č. 357 pro k.ú. Kundratice u Rozsoch ze dne 8.8.2018 je na oceňované nemovitosti evidováno zástavní právo ve prospěch *TGI Money a.s., Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava*.
Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p.7
2. Pozemky
3. Ovocné dřeviny

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p.7

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací metoda

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č.st.10/1 zast. plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.7 s příslušenstvím a pozemek p.č.76 zahrada, vč, trval. porostů
Adresa předmětu ocenění:	Kundratuce u Rozsoch 7 592 57 Rozsochy
LV:	357
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Rozsochy
Katastrální území:	Kundratice u Rozsoch
Počet obyvatel:	717

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **601,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **187,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluvl. 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,720}$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,626}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,869**

1. Rodinný dům č.p.7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	148 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1977
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 299,00 Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,99*3,65	=	21,86 m^2
1.NP:	14,72*9,43+5,66*2,17	=	151,09 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	21,86 m^2	2,35 m
1.NP:	151,09 m^2	2,68 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,99*3,65)*(2,35)	=	51,38 m^3
1.NP:	(14,72*9,43+5,66*2,17)*(2,68)	=	404,93 m^3
Zastřešení:	(14,72*9,43)*(1,36+3,77/2)+(5,66*2,17)*(1,36/2)	=	458,79 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**915,10 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	151,09 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	172,95 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,14

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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb	II	0,00

nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 41 let po celkové rekonstrukci:
s = 1 - 0,005 * (41 + 15)= **0,720**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}720 = \mathbf{0{,}785}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,869**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 299,00 Kč/m^3 * 0,785 = 1 019,72 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 915,10 m^3 * 1 019,72 Kč/m^3 * 1,000 * 0,869= 810 903,68 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 810 903,68 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,869**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}990}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,869 = **0,860**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	187,00	0,860		160,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 10/1	353	160,82	56 769,46
§ 4 odst. 1	zahrada	76	155	160,82	24 927,10
Stavební pozemky - celkem			508		**81 696,56**

Pozemky - zjištěná cena = **81 696,56 Kč**

3. Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč		81 696,56
Celková výměra pozemku	m^2		508,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2		120,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč		19 298,40
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*		0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	868,43	

Ovocné dřeviny - zjištěná cena = **868,43 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p.7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m^2]
1.PP	5,99*3,65	=	21,86
1.NP	14,72*9,43+5,66*2,17	=	151,09

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	21,86 m^2	2,35 m
1.NP	151,09 m^2	2,68 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1.PP	(5,99*3,65)*(2,35)	=	51,38 m^3
1.NP	(14,72*9,43+5,66*2,17)*(2,68)	=	404,93 m^3
Zastřešení	(14,72*9,43)*(1,36+3,77/2)+(5,66*2,17)*(1,36/2)	=	458,79 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	51,38 m^3
1.NP	NP	404,93 m^3
Zastřešení	Z	458,79 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		915,10 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	plné i prosklené dveře	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	betonový potěr + volně PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem plynovým i na tuhá pal.	N	100
17. Elektroinstalace	230/400V	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	od plyn. kotle	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100

22. Kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák, el. sporák, kuch. linka	S	100
24. Vnitřní vybavení	plech. smalt. vana	P	100
25. Záchod	splachovací typu kombi	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,72
Koeficient vybavení K_4:					**0,9772**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,40	148	200	74,00	6,2160
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,70	148	200	74,00	16,0580
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,09	148	200	74,00	5,9866
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,48	41	93	44,09	3,2979
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,48	41	93	44,09	1,5343
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,93	41	50	82,00	0,7626

