

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3849/100/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům, Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha -505m² v k.ú.Blansko oddělovaných z pozemku parc. č. 452/1, dle geom.plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB-geodezií, spol. s r.o., prac.Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú.Blansko, okres Blansko.

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Blansko, k.ú. Blansko
Adresa nemovitosti: Nádražní 2472/7a, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65800/367 z 11.6.2013

Adresa objednatele: se sídlem:Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Tajovský

Adresa zhotovitele: Kollárova 1290/3, 680 01 Boskovice
IČ: 10530762 telefon: 602 721 705, 516 e-mail: jiri@tajovsky.cz
45 29 63
DIČ: CZ5505212746 fax: 516 45 29 63

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro realizaci dobrovolné dražby (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA **180 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 16 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha - obě z pozemku parc. č. 452/1, dle geom. plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB - geodezií, spol. s r.o., prac. Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú. Blansko, okres Blansko.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitostí, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,
- 3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012 odpovídající současnému stavu až na výměru p.č.452/1(bylo 45.370m², je nyní 5⁴.081m²),
- 4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12. 2009,
- 6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,
- 7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,
- 8/ Kopie Technické údaje k držbě OD Blansko,
- 9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,
- 11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí v daném regionu a čase pro porovnání.

Místopis

RD s pozemky Blansko, Nádražní 2472/7a jsou přístupné a příjezdné po pozemku v majetku Českých drah z parc.č.452/1-ostatní plocha, dráha. Jedná se o lokalitu sice u nádraží ČD, avšak velmi špatně přístupnou z Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zasiťovanost neúplná, rozvod el. energie s přípojkou ze sítě Českých drah, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje, kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva. RD nelze napojit na veřejné sítě energií, jen na sítě Českých drah. Nutno při prodeji zřídit věcná břemena vedení přípojky elektřiny, vody z nápojných bodů ve vlastnictví českých drah. Všechna tato negativa mají zásadní vliv na cenu obvyklou daných nemovitostí (RD a pozemků s ním funkčně souvisících).

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty na nádraží přes železniční koridor. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV-nehodnocen	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky: 452/1	České dráhy,a.s. IČ: 70994226		

Celkový popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidnímu důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.857,60 Kč/měs. Výměra bytu je 114,80m² započtená pak 104,60m². V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace.

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházejí se na železničním nádraží na druhé straně železničního koridoru. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č. 452/23 - ostat. plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Silné stránky

Nezjištěny.

Slabé stránky

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

<p>území</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.</p>
<p>Věcná břemena a obdobná zatížení:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.</p>
<p>Ostatní rizika:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD. RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, invalidním důchodcem s rodinou, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.</p>

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky nová p.č.st. 281/2, nová p.č.452/23 a nová p.č.452/24 (celkem: 139 + 1.394 + 505 = 2.038m²) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na nové parc. č. St. 281/2 je postaven objekt bydlení č.p. 2472. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na veřejný rozvod vody a elektroinstalace, není možnost napojení na zemní plyn a veřejnou kanalizaci. Pozemek je osazen ve svažitém terénu a s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. 452/24 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha - jiná plocha. ostatní plocha parc. č. 452/24 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na českých drah rozvod vody a elektroinstalaci. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu.

Pozemek parc. č. 452/23 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha. Ostatní plocha parc. č. 452/23 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod vody a elektroinstalace. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Ocharanné pásmo železnič.koridoru, malá výměra pozemku							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:				300,00	1,00		300,00
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena							300,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Dle směrných cen stavebních pozemků se pro průmyslovou zónu pro průmysl.zástavbu a RD obvyklé ceny pozemků pohybují od 300 do 2.000,- Kč/m². Zde vzhledem k horší poloze, výměře pozemku a možnosti jeho zasíťování uvažují s obvyklou cenou ve spodní hranici rozpětí a stanovují ji na 300,- Kč/m².a obvyklou cenu strmé zahrady za RD odhadují na 50,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.281/2	139	300	41 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/23	1 394	50	69 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/24	505	300	151 500
Celková výměra pozemků		2 038	Hodnota pozemků celkem	262 900

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na

vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba , koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna.Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trémové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě čisti města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha , přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalaci síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN nevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená 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.NP(přízemí)	9,50*10,96+2,50*7,30+0,40*4,50	=	124,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP(přízemí)	124,17 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*3,10+(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*2,90/2$	570,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	570,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		570,66 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 pasy bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné asi smíšené zdivo v tl.45 a 60cm	S	100
3. Stropy	s rovným pohledem spalné a s omítkou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinku	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky dlouhodobě bez malby	P	100
8. Fasádní omítky	vápenná omítka s nátěrem	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běl.obklady jken v koupelně	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	ker.dlažba	S	100
16. Vytápění	ÚT s kotlem na TP, oc.rozvody, oc.radiátory	S	100
17. Elektroinstalace	220/380V	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	rozvod jen P-B v kuchyni	P	100
22. Kanalizace	odkanalizování z WC, koupelny a	S	100

23. Vybavení kuchyně	kuchyně do žumpy plyn.sporák s el.troubou, kuch.linka	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo	S	100
25. Záchod	WC splach.	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
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	P	5,80	100	0,46	2,67
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	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,97
Koeficient vybavení K_4 :					0,8397

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8397
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 332,90
Plná cena: 570,66 m ³ * 4 332,90 Kč/m ³	=	2 472 612,71 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 %	-	2 225 351,44 Kč
RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena	=	247 261,27 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	92,75 m ²
Obestavěný prostor:	570,66 m ³
Zastavěná plocha:	124,17 m ²
Plocha pozemku:	2 038,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a rovněž id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházející se na druhé straně železnič.koridoru na nádraží u podchodu. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Slabé stránky:

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcné břemeno.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s. při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

Dispozice RD: Vstupní chodba-9,20m², koupelna - 4,00m², WC - 1,00m², kuchyň - 17,00m², obytný pokoj č.1 - 20,85m², obytný pokoj č.2 - 17,20m², obytný pokoj č.3 - 20,30m² a ze dvora přístupná kotelna - 3,00m².

Celková obytná podlahová plocha RD činí.....92,75m².

Popisy porovnatelných nemovitostí

1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Jedná se o dvoupodlažní podsklepený řadový koncový zděný objekt 3+1.

Zastřešení objektu sedlovou střechou, krytina pálená.

Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, plynu, splaškové i dešťové kanalizace.

Dispoziční řešení:

1. PP: kotelna, 2x sklad, sklep, garáž

1. NP: veranda, chodba, WC, kuchyň, 2x pokoj, obývací pokoj, schody na půdu

Vedlejší stavba - skladovací kolna.

Stáří 96 let, před 20 lety nové venkovní omítky, před 15 lety nové plynové ÚT, jinak bez větších rekonstrukcí.

Lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší.

2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Rodinný dům řadový koncový je postavený ve tvaru obdélníka jako jednogenerační s bytem 2+1 v řadové zástavbě. Rodinný dům stojí na vlastním pozemku í o výměře 144 m². Je zapuštěný do svažitého terénu orientovaného k jihu, je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a šikmou střechu s obytným podkrovím.

Rodinný dům 2+1 je jednogenerační, postavený v řadové zástavbě jako koncový řadový.

Je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

Dispoziční řešení:

- I. podzemní podlaží - 2 sklepy (z nichž sklep přístupný z předsíně se pro ocenění neuvažuje, protože výška je menší než 1,7 m).

- I. nadzemní podlaží - kuchyně, pokoj, předsíň, schodiště na půdu, koupelna společná s WC.

- podkroví - 1 pokoj (není dostatečně tepelně izolovaný)

Základy rodinného domu jsou kamenné bez izolací, svislé konstrukce jsou smíšené v tl. 60 až 90 cm, vodorovné konstrukce jsou klenbové v I. podzemním podlaží a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. nadzemním podlaží, v podkroví je strop součástí krovu. Schodiště je ocelové s dřevěnými nášlapy. Nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou vápenné. Podlaha v obytných pokojích je palubková, v kuchyni je PVC, v předsíni je teracová dlažba a v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná kastlová, dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Rozvody vody jsou pouze na studenou vodu. Ohřev teplé vody v kuchyni je zajištěn elektrickým průtokovým ohřívačem, v koupelně je lokální ohřev na pevná paliva. Vytápění je ústřední elektrokotlem Protherm a sporákem na tuhá paliva umístěnými v kuchyni, dále krbem v obývacím pokoji. Radiátory jsou ocelové deskové. Koupelna je vybavená vanou, umývadlem, toaletní mísou WC s nádrží. Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou s dřezem a umývadlem.

Příslušenství k rodinnému domu tvoří skleník, zpevněná venkovní plocha, venkovní schodiště, oplocení s vrátky.

Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.

Poloha lepší k bydlení, užitná plocha menší, výměra pozemku menší, technický stav lepší, RD bez zatížení užívání bytu.

3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Zděná, přízemní podsklepená, řadová, koncová obytná stavba charakteru rodinného domu s jedním bytem 2+1 ve stáří cca 80 roků, po modernizaci asi před 50 roky. Vybavenost stará, původní, již podstandardní (v kuchyni plyn. sporák s dřezem a s rozvodem st. a teplé vody, koupelna s vanou bez zazdění a s umyvadlem a karmou asi nefunkční, WC s osazenou ker. mísou suchý. Vytápění plyn. kamny WAW, podlahy prkenné, el. instalace s pojistkami v domě jen s rozvodem 220V, zásuvka na 380V). Stav prvků dlouhodobé životnosti velmi dobrý. Dům je napojen na veškeré inž. sítě. Příslušenství k RD tvoří kůlna za RD charakteru vedl. stavby, přípojky sítí, oplocení pozemku, zpevn. plocha dvora, chodník do domu, trvalé porosty. V současnosti je RD volný.

Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.

4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Rodinný dům je řadový koncový, částečně podsklepený, přízemní, se šikmou střechou bez obytného podkroví. Rodinný dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace a na rozvody

elektřiny. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Technický stav rodinného domu je průměrný. Dispoziční řešení: I. podzemní podlaží sestává ze 2 sklepů, I. nadzemní podlaží sestává ze 2 pokojů, kuchyně, komory, WC, koupelny, chodby a skladu.

Základy rodinného domu jsou kamenné bez účinné vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. NP, nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou v obytných místnostech z dřevěných desek a betonové, v ostatních místnostech z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná dvojitá, orientovaná k jihovýchodu. Dveře jsou plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulací kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umývadlem, WC je samostatně vybavené keramickou mísou kombi. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou břizolitové. RD byl postavený jako jednogenerační kolem roku 1930, v roce 1999 byla provedena rekonstrukce a modernizace. Byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody a kanalizace, nový krov, střešní krytina, klempířské konstrukce a nový komín.

Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.

5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Rodinného domu č.p. 65 v Rájci - Jestřebí, Holešíně, umístěná na pozemku parc. č. st. 72 o výměře 122 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku a pozemku parc. č. 294/17 o výměře 301 m² druhu pozemku zahrada včetně vedlejších staveb, studny, venkovních úprav a trvalých porostů tvořících součásti a příslušenství rodinného domu a pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 56 pro katastrální území Holešín, obec Rájec - Jestřebí a okres Blansko.

Oceňovaný areál RD se nachází v západní části zastavěného území města Rájec - Jestřebí, oddělené části Holešín, jako poslední vlevo od státní silnice ve směru Holešín - Doubravice nad Svitavou. Průčelí domu je orientováno severozápadním směrem k silnici, za RD a západním směrem je svažitý oplocený pozemek zahrady s vedlejšími stavbami, studnou a několika trvalými porosty. Z jihovýchodní strany je přistavěn sousední RD.

Jedná o koncový řadový, částečně podsklepený RD, přibližně obdélníkového půdorysného tvaru, s 1 NP a se střechou sedlového tvaru.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1. NP), koncový řadový RD s jedním NP se střechou sedlového tvaru, postavený podle vyjádření objednatele a doložených dokladů pravděpodobně v roce 1940. Vstup do RD je ze zadu z veřejné místní komunikace do předsíně. RD obsahuje pouze dvě obytné místnosti a verandu, ze které je přístup na půdu a do menšího sklepního prostoru, bez jakéhokoliv dalšího příslušenství. RD je značně podstandardně vybaven.

Stáří stavby je asi 68 roků (1940) a stavby byla v průběhu své životnosti v rámci možností vlastníků přiměřeně udržována, především zpočátku své životnosti. V dnešní době je zřejmá nedostatečná údržba v poslední době. Kromě toho vlivem nedostatečně tepelné izolační schopnosti zejména zdí verandy dochází zřejmě k promrzání zdiva a tím ke zhoršené užívací schopnosti některých částí domu. Ostatní svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 45 cm, některé ovšem tloušťky pouze 30 cm, což není zejména z hlediska tepelně izolačních vlastností stavby standardní stavebně technický stav. Základy stavby jsou zřejmě kamenné nebo částečně betonové bez hydroizolace, svislé nosné konstrukce jsou zděné zřejmě z pálených cihel, různé tloušťky maximálně do 45 cm, stropy jsou zděné klenbové (nad sklepním prostorem), ostatní dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina střechy je částečně pálená francouzská tašková, částečně tašková betonová, klempířské konstrukce částečně z pozinkovaného plechu, fasádní a vnitřní omítky jsou vápenné hladké původní, schody do sklepa jsou betonové, na půdu dřevěné bez zábradlí, podlahy jsou betonové nebo dřevěné prkenné, případně s PVC, okna jsou převážně dřevěná dvojitá kastlová,

dveře dřevěné hladké, vytápění všech místností je sporákem na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová, rozvod vody chybí, voda je odebírána do nádob přímo ze studny. RD nemá bleskosvod a další vybavení, kromě přípojky elektrické energie nejsou zřízeny přípojky na další sítě (plyn, vodovod a kanalizace).

Areál rodinného domu je napojen pouze na elektrickou energii, telefon a místní zpevněnou komunikaci. Není napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn (není v části obce zaveden).

Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost srovnatelná.

3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Přízemní, samostatně stojící, nepodsklepená, zděná stavba, zastřešená sedlovou střechou na dřevěném krovu s plechovou pozinkovanou krytinou na latích. V roce 1999 byla zahájena rekonstrukce. Sítě odpojeny, jen přípojka elektro zůstala zachována. Zůstalo zdivo z nepál. cihel, střešní krytina plechová pozinkovaná, fasáda vápenocementová hladká, dřevěná dvojitá okna a vstupní dřevěné dveře. Stáří stavby je asi 105 roků, stáří krovu asi 65 roků. Technický stav špatný.

Příslušenství k RD tvoří přípojka elektro, žumpa a dále jsou zde oceněny funkčně a právně s RD č.p.79 souvisící pozemky p.č.st.45/1 a p.č.761/22 o celkové výměře 317m² vedené a užívané jako zast.plocha a nádvoří a ostatní plocha.

Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.

Srovnatelné nemovitosti

Název: 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Lokalita 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 02/2011; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,14	1 204

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
183,48 m ²	271 m ²	1 550 000 Kč	8 448 Kč/m ²

Název: 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Lokalita 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,55



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 09/2011; Velikosti objektu - mnohem menší; Poloha - mnohem lepší k bydlení; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Celkový koef. K_C
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

Užitná plocha

92,00 m²

Výměra pozemku.

144 m²

Celková cena

730 000 Kč

Jednotková cena

7 935 Kč/m²

Název: 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,65
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,35



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 07/2011; Velikosti objektu - mnohem větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.;

Celkový koef. K_C
0,21

Upravená j. cena Kč/m²
2 892

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
139,00 m ²	439 m ²	1 960 000 Kč	14 101 Kč/m ²

Název: 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Lokalita 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha	0,55
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 05/2011; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - mnohem lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,16	2 313

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
71,00 m ²	165 m ²	1 050 000 Kč	14 789 Kč/m ²

Název: 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Lokalita 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku,

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,93	1 852

vybavenost srovnatelná.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
50,00 m ²	120 m ²	100 000 Kč	2 000 Kč/m ²

Název: 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena K_c/m²
0,79	1 672

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,36 m ²	317 m ²	170 000 Kč	2 115 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 204 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 892 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 892 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 892 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	92,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	175 483 Kč

Výpočet věcných břemen

Popis

- Věcné břemeno (podle listiny dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-20030059/2003, pro:Svazek vodovodů a kanalizací měst a obcí, 17.listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 10.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 12.6.2008, č.j.V-1598/2008-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009, stavba: bez čp/če na parc. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III-. smluv, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009 parc. č. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519/23/2009 parc. č. 452/20, na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak.3519-23/2009 prac. č. 452/19, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98 , pro E.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatné ze dne 6.4.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.4.2010, č.j.V-858/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo. plánu č. zak. 3586-52/2010, pro: UPC Česká republika, s.r.o., Závěšova 502/5, Praha 4, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.11.2010, právní účinky vkladu ke dni 10.12.2010, č.j.V-3392/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009, parc. č. 452/22 na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 6.4.2011, právní účinky vkladu ke dni 11.4.2011, č.j.V-821/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom. plánem č. zak. 3046-77/2007 pro: České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Praha 3, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.6.2007, právní účinky vkladu ke dni 10.7.2007, č.j.V-1554/2007-701 a listiny: Výpisu z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011, č.j.Z-8721/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT 160, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3797-782/2010, pro: E.ON Distribuce, a.s. F.A., Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 15.5.2012, právní účinky vkladu ke dni 24.5.2012, č.j.V-2151/2012-701.

Závěr:

Všechna tato věcná břemena se asi nevztahují na oddělené nové pozemky p.č.452/23 a 452/24. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázala rovněž na nových

pozemcích parcelách č.452/23 a 452/24, které jsou dle GPO oddělovány zer stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechny tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřená nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní invalidním důchodcem a jeho rodinou. Jde spíše o tržně posuzované věcné břemeno bydlení. Toto břemeno oceňuji tržně z nájemného sjednaného, které odpovídá v současnosti výši tržního nájemného.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro VI.Martínka:

Výměra: 92,75 m²

Jednotková cena: 757,86 Kč/m²

Sjednané nájemné: 92,75 m² * 757,86 Kč/m² = 70 291,52 Kč/rok

Ocenění se provede podle § 18 odst. 2, jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

70 291,52 Kč/rok * 100 % = 70 291,52 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 70 291,52 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

70 291,52 Kč * 5 let = 351 457,60 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 351 457,60 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	175 483 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	510 161 Kč
Hodnota pozemku	262 900 Kč
Věcné břemeno	351 458 Kč
Obvyklá cena	180 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji ve výši zde uvedené porovnávací hodnoty, která je značně nižší než věcná hodnota nemovitostí a zohledňuje zejména velmi špatnou polohu k bydlení, velmi špatný technický stav RD s nutností jeho modernizace a zejména zatížení RD bydlením na dobu neurčitou invalidním nájemcem, tedy obdobou věcného břemene doživotního úplatného užívání a nutností zajištění náhradního bydlení. Rovněž tak je zde zohledněn zásadní velký pokles obvyklých cen nemovitostí zatížených omezením vlastnického práva oproti ocenění realizovaném na těchto nemovitostech v roce 2012. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

Kollárova 1290/3

680 01 Boskovice

telefon: 602 721 705, 516 45 29 63

e-mail: jiri@tajovsky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 17. 6. 1991 č.j.Spr. 2297/91 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3849/100/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013/141.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořizená znalcem dne 19.6.2013,	2
2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,	0
3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012,	5
4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,	1
7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,	1
8/ Kopie Technické údje k držbě OD Blansko,	1
9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,	0
11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,,	0
12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí .	0





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Ā Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
<i>Pozemky</i>					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	281/2	139	zastavěná plocha a nádvoří		
	452/1	45370	ostatní plocha	dráha	
<i>Stavby</i>					
<i>Typ stavby</i>					
Část obce, č. budovy			Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Blansko, č.p. 2472			bydlení		St. 281/2

B1 Jiná práva			
<i>Typ vztahu</i>			
Oprávnění pro			Povinnost k

- o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/4 a 1405/2, jak je vyznačeno na geom. plánu č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481.

Parcela: 452/1 Parcela: 452/4 Z-100703/2000-701

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1027/2000 POLVZ:703/2000 Z-100703/2000-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/3, 598/7, 1364/13 a 1405/3, jak je vyznačeno na geom. plánu č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481.