7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,94	41	80	51,25	3,0443
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,87	41	60	68,33	1,9611
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,35	41	50	82,00	1,9270
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,02	41	93	44,09	0,4497
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	41	60	68,33	2,2344
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,20	11	50	22,00	1,8040
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,03	41	80	51,25	0,5279
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,02	41	80	51,25	0,5228
16. Vytápění	N	5,20	50,00	1,54	4,00	4,09	41	50	82,00	3,3538
16. Vytápění	N	5,20	50,00	1,54	4,00	4,09	20	50	40,00	1,6360
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,40	41	50	82,00	3,6080
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	41	50	82,00	2,6814
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,94	20	30	66,67	1,2934
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	20	30	66,67	0,3400
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	41	50	82,00	2,5994
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	30	30	100,00	0,5100
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100,00	0,46	1,89	1,93	41	50	82,00	1,5826
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	41	50	82,00	0,2542
Opotřebení:										**64,2 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,00
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9772
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**3 924,19**
Plná cena: 915,10 m^3 * 3 924,19 Kč/m^3	**=**	**3 591 026,27 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 64,2 % /100)	*	0,358
Rodinný dům č.p.7 - zjištěná cena	**=**	**1 285 587,40 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stanovená jednotková cena je na základě zjištění cen pozemků pro individuální výstavbu RD v obci a blízkém okolí. Cena těchto pozemků se pohybuje v cenách 100,- až 550,-Kč/m2.
Vzhledem k poloze, celkové situaci a velikosti nemovitosti, stanovuji jednotkovou cenu pro danou lokalitu 250,- Kč/m2 za stavební pozemek se zahradou do 1 000m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 10/1	353	250,00	1 / 1	88 250
zahrada		155	250,00	1 / 1	38 750
Celková výměra pozemků			**508**	**Hodnota pozemků celkem**	**127 000**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	95,90 m^2
Obestavěný prostor:	915,10 m^3
Zastavěná plocha:	151,09 m^2
Plocha pozemku:	508,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům**
Lokalita:	Křídla

Rodinný dům v obci Křídla je samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím a střechou sedlovou bez obytného podkroví, bez podsklepení. RD disp. uspořádání 3+1. Stavba byla postavena zděným způsobem, dřevěný krov, krytina tašková. Vytápění je ÚT s kotlem plynovým i na tuhá paliva. IS: voda je z veřejného řádu, kanalizace je do septiku, el. 230/400V. Pozemek celkové výměry 2860m2. Lokalita v zastavěném území obce.

Pozemek:	2 860,00 m^2
Užitná plocha:	102,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší velikosti	1,00
K3 Poloha - zastavěné území obce	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	1,00
K5 Celkový stav - před rekonstrukcí	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně větší velikosti	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lépe situovaný obdobný RD	0,95



Zdroj: https://www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Nemovitá věc nabízená k prodeji ve stejném regionu.

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 950 000	102,00	19 118	0,77	**14 711**

Název:	**Rodinný dům**
Lokalita:	Sejřek

Rodinný dům v obci Sejřek, je samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, zděné konstrukce, se střechou sedlovou, pálenou taškovou krytinou, bez obytného podkroví. RD dispozičního uspořádání 4+KK. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva. Původní stavba je cca z roku 1885, v roce 2000 začala rekonstrukce, která obsahovala podřezání domu a jeho odizolování, nové rozvody vody, elektro v Cu, odvedení odpadů do septiku (1,5 m3), nové omítky, opravy podlah. U domu je i stodola. Pozemek celkové plochy 1056m2. Jedná se o RD s pozemkem v obdobné obci.

Užitná plocha:	89,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší velikosti	1,00
K3 Poloha - zastavěné území obce	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	1,00
K5 Celkový stav - lepší stav	0,80



Zdroj:

K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	https://www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - žádanější lokalita	0,90	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Nemovitá věc nabízená k prodeji v sousedním regionu.

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
2 199 000	89,00	24 708	0,58	**14 410**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Ujčov

Rodinný dům v obci Ujčov je samostatně stojící s jedním nadzemním podlažím, jedním podzemním podlažím a střechou sedlovou bez obytného podkroví. Stavba byla postavena zděným způsobem, sedlová střecha se skládanou krytinou. Dispoziční uspořádání je 1+1. Vytápění domu je lokální – kamny na tuhá paliva. Dům je napojen na inž. sítě: voda z vlastní studny, je možnost napojení z veřejného řádu, kanalizace je do jímky, el. proud je vzdušným vedením. K domu náleží zemědělská stavba. Celková plocha pozemku 2534m2. Jedná se o nemovitost v nedaleké obci.

Pozemek: 2 534,00 m^2
Užitná plocha: 75,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší velikosti	1,00
K3 Poloha - zastavěné území obce	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba	1,00
K5 Celkový stav - horší stav	1,10
K6 Vliv pozemku - výrazně větší velikosti	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vhodněji situovaná nemovitá věc	0,90



Zdroj: https://www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Nemovitá věc nabízená k prodeji ve stejném regionu.

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
1 420 000	75,00	18 933	0,80	**15 182**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Podle sledování trhu s obdobnými nemovitými věcmi je možné konstatovat, že obdobné nemovité věci - RD s příslušenstvím a pozemky se prodávají, v okolí byly prodeje zaregistrovány. Jednotkou pro porovnání byla použita cena za 1m2 užitné plochy. Srovnávací cena obdobných nemovitostí se pohybuje v pásmu nabídkových cen. Porovnáním s inzercí jsou realizované ceny nižší, což odpovídá tomu, že skutečná realizovaná cena je nižší. V závislosti na všech důležitých parametrech odhaduji pro hodnocený objekt jednotkovou cenu ve vyznačeném rozmezí cenového pásma.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 410 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 768 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	15 182 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**14 768 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	95,90 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 416 251 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p.7	810 903,70 Kč
2. Pozemky	81 696,60 Kč
3. Ovocné dřeviny	868,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **893 468,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **893 470,00 Kč**

slovy: Osmsetdevadesáttřitisícčtyřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
893 470 Kč

slovy: Osmsetdevadesáttřitisícčtyřistasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p.7	1 285 587,40 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	127 000,00 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací metoda	1 416 251,00 Kč

Porovnávací hodnota	**1 416 251 Kč**
Věcná hodnota	**1 412 587 Kč**
z toho hodnota pozemku	127 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňovaný rodinný dům je s jedním nadzemním podlažím, částečně podsklepený se střechou sedlovou a bez obytného podkroví, dispozičního uspořádání 2+1 v k.ú. Kundratice u Rozsoch. RD č.p.7 je situován na pozemku p.č.st.10/1, který tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č.76, s méně vhodným přístupem z obecního pozemku. Vjezd na pozemek u RD není. Možnost parkování je na obecním pozemku, opodál před rodin. domem.

Obvyklá cena
1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.9.10

Závěr

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena ve výši porovnávací ceny, po zvážení všech okolností, vzhledem ke stavu nemovitosti, situaci na trhu nemovitostí, odborné úvaze znalce a použitých metod.

V Bystřici nad Pern. 14.9.2018

Ing. František Večeřa
Ant. Štourače 686
593 01 Bystřice nad Pern.
telefon: 721 261 474
e-mail: fravecera@quick.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 8.10.1997 č.j. Spr 706/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1358-21/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1358-21/2018.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 357 ze dne 8.82018	2
Snímek katastrální mapy ze dne 8.8.2018	1

Příloha č.1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.08.2018 09:34:46*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **596647 Rozsochy**

Kat.území: **742422 Kundratice u Rozsoch** List vlastnictví: **357**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Kalvoda Jaroslav, Kundratice 7, 59257 Rozsochy [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 10/1	**353**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Kundratice, č.p. 7, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 10/1**				
76	**155**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**
- **ve výši 370.750,- Kč k zajištění dluhu s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 14290**
- **do výše 800.000,- Kč pro budoucí dluhy vzniklé do 12.12.2054**

Oprávnění pro

TGI Money a.s., Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 26878321

Povinnost k

Parcela: St. 10/1, Parcela: 76

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2014. Zápis proveden dne 16.01.2015.**

V-1878/2014-745

Pořadí k **22.12.2014 10:34**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti**