Parcela: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100702/2000-701

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1028/2000 POLVZ:702/2000 Z-100702/2000-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
	trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - IV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100674/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 836/2000	POLVZ:674/2000	Z-100674/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení vodovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - IV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100675/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 939/2000	POLVZ:675/2000	Z-100675/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	dle článku IV. smlouvy - právo vedení vodovodní přípojky a kabelových tras, jejich provozování, udržování, opravování a s tím spojené právo vstupu a chůze na a přes pozemek	Parcela: 452/13	V-1771/2007-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2007.		V-1771/2007-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - IV 481	Parcela: 452/3	Z-100811/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - IV 481	Parcela: 452/14	V-803/2008-701
	Parcela: 452/1		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000	POLVZ:811/2000 Z-100811/2000-701
o	Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481. Parcela: 452/1 Parcela: 565/3	Z-100662/2000-701
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000	POLVZ:662/2000 Z-100662/2000-701
o	Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481. Parcela: 452/1 Parcela: 565/16	Z-6297/2010-701
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000	POLVZ:662/2000 Z-100662/2000-701

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o	Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-2003 0059/2003 "Svazek vodovodů a kanalizací" měst Parcela: 452/1 a obcí, 17. listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, RČ/IČO: 49468952	V-1598/2008-701
	Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2008.	V-1598/2008-701
o	Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009 Stavba: bez čp/če na parc. St. 279 Parcela: 452/1	V-177/2010-701
	Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010.	V-177/2010-701
o	Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009 Parcela: St. 279 Parcela: 452/1	V-177/2010-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
 dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
 Parcela: 452/20 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
 - o Věcné břemeno chůze a jízdy
 dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
 Parcela: 452/19 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98
 E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-858/2010-701
 Gerstnera 2151/6, České Budějovice
 7, 370 49, RČ/IČO: 28085400
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2010. V-858/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo.plánu č.zak.3586-52/2010
 UPC Česká republika, s.r.o., Parcela: 452/1 V-3392/2010-701
 Závašova 502/5, Praha 4, Nusle,
 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 00562262
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2010. V-3392/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009
 Parcela: 452/22 Parcela: 452/1 V-821/2011-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2011. V-821/2011-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
 České Radiokomunikace a.s., U Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 nákladového nádraží 3144/4, Praha
 3, Strašnice, 130 00 Praha 3,
 RČ/IČO: 24738875
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2007.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 481

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-1554/2007-701

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí
Městského soudu v Praze , oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.

Z-8721/2011-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT
160 jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3797-782/2010

E.ON Distribuce, a.s., F. A.

Parcela: 452/1

V-1251/2012-701

Gerstnera 2151/6, České Budějovice

7, 370 49, RČ/IČO: 28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 24.05.2012.

V-1251/2012-701

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 13.07.2002.

Z-1780/2004-701

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
Nové Město, 110 15 Praha 015

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-2/2008-701 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.08.2012 10:29:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 5



Nádraží 2472/7a
678 01 Blansko
okres Blansko
kraj Jihomoravský

Mapa je poskytnuta v rámci veřejné služby.



Dějí nebo soubor pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou zvláštní právní předpisy, nebo opření
Náležitosti a přenos odpovídá práv. původu.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro: rozdělení pozemku o vyznačení východních břemen</p>	<p>Náležitosti a přenos odpovídá práv. původu.</p>	<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</p>		
<p>Zhotovil: GB-geodezie, spol. s r.o., Pracoviště Blansko Smetanova 2359/6, 678 01 Blansko</p>				
<p>Číslo plánu: 3545-10032/2009</p>	<p>Geometrický plán ověří úředně oprávněný zemědělský inženýr:</p>	<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl:</p>		
<p>Okres: <i>BLANSKO</i></p>			<p>Ing. Jaroslav Švec</p>	<p>Ing. Martina Malyszková</p>
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>			<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>	<p>Děj: <i>6-12-2009-725/2009</i></p>
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>			<p>Účetně opatřeno výměrným plánem, za účelem předání přepočítání a za území geometrického plánu, za účelem předání přepočítání a za území a za účelem předání podle přílohy předání.</p>	<p>Jeden výtisk geometrického plánu a podepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.</p>
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-032-7-1/43</i> Kód zřízení území výměr: 2- ze soupisu S-ITSK, 1- jiným číselným způsobem, 0- grafický Dodatečně stanovená poleťka byla poskytnuta včetně seznamu ze vlastní a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny přesnými způsoby: <i>drať, plotem, zabet. žel. trubkami, zdmi, křepu ve edí</i></p>				

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití
st. 281	2	13	zast. pl. č.p. 84	st. 281/1		76	zast. pl.	č.p. 84 rod. dům	2	st. 281	481		73	a	
										452/1	481		3	b	
													76		
				st. 281/2	1	39	zast. pl.	č.p. ... rod. dům	2	st. 281	481		1	39	
st. 1170	1	28	zast. pl. č.p. 564	st. 1170	1	98	zast. pl.	č.p. 564 rod. dům	2	st. 1170	481		1	27 celá	
										452/1	481		71	c	
													1	98	
452/1	5	40	ost. pl. draha	452/1	5	73	ost. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84	
				452/21		55	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481			55	
				452/22	2	77	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		2	77	
				452/23	13	94	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		13	94	
				452/24	5	05	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		5	05	
				452/25	3	70	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		3	70	
				452/26	2	54	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		2	54	
				452/27	2	33	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		2	33	
				452/28	2	83	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		2	83	
	5	51	45		5	51	43 x)								
Pozn. x)	Rozdíl ve výměře -2 m ² mezi parcelami dosavadního a nového stavu je menší než hodnota mezní odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb.														

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosaavadní stav			Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra pravoúhly		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Zapsáno v evidenci	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²						Zapsáno v evidenci	div-tyl poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra č. 10	
	Rěčné břemeno:															
				452/22							452/1		481			
				452/22							452/1		481			
452/1											452/1		481			
452/1											452/1		481			
452/1											452/1		481			

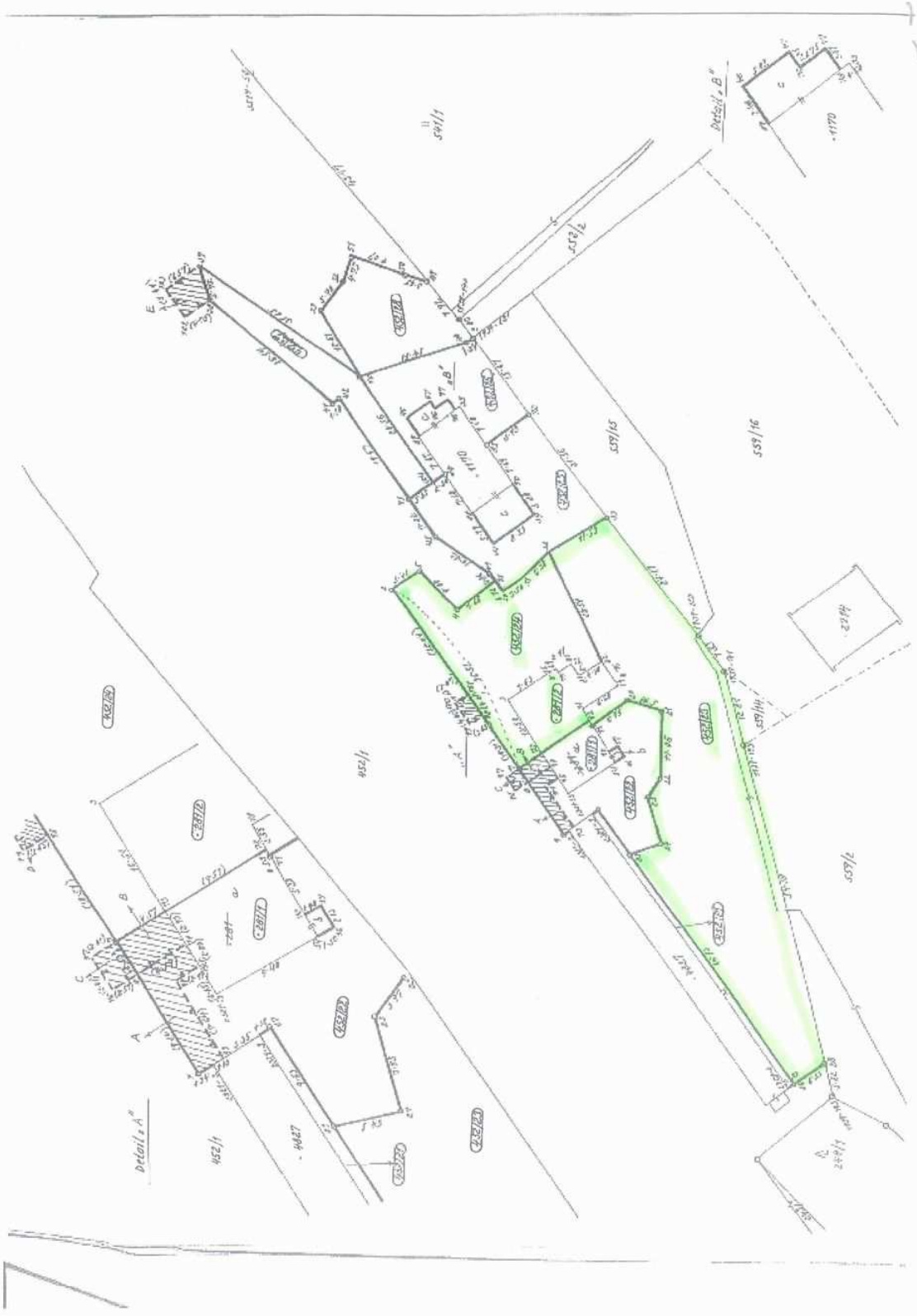
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

B : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

C : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

D : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

E : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin



920 / 1980-51

CSD - Traťová distance Brno - sever
DRAG - ŽIDENICE, Markéty Kuncové 10
poštovní příhrádka 238
657 84 BRNO 2 5

Brno 18.4.1980

č.j.:

Rozhodnutí

o přidělení podnikového bytu vystavěného z vlastních volných prostředků podniku

Organizace: S t ř e d n í d r á ž e v O l e m o u c i

Organizační jednotka: Traťová distance rno-sever, Židenice Markéty Kuncové 10

dražev a stálo/

přiděluje

pracovníku /mrt/ Martinkovi Vladimírovi, trať. děl. TO Blansko, bytem Vavřinec-Veselice č. 36

/jedno a příjmená, pracovní zařazení, pracoviště, bydliště /
podle ustanovení § 25 odst. 1 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnici řed.mín.
dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě / OP 10 / a podnikovými směrnici
platnými ve střední dráze podnikový byt vystavěný z vlastních volných
prostředků podniku

čís. bytu.....podle čí.....vchod čis.....čís. domu ulice Nádražní

město/obec/ Blansko nádraží 84 Byt sestává z kuchyně 1 pokojů 3

a příslušenství.

O d ť v ě d ě n í :

Uvedený pracovník je zapadá v seznamu uchazečů o byt a byl zařazen do pořadíku uchazečů této organizační jednotky. Přidělení bytu bylo schváleno organizací ROH a je v souladu se záměry stabilizace pracovníků v železniční dopravě.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. Může však do 3 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí písemně oznámit, že byt nepřijímá /§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb./.
Rozhodnutí o přidělení bytu nevzniká právo užívat uvedený byt, ale pouze právo požadovat, aby vlastník domu /správce objektu/ do 15 dnů uzavřel dohodu o předání a převzetí bytu. Právo užívat byt vznikne teprve uzavřením této dohody /§ 154 a 155 o.z. č. 40/1964 Sb./.
Hodnotí-li k dohodě o rozsahu příslušenství nebo o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji místní národní výbor rozhodnutím.
V případě, že se pracovník do 15 dnů po doručení rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nastěhuje nebo uzavře dohodu o odevzdání a převzetí bytu, může být toto rozhodnutí zrušeno a byt přidělen jinému pracovníku. Shora uvedený byt je bytem trvale určeným pro ubytování pracovníků nelepšné organizace a organizační jednotky. Proto hospodaření s tímto bytem podléhá podle platných právních předpisů zvláštnímu režimu. Za každé dispoziční s bytem je zapotřebí kromě jiného vyžádat písemného souhlasu organizační jednotky, které byt přidělila. Při rozvázání pracovního poměru jež nutno byt uvolnit pro jiného aktivního pracovníka. /viz zejména ustanovení § 32, § 34 zák. č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty a § 182, § 184 písm. a § 187 odst. 2, § 188 o.z. č. 40-1964 Sb./.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno v pěti vyhotoveních a doručuje se:

- 1/pracovníku
- 2/vlastnímu obytnému objektu
- 3/MŠRV /MNV/ odboru byt.hospodářství
- 4/Dražetev - k evidenci
- 5/organizační jednotce

M i s o l n í k
organizační jednotky:

BRP pol.č. 33/73 - 1 hektokopie

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

České dráhy, a.s. / Kounicova 26 / 611 43 Brno 11

Regionální správa majetku Brno

Byt: **01** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 84/84**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **2**
 Celková plocha místností: 114,8000
 Započítatelná plocha: 104,6000
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 3,0000
 Variabilní symbol: **2938007108**

Martínek Vladimír
Nádražní 84/84
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
	<i>Poznámka</i>				
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	01.09.1988	01.09.2008	2.500,00	1,00	5,00
SPORÁK ELEKTRICKÝ 4PLOTÝNKOVÝ	01.01.1980	31.12.9999	0,00	1,00	10,00
BOILER ELEKTRICKÝ 141-160 L	01.02.2011	31.01.2026	7.802,00	1,00	43,34
Celkem					58,34

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
1/0P	Chodba	7,8000		0,00
2/0P	WC	1,0000		0,00
3/0P	Koupelna	3,6000		0,00
4/0P	Pokoj	16,9000		0,00
5/0P	Pokoj	20,0000		0,00
6/0P	Pokoj	20,5000		0,00
7/0P	Kuchyň	16,6000		0,00
8/0P	Sklad	8,0000		0,00
1/1P	Půda	14,2000	X	0,00
1/1S	Sklep	6,2000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		114,8000 m2 /	104,6000 m2	

Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,60 M2		5.857,60
Vybavení bytu	paušál			58,00
Záloha vodné, stočné	paušál			900,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.816,00 CZK

Sjednávatel: Prokopová Milena / 972 621 060

.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno

Příloha č. 4 -technické údaje k dražbě OD Blansko

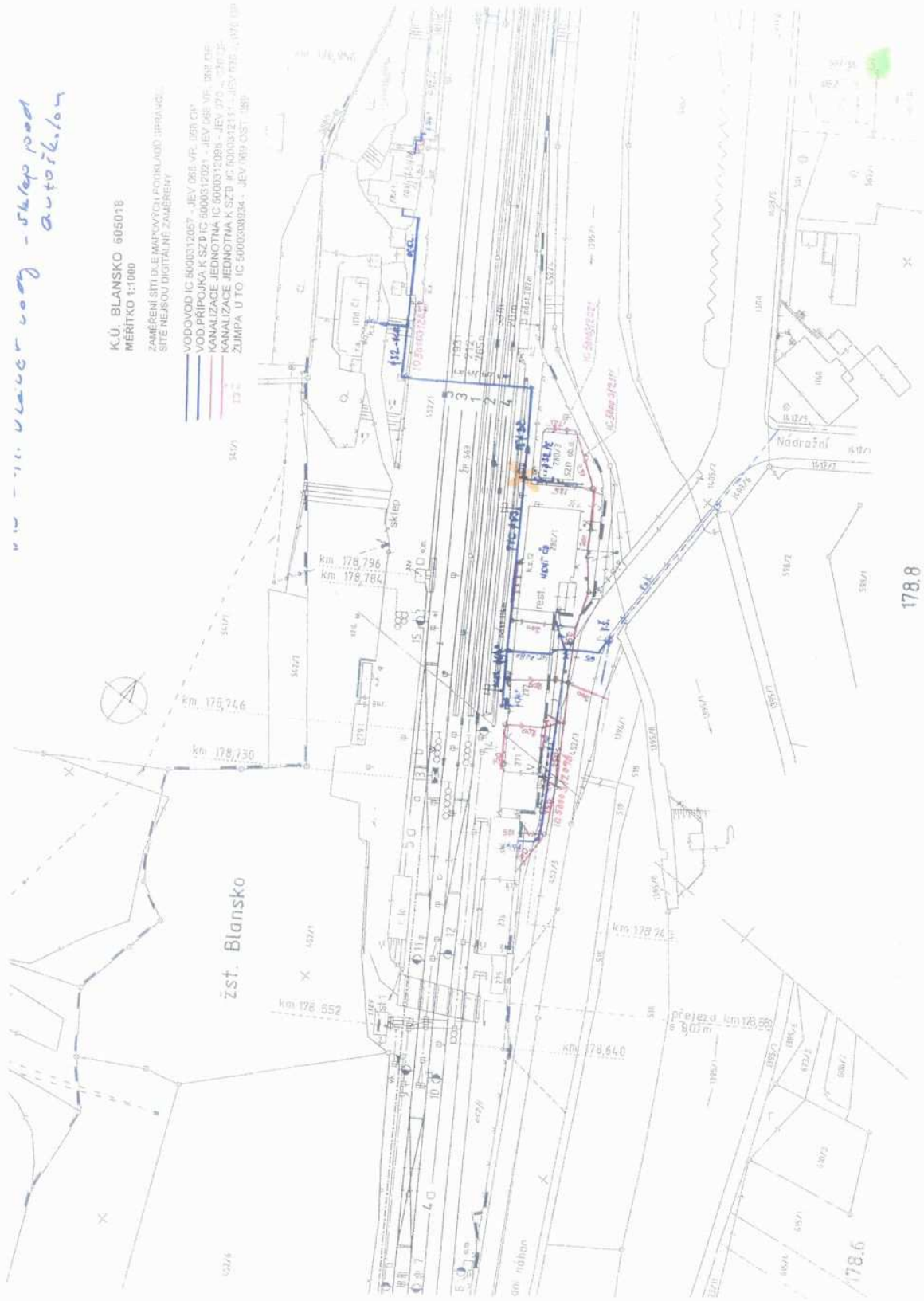
Technické údaje k dražbě	
Objekt č.p.: 2472	Inv. číslo DLM: IC5000308278 Zůstatková hodnota k 31.1.2012 0,00 Kč
Pozemek st p.č.: 281/2- zastavěná plocha a nádvoří	Inv. číslo DLM: IC6100594740 Účetní hodnota: 13 200,00 Kč
Výměra: 139 m ²	
Pozemek p.č.: 452/23- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 50 460,00 Kč
Výměra: 1 394 m ²	
Pozemek p.č.: 452/24- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 18 280,00 Kč
Výměra: 505 m ²	
Pozemky zastavěná plocha celkem: 139 m ²	
Pozemky ostatní plocha celkem: 1 899 m ²	
Pozemky celkem: 2 038 m ²	
Katastrální území: Blansko	
Obec: Blansko	
Okres: Blansko	
Zdůvodnění:	Jedná se o bytový dům o jedné bytové jednotce (3+1 o výměře 114,80 m2), včetně zastavěného pozemku a okolních souvisejících pozemků.

*1:100 - 11. úroveň výhledu - 5. etapa pod
autoklónou*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITOKO 1:1000

ZAMĚŘENÍ SÍTI DLE MAPOVÝCH PODKLADŮ ÚPRAVY
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY

- VODOVOD IČ 5000312057 - JEV 068 V.F. 058 C1*
- VOD.PŘÍPOJKA K SZP IČ 5000312024 - JEV 068 V.F. 062 C5E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ IČ 5000312038 - JEV 070 V.F. 070 C3E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZP IČ 5000312111 - JEV 070 V.F. 070 C3E
- ŽUMPY U TO IČ 5000308334 - JEV 069 C5T 189



178.8

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3849/100/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům, Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisejícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha -505m² v k.ú.Blansko oddělovaných z pozemku parc. č. 452/1, dle geom.plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB-geodezií, spol. s r.o., prac.Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú.Blansko, okres Blansko.

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Blansko, k.ú. Blansko
Adresa nemovitosti: Nádražní 2472/7a, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65800/367 z 11.6.2013

Adresa objednatele: se sídlem:Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Tajovský

Adresa zhotovitele: Kollárova 1290/3, 680 01 Boskovice
IČ: 10530762 telefon: 602 721 705, 516 e-mail: jiri@tajovsky.cz
45 29 63
DIČ: CZ5505212746 fax: 516 45 29 63

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro realizaci dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA **180 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 16 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha - obě z pozemku parc. č. 452/1, dle geom. plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB - geodezií, spol. s r.o., prac. Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú. Blansko, okres Blansko.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitostí, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,
- 3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012 odpovídající současnému stavu až na výměru p.č.452/1(bylo 45.370m², je nyní 5⁴.081m²),
- 4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12. 2009,
- 6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,
- 7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,
- 8/ Kopie Technické údaje k držbě OD Blansko,
- 9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,
- 11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí v daném regionu a čase pro porovnání.

Místopis

RD s pozemky Blansko, Nádražní 2472/7a jsou přístupné a příjezdné po pozemku v majetku Českých drah z parc.č.452/1-ostatní plocha, dráha. Jedná se o lokalitu sice u nádraží ČD, avšak velmi špatně přístupnou z Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zasiťovanost neúplná, rozvod el. energie s přípojkou ze sítě Českých drah, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje, kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva. RD nelze napojit na veřejné sítě energií, jen na sítě Českých drah. Nutno při prodeji zřídit věcná břemena vedení přípojky elektřiny, vody z nápojných bodů ve vlastnictví českých drah. Všechna tato negativa mají zásadní vliv na cenu obvyklou daných nemovitostí (RD a pozemků s ním funkčně souvisících).

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty na nádraží přes železniční koridor. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV-nehodnocen	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky: 452/1	České dráhy,a.s. IČ: 70994226		

Celkový popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidnímu důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.857,60 Kč/měs. Výměra bytu je 114,80m² započtená pak 104,60m². V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace.

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpevn. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházejí se na železničním nádraží na druhé straně železničního koridoru. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č. 452/23 - ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Silné stránky

Nezjištěny.

Slabé stránky

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

<p>území</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod. Blížkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.</p>
<p>Věcná břemena a obdobná zatížení:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.</p>
<p>Ostatní rizika:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Blížkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD. RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, invalidním důchodcem s rodinou, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.</p>

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky nová p.č.st. 281/2, nová p.č.452/23 a nová p.č.452/24 (celkem: 139 + 1.394 + 505 = 2.038m²) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na nové parc. č. St. 281/2 je postaven objekt bydlení č.p. 2472. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na veřejný rozvod vody a elektroinstalace, není možnost napojení na zemní plyn a veřejnou kanalizaci. Pozemek je osazen ve svažitém terénu a s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. 452/24 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha - jiná plocha. ostatní plocha parc. č. 452/24 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na českých drah rozvod vody a elektroinstalaci. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu.

Pozemek parc. č. 452/23 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha. Ostatní plocha parc. č. 452/23 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod vody a elektroinstalace. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Ocharanné pásmo železnič.koridoru, malá výměra pozemku							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:				300,00	1,00		300,00
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena							300,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Dle směrných cen stavebních pozemků se pro průmyslovou zónu pro průmysl.zástavbu a RD obvyklé ceny pozemků pohybují od 300 do 2.000,- Kč/m². Zde vzhledem k horší poloze, výměře pozemku a možnosti jeho zasíťování uvažuji s obvyklou cenou ve spodní hranici rozpětí a stanovuji ji na 300,- Kč/m².a obvyklou cenu strmé zahrady za RD odhaduji na 50,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.281/2	139	300	41 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/23	1 394	50	69 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/24	505	300	151 500
Celková výměra pozemků		2 038	Hodnota pozemků celkem	262 900

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na

vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba , koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna.Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trémové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě čisti města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční trať bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha , přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalaci síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN nevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená 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.NP(přízemí)	9,50*10,96+2,50*7,30+0,40*4,50	=	124,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP(přízemí)	124,17 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*3,10+(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*2,90/2$	570,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	570,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		570,66 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 pasy bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné asi smíšené zdivo v tl.45 a 60cm	S	100
3. Stropy	s rovným pohledem spalné a s omítkou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinku	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky dlouhodobě bez malby	P	100
8. Fasádní omítky	vápenná omítka s nátěrem	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běl.obklady jken v koupelně	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	ker.dlažba	S	100
16. Vytápění	ÚT s kotlem na TP, oc.rozvody, oc.radiátory	S	100
17. Elektroinstalace	220/380V	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	rozvod jen P-B v kuchyni	P	100
22. Kanalizace	odkanalizování z WC, koupelny a	S	100

23. Vybavení kuchyně	kuchyně do žumpy plyn.sporák s el.troubou, kuch.linka	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo	S	100
25. Záchod	WC splach.	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
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	P	5,80	100	0,46	2,67
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	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,97
Koeficient vybavení K_4 :					0,8397

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8397
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 332,90
Plná cena: 570,66 m ³ * 4 332,90 Kč/m ³	=	2 472 612,71 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 %	-	2 225 351,44 Kč
RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena	=	247 261,27 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	92,75 m ²
Obestavěný prostor:	570,66 m ³
Zastavěná plocha:	124,17 m ²
Plocha pozemku:	2 038,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a rovněž id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházející se na druhé straně železnič.koridoru na nádraží u podchodu. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Slabé stránky:

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcné břemeno.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s. při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

Dispozice RD: Vstupní chodba-9,20m², koupelna - 4,00m², WC - 1,00m², kuchyň - 17,00m², obytný pokoj č.1 - 20,85m², obytný pokoj č.2 - 17,20m², obytný pokoj č.3 - 20,30m² a ze dvora přístupná kotelna - 3,00m².

Celková obytná podlahová plocha RD činí.....92,75m².

Popisy porovnatelných nemovitostí

1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Jedná se o dvoupodlažní podsklepený řadový koncový zděný objekt 3+1.

Zastřešení objektu sedlovou střechou, krytina pálená.

Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, plynu, splaškové i dešťové kanalizace.

Dispoziční řešení:

1. PP: kotelna, 2x sklad, sklep, garáž

1. NP: veranda, chodba, WC, kuchyň, 2x pokoj, obývací pokoj, schody na půdu

Vedlejší stavba - skladovací kolna.

Stáří 96 let, před 20 lety nové venkovní omítky, před 15 lety nové plynové ÚT, jinak bez větších rekonstrukcí.

Lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší.

2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Rodinný dům řadový koncový je postavený ve tvaru obdélníka jako jednogenerační s bytem 2+1 v řadové zástavbě. Rodinný dům stojí na vlastním pozemku o výměře 144 m². Je zapuštěný do svažitého terénu orientovaného k jihu, je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a šikmou střechu s obytným podkrovím.

Rodinný dům 2+1 je jednogenerační, postavený v řadové zástavbě jako koncový řadový.

Je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

Dispoziční řešení:

- I. podzemní podlaží - 2 sklepy (z nichž sklep přístupný z předsíně se pro ocenění neuvažuje, protože výška je menší než 1,7 m).

- I. nadzemní podlaží - kuchyně, pokoj, předsíň, schodiště na půdu, koupelna společná s WC.

- podkroví - 1 pokoj (není dostatečně tepelně izolovaný)

Základy rodinného domu jsou kamenné bez izolací, svislé konstrukce jsou smíšené v tl. 60 až 90 cm, vodorovné konstrukce jsou klenbové v I. podzemním podlaží a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. nadzemním podlaží, v podkroví je strop součástí krovu. Schodiště je ocelové s dřevěnými nášlapy. Nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou vápenné. Podlaha v obytných pokojích je palubková, v kuchyni je PVC, v předsíni je teracová dlažba a v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná kastlová, dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Rozvody vody jsou pouze na studenou vodu. Ohřev teplé vody v kuchyni je zajištěn elektrickým průtokovým ohřívačem, v koupelně je lokální ohřev na pevná paliva. Vytápění je ústřední elektrokotlem Protherm a sporákem na tuhá paliva umístěnými v kuchyni, dále krbem v obývacím pokoji. Radiátory jsou ocelové deskové. Koupelna je vybavená vanou, umývadlem, toaletní mísou WC s nádrží. Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou s dřezem a umývadlem.

Příslušenství k rodinnému domu tvoří skleník, zpevněná venkovní plocha, venkovní schodiště, oplocení s vrátky.

Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.

Poloha lepší k bydlení, užitná plocha menší, výměra pozemku menší, technický stav lepší, RD bez zatížení užívání bytu.

3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Zděná, přízemní podsklepená, řadová, koncová obytná stavba charakteru rodinného domu s jedním bytem 2+1 ve stáří cca 80 roků, po modernizaci asi před 50 roky. Vybavenost stará, původní, již podstandardní (v kuchyni plyn. sporák s dřezem a s rozvodem st. a teplé vody, koupelna s vanou bez zazdění a s umyvadlem a karmou asi nefunkční, WC s osazenou ker. mísou suchý. Vytápění plyn. kamny WAW, podlahy prkenné, el. instalace s pojistkami v domě jen s rozvodem 220V, zásuvka na 380V). Stav prvků dlouhodobé životnosti velmi dobrý. Dům je napojen na veškeré inž. sítě. Příslušenství k RD tvoří kůlna za RD charakteru vedl. stavby, přípojky sítí, oplocení pozemku, zpevn. plocha dvora, chodník do domu, trvalé porosty. V současnosti je RD volný.

Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.

4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Rodinný dům je řadový koncový, částečně podsklepený, přízemní, se šikmou střechou bez obytného podkroví. Rodinný dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace a na rozvody

elektřiny. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Technický stav rodinného domu je průměrný. Dispoziční řešení: I. podzemní podlaží sestává ze 2 sklepů, I. nadzemní podlaží sestává ze 2 pokojů, kuchyně, komory, WC, koupelny, chodby a skladu.

Základy rodinného domu jsou kamenné bez účinné vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. NP, nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou v obytných místnostech z dřevěných desek a betonové, v ostatních místnostech z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná dvojitá, orientovaná k jihovýchodu. Dveře jsou plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulací kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umývadlem, WC je samostatně vybavené keramickou mísou kombi. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou břizolitové. RD byl postavený jako jednogenerační kolem roku 1930, v roce 1999 byla provedena rekonstrukce a modernizace. Byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody a kanalizace, nový krov, střešní krytina, klempířské konstrukce a nový komín.

Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.

5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Rodinného domu č.p. 65 v Rájci - Jestřebí, Holešíně, umístěná na pozemku parc. č. st. 72 o výměře 122 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku a pozemku parc. č. 294/17 o výměře 301 m² druhu pozemku zahrada včetně vedlejších staveb, studny, venkovních úprav a trvalých porostů tvořících součásti a příslušenství rodinného domu a pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 56 pro katastrální území Holešín, obec Rájec - Jestřebí a okres Blansko.

Oceňovaný areál RD se nachází v západní části zastavěného území města Rájec - Jestřebí, oddělené části Holešín, jako poslední vlevo od státní silnice ve směru Holešín - Doubravice nad Svitavou. Průčelí domu je orientováno severozápadním směrem k silnici, za RD a západním směrem je svažitý oplocený pozemek zahrady s vedlejšími stavbami, studnou a několika trvalými porosty. Z jihovýchodní strany je přistavěn sousední RD.

Jedná o koncový řadový, částečně podsklepený RD, přibližně obdélníkového půdorysného tvaru, s 1 NP a se střechou sedlového tvaru.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1. NP), koncový řadový RD s jedním NP se střechou sedlového tvaru, postavený podle vyjádření objednatele a doložených dokladů pravděpodobně v roce 1940. Vstup do RD je ze zadu z veřejné místní komunikace do předsíně. RD obsahuje pouze dvě obytné místnosti a verandu, ze které je přístup na půdu a do menšího sklepního prostoru, bez jakéhokoliv dalšího příslušenství. RD je značně podstandardně vybaven.

Stáří stavby je asi 68 roků (1940) a stavby byla v průběhu své životnosti v rámci možností vlastníků přiměřeně udržována, především zpočátku své životnosti. V dnešní době je zřejmá nedostatečná údržba v poslední době. Kromě toho vlivem nedostatečně tepelné izolační schopnosti zejména zdí verandy dochází zřejmě k promrzání zdiva a tím ke zhoršené užívací schopnosti některých částí domu. Ostatní svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 45 cm, některé ovšem tloušťky pouze 30 cm, což není zejména z hlediska tepelně izolačních vlastností stavby standardní stavebně technický stav. Základy stavby jsou zřejmě kamenné nebo částečně betonové bez hydroizolace, svislé nosné konstrukce jsou zděné zřejmě z pálených cihel, různé tloušťky maximálně do 45 cm, stropy jsou zděné klenbové (nad sklepním prostorem), ostatní dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina střechy je částečně pálená francouzská tašková, částečně tašková betonová, klempířské konstrukce částečně z pozinkovaného plechu, fasádní a vnitřní omítky jsou vápenné hladké původní, schody do sklepa jsou betonové, na půdu dřevěné bez zábradlí, podlahy jsou betonové nebo dřevěné prkenné, případně s PVC, okna jsou převážně dřevěná dvojitá kastlová,

dveře dřevěné hladké, vytápění všech místností je sporákem na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová, rozvod vody chybí, voda je odebírána do nádob přímo ze studny. RD nemá bleskosvod a další vybavení, kromě přípojky elektrické energie nejsou zřízeny přípojky na další sítě (plyn, vodovod a kanalizace).

Areál rodinného domu je napojen pouze na elektrickou energii, telefon a místní zpevněnou komunikaci. Není napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn (není v části obce zaveden).

Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost srovnatelná.

3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Přízemní, samostatně stojící, nepodsklepená, zděná stavba, zastřešená sedlovou střechou na dřevěném krovu s plechovou pozinkovanou krytinou na latích. V roce 1999 byla zahájena rekonstrukce. Sítě odpojeny, jen přípojka elektro zůstala zachována. Zůstalo zdivo z nepál. cihel, střešní krytina plechová pozinkovaná, fasáda vápenocementová hladká, dřevěná dvojitá okna a vstupní dřevěné dveře. Stáří stavby je asi 105 roků, stáří krovu asi 65 roků. Technický stav špatný.

Příslušenství k RD tvoří přípojka elektro, žumpa a dále jsou zde oceněny funkčně a právně s RD č.p.79 souvisící pozemky p.č.st.45/1 a p.č.761/22 o celkové výměře 317m² vedené a užívané jako zast.plocha a nádvoří a ostatní plocha.

Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.

Srovnatelné nemovitosti

Název: 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Lokalita 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 02/2011; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,14	1 204

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
183,48 m ²	271 m ²	1 550 000 Kč	8 448 Kč/m ²

Název: 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Lokalita 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,55



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 09/2011; Velikosti objektu - mnohem menší; Poloha - mnohem lepší k bydlení; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Celkový koef. K_C
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

Užitná plocha

92,00 m²

Výměra pozemku.

144 m²

Celková cena

730 000 Kč

Jednotková cena

7 935 Kč/m²

Název: 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,65
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,35



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 07/2011; Velikosti objektu - mnohem větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.;

Celkový koef. K_C
0,21

Upravená j. cena Kč/m²
2 892

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
139,00 m ²	439 m ²	1 960 000 Kč	14 101 Kč/m ²

Název: 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Lokalita 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha	0,55
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 05/2011; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - mnohem lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,16	2 313

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
71,00 m ²	165 m ²	1 050 000 Kč	14 789 Kč/m ²

Název: 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Lokalita 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku,

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,93	1 852

vybavenost srovnatelná.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
50,00 m ²	120 m ²	100 000 Kč	2 000 Kč/m ²

Název: 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,79	1 672

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,36 m ²	317 m ²	170 000 Kč	2 115 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 204 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 892 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 892 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 892 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	92,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	175 483 Kč

Výpočet věcných břemen

Popis

- Věcné břemeno (podle listiny dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-20030059/2003, pro:Svazek vodovodů a kanalizací měst a obcí, 17.listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 10.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 12.6.2008, č.j.V-1598/2008-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009, stavba: bez čp/če na parc. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smluv, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009 parc. č. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519/23/2009 parc. č. 452/20, na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009 prac. č. 452/19, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98, pro E.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatné ze dne 6.4.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.4.2010, č.j.V-858/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo. plánu č. zak. 3586-52/2010, pro: UPC Česká republika, s.r.o., Závěšova 502/5, Praha 4, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.11.2010, právní účinky vkladu ke dni 10.12.2010, č.j.V-3392/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009, parc. č. 452/22 na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 6.4.2011, právní účinky vkladu ke dni 11.4.2011, č.j.V-821/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom. plánem č. zak. 3046-77/2007 pro: České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Praha 3, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.6.2007, právní účinky vkladu ke dni 10.7.2007, č.j.V-1554/2007-701 a listiny: Výpisu z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011, č.j.Z-8721/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT 160, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3797-782/2010, pro: E.ON Distribuce, a.s. F.A., Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 15.5.2012, právní účinky vkladu ke dni 24.5.2012, č.j.V-2151/2012-701.

Závěr:

Všechna tato věcná břemena se asi nevztahují na oddělené nové pozemky p.č.452/23 a 452/24. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázala rovněž na nových

pozemcích parcelách č.452/23 a 452/24, které jsou dle GPO oddělovány zer stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechny tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřená nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní invalidním důchodcem a jeho rodinou. Jde spíše o tržně posuzované věcné břemeno bydlení. Toto břemeno oceňuji tržně z nájemného sjednaného, které odpovídá v současnosti výši tržního nájemného.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro VI.Martínka:

Výměra: 92,75 m²

Jednotková cena: 757,86 Kč/m²

Sjednané nájemné: 92,75 m² * 757,86 Kč/m² = 70 291,52 Kč/rok

Ocenění se provede podle § 18 odst. 2, jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

70 291,52 Kč/rok * 100 % = 70 291,52 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 70 291,52 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

70 291,52 Kč * 5 let = 351 457,60 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 351 457,60 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	175 483 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	510 161 Kč
Hodnota pozemku	262 900 Kč
Věcné břemeno	351 458 Kč
Obvyklá cena	180 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji ve výši zde uvedené porovnávací hodnoty, která je značně nižší než věcná hodnota nemovitostí a zohledňuje zejména velmi špatnou polohu k bydlení, velmi špatný technický stav RD s nutností jeho modernizace a zejména zatížení RD bydlením na dobu neurčitou invalidním nájemcem, tedy obdobou věcného břemene doživotního úplatného užívání a nutností zajištění náhradního bydlení. Rovněž tak je zde zohledněn zásadní velký pokles obvyklých cen nemovitostí zatížených omezením vlastnického práva oproti ocenění realizovaném na těchto nemovitostech v roce 2012. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

Kollárova 1290/3

680 01 Boskovice

telefon: 602 721 705, 516 45 29 63

e-mail: jiri@tajovsky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 17. 6. 1991 č.j.Spr. 2297/91 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3849/100/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013/141.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořizená znalcem dne 19.6.2013,	2
2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,	0
3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012,	5
4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,	1
7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,	1
8/ Kopie Technické údje k držbě OD Blansko,	1
9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,	0
11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,,	0
12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí .	0





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 281/2	139	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	45370	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Blansko, č.p. 2472		bydlení		St. 281/2	

B1 Jiná práva			
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/4 a 1405/2, jak je vyznačeno na geom. plánu č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481. Parcela: 452/1 Parcela: 452/4 Z-100703/2000-701 Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1027/2000 POLVZ:703/2000 Z-100703/2000-701			
o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/3, 598/7, 1364/13 a 1405/3, jak je vyznačeno na geom. plánu č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481. Parcela: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100702/2000-701 Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1028/2000 POLVZ:702/2000 Z-100702/2000-701			
o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
	trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100674/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 836/2000	POLVZ:674/2000	Z-100674/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení vodovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100675/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 939/2000	POLVZ:675/2000	Z-100675/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	dle článku IV. smlouvy - právo vedení vodovodní přípojky a kabelových tras, jejich provozování, udržování, opravování a s tím spojené právo vstupu a chůze na a přes pozemek	Parcela: 452/13	V-1771/2007-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2007.		V-1771/2007-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/3	Z-100811/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/14	V-803/2008-701
	Parcela: 452/1		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000		
	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)		
ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.		
Parcela: 452/1	Parcela: 565/3	Z-100662/2000-701
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000		
	POLVZ:662/2000	Z-100662/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)		
ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.		
Parcela: 452/1	Parcela: 565/16	Z-6297/2010-701
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000		
	POLVZ:662/2000	Z-100662/2000-701

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny)		
dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-2003 0059/2003		
"Svazek vodovodů a kanalizací" měst Parcela: 452/1		V-1598/2008-701
a obcí, 17. listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, RČ/IČO: 49468952		
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2008.		
		V-1598/2008-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009		
Stavba: bez čp/če na parc. St. 279 Parcela: 452/1		V-177/2010-701
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010.		
		V-177/2010-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009		
Parcela: St. 279	Parcela: 452/1	V-177/2010-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
 dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
 Parcela: 452/20 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
 - o Věcné břemeno chůze a jízdy
 dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
 Parcela: 452/19 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98
 E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-858/2010-701
 Gerstnera 2151/6, České Budějovice
 7, 370 49, RČ/IČO: 28085400
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2010. V-858/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo.plánu č.zak.3586-52/2010
 UPC Česká republika, s.r.o., Parcela: 452/1 V-3392/2010-701
 Závěšova 502/5, Praha 4, Nusle,
 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 00562262
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2010. V-3392/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009
 Parcela: 452/22 Parcela: 452/1 V-821/2011-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2011. V-821/2011-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
 České Radiokomunikace a.s., U Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 nákladového nádraží 3144/4, Praha
 3, Strašnice, 130 00 Praha 3,
 RČ/IČO: 24738875
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2007.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro Povinnost k

V-1554/2007-701

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí
 Městského soudu v Praze , oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.