Povinnost k

Parcela: St. 10/1, Parcela: 76

Listina **Vyrozumění notáře o zápisu nemovitostí do seznamu likvidační podstaty 8D-746/2016 -108 ze dne 19.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2018. Zápis proveden dne 23.07.2018.**

Z-2460/2018-714

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 8D-608/2011 ze dne 29.02.2012. Právní moc ke dni 23.03.2012.**

Příloha č.1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.08.2018 09:34:46*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **596647 Rozsochy**

Kat.území: **742422 Kundratice u Rozsoch** List vlastnictví: **357**

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

Listina

Z-798/2012-745

Pro: **Kalvoda Jaroslav, Kundratice 7, 59257 Rozsochy** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
76	**75011**	**155**

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.08.2018 09:34:47*
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou
Novotný Ladislav

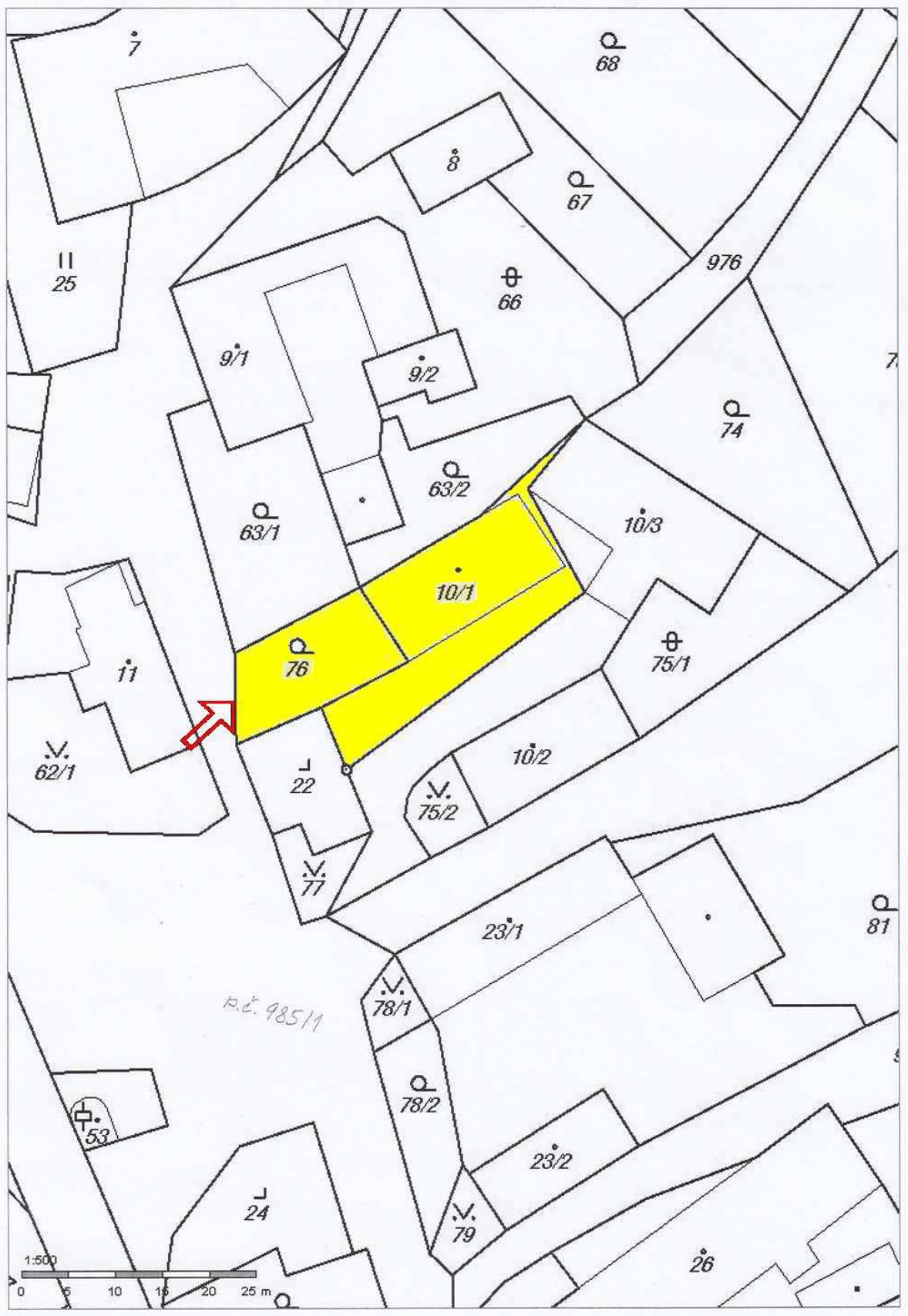
Podpis, razítko: *Řízení PÚ:* 1488/2018

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, 5

Katastrální úřad pro Vysočinu
KP ŽĎÁR NAD SÁZAVOU
-3-
Dne: -8. 08. 2018
byl správní poplatek uhrazen v hotovosti
ve výši 100,— Kč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 2

Příloha č.2


7
68
8
67
976
25
66
9/1
9/2
74
63/2
63/1
10/3
10/1
76
75/1
11
62/1
22
10/2
75/2
77
23/1
81
78/1
78/2
53
23/2
24
79
26
1:500
0
5
10
15
20
25 m