Z-8721/2011-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT
 160 jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3797-782/2010

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-1251/2012-701
 Gerstnera 2151/6, České Budějovice
 7, 370 49, RČ/IČO: 28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 24.05.2012.

V-1251/2012-701

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 13.07.2002.

Z-1780/2004-701

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
 Nové Město, 110 15 Praha 015

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-2/2008-701 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.08.2012 10:29:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 5



Nádraží 2472/7a
678 01 Blansko
okres Blansko
kraj Jihomoravský



<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro : rozdělení pozemku o vyznačení věcných břemen</p>		<p>Dějí se nebo souhlasí pozemky les je na základě zemního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou zvláštní právní předpisy, nebo opatření Náležitosti a přesnost odpovídá práv. předpisům.</p>		<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</p>	
<p>Zhotovil: GB-geodezie, spol. s r.o., Pracoviště Blansko Smetanova 2359/6, 678 01 Blansko</p>					
<p>Číslo plánu: 3545-10032/2009</p>		<p>Okres: BLANSKO</p>		<p>Obec: BLANSKO</p>	
<p>Kat. území: BLANSKO</p>		<p>Mapový list: Blansko 7-032.7-1/43</p>		<p>Kód způsobu určení výměr: 2 - ze soupisu S-JTSK, 1 - jiným číselným způsobem, 0 - graficky</p>	
<p>Důvodem stanovení pořadí listů geodetických je skutečnost, že v určitém a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušným způsobem: <i>drať, plotem, zabet. žel. trubkami, zdmi, kámen ve zdi</i></p>		<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jaroslav Švec</p>		<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl: Ing. Martina Malyszková</p>	
<p>Dne: 9.12.2009 Číslo: 402/2009</p>		<p>Účetně opatřený zeměměřický inženýr odpovědný za odbornou úroveň geometrického plánu, za obsah jeho příloh a za správnost a za úplnost údajů podle právních předpisů.</p>		<p>Dne: 6-12-2009 Číslo: 725/2009</p> <p>Jeden výtisk geometrického plánu a podepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.</p>	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	OH přetlaku z pozemku označeného v katastru nemovitostí	diváky poz. evidenci
st. 281	2	13	zast. pl. č.p. 84	st. 281/1		76	zast. pl.	č.p. 84 rod. dům			2	st. 281	481		73	a
												452/1	481		3	b
															76	
				st. 281/2	1	39	zast. pl.	č.p. ... rod. dům			2	st. 281	481		1	39
st. 1170	1	28	zast. pl. č.p. 564	st. 1170	1	98	zast. pl.	č.p. 564 rod. dům			2	st. 1170	481		1	27 celá
												452/1	481		71	c
															1	98
452/1	5	40	ost. pl. draha	452/1	5	73	ost. pl. draha				0	452/1	481	5	15	84
				452/21		55	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481			55
				452/22	2	77	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481		2	77
				452/23	13	94	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481		13	94
				452/24	5	05	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481		5	05
				452/25	3	70	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481		3	70
				452/26	2	54	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481		2	54
				452/27	2	33	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481		2	33
				452/28	2	83	ost. pl. vlná plocha				2	452/1	481		2	83
	5	51	45		5	51	43 x)									
Pozn. x)	Rozdíl ve výměře - 2 m ² mezi parcelami dosavadního a nového stavu je menší než podnota mezní odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb.															

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosaavadní stav			Nový stav															
Označení pozemku parc. číslem	Výměra pravoúhly		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Zapsáno v evidenci	Porovnání se stavem evidencí právních vztahů						
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Zapsáno v evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra č. 10	
				452/02								452/1		481				
				452/02								452/1		481				
452/1												452/1		481				
452/1												452/1		481				
452/1												452/1		481				

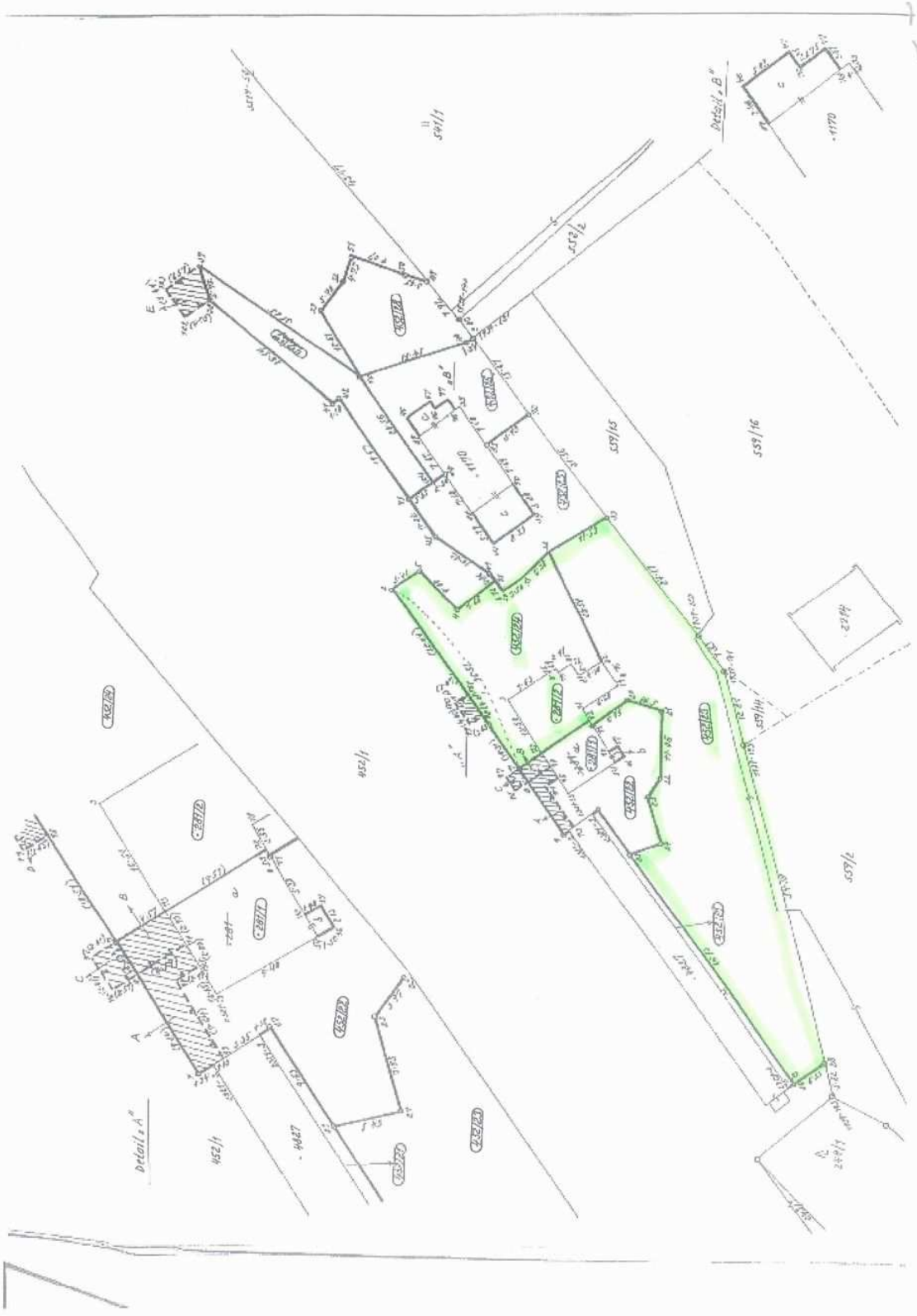
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

B : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

C : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

D : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

E : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin



920 / 1980-51

CSD - Traťová distance Brno - sever
DRAG - ŽIDENICE, Markéty Kuncové 10
poštovní příhrádka 238
657 84 BRNO 2 5

Brno 18.4.1980

č.j.:

Rozhodnutí

o přidělení podnikového bytu vystavěného z vlastních volných prostředků podniku

Organizace: S t ř e d n í d r á ž e v O l e m o u c i

Organizační jednotka: Traťová distance rno-sever, Židenice Markéty Kuncové 10

dražev a stálo/

přiděluje

pracovníku /mt/ Martinkovi Vladimírovi, trať. děl. TO Blansko, bytem Vavřinec-Veselice č. 36

/jedno a příjmená, pracovní zařazení, pracoviště, bydliště /
podle ustanovení § 25 odst. 1 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnici řed.mn. dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě / OP 10 / a podnikovými směrnici platnými ve střední dráze podnikový byt vystavěný z vlastních volných prostředků podniku

čís. bytu.....podle čí.....vchod čis.....čís. domu ulice Nádražní
město/obec/ Blansko nádraží 84 Byt sestává z kuchyně 1 pokojů 3
a příslušenství.

O d ť v ě d ě n í :

Uvedený pracovník je zapadá v seznamu uchazečů o byt a byl zařazen do pořadíku uchazečů této organizační jednotky. Přidělení bytu bylo schváleno organizací RCH a je v souladu se záměry stabilizace pracovníků v železniční dopravě.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. Může však do 3 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí písemně oznámit, že byt nepřijímá /§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb./
Rozhodnutí o přidělení bytu nevzniká právo užívat uvedený byt, ale pouze právo požadovat, aby vlastník domu /správce objektu/ do 15 dnů uzavřel dohodu o předání a převzetí bytu. Právo užívat byt vznikne teprve uzavřením této dohody /§ 154 a 155 o.z. č. 40/1964 Sb./.
Hodojde-li k dohodě o rozsahu příslušenství nebo o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji místní národní výbor rozhodnutím.
V případě, že se pracovník do 15 dnů po doručení rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nastěhuje nebo uzavře dohodu o odevzdání a převzetí bytu, může být toto rozhodnutí zrušeno a byt přidělen jinému pracovníku. Shora uvedený byt je bytem trvale určeným pro ubytování pracovníků nelepšné organizace a organizační jednotky. Proto hospodaření s tímto bytem podléhá podle platných právních předpisů zvláštnímu režimu. Za každé dispoziční s bytem je zapotřebí kromě jiného vyžádat písemného souhlasu organizační jednotky, které byt přidělila. Při rozvázní pracovního poměru je nutno byt uvolnit pro jiného aktivního pracovníka. /Viz zejména ustanovení § 32, § 34 zák. č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty a § 182, § 184 písm. a § 187 odst. 2, § 188 o.z. č. 40-1964 Sb./.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno v pěti vyhotoveních a doručuje se:

- 1/pracovníku
- 2/vlastnímu obytnému objektu
- 3/MŠV /MNV/ odboru byt.hospodářství
- 4/Dražetev - k evidenci
- 5/organizační jednotce

M í s o l n í k
organizační jednotky:

BRP pol.č. 33/73 - 1 hektokopie

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

České dráhy, a.s. / Kounicova 26 / 611 43 Brno 11

Regionální správa majetku Brno

Byt: **01** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 84/84**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **2**
 Celková plocha místností: 114,8000
 Započitatelná plocha: 104,6000
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 3,0000
 Variabilní symbol: **2938007108**

Martínek Vladimír
Nádražní 84/84
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
	<i>Poznámka</i>				
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	01.09.1988	01.09.2008	2.500,00	1,00	5,00
SPORÁK ELEKTRICKÝ 4PLOTÝNKOVÝ	01.01.1980	31.12.9999	0,00	1,00	10,00
BOILER ELEKTRICKÝ 141-160 L	01.02.2011	31.01.2026	7.802,00	1,00	43,34
Celkem					58,34

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
1/0P	Chodba	7,8000		0,00
2/0P	WC	1,0000		0,00
3/0P	Koupelna	3,6000		0,00
4/0P	Pokoj	16,9000		0,00
5/0P	Pokoj	20,0000		0,00
6/0P	Pokoj	20,5000		0,00
7/0P	Kuchyň	16,6000		0,00
8/0P	Sklad	8,0000		0,00
1/1P	Půda	14,2000	X	0,00
1/1S	Sklep	6,2000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		114,8000 m2 /	104,6000 m2	

Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,60 M2		5.857,60
Vybavení bytu	paušál			58,00
Záloha vodné, stočné	paušál			900,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.816,00 CZK

Sjednávatel: Prokopová Milena / 972 621 060

.....
Nájemce

.....
Za pronajímatele
Regionální správa majetku Brno

Příloha č. 4 -technické údaje k dražbě OD Blansko

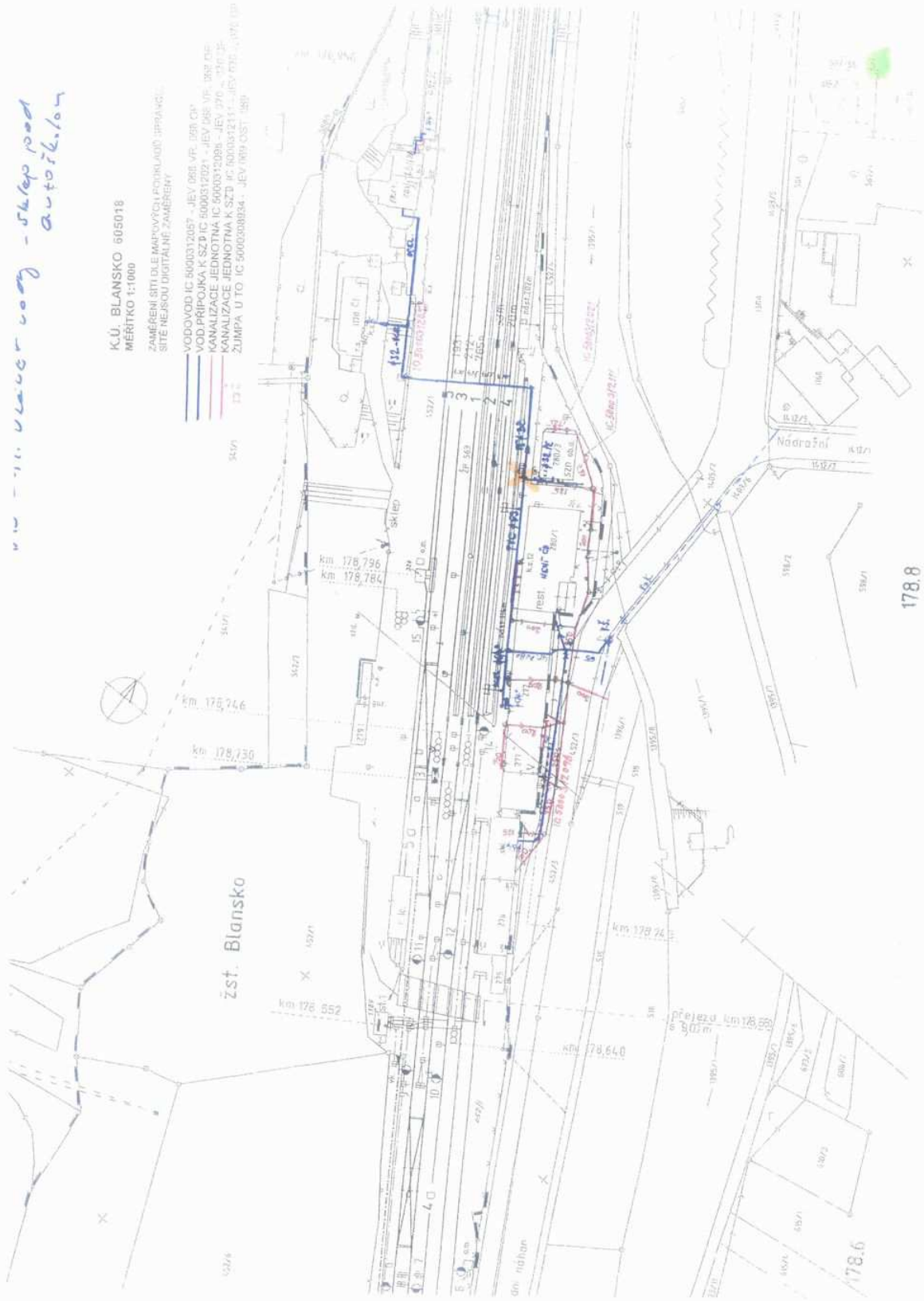
Technické údaje k dražbě	
Objekt č.p.: 2472	Inv. číslo DLM: IC5000308278 Zůstatková hodnota k 31.1.2012 0,00 Kč
Pozemek st p.č.: 281/2- zastavěná plocha a nádvoří	Inv. číslo DLM: IC6100594740 Účetní hodnota: 13 200,00 Kč
Výměra: 139 m ²	
Pozemek p.č.: 452/23- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 50 460,00 Kč
Výměra: 1 394 m ²	
Pozemek p.č.: 452/24- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 18 280,00 Kč
Výměra: 505 m ²	
Pozemky zastavěná plocha celkem: 139 m ²	
Pozemky ostatní plocha celkem: 1 899 m ²	
Pozemky celkem: 2 038 m ²	
Katastrální území: Blansko	
Obec: Blansko	
Okres: Blansko	
Zdůvodnění:	Jedná se o bytový dům o jedné bytové jednotce (3+1 o výměře 114,80 m2), včetně zastavěného pozemku a okolních souvisejících pozemků.

*1:100 - 11. úroveň výš. - 5. etapa pod
autoklónou*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

ZAMĚŘENÍ SÍTI DLE MAPOVÝCH PODKLADŮ ÚPRAVY:
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY

- VODOVOD IČ 5000312057 - JEV 068 V.F. 058 C1*
- VOD.PŘÍPOJKA K SZP IČ 5000312024 - JEV 068 V.F. 062 C5E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ IČ 5000312038 - JEV 070 V.F. 070 C3E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZP IČ 5000312111 - JEV 070 V.F. 070 C3E
- ŽUMPŮVA U TO IČ 5000308334 - JEV 069 C5T 189



178.8

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3849/100/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům, Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisejícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha -505m² v k.ú.Blansko oddělovaných z pozemku parc. č. 452/1, dle geom.plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB-geodezií, spol. s r.o., prac.Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú.Blansko, okres Blansko.

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Blansko, k.ú. Blansko
Adresa nemovitosti: Nádražní 2472/7a, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65800/367 z 11.6.2013

Adresa objednatele: se sídlem:Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Tajovský

Adresa zhotovitele: Kollárova 1290/3, 680 01 Boskovice
IČ: 10530762 telefon: 602 721 705, 516 e-mail: jiri@tajovsky.cz
45 29 63
DIČ: CZ5505212746 fax: 516 45 29 63

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro realizaci dobrovolné dražby (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA **180 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 16 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha - obě z pozemku parc. č. 452/1, dle geom. plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB - geodezií, spol. s r.o., prac. Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú. Blansko, okres Blansko.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitostí, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,
- 3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012 odpovídající současnému stavu až na výměru p.č.452/1(bylo 45.370m², je nyní 5⁴.081m²),
- 4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12. 2009,
- 6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,
- 7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,
- 8/ Kopie Technické údaje k držbě OD Blansko,
- 9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,
- 11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí v daném regionu a čase pro porovnání.

Místopis

RD s pozemky Blansko, Nádražní 2472/7a jsou přístupné a příjezdné po pozemku v majetku Českých drah z parc.č.452/1-ostatní plocha, dráha. Jedná se o lokalitu sice u nádraží ČD, avšak velmi špatně přístupnou z Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zasiťovanost neúplná, rozvod el. energie s přípojkou ze sítě Českých drah, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje, kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva. RD nelze napojit na veřejné sítě energií, jen na sítě Českých drah. Nutno při prodeji zřídit věcná břemena vedení přípojky elektřiny, vody z nápojných bodů ve vlastnictví českých drah. Všechna tato negativa mají zásadní vliv na cenu obvyklou daných nemovitostí (RD a pozemků s ním funkčně souvisících).

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty na nádraží přes železniční koridor. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV-nehodnocen	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky: 452/1	České dráhy,a.s. IČ: 70994226		

Celkový popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidnímu důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.857,60 Kč/měs. Výměra bytu je 114,80m² započtená pak 104,60m². V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace.

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční trať bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpevn. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházejí se na železničním nádraží na druhé straně železničního koridoru. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č. 452/23 - ostat. plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Silné stránky

Nezjištěny.

Slabé stránky

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

<p>území</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.</p>
<p>Věcná břemena a obdobná zatížení:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.</p>
<p>Ostatní rizika:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD. RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, invalidním důchodcem s rodinou, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.</p>

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky nová p.č.st. 281/2, nová p.č.452/23 a nová p.č.452/24 (celkem: 139 + 1.394 + 505 = 2.038m²) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na nové parc. č. St. 281/2 je postaven objekt bydlení č.p. 2472. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na veřejný rozvod vody a elektroinstalace, není možnost napojení na zemní plyn a veřejnou kanalizaci. Pozemek je osazen ve svažitém terénu a s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. 452/24 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha - jiná plocha. ostatní plocha parc. č. 452/24 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na českých drah rozvod vody a elektroinstalaci. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu.

Pozemek parc. č. 452/23 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha. Ostatní plocha parc. č. 452/23 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod vody a elektroinstalace. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Ocharanné pásmo železnič.koridoru, malá výměra pozemku							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:				300,00	1,00		300,00
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena							300,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Dle směrných cen stavebních pozemků se pro průmyslovou zónu pro průmysl.zástavbu a RD obvyklé ceny pozemků pohybují od 300 do 2.000,- Kč/m². Zde vzhledem k horší poloze, výměře pozemku a možnosti jeho zasíťování uvažují s obvyklou cenou ve spodní hranici rozpětí a stanovují ji na 300,- Kč/m².a obvyklou cenu strmé zahrady za RD odhadují na 50,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.281/2	139	300	41 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/23	1 394	50	69 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/24	505	300	151 500
Celková výměra pozemků		2 038	Hodnota pozemků celkem	262 900

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na

vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba , koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna.Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trémové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě čisti města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční trať bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha , přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN nevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená 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.NP(přízemí)	9,50*10,96+2,50*7,30+0,40*4,50	=	124,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP(přízemí)	124,17 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*3,10+(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*2,90/2$	570,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	570,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		570,66 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 pasy bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné asi smíšené zdivo v tl.45 a 60cm	S	100
3. Stropy	s rovným pohledem spalné a s omítkou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinku	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky dlouhodobě bez malby	P	100
8. Fasádní omítky	vápenná omítka s nátěrem	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běl.obklady jken v koupelně	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	ker.dlažba	S	100
16. Vytápění	ÚT s kotlem na TP, oc.rozvody, oc.radiátory	S	100
17. Elektroinstalace	220/380V	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	rozvod jen P-B v kuchyni	P	100
22. Kanalizace	odkanalizování z WC, koupelny a	S	100

23. Vybavení kuchyně	kuchyně do žumpy plyn.sporák s el.troubou, kuch.linka	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo	S	100
25. Záchod	WC splach.	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
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	P	5,80	100	0,46	2,67
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	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,97
Koeficient vybavení K_4 :					0,8397

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8397
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 332,90
Plná cena: 570,66 m ³ * 4 332,90 Kč/m ³	=	2 472 612,71 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 %	-	2 225 351,44 Kč
RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena	=	247 261,27 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	92,75 m ²
Obestavěný prostor:	570,66 m ³
Zastavěná plocha:	124,17 m ²
Plocha pozemku:	2 038,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trémové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a rovněž id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházející se na druhé straně železnič.koridoru na nádraží u podchodu. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Slabé stránky:

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcné břemeno.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s. při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

Dispozice RD: Vstupní chodba-9,20m², koupelna - 4,00m², WC - 1,00m², kuchyň - 17,00m², obytný pokoj č.1 - 20,85m², obytný pokoj č.2 - 17,20m², obytný pokoj č.3 - 20,30m² a ze dvora přístupná kotelna - 3,00m².

Celková obytná podlahová plocha RD činí.....92,75m².

Popisy porovnatelných nemovitostí

1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Jedná se o dvoupodlažní podsklepený řadový koncový zděný objekt 3+1.

Zastřešení objektu sedlovou střechou, krytina pálená.

Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, plynu, splaškové i dešťové kanalizace.

Dispoziční řešení:

1. PP: kotelna, 2x sklad, sklep, garáž

1. NP: veranda, chodba, WC, kuchyň, 2x pokoj, obývací pokoj, schody na půdu

Vedlejší stavba - skladovací kolna.

Stáří 96 let, před 20 lety nové venkovní omítky, před 15 lety nové plynové ÚT, jinak bez větších rekonstrukcí.

Lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší.

2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Rodinný dům řadový koncový je postavený ve tvaru obdélníka jako jednogenerační s bytem 2+1 v řadové zástavbě. Rodinný dům stojí na vlastním pozemku í o výměře 144 m². Je zapuštěný do svažitého terénu orientovaného k jihu, je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a šikmou střechu s obytným podkrovím.

Rodinný dům 2+1 je jednogenerační, postavený v řadové zástavbě jako koncový řadový.

Je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

Dispoziční řešení:

- I. podzemní podlaží - 2 sklepy (z nichž sklep přístupný z předsíně se pro ocenění neuvažuje, protože výška je menší než 1,7 m).

- I. nadzemní podlaží - kuchyně, pokoj, předsíň, schodiště na půdu, koupelna společná s WC.

- podkroví - 1 pokoj (není dostatečně tepelně izolovaný)

Základy rodinného domu jsou kamenné bez izolací, svislé konstrukce jsou smíšené v tl. 60 až 90 cm, vodorovné konstrukce jsou klenbové v I. podzemním podlaží a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. nadzemním podlaží, v podkroví je strop součástí krovu. Schodiště je ocelové s dřevěnými nášlapy. Nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou vápenné. Podlaha v obytných pokojích je palubková, v kuchyni je PVC, v předsíni je teracová dlažba a v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná kastlová, dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Rozvody vody jsou pouze na studenou vodu. Ohřev teplé vody v kuchyni je zajištěn elektrickým průtokovým ohřívačem, v koupelně je lokální ohřev na pevná paliva. Vytápění je ústřední elektrokotlem Protherm a sporákem na tuhá paliva umístěnými v kuchyni, dále krbem v obývacím pokoji. Radiátory jsou ocelové deskové. Koupelna je vybavená vanou, umývadlem, toaletní mísou WC s nádrží. Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou s dřezem a umývadlem.

Příslušenství k rodinnému domu tvoří skleník, zpevněná venkovní plocha, venkovní schodiště, oplocení s vrátky.

Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.

Poloha lepší k bydlení, užitná plocha menší, výměra pozemku menší, technický stav lepší, RD bez zatížení užívání bytu.

3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Zděná, přízemní podsklepená, řadová, koncová obytná stavba charakteru rodinného domu s jedním bytem 2+1 ve stáří cca 80 roků, po modernizaci asi před 50 roky. Vybavenost stará, původní, již podstandardní (v kuchyni plyn. sporák s dřezem a s rozvodem st. a teplé vody, koupelna s vanou bez zazdění a s umyvadlem a karmou asi nefunkční, WC s osazenou ker. mísou suchý. Vytápění plyn. kamny WAW, podlahy prkenné, el. instalace s pojistkami v domě jen s rozvodem 220V, zásuvka na 380V). Stav prvků dlouhodobé životnosti velmi dobrý. Dům je napojen na veškeré inž. sítě. Příslušenství k RD tvoří kůlna za RD charakteru vedl. stavby, přípojky sítí, oplocení pozemku, zpevn. plocha dvora, chodník do domu, trvalé porosty. V současnosti je RD volný.

Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.

4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Rodinný dům je řadový koncový, částečně podsklepený, přízemní, se šikmou střechou bez obytného podkroví. Rodinný dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace a na rozvody

elektřiny. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Technický stav rodinného domu je průměrný. Dispoziční řešení: I. podzemní podlaží sestává ze 2 sklepů, I. nadzemní podlaží sestává ze 2 pokojů, kuchyně, komory, WC, koupelny, chodby a skladu.

Základy rodinného domu jsou kamenné bez účinné vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. NP, nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou v obytných místnostech z dřevěných desek a betonové, v ostatních místnostech z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná dvojitá, orientovaná k jihovýchodu. Dveře jsou plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulací kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umývadlem, WC je samostatně vybavené keramickou mísou kombi. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou břizolitové. RD byl postavený jako jednogenerační kolem roku 1930, v roce 1999 byla provedena rekonstrukce a modernizace. Byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody a kanalizace, nový krov, střešní krytina, klempířské konstrukce a nový komín.

Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.

5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Rodinného domu č.p. 65 v Rájci - Jestřebí, Holešíně, umístěná na pozemku parc. č. st. 72 o výměře 122 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku a pozemku parc. č. 294/17 o výměře 301 m² druhu pozemku zahrada včetně vedlejších staveb, studny, venkovních úprav a trvalých porostů tvořících součásti a příslušenství rodinného domu a pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 56 pro katastrální území Holešín, obec Rájec - Jestřebí a okres Blansko.

Oceňovaný areál RD se nachází v západní části zastavěného území města Rájec - Jestřebí, oddělené části Holešín, jako poslední vlevo od státní silnice ve směru Holešín - Doubravice nad Svitavou. Průčelí domu je orientováno severozápadním směrem k silnici, za RD a západním směrem je svažitý oplocený pozemek zahrady s vedlejšími stavbami, studnou a několika trvalými porosty. Z jihovýchodní strany je přistavěn sousední RD.

Jedná o koncový řadový, částečně podsklepený RD, přibližně obdélníkového půdorysného tvaru, s 1 NP a se střechou sedlového tvaru.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1. NP), koncový řadový RD s jedním NP se střechou sedlového tvaru, postavený podle vyjádření objednatele a doložených dokladů pravděpodobně v roce 1940. Vstup do RD je ze zadu z veřejné místní komunikace do předsíně. RD obsahuje pouze dvě obytné místnosti a verandu, ze které je přístup na půdu a do menšího sklepního prostoru, bez jakéhokoliv dalšího příslušenství. RD je značně podstandardně vybaven.

Stáří stavby je asi 68 roků (1940) a stavby byla v průběhu své životnosti v rámci možností vlastníků přiměřeně udržována, především zpočátku své životnosti. V dnešní době je zřejmá nedostatečná údržba v poslední době. Kromě toho vlivem nedostatečně tepelné izolační schopnosti zejména zdí verandy dochází zřejmě k promrzání zdiva a tím ke zhoršené užívací schopnosti některých částí domu. Ostatní svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 45 cm, některé ovšem tloušťky pouze 30 cm, což není zejména z hlediska tepelně izolačních vlastností stavby standardní stavebně technický stav. Základy stavby jsou zřejmě kamenné nebo částečně betonové bez hydroizolace, svislé nosné konstrukce jsou zděné zřejmě z pálených cihel, různé tloušťky maximálně do 45 cm, stropy jsou zděné klenbové (nad sklepním prostorem), ostatní dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina střechy je částečně pálená francouzská tašková, částečně tašková betonová, klempířské konstrukce částečně z pozinkovaného plechu, fasádní a vnitřní omítky jsou vápenné hladké původní, schody do sklepa jsou betonové, na půdu dřevěné bez zábradlí, podlahy jsou betonové nebo dřevěné prkenné, případně s PVC, okna jsou převážně dřevěná dvojitá kastlová,

dveře dřevěné hladké, vytápění všech místností je sporákem na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová, rozvod vody chybí, voda je odebírána do nádob přímo ze studny. RD nemá bleskosvod a další vybavení, kromě přípojky elektrické energie nejsou zřízeny přípojky na další sítě (plyn, vodovod a kanalizace).

Areál rodinného domu je napojen pouze na elektrickou energii, telefon a místní zpevněnou komunikaci. Není napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn (není v části obce zaveden).

Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost srovnatelná.

3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Přízemní, samostatně stojící, nepodsklepená, zděná stavba, zastřešená sedlovou střechou na dřevěném krovu s plechovou pozinkovanou krytinou na latích. V roce 1999 byla zahájena rekonstrukce. Sítě odpojeny, jen přípojka elektro zůstala zachována. Zůstalo zdivo z nepál. cihel, střešní krytina plechová pozinkovaná, fasáda vápenocementová hladká, dřevěná dvojitá okna a vstupní dřevěné dveře. Stáří stavby je asi 105 roků, stáří krovu asi 65 roků. Technický stav špatný.

Příslušenství k RD tvoří přípojka elektro, žumpa a dále jsou zde oceněny funkčně a právně s RD č.p.79 souvisící pozemky p.č.st.45/1 a p.č.761/22 o celkové výměře 317m² vedené a užívané jako zast.plocha a nádvoří a ostatní plocha.

Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.

Srovnatelné nemovitosti

Název: 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Lokalita 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 02/2011; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,14	1 204

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
183,48 m ²	271 m ²	1 550 000 Kč	8 448 Kč/m ²

Název: 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Lokalita 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,55



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 09/2011; Velikosti objektu - mnohem menší; Poloha - mnohem lepší k bydlení; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Celkový koef. K_C
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

Užitná plocha

92,00 m²

Výměra pozemku.

144 m²

Celková cena

730 000 Kč

Jednotková cena

7 935 Kč/m²

Název: 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,65
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,35



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 07/2011; Velikosti objektu - mnohem větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.;

Celkový koef. K_C
0,21

Upravená j. cena Kč/m²
2 892

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
139,00 m ²	439 m ²	1 960 000 Kč	14 101 Kč/m ²

Název: 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Lokalita 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha	0,55
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 05/2011; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - mnohem lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,16	2 313

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
71,00 m ²	165 m ²	1 050 000 Kč	14 789 Kč/m ²

Název: 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65.

Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Lokalita 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku,

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,93	1 852

vybavenost srovnatelná.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
50,00 m ²	120 m ²	100 000 Kč	2 000 Kč/m ²

Název: 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena K_c/m²
0,79	1 672

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,36 m ²	317 m ²	170 000 Kč	2 115 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 204 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 892 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 892 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 892 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	92,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	175 483 Kč

Výpočet věcných břemen

Popis

- Věcné břemeno (podle listiny dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-20030059/2003, pro:Svazek vodovodů a kanalizací měst a obcí, 17.listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 10.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 12.6.2008, č.j.V-1598/2008-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009, stavba: bez čp/če na parc. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smluv, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009 parc. č. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519/23/2009 parc. č. 452/20, na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009 prac. č. 452/19, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98, pro E.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatné ze dne 6.4.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.4.2010, č.j.V-858/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo. plánu č. zak. 3586-52/2010, pro: UPC Česká republika, s.r.o., Závěšova 502/5, Praha 4, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.11.2010, právní účinky vkladu ke dni 10.12.2010, č.j.V-3392/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009, parc. č. 452/22 na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 6.4.2011, právní účinky vkladu ke dni 11.4.2011, č.j.V-821/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom. plánem č. zak. 3046-77/2007 pro: České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Praha 3, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.6.2007, právní účinky vkladu ke dni 10.7.2007, č.j.V-1554/2007-701 a listiny: Výpisu z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011, č.j.Z-8721/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT 160, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3797-782/2010, pro: E.ON Distribuce, a.s. F.A., Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 15.5.2012, právní účinky vkladu ke dni 24.5.2012, č.j.V-2151/2012-701.

Závěr:

Všechna tato věcná břemena se asi nevztahují na oddělené nové pozemky p.č.452/23 a 452/24. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázla rovněž na nových

pozemcích parcelách č.452/23 a 452/24, které jsou dle GPO oddělovány zer stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechny tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřená nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní invalidním důchodcem a jeho rodinou. Jde spíše o tržně posuzované věcné břemeno bydlení. Toto břemeno oceňuji tržně z nájemného sjednaného, které odpovídá v současnosti výši tržního nájemného.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro VI.Martínka:

Výměra: 92,75 m²

Jednotková cena: 757,86 Kč/m²

Sjednané nájemné: 92,75 m² * 757,86 Kč/m² = 70 291,52 Kč/rok

Ocenění se provede podle § 18 odst. 2, jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

70 291,52 Kč/rok * 100 % = 70 291,52 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 70 291,52 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

70 291,52 Kč * 5 let = 351 457,60 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 351 457,60 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	175 483 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	510 161 Kč
Hodnota pozemku	262 900 Kč
Věcné břemeno	351 458 Kč
Obvyklá cena	180 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji ve výši zde uvedené porovnávací hodnoty, která je značně nižší než věcná hodnota nemovitostí a zohledňuje zejména velmi špatnou polohu k bydlení, velmi špatný technický stav RD s nutností jeho modernizace a zejména zatížení RD bydlením na dobu neurčitou invalidním nájemcem, tedy obdobou věcného břemene doživotního úplatného užívání a nutností zajištění náhradního bydlení. Rovněž tak je zde zohledněn zásadní velký pokles obvyklých cen nemovitostí zatížených omezením vlastnického práva oproti ocenění realizovaném na těchto nemovitostech v roce 2012. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

Kollárova 1290/3

680 01 Boskovice

telefon: 602 721 705, 516 45 29 63

e-mail: jiri@tajovsky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 17. 6. 1991 č.j.Spr. 2297/91 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3849/100/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013/141.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořizená znalcem dne 19.6.2013,	2
2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,	0
3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012,	5
4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,	1
7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,	1
8/ Kopie Technické údje k držbě OD Blansko,	1
9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,	0
11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,,	0
12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí .	0





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 481

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
<i>Pozemky</i>					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	281/2	139	zastavěná plocha a nádvoří		
	452/1	45370	ostatní plocha	dráha	
<i>Stavby</i>					
<i>Typ stavby</i>					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Blansko, č.p. 2472		bydlení		St. 281/2	

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/4 a 1405/2, jak je vyznačeno na geom. plánku č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481.

Parcela: 452/1 Parcela: 452/4 Z-100703/2000-701

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1027/2000

POLVZ:703/2000

Z-100703/2000-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/3, 598/7, 1364/13 a 1405/3, jak je vyznačeno na geom. plánku č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481.

Parcela: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100702/2000-701

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1028/2000

POLVZ:702/2000

Z-100702/2000-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
	trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100674/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 836/2000	POLVZ:674/2000	Z-100674/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení vodovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100675/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 939/2000	POLVZ:675/2000	Z-100675/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	dle článku IV. smlouvy - právo vedení vodovodní přípojky a kabelových tras, jejich provozování, udržování, opravování a s tím spojené právo vstupu a chůze na a přes pozemek	Parcela: 452/13	V-1771/2007-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2007.		V-1771/2007-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/3	Z-100811/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/14	V-803/2008-701
	Parcela: 452/1		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000		
	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)		
ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.		
Parcela: 452/1	Parcela: 565/3	Z-100662/2000-701
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000		
	POLVZ:662/2000	Z-100662/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)		
ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.		
Parcela: 452/1	Parcela: 565/16	Z-6297/2010-701
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000		
	POLVZ:662/2000	Z-100662/2000-701

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny)		
dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-2003 0059/2003		
"Svazek vodovodů a kanalizací" měst Parcela: 452/1		V-1598/2008-701
a obcí, 17. listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, RČ/IČO: 49468952		
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2008.		
		V-1598/2008-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009		
Stavba: bez čp/če na parc. St. 279 Parcela: 452/1		V-177/2010-701
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010.		
		V-177/2010-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009		
Parcela: St. 279	Parcela: 452/1	V-177/2010-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
Parcela: 452/20 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
Parcela: 452/19 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98
E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-858/2010-701
Gerstnera 2151/6, České Budějovice
7, 370 49, RČ/IČO: 28085400
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2010. V-858/2010-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo.plánu č.zak.3586-52/2010
UPC Česká republika, s.r.o., Parcela: 452/1 V-3392/2010-701
Závišova 502/5, Praha 4, Nusle,
140 00 Praha 4, RČ/IČO: 00562262
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2010. V-3392/2010-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009
Parcela: 452/22 Parcela: 452/1 V-821/2011-701
- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2011. V-821/2011-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
České Radiokomunikace a.s., U Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
nákladového nádraží 3144/4, Praha
3, Strašnice, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 24738875
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2007.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

V-1554/2007-701

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí
Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.

Z-8721/2011-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku II.smlouvy - právo zřídit a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT
160 jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3797-782/2010

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-1251/2012-701
Gerstnera 2151/6, České Budějovice
7, 370 49, RČ/IČO: 28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 24.05.2012.

V-1251/2012-701

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 13.07.2002.