Příloha č.3



Jižní pohled



Jihozápadní pohled



Kuchyň



Pokoj



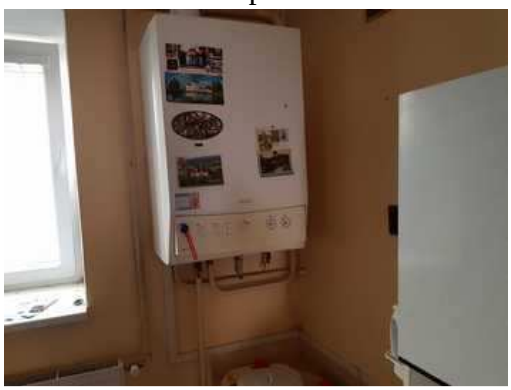
Pokoj



Koupelna

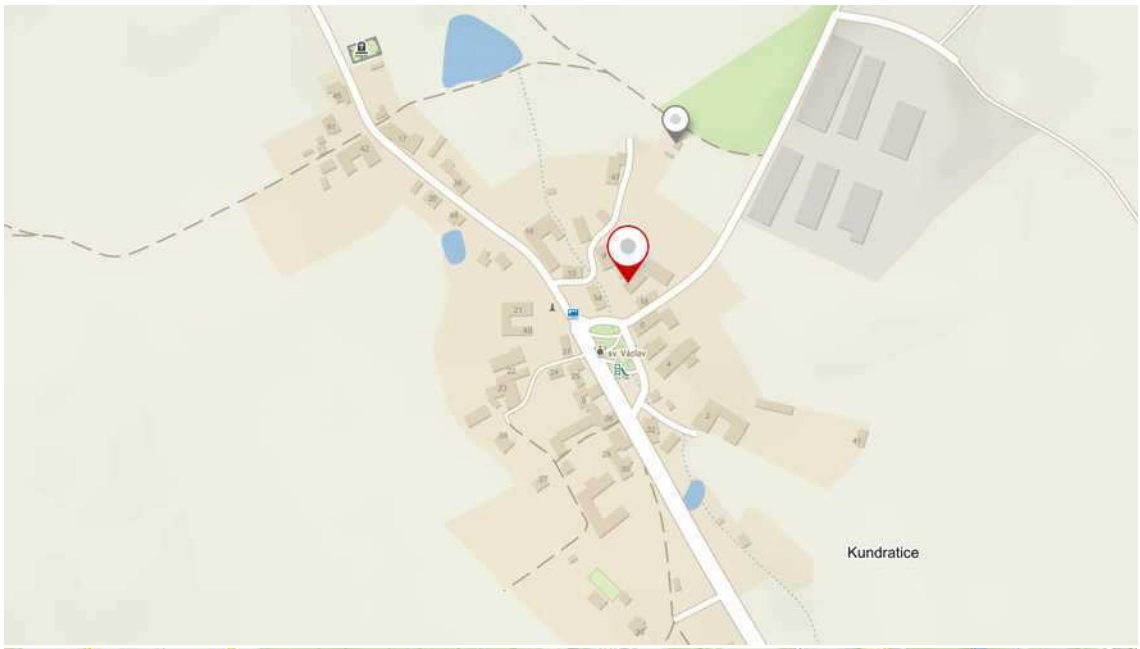


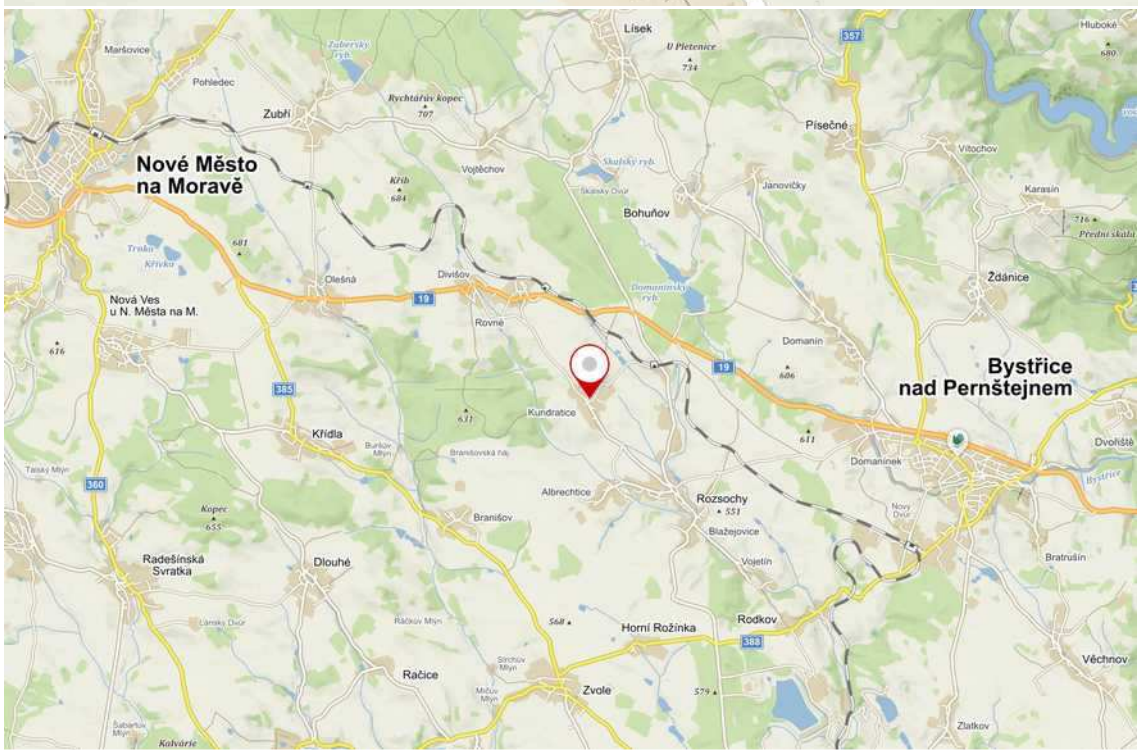
WC



Plynový kotel

Příloha č.4


Kundratice


Nové Město
na Moravě
Bystřice
nad Pernštejnem
Kundratice
Lísek
Písečné
Bohuňov
Žďánice
Křídla
Rozsochy
Horní Rožínka
Rodkov
Zvole
Račice
Dlouhé
Radešínská
Svratka
Nová Ves
u N. Města na M.
Olešná
Divišov
Rovné
Domanin
Domaninek
Albrechtice
Branišov
Vojetín
Věchnov
Zlatkov
Bratrušín
Dvořiště
Janovičky
Vítochov
Karasín
Vojtěchov
Pohledec
Zubří
Maršovice
Hluboké