Z-1780/2004-701

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
Nové Město, 110 15 Praha 015

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-2/2008-701 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.08.2012 10:29:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:



Podpis, razítko:



Nádraží 2472/7a
678 01 Blansko
okres Blansko
kraj Jihomoravský



Dějí nebo srovnávací pozemky lze jen na základě srozumitelného rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou zvláštní právní předpisy, nebo opatření
Náležitosti a přenos odpovídá práv. předpisům. Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro: rozdělení pozemku o vyznačení východních břemen</p>		
<p>Zhotovil: GB-geodezie, spol. s r.o., Pracoviště Blansko Smetanova 2359/6, 678 01 Blansko</p>	<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: Ing. Jaroslav Švec</p>	
<p>Číslo plánu: <i>3545-10032/2009</i> Okres: <i>BLANSKO</i> Obec: <i>BLANSKO</i> Kat. území: <i>BLANSKO</i> Mapový list: <i>Blansko 7-032.7-1/43</i> Kód způsobu určení výměr: 2- ze soupisuč S-ITSK, 1- jiným číselným způsobem, 0- grafický</p>	<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>	<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl: Ing. Martina Malyszková Dne: <i>6-12-2009</i> Číslo: <i>725/2009</i></p>
<p><small>Důrazněm vyzývá vlastníky pozemků být poskytnuti všechny informace ze vlastní a průběhem návrhových prací hranic, které byly označeny předmětným způsobem.</small> <i>drať, plotem, zabet. žel. trubkami, zdmi, křoví ve edí</i></p>	<p><small>Účelové opatření zeměměřičského inženýra vypracováno za odbornou účasti geodetického plánu, za účelem předložit projekt a za srovnání a za účelem srovnání podle právních předpisů.</small></p> <p><small>Jeden výtisk geometrického plánu a podepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.</small></p>	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití
st. 281	2	13	zast. pl. č.p. 84	st. 281/1		76	zast. pl.	č.p. 84 rod. dům	2	st. 281		481		73	a
										452/1		481		3	b
														76	
				st. 281/2	1	39	zast. pl.	č.p. ... rod. dům	2	st. 281		481		1	39
st. 1170	1	28	zast. pl. č.p. 564	st. 1170	1	98	zast. pl.	č.p. 564 rod. dům	2	st. 1170		481		1	27 celá
										452/1		481		71	c
														1	98
452/1	5	40	ost. pl. draha	452/1	5	73	ost. pl. draha		0	452/1		481	5	15	84
				452/21		55	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481			55
				452/22	2	77	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481		2	77
				452/23	13	94	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481		13	94
				452/24	5	05	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481		5	05
				452/25	3	70	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481		3	70
				452/26	2	54	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481		2	54
				452/27	2	33	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481		2	33
				452/28	2	83	ost. pl. vlná plocha		2	452/1		481		2	83
	5	51	45		5	51	43 x)								
Pozn. x)	Rozdíl ve výměře -2 m ² mezi parcelami dosavadního a nového stavu je menší než podnota mezní odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb.														

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosaavadní stav			Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra pravoúhly		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Zapsáno v evidenci	Porovnání se stavem evidencí právních vztahů					
	ha	m ²			ha	m ²						Katastr nemovitosti	dvířka poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra č. 10		Označení dílky
Výběr																	
Věcné břemeno:																	
				452/22								452/1	481				
				452/22								452/1	481				
452/1												452/1	481				
452/1												452/1	481				
452/1												452/1	481				

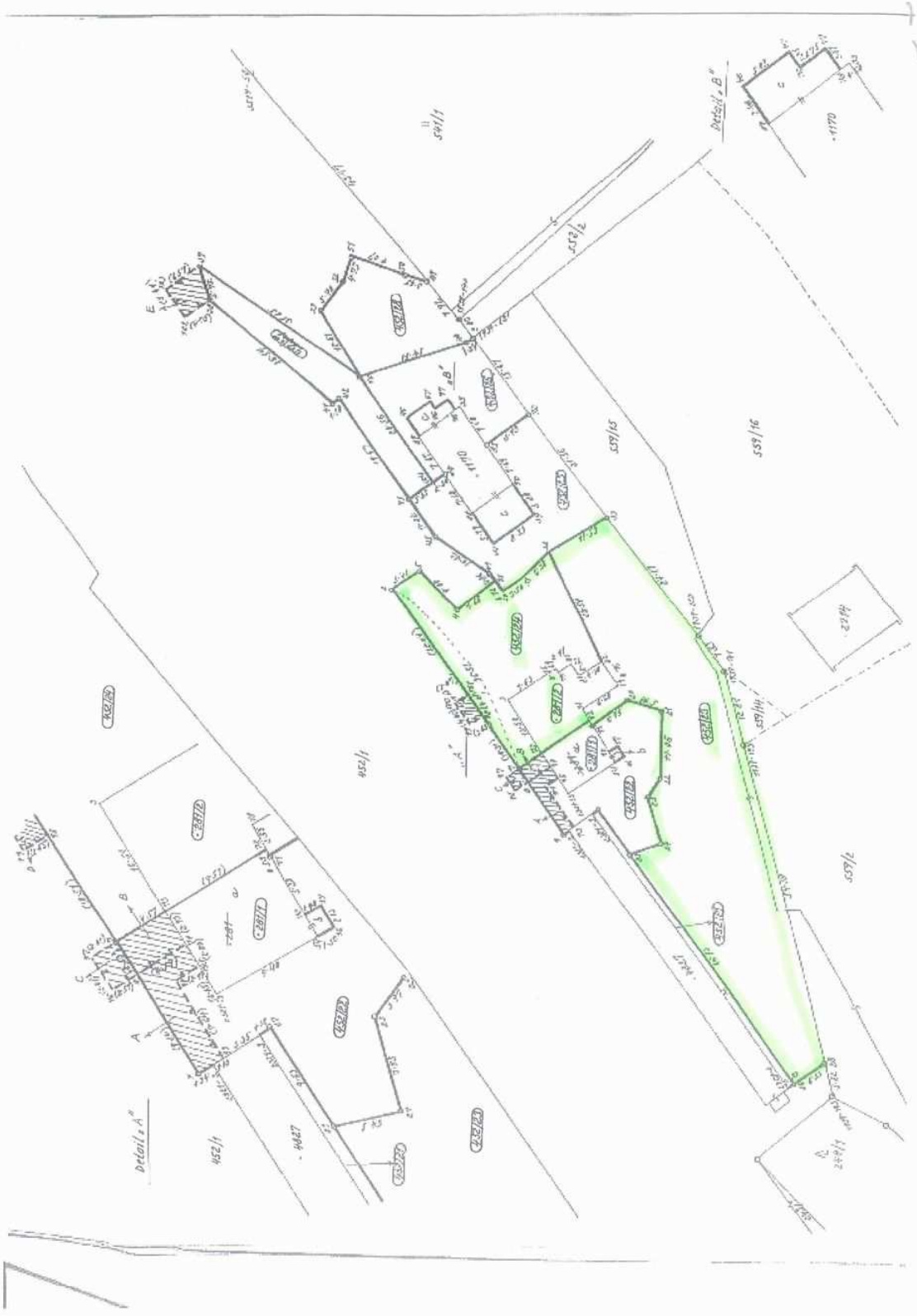
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

B : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

C : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

D : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

E : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin



920 / 1980-51

CSD - Traťová distance Brno - sever
DRAG - ŽIDENICE, Markéty Kuncové 10
poštovní příhrádka 238
657 84 BRNO 2 5

Brno 18.4.1980

č.j.:

Rozhodnutí

o přidělení podnikového bytu vystavěného z vlastních volných prostředků podniku

Organizace: S t ř e d n í d r á ž e v O l e m o u c i

Organizační jednotka: Traťová distance rno-sever, Židenice Markéty Kuncové 10

dražev a stálo/

přiděluje

pracovníku /mt/ Martinkovi Vladimírovi, trať. děl. TO Blansko, bytem Vavřinec-Veselice č. 36

/jedno a příjmená, pracovní zařazení, pracoviště, bydliště /
podle ustanovení § 25 odst. 1 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnici řed.mn. dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě / OP 10 / a podnikovými směrnici platnými ve střední dráze podnikový byt vystavěný z vlastních volných prostředků podniku

čís. bytu.....podle čí.....vchod čis.....čís. domu ulice Nádražní
město/obec/ Blansko nádraží 84 Byt sestává z kuchyně 1 pokojů 3
a příslušenství.

O d ť v ě d ě n í :

Uvedený pracovník je zapadá v seznamu uchazečů o byt a byl zařazen do pořadíku uchazečů této organizační jednotky. Přidělení bytu bylo schváleno organizací RCH a je v souladu se záměry stabilizace pracovníků v železniční dopravě.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. Může však do 3 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí písemně oznámit, že byt nepřijímá /§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb./.
Rozhodnutí o přidělení bytu nevzniká právo užívat uvedený byt, ale pouze právo požadovat, aby vlastník domu /správce objektu/ do 15 dnů uzavřel dohodu o předání a převzetí bytu. Právo užívat byt vznikne teprve uzavřením této dohody /§ 154 a 155 o.z. č. 40/1964 Sb./.
Hodnotí-li k dohodě o rozsahu příslušenství nebo o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji místní národní výbor rozhodnutím.
V případě, že se pracovník do 15 dnů po doručení rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nastěhuje nebo uzavře dohodu o odevzdání a převzetí bytu, může být toto rozhodnutí zrušeno a byt přidělen jinému pracovníku. Shora uvedený byt je bytem trvale určeným pro ubytování pracovníků nelepšné organizace a organizační jednotky. Proto hospodaření s tímto bytem podléhá podle platných právních předpisů zvláštnímu režimu. Za každé dispoziční s bytem je zapotřebí kromě jiného vyžádat písemného souhlasu organizační jednotky, které byt přidělila. Při rozvázní pracovního poměru jež nutno byt uvolnit pro jiného aktivního pracovníka. /viz zejména ustanovení § 32, § 34 zák. č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty a § 182, § 184 písm. a § 187 odst. 2, § 188 o.z. č. 40-1964 Sb./.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno v pěti vyhotoveních a doručuje se:

- 1/pracovníku
- 2/vlastnímu obytného objektu
- 3/MŠV /MNV/ odboru byt.hospodářství
- 4/Dražetev - k evidenci
- 5/organizační jednotce

M í s o l n í k
organizační jednotky:

BRP pol.č. 33/73 - 1 hektokopie

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

České dráhy, a.s. / Kounicova 26 / 611 43 Brno 11

Regionální správa majetku Brno

Byt: **01** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 84/84**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **2**
 Celková plocha místností: 114,8000
 Započitatelná plocha: 104,6000
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 3,0000
 Variabilní symbol: **2938007108**

Martínek Vladimír
Nádražní 84/84
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
	<i>Poznámka</i>				
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	01.09.1988	01.09.2008	2.500,00	1,00	5,00
SPORÁK ELEKTRICKÝ 4PLOTÝNKOVÝ	01.01.1980	31.12.9999	0,00	1,00	10,00
BOILER ELEKTRICKÝ 141-160 L	01.02.2011	31.01.2026	7.802,00	1,00	43,34
Celkem					58,34

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
1/0P	Chodba	7,8000		0,00
2/0P	WC	1,0000		0,00
3/0P	Koupelna	3,6000		0,00
4/0P	Pokoj	16,9000		0,00
5/0P	Pokoj	20,0000		0,00
6/0P	Pokoj	20,5000		0,00
7/0P	Kuchyň	16,6000		0,00
8/0P	Sklad	8,0000		0,00
1/1P	Půda	14,2000	X	0,00
1/1S	Sklep	6,2000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		114,8000 m2 /	104,6000 m2	

Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,60 M2		5.857,60
Vybavení bytu	paušál			58,00
Záloha vodné, stočné	paušál			900,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.816,00 CZK

Sjednávatel: Prokopová Milena / 972 621 060

.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno

Příloha č. 4 -technické údaje k dražbě OD Blansko

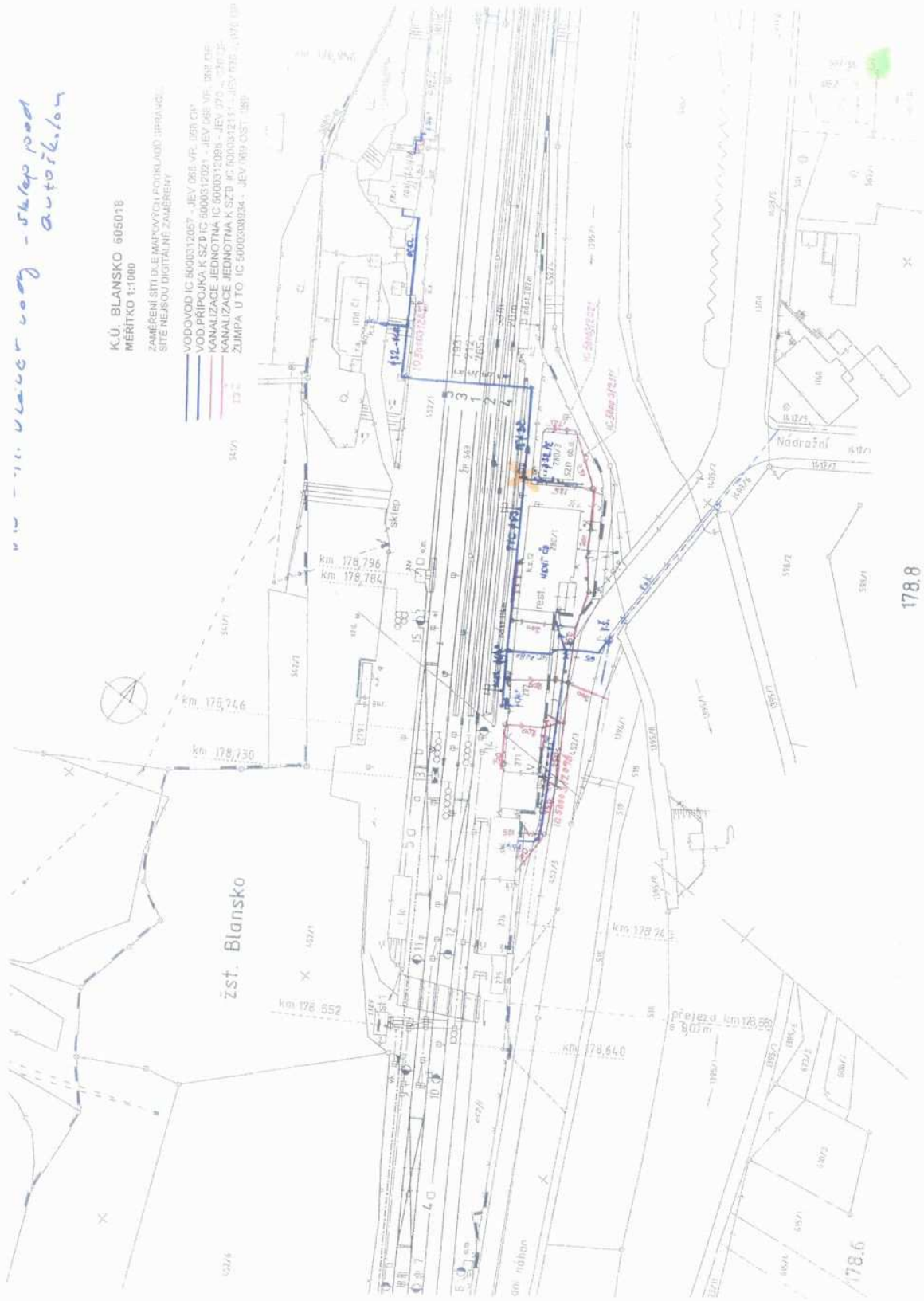
Technické údaje k dražbě	
Objekt č.p.: 2472	Inv. číslo DLM: IC5000308278 Zůstatková hodnota k 31.1.2012: 0,00 Kč
Pozemek st p.č.: 281/2- zastavěná plocha a nádvoří	Inv. číslo DLM: IC6100594740 Účetní hodnota: 13 200,00 Kč
Výměra: 139 m ²	
Pozemek p.č.: 452/23- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 50 460,00 Kč
Výměra: 1 394 m ²	
Pozemek p.č.: 452/24- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 18 280,00 Kč
Výměra: 505 m ²	
Pozemky zastavěná plocha celkem: 139 m ²	
Pozemky ostatní plocha celkem: 1 899 m ²	
Pozemky celkem: 2 038 m ²	
Katastrální území: Blansko	
Obec: Blansko	
Okres: Blansko	
Zdůvodnění:	Jedná se o bytový dům o jedné bytové jednotce (3+1 o výměře 114,80 m2), včetně zastavěného pozemku a okolních souvisejících pozemků.

*1:100 - 11. úroveň výš. - 5. etap pod
autoklónou*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

ZAMĚŘENÍ SÍTI DLE MAPOVÝCH PODKLADŮ ÚPRAVY:
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY

- VODOVOD IČ 5000312057 - JEV 068 V.F. 058 C1*
- VOD.PŘÍPOJKA K SZP IČ 5000312024 - JEV 068 V.F. 062 C5E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ IČ 5000312038 - JEV 070 V.F. 070 C3E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZP IČ 5000312111 - JEV 070 V.F. 070 C3E
- ŽUMPA U TO IČ 5000308334 - JEV 069 C5T 189



178.8

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3849/100/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům, Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha -505m² v k.ú.Blansko oddělovaných z pozemku parc. č. 452/1, dle geom.plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB-geodezií, spol. s r.o., prac.Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú.Blansko, okres Blansko.

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Blansko, k.ú. Blansko
Adresa nemovitosti: Nádražní 2472/7a, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65800/367 z 11.6.2013

Adresa objednatele: se sídlem:Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Tajovský

Adresa zhotovitele: Kollárova 1290/3, 680 01 Boskovice
IČ: 10530762 telefon: 602 721 705, 516 e-mail: jiri@tajovsky.cz
45 29 63
DIČ: CZ5505212746 fax: 516 45 29 63

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro realizaci dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA **180 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 16 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha - obě z pozemku parc. č. 452/1, dle geom. plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB - geodezií, spol. s r.o., prac. Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú. Blansko, okres Blansko.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitostí, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,
- 3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012 odpovídající současnému stavu až na výměru p.č.452/1(bylo 45.370m², je nyní 5⁴.081m²),
- 4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12. 2009,
- 6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,
- 7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,
- 8/ Kopie Technické údaje k držbě OD Blansko,
- 9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,
- 11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí v daném regionu a čase pro porovnání.

Místopis

RD s pozemky Blansko, Nádražní 2472/7a jsou přístupné a příjezdné po pozemku v majetku Českých drah z parc.č.452/1-ostatní plocha, dráha. Jedná se o lokalitu sice u nádraží ČD, avšak velmi špatně přístupnou z Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zasiťovanost neúplná, rozvod el. energie s přípojkou ze sítě Českých drah, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje, kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva. RD nelze napojit na veřejné sítě energií, jen na sítě Českých drah. Nutno při prodeji zřídit věcná břemena vedení přípojky elektřiny, vody z nápojných bodů ve vlastnictví českých drah. Všechna tato negativa mají zásadní vliv na cenu obvyklou daných nemovitostí (RD a pozemků s ním funkčně souvisících).

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty na nádraží přes železniční koridor. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV-nehodnocen	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky: 452/1	České dráhy,a.s. IČ: 70994226		

Celkový popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidnímu důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.857,60 Kč/měs. Výměra bytu je 114,80m² započtená pak 104,60m². V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace.

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční trať bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházejí se na železničním nádraží na druhé straně železničního koridoru. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č. 452/23 - ostat. plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Silné stránky

Nezjištěny.

Slabé stránky

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

<p>území</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.</p>
<p>Věcná břemena a obdobná zatížení:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.</p>
<p>Ostatní rizika:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD. RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, invalidním důchodcem s rodinou, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.</p>

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky nová p.č.st. 281/2, nová p.č.452/23 a nová p.č.452/24 (celkem: 139 + 1.394 + 505 = 2.038m²) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na nové parc. č. St. 281/2 je postaven objekt bydlení č.p. 2472. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na veřejný rozvod vody a elektroinstalace, není možnost napojení na zemní plyn a veřejnou kanalizaci. Pozemek je osazen ve svažitém terénu a s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. 452/24 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha - jiná plocha. ostatní plocha parc. č. 452/24 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na českých drah rozvod vody a elektroinstalaci. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu.

Pozemek parc. č. 452/23 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha. Ostatní plocha parc. č. 452/23 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod vody a elektroinstalace. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Ocharanné pásmo železnič.koridoru, malá výměra pozemku							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:				300,00	1,00		300,00
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena							300,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Dle směrných cen stavebních pozemků se pro průmyslovou zónu pro průmysl.zástavbu a RD obvyklé ceny pozemků pohybují od 300 do 2.000,- Kč/m². Zde vzhledem k horší poloze, výměře pozemku a možnosti jeho zasíťování uvažuji s obvyklou cenou ve spodní hranici rozpětí a stanovuji ji na 300,- Kč/m².a obvyklou cenu strmé zahrady za RD odhaduji na 50,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.281/2	139	300	41 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/23	1 394	50	69 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/24	505	300	151 500
Celková výměra pozemků		2 038	Hodnota pozemků celkem	262 900

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na

vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba , koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna.Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trémové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě čisti města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční trať bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha , přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN nevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená 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.NP(přízemí)	9,50*10,96+2,50*7,30+0,40*4,50	=	124,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP(přízemí)	124,17 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*3,10+(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*2,90/2$	570,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	570,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		570,66 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 pasy bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné asi smíšené zdivo v tl.45 a 60cm	S	100
3. Stropy	s rovným pohledem spalné a s omítkou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinku	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky dlouhodobě bez malby	P	100
8. Fasádní omítky	vápenná omítka s nátěrem	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běl.obklady jken v koupelně	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	ker.dlažba	S	100
16. Vytápění	ÚT s kotlem na TP, oc.rozvody, oc.radiátory	S	100
17. Elektroinstalace	220/380V	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	rozvod jen P-B v kuchyni	P	100
22. Kanalizace	odkanalizování z WC, koupelny a	S	100

23. Vybavení kuchyně	kuchyně do žumpy plyn.sporák s el.troubou, kuch.linka	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo	S	100
25. Záchod	WC splach.	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
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	P	5,80	100	0,46	2,67
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	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,97
Koeficient vybavení K_4 :					0,8397

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8397
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 332,90
Plná cena: 570,66 m ³ * 4 332,90 Kč/m ³	=	2 472 612,71 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 %	-	2 225 351,44 Kč
RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena	=	247 261,27 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	92,75 m ²
Obestavěný prostor:	570,66 m ³
Zastavěná plocha:	124,17 m ²
Plocha pozemku:	2 038,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a rovněž id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházející se na druhé straně železnič.koridoru na nádraží u podchodu. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Slabé stránky:

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcné břemeno.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s. při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

Dispozice RD: Vstupní chodba-9,20m², koupelna - 4,00m², WC - 1,00m², kuchyň - 17,00m², obytný pokoj č.1 - 20,85m², obytný pokoj č.2 - 17,20m², obytný pokoj č.3 - 20,30m² a ze dvora přístupná kotelna - 3,00m².

Celková obytná podlahová plocha RD činí.....92,75m².

Popisy porovnatelných nemovitostí

1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Jedná se o dvoupodlažní podsklepený řadový koncový zděný objekt 3+1.

Zastřešení objektu sedlovou střechou, krytina pálená.

Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, plynu, splaškové i dešťové kanalizace.

Dispoziční řešení:

1. PP: kotelna, 2x sklad, sklep, garáž

1. NP: veranda, chodba, WC, kuchyň, 2x pokoj, obývací pokoj, schody na půdu

Vedlejší stavba - skladovací kolna.

Stáří 96 let, před 20 lety nové venkovní omítky, před 15 lety nové plynové ÚT, jinak bez větších rekonstrukcí.

Lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší.

2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Rodinný dům řadový koncový je postavený ve tvaru obdélníka jako jednogenerační s bytem 2+1 v řadové zástavbě. Rodinný dům stojí na vlastním pozemku í o výměře 144 m². Je zapuštěný do svažitého terénu orientovaného k jihu, je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a šikmou střechu s obytným podkrovím.

Rodinný dům 2+1 je jednogenerační, postavený v řadové zástavbě jako koncový řadový.

Je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

Dispoziční řešení:

- I. podzemní podlaží - 2 sklepy (z nichž sklep přístupný z předsíně se pro ocenění neuvažuje, protože výška je menší než 1,7 m).

- I. nadzemní podlaží - kuchyně, pokoj, předsíň, schodiště na půdu, koupelna společná s WC.

- podkroví - 1 pokoj (není dostatečně tepelně izolovaný)

Základy rodinného domu jsou kamenné bez izolací, svislé konstrukce jsou smíšené v tl. 60 až 90 cm, vodorovné konstrukce jsou klenbové v I. podzemním podlaží a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. nadzemním podlaží, v podkroví je strop součástí krovu. Schodiště je ocelové s dřevěnými nášlapy. Nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou vápenné. Podlaha v obytných pokojích je palubková, v kuchyni je PVC, v předsíni je teracová dlažba a v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná kastlová, dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Rozvody vody jsou pouze na studenou vodu. Ohřev teplé vody v kuchyni je zajištěn elektrickým průtokovým ohřívačem, v koupelně je lokální ohřev na pevná paliva. Vytápění je ústřední elektrokotlem Protherm a sporákem na tuhá paliva umístěnými v kuchyni, dále krbem v obývacím pokoji. Radiátory jsou ocelové deskové. Koupelna je vybavená vanou, umývadlem, toaletní mísou WC s nádrží. Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou s dřezem a umývadlem.

Příslušenství k rodinnému domu tvoří skleník, zpevněná venkovní plocha, venkovní schodiště, oplocení s vrátky.

Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.

Poloha lepší k bydlení, užitná plocha menší, výměra pozemku menší, technický stav lepší, RD bez zatížení užívání bytu.

3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Zděná, přízemní podsklepená, řadová, koncová obytná stavba charakteru rodinného domu s jedním bytem 2+1 ve stáří cca 80 roků, po modernizaci asi před 50 roky. Vybavenost stará, původní, již podstandardní (v kuchyni plyn. sporák s dřezem a s rozvodem st. a teplé vody, koupelna s vanou bez zazdění a s umyvadlem a karmou asi nefunkční, WC s osazenou ker. mísou suchý. Vytápění plyn. kamny WAW, podlahy prkenné, el. instalace s pojistkami v domě jen s rozvodem 220V, zásuvka na 380V). Stav prvků dlouhodobé životnosti velmi dobrý. Dům je napojen na veškeré inž. sítě. Příslušenství k RD tvoří kůlna za RD charakteru vedl. stavby, přípojky sítí, oplocení pozemku, zpevn. plocha dvora, chodník do domu, trvalé porosty. V současnosti je RD volný.

Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.

4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Rodinný dům je řadový koncový, částečně podsklepený, přízemní, se šikmou střechou bez obytného podkroví. Rodinný dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace a na rozvody

elektřiny. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Technický stav rodinného domu je průměrný. Dispoziční řešení: I. podzemní podlaží sestává ze 2 sklepů, I. nadzemní podlaží sestává ze 2 pokojů, kuchyně, komory, WC, koupelny, chodby a skladu.

Základy rodinného domu jsou kamenné bez účinné vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. NP, nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou v obytných místnostech z dřevěných desek a betonové, v ostatních místnostech z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná dvojitá, orientovaná k jihovýchodu. Dveře jsou plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulací kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umývadlem, WC je samostatně vybavené keramickou mísou kombi. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou břizolitové. RD byl postavený jako jednogenerační kolem roku 1930, v roce 1999 byla provedena rekonstrukce a modernizace. Byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody a kanalizace, nový krov, střešní krytina, klempířské konstrukce a nový komín.

Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.

5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Rodinného domu č.p. 65 v Rájci - Jestřebí, Holešíně, umístěná na pozemku parc. č. st. 72 o výměře 122 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku a pozemku parc. č. 294/17 o výměře 301 m² druhu pozemku zahrada včetně vedlejších staveb, studny, venkovních úprav a trvalých porostů tvořících součásti a příslušenství rodinného domu a pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 56 pro katastrální území Holešín, obec Rájec - Jestřebí a okres Blansko.

Oceňovaný areál RD se nachází v západní části zastavěného území města Rájec - Jestřebí, oddělené části Holešín, jako poslední vlevo od státní silnice ve směru Holešín - Doubravice nad Svitavou. Průčelí domu je orientováno severozápadním směrem k silnici, za RD a západním směrem je svažitý oplocený pozemek zahrady s vedlejšími stavbami, studnou a několika trvalými porosty. Z jihovýchodní strany je přistavěn sousední RD.

Jedná o koncový řadový, částečně podsklepený RD, přibližně obdélníkového půdorysného tvaru, s 1 NP a se střechou sedlového tvaru.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1. NP), koncový řadový RD s jedním NP se střechou sedlového tvaru, postavený podle vyjádření objednatele a doložených dokladů pravděpodobně v roce 1940. Vstup do RD je ze zadu z veřejné místní komunikace do předsíně. RD obsahuje pouze dvě obytné místnosti a verandu, ze které je přístup na půdu a do menšího sklepního prostoru, bez jakéhokoliv dalšího příslušenství. RD je značně podstandardně vybaven.

Stáří stavby je asi 68 roků (1940) a stavby byla v průběhu své životnosti v rámci možností vlastníků přiměřeně udržována, především zpočátku své životnosti. V dnešní době je zřejmá nedostatečná údržba v poslední době. Kromě toho vlivem nedostatečně tepelné izolační schopnosti zejména zdí verandy dochází zřejmě k promrzání zdiva a tím ke zhoršené užívací schopnosti některých částí domu. Ostatní svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 45 cm, některé ovšem tloušťky pouze 30 cm, což není zejména z hlediska tepelně izolačních vlastností stavby standardní stavebně technický stav. Základy stavby jsou zřejmě kamenné nebo částečně betonové bez hydroizolace, svislé nosné konstrukce jsou zděné zřejmě z pálených cihel, různé tloušťky maximálně do 45 cm, stropy jsou zděné klenbové (nad sklepním prostorem), ostatní dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina střechy je částečně pálená francouzská tašková, částečně tašková betonová, klempířské konstrukce částečně z pozinkovaného plechu, fasádní a vnitřní omítky jsou vápenné hladké původní, schody do sklepa jsou betonové, na půdu dřevěné bez zábradlí, podlahy jsou betonové nebo dřevěné prkenné, případně s PVC, okna jsou převážně dřevěná dvojitá kastlová,

dveře dřevěné hladké, vytápění všech místností je sporákem na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová, rozvod vody chybí, voda je odebírána do nádob přímo ze studny. RD nemá bleskosvod a další vybavení, kromě přípojky elektrické energie nejsou zřízeny přípojky na další sítě (plyn, vodovod a kanalizace).

Areál rodinného domu je napojen pouze na elektrickou energii, telefon a místní zpevněnou komunikaci. Není napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn (není v části obce zaveden).

Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost srovnatelná.

3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Přízemní, samostatně stojící, nepodsklepená, zděná stavba, zastřešená sedlovou střechou na dřevěném krovu s plechovou pozinkovanou krytinou na latích. V roce 1999 byla zahájena rekonstrukce. Sítě odpojeny, jen přípojka elektro zůstala zachována. Zůstalo zdivo z nepál. cihel, střešní krytina plechová pozinkovaná, fasáda vápenocementová hladká, dřevěná dvojitá okna a vstupní dřevěné dveře. Stáří stavby je asi 105 roků, stáří krovu asi 65 roků. Technický stav špatný.

Příslušenství k RD tvoří přípojka elektro, žumpa a dále jsou zde oceněny funkčně a právně s RD č.p.79 souvisící pozemky p.č.st.45/1 a p.č.761/22 o celkové výměře 317m² vedené a užívané jako zast.plocha a nádvoří a ostatní plocha.

Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.

Srovnatelné nemovitosti

Název: 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Lokalita 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 02/2011; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,14	1 204

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
183,48 m ²	271 m ²	1 550 000 Kč	8 448 Kč/m ²

Název: 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Lokalita 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,55



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 09/2011; Velikosti objektu - mnohem menší; Poloha - mnohem lepší k bydlení; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Celkový koef. K_C
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

Užitná plocha

92,00 m²

Výměra pozemku.

144 m²

Celková cena

730 000 Kč

Jednotková cena

7 935 Kč/m²

Název: 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,65
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,35



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 07/2011; Velikosti objektu - mnohem větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.;

Celkový koef. K_C
0,21

Upravená j. cena Kč/m²
2 892

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
139,00 m ²	439 m ²	1 960 000 Kč	14 101 Kč/m ²

Název: 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Lokalita 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha	0,55
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 05/2011; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - mnohem lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,16	2 313

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
71,00 m ²	165 m ²	1 050 000 Kč	14 789 Kč/m ²

Název: 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65.

Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Lokalita 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku,

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,93	1 852

vybavenost srovnatelná.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
50,00 m ²	120 m ²	100 000 Kč	2 000 Kč/m ²

Název: 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,79	1 672

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,36 m ²	317 m ²	170 000 Kč	2 115 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 204 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 892 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 892 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 892 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	92,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	175 483 Kč

Výpočet věcných břemen

Popis

- Věcné břemeno (podle listiny dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-20030059/2003, pro:Svazek vodovodů a kanalizací měst a obcí, 17.listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 10.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 12.6.2008, č.j.V-1598/2008-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009, stavba: bez čp/če na parc. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III-. smluv, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009 parc. č. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519/23/2009 parc. č. 452/20, na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak.3519-23/2009 prac. č. 452/19, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98 , pro E.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatné ze dne 6.4.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.4.2010, č.j.V-858/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo. plánu č. zak. 3586-52/2010, pro: UPC Česká republika, s.r.o., Závěšova 502/5, Praha 4, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.11.2010, právní účinky vkladu ke dni 10.12.2010, č.j.V-3392/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009, parc. č. 452/22 na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 6.4.2011, právní účinky vkladu ke dni 11.4.2011, č.j.V-821/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom. plánem č. zak. 3046-77/2007 pro: České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Praha 3, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.6.2007, právní účinky vkladu ke dni 10.7.2007, č.j.V-1554/2007-701 a listiny: Výpisu z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011, č.j.Z-8721/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT 160, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3797-782/2010, pro: E.ON Distribuce, a.s. F.A., Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 15.5.2012, právní účinky vkladu ke dni 24.5.2012, č.j.V-2151/2012-701.

Závěr:

Všechna tato věcná břemena se asi nevztahují na oddělené nové pozemky p.č.452/23 a 452/24. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázala rovněž na nových

pozemcích parcelách č.452/23 a 452/24, které jsou dle GPO oddělovány zer stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechny tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřená nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní invalidním důchodcem a jeho rodinou. Jde spíše o tržně posuzované věcné břemeno bydlení. Toto břemeno oceňuji tržně z nájemného sjednaného, které odpovídá v současnosti výši tržního nájemného.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro VI.Martínka:

Výměra: 92,75 m²

Jednotková cena: 757,86 Kč/m²

Sjednané nájemné: 92,75 m² * 757,86 Kč/m² = 70 291,52 Kč/rok

Ocenění se provede podle § 18 odst. 2, jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

70 291,52 Kč/rok * 100 % = 70 291,52 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 70 291,52 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

70 291,52 Kč * 5 let = 351 457,60 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 351 457,60 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	175 483 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	510 161 Kč
Hodnota pozemku	262 900 Kč
Věcné břemeno	351 458 Kč
Obvyklá cena	180 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji ve výši zde uvedené porovnávací hodnoty, která je značně nižší než věcná hodnota nemovitostí a zohledňuje zejména velmi špatnou polohu k bydlení, velmi špatný technický stav RD s nutností jeho modernizace a zejména zatížení RD bydlením na dobu neurčitou invalidním nájemcem, tedy obdobou věcného břemene doživotního úplatného užívání a nutností zajištění náhradního bydlení. Rovněž tak je zde zohledněn zásadní velký pokles obvyklých cen nemovitostí zatížených omezením vlastnického práva oproti ocenění realizovaném na těchto nemovitostech v roce 2012. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

Kollárova 1290/3

680 01 Boskovice

telefon: 602 721 705, 516 45 29 63

e-mail: jiri@tajovsky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 17. 6. 1991 č.j.Spr. 2297/91 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3849/100/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013/141.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořizená znalcem dne 19.6.2013,	2
2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,	0
3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012,	5
4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,	1
7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,	1
8/ Kopie Technické údaje k držbě OD Blansko,	1
9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,	0
11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,,	0
12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí .	0





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Žpůsob využití	Žpůsob ochrany	
St. 281/2	139	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	45370	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Žpůsob využití	Žpůsob ochrany	Na parcele	
	Blansko, č.p. 2472	bydlení		St. 281/2	

B1 Jiná práva			
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	

- o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/4 a 1405/2, jak je vyznačeno na geom. plánu č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481.

Parcela: 452/1 Parcela: 452/4 Z-100703/2000-701

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1027/2000 POLVZ:703/2000 Z-100703/2000-701

- o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/3, 598/7, 1364/13 a 1405/3, jak je vyznačeno na geom. plánu č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481.

Parcela: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100702/2000-701

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1028/2000 POLVZ:702/2000 Z-100702/2000-701

- o Věcné břemeno (podle listiny)

ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
	trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100674/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 836/2000	POLVZ:674/2000	Z-100674/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení vodovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100675/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 939/2000	POLVZ:675/2000	Z-100675/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	dle článku IV. smlouvy - právo vedení vodovodní přípojky a kabelových tras, jejich provozování, udržování, opravování a s tím spojené právo vstupu a chůze na a přes pozemek	Parcela: 452/13	V-1771/2007-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2007.		V-1771/2007-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/3	Z-100811/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/14	V-803/2008-701
	Parcela: 452/1		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000		
	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)		
ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.		
Parcela: 452/1	Parcela: 565/3	Z-100662/2000-701
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000		
	POLVZ:662/2000	Z-100662/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)		
ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.		
Parcela: 452/1	Parcela: 565/16	Z-6297/2010-701
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000		
	POLVZ:662/2000	Z-100662/2000-701

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny)		
dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-2003 0059/2003		
"Svazek vodovodů a kanalizací" měst Parcela: 452/1		V-1598/2008-701
a obcí, 17. listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, RČ/IČO: 49468952		
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2008.		
		V-1598/2008-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009		
Stavba: bez čp/če na parc. St. 279 Parcela: 452/1		V-177/2010-701
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010.		
		V-177/2010-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy		
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009		
Parcela: St. 279	Parcela: 452/1	V-177/2010-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
 dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
 Parcela: 452/20 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
 - o Věcné břemeno chůze a jízdy
 dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
 Parcela: 452/19 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98
 E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-858/2010-701
 Gerstnera 2151/6, České Budějovice
 7, 370 49, RČ/IČO: 28085400
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2010. V-858/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo.plánu č.zak.3586-52/2010
 UPC Česká republika, s.r.o., Parcela: 452/1 V-3392/2010-701
 Závěšova 502/5, Praha 4, Nusle,
 140 00 Praha 4, RČ/IČO: 00562262
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2010. V-3392/2010-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009
 Parcela: 452/22 Parcela: 452/1 V-821/2011-701
 - Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2011. V-821/2011-701
 - o Věcné břemeno (podle listiny)
 dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
 České Radiokomunikace a.s., U Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 nákladového nádraží 3144/4, Praha
 3, Strašnice, 130 00 Praha 3,
 RČ/IČO: 24738875
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2007.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 481

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-1554/2007-701

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí
Městského soudu v Praze , oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.

Z-8721/2011-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT
160 jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3797-782/2010

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-1251/2012-701
Gerstnera 2151/6, České Budějovice
7, 370 49, RČ/IČO: 28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 24.05.2012.

V-1251/2012-701

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 13.07.2002.

Z-1780/2004-701

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
Nové Město, 110 15 Praha 015

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-2/2008-701 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.08.2012 10:29:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:



Podpis, razítko:



Nádraží 2472/7a
678 01 Blatná
okres Blatná
kraj Jihočeský

Mapa je poskytnuta v rámci veřejného zájmu.



<p>Delší nebo srovnávací pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou zvláštní právní předpisy nebo opatření Náležitosti a přesnost odpovídá práv. předpisům.</p>		<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</p>	
<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro: rozdělení pozemku o vyznačení věcných břemen</p>			
<p>Zhotovil: GB-geodezie, spol. s r.o., Pracoviště Blansko Smetanova 2359/6, 678 01 Blansko</p>			
<p>Číslo plánu: 3545-10032/2009</p>		<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:</p>	
<p>Okres: <i>BLANSKO</i></p>		<p>Ing. Jaroslav Švec</p>	
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>		<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl:</p>	
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>		<p>Ing. Martina Malyszková</p>	
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-032-7-1/43</i></p>		<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>	
<p>Kód způsobu určení výměr: 2- ze soupisuč S-JTSK, 1- jiným číselným způsobem, 0- graficky</p>		<p>Dne: <i>6-12-2009</i> Číslo: <i>725/2009</i></p>	
<p>Dovolením katastrálního úřadu bylo poskytnuto veřejné znění ze vnitřní a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušným způsobem. <i>drať, plotem, zabet. žel. trubkami, zdmi, kámen ve zdi</i></p>		<p>Účetně opřevzatý zeměměřičský inženýr odpovědný za odbornou úroveň geometrického plánu, za obsah jeho předepsané přílohy a za správnost a za úplnou shledání podle právních předpisů.</p>	
<p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.</p>			

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití
st. 281	2	13	zast. pl. č.p. 84	st. 281/1		76	zast. pl.	č.p. 84 rod. dům	2	st. 281	481	73	a		
										452/1	481	3	b		
												76			
				st. 281/2	1	39	zast. pl.	č.p. ... rod. dům	2	st. 281	481	1	39		
st. 1170	1	28	zast. pl. č.p. 564	st. 1170	1	98	zast. pl.	č.p. 564 rod. dům	2	st. 1170	481	1	27 celk.		
										452/1	481	71	c		
												1	98		
452/1	5	40	ost. pl. draha	452/1	5	73	ost. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84	
				452/21		55	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481		55		
				452/22	2	77	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481	2	77		
				452/23	13	94	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481	13	94		
				452/24	5	05	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481	5	05		
				452/25	3	70	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481	3	70		
				452/26	2	54	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481	2	54		
				452/27	2	33	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481	2	33		
				452/28	2	83	ost. pl. vlná plocha		2	452/1	481	2	83		
	5	51	45		5	51	43 x)								
Pozn. x)	Rozdíl ve výměře - 2 m ² mezi parcelami dosavadního a nového stavu je menší než hodnota mezní odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb.														

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosaavadní stav			Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra pravoúhly		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Zaps. úřední výměra	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Číslo listu vlastnictví	Výměra č. 10
				452/02								452/1		481			
				452/02								452/1		481			
452/1												452/1		481			
452/1												452/1		481			
452/1												452/1		481			

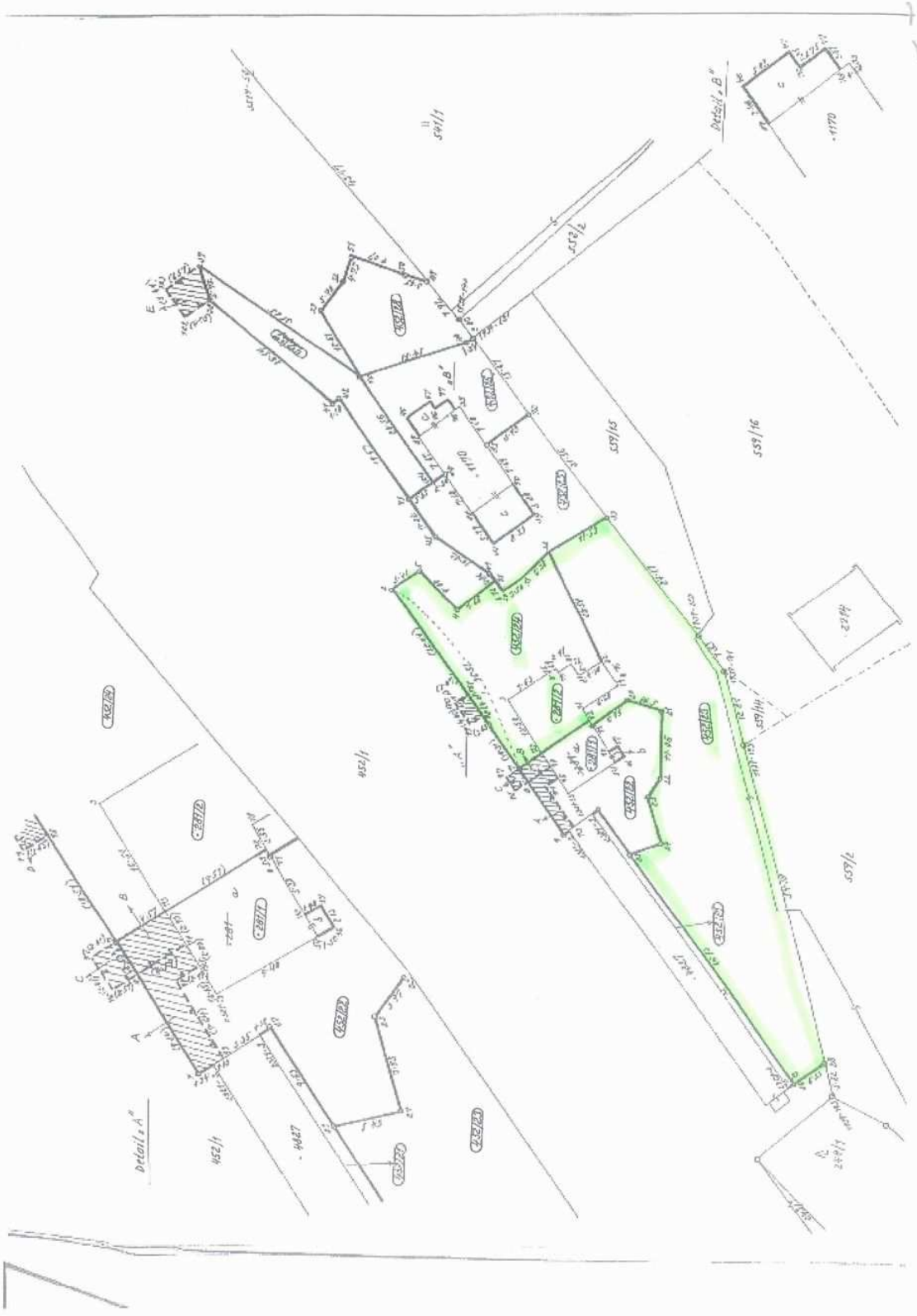
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

B : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

C : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

D : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

E : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin



920 /1980-51

CSD - Traťová distance Brno - sever
DRAG - ŽIDENICE, Markéty Kuncové 10
poštovní příhrádka 238
657 84 BRNO 2 5

Brno 18.4.1980

č.j.:

Rozhodnutí

o přidělení podnikového bytu vystavěného z vlastních volných prostředků podniku

Organizace: S t ř e d n í d r á ž e v O l e m o u c i

Organizační jednotka: Traťová distance rno-sever, Židenice Markéty Kuncové 10

dražev a stálo/

přiděluje

pracovníku /mt/ Martinkovi Vladimírovi, trať. děl. TO Blansko, bytem Vavřinec-Veselice č. 36

/jedno a příjmená, pracovní zařazení, pracoviště, bydliště /
podle ustanovení § 25 odst. 1 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnici řed.mn. dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě / OP 10 / a podnikovými směrnici platnými ve střední dráze podnikový byt vystavěný z vlastních volných prostředků podniku

čís. bytu.....podle čí.....vchod čí.....čís. domu ulice Nádražní
město/obec/ Blansko nádraží 84 Byt sestává z kuchyně 1 pokojů 3
a příslušenství.

O d ť v ě d ě n í :

Uvedený pracovník je zapadá v seznamu uchazečů o byt a byl zařazen do pořadíku uchazečů této organizační jednotky. Přidělení bytu bylo schváleno organizací ROH a je v souladu se záměry stabilizace pracovníků v železniční dopravě.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. Může však do 3 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí písemně oznámit, že byt nepřijímá /§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb./.
Rozhodnutí o přidělení bytu nevzniká právo užívat uvedený byt, ale pouze právo požadovat, aby vlastník domu /správce objektu/ do 15 dnů uzavřel dohodu o předání a převzetí bytu. Právo užívat byt vznikne teprve uzavřením této dohody /§ 154 a 155 o.z. č. 40/1964 Sb./.
Hodojde-li k dohodě o rozsahu příslušenství nebo o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji místní národní výbor rozhodnutím.
V případě, že se pracovník do 15 dnů po doručení rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nastěhuje nebo uzavře dohodu o odevzdání a převzetí bytu, může být toto rozhodnutí zrušeno a byt přidělen jinému pracovníku. Shora uvedený byt je bytem trvale určeným pro ubytování pracovníků nelepšné organizace a organizační jednotky. Proto hospodaření s tímto bytem podléhá podle platných právních předpisů zvláštnímu režimu. Za každé dispoziční s bytem je zapotřebí kromě jiného vyžádat písemného souhlasu organizační jednotky, která byt přidělila. Při rozvázní pracovního poměru jež nutno byt uvolnit pro jiného aktivního pracovníka. /viz zejména ustanovení § 32, § 34 zák. č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty a § 182, § 184 písm. a § 187 odst. 2, § 188 o.z. č. 40-1964 Sb./.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno v pěti vyhotoveních a doručuje se:

- 1/pracovníku
- 2/vlastnímu obytnému objektu
- 3/MŠRV /MNV/ odboru byt.hospodářství
- 4/Dražetev - k evidenci
- 5/organizační jednotce

M í s o l n í k
organizační jednotky:

BRP pol.č. 33/73 - 1 hektok:kon

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

České dráhy, a.s. / Kounicova 26 / 611 43 Brno 11

Regionální správa majetku Brno

Byt: **01** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 84/84**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **2**
 Celková plocha místností: 114,8000
 Započitatelná plocha: 104,6000
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 3,0000
 Variabilní symbol: **2938007108**

Martínek Vladimír
Nádražní 84/84
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
	<i>Poznámka</i>				
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	01.09.1988	01.09.2008	2.500,00	1,00	5,00
SPORÁK ELEKTRICKÝ 4PLOTÝNKOVÝ	01.01.1980	31.12.9999	0,00	1,00	10,00
BOILER ELEKTRICKÝ 141-160 L	01.02.2011	31.01.2026	7.802,00	1,00	43,34
Celkem					58,34

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
1/0P	Chodba	7,8000		0,00
2/0P	WC	1,0000		0,00
3/0P	Koupelna	3,6000		0,00
4/0P	Pokoj	16,9000		0,00
5/0P	Pokoj	20,0000		0,00
6/0P	Pokoj	20,5000		0,00
7/0P	Kuchyň	16,6000		0,00
8/0P	Sklad	8,0000		0,00
1/1P	Půda	14,2000	X	0,00
1/1S	Sklep	6,2000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		114,8000 m2 /	104,6000 m2	

Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,60 M2		5.857,60
Vybavení bytu	paušál			58,00
Záloha vodné, stočné	paušál			900,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.816,00 CZK

Sjednávatel: Prokopová Milena / 972 621 060

.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno

Příloha č. 4 -technické údaje k dražbě OD Blansko

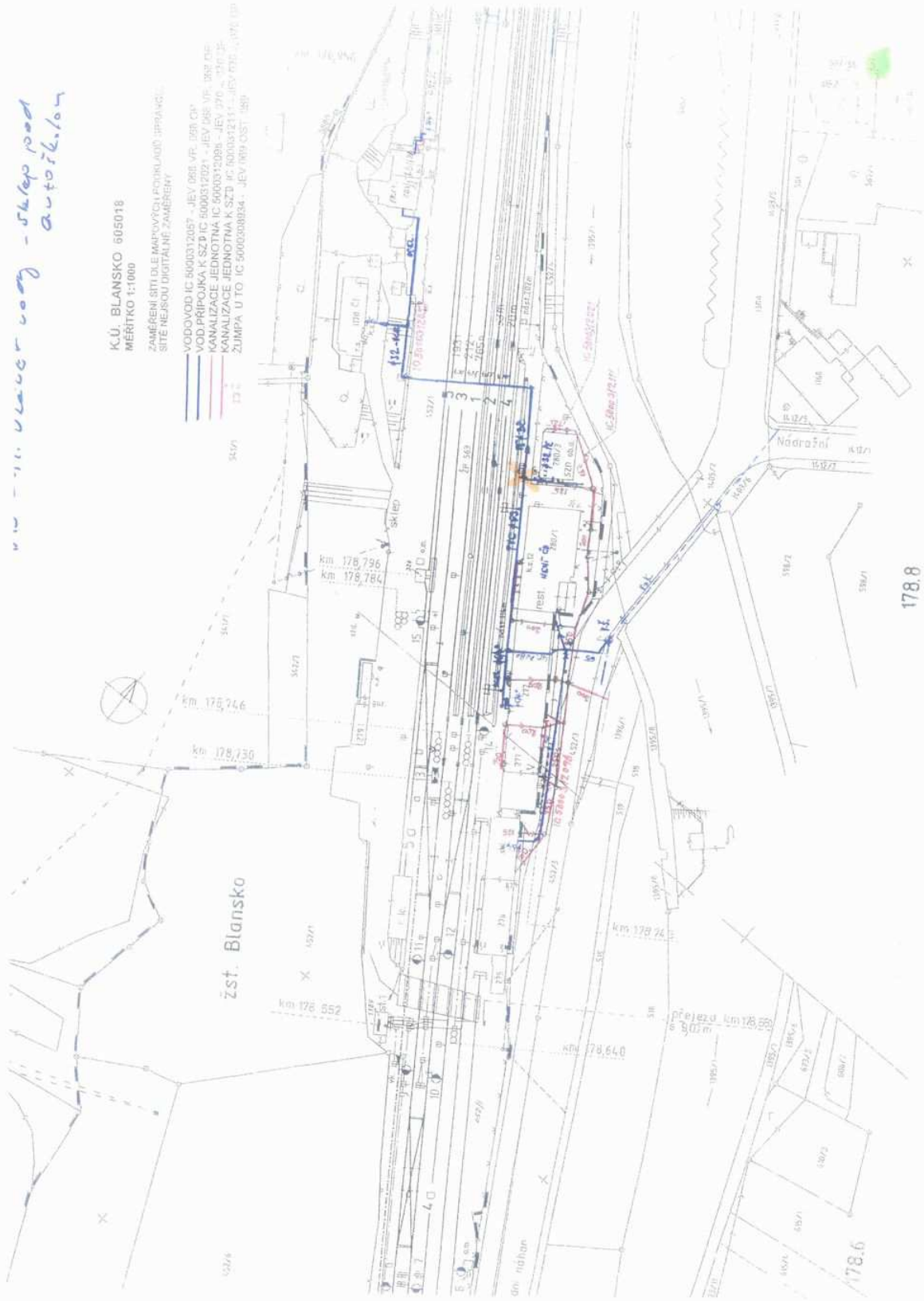
Technické údaje k dražbě	
Objekt č.p.: 2472	Inv. číslo DLM: IC5000308278 Zůstatková hodnota k 31.1.2012 0,00 Kč
Pozemek st p.č.: 281/2- zastavěná plocha a nádvoří	Inv. číslo DLM: IC6100594740 Účetní hodnota: 13 200,00 Kč
Výměra: 139 m ²	
Pozemek p.č.: 452/23- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 50 460,00 Kč
Výměra: 1 394 m ²	
Pozemek p.č.: 452/24- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 18 280,00 Kč
Výměra: 505 m ²	
Pozemky zastavěná plocha celkem: 139 m ²	
Pozemky ostatní plocha celkem: 1 899 m ²	
Pozemky celkem: 2 038 m ²	
Katastrální území: Blansko	
Obec: Blansko	
Okres: Blansko	
Zdůvodnění:	Jedná se o bytový dům o jedné bytové jednotce (3+1 o výměře 114,80 m2), včetně zastavěného pozemku a okolních souvisejících pozemků.

*1:10 - 11. úroveň výš. - 5. etapa pod
autoklónou*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

ZAMĚŘENÍ SÍTI DLE MAPOVÝCH PODKLADŮ ÚPRAVY:
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY

- VODOVOD IČ 5000312057 - JEV 068 V/0 058 C/1*
- VOD.PŘÍPOJKA K SZP IČ 5000312024 - JEV 068 V/0 058 C/1*
- KANALIZACE JEDNOTNÁ IČ 5000312038 - JEV 070 V/0 070 C/1*
- KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZD IČ 5000312111 - JEV 070 V/0 070 C/1*
- ŽUMPŮVA U TO IČ 5000308334 - JEV 069 C/ST 069



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3849/100/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům, Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha -505m² v k.ú.Blansko oddělovaných z pozemku parc. č. 452/1, dle geom.plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB-geodezií, spol. s r.o., prac.Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú.Blansko, okres Blansko.

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Blansko, k.ú. Blansko
Adresa nemovitosti: Nádražní 2472/7a, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65800/367 z 11.6.2013

Adresa objednatele: se sídlem:Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Tajovský

Adresa zhotovitele: Kollárova 1290/3, 680 01 Boskovice
IČ: 10530762 telefon: 602 721 705, 516 e-mail: jiri@tajovsky.cz
45 29 63
DIČ: CZ5505212746 fax: 516 45 29 63

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro realizaci dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA **180 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 16 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 3+1 Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o. 7a, na pozemku p.č. St. 281/2 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 281/2 zastavěná plocha a nádvoří - 139m², nová parc. č. 452/23 - ostatní plocha, jiná plocha - 1.394m² a nová parc. č. 452/24 - ostatní plocha, jiná plocha - obě z pozemku parc. č. 452/1, dle geom. plánu č.3545-10032/2009 vyhotoveného dne 9.12.2009 GB - geodezií, spol. s r.o., prac. Blansko. Nemovitosti jsou zapsané v KN na LV č. 481 pro obec a k.ú. Blansko, okres Blansko.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitostí, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,
- 3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012 odpovídající současnému stavu až na výměru p.č.452/1(bylo 45.370m², je nyní 5⁴.081m²),
- 4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12. 2009,
- 6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,
- 7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,
- 8/ Kopie Technické údaje k držbě OD Blansko,
- 9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,
- 11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí v daném regionu a čase pro porovnání.

Místopis

RD s pozemky Blansko, Nádražní 2472/7a jsou přístupné a příjezdné po pozemku v majetku Českých drah z parc.č.452/1-ostatní plocha, dráha. Jedná se o lokalitu sice u nádraží ČD, avšak velmi špatně přístupnou z Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zasiťovanost neúplná, rozvod el. energie s přípojkou ze sítě Českých drah, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje, kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva. RD nelze napojit na veřejné sítě energií, jen na sítě Českých drah. Nutno při prodeji zřídit věcná břemena vedení přípojky elektřiny, vody z nápojných bodů ve vlastnictví českých drah. Všechna tato negativa mají zásadní vliv na cenu obvyklou daných nemovitostí (RD a pozemků s ním funkčně souvisících).

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty na nádraží přes železniční koridor. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV-nehodnocen	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky: 452/1	České dráhy,a.s. IČ: 70994226		

Celkový popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidnímu důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.857,60 Kč/měs. Výměra bytu je 114,80m² započtená pak 104,60m². V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace.

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční trať bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpevněnou komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možnost napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházejí se na železničním nádraží na druhé straně železničního koridoru. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č. 452/23 - ostat. plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Silné stránky

Nezjištěny.

Slabé stránky

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

<p>území</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD.</p>
<p>Věcná břemena a obdobná zatížení:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Napojení sítí na rozvody Českých drah, a.s. - nutno zřídit věcná břemena na přípojky vody a elektřiny ze sítí Českých drah. RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.</p>
<p>Ostatní rizika:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem</p> <p>Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová. Blízkost strmého svahu za budovou, nebezpečí sesuvů a podmáčení RD. RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, invalidním důchodcem s rodinou, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele - posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.</p>

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky nová p.č.st. 281/2, nová p.č.452/23 a nová p.č.452/24 (celkem: 139 + 1.394 + 505 = 2.038m²) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na nové parc. č. St. 281/2 je postaven objekt bydlení č.p. 2472. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na veřejný rozvod vody a elektroinstalace, není možnost napojení na zemní plyn a veřejnou kanalizaci. Pozemek je osazen ve svažitém terénu a s přístupem po nezpevněné komunikaci.

Pozemek parc. č. 452/24 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha - jiná plocha. ostatní plocha parc. č. 452/24 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na českých drah rozvod vody a elektroinstalaci. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu.

Pozemek parc. č. 452/23 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha. Ostatní plocha parc. č. 452/23 tvoří ve skutečnosti zahradu ve funkčním celku se St. parc. č. 281/2, na které je postaven objekt bydlení č.p. 2472. pozemek se nachází v k.ú. Blansko. nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod vody a elektroinstalace. Pozemek je osazen ve velmi svažitém terénu. Na pozemku se nachází náletové dřeviny.

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: Ocharanné pásmo železnič.koridoru, malá výměra pozemku							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:				300,00	1,00		300,00
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena						300,00 Kč/m²	

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Dle směrných cen stavebních pozemků se pro průmyslovou zónu pro průmysl.zástavbu a RD obvyklé ceny pozemků pohybují od 300 do 2.000,- Kč/m². Zde vzhledem k horší poloze, výměře pozemku a možnosti jeho zasíťování uvažují s obvyklou cenou ve spodní hranici rozpětí a stanovují ji na 300,- Kč/m².a obvyklou cenu strmé zahrady za RD odhadují na 50,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.281/2	139	300	41 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/23	1 394	50	69 700
ostatní plocha, jiná plocha	nová 452/24	505	300	151 500
Celková výměra pozemků		2 038	Hodnota pozemků celkem	262 900

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na

vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba , koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna.Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trémové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě čisti města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční trať bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha , přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalaci síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN nevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená 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.NP(přízemí)	9,50*10,96+2,50*7,30+0,40*4,50	=	124,17

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP(přízemí)	124,17 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*3,10+(9,50*10,96+2,60*7,50+0,40*4,50)*2,90/2$	570,66 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	570,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		570,66 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 pasy bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné asi smíšené zdivo v tl.45 a 60cm	S	100
3. Stropy	s rovným pohledem spalné a s omítkou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	z pozinku	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky dlouhodobě bez malby	P	100
8. Fasádní omítky	vápenná omítka s nátěrem	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běl.obklady jken v koupelně	P	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	ker.dlažba	S	100
16. Vytápění	ÚT s kotlem na TP, oc.rozvody, oc.radiátory	S	100
17. Elektroinstalace	220/380V	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	rozvod jen P-B v kuchyni	P	100
22. Kanalizace	odkanalizování z WC, koupelny a	S	100

23. Vybavení kuchyně	kuchyně do žumpy plyn.sporák s el.troubou, kuch.linka	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo	S	100
25. Záchod	WC splach.	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
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	P	5,80	100	0,46	2,67
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	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,97
Koeficient vybavení K_4 :					0,8397

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8397
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 332,90
Plná cena: 570,66 m ³ * 4 332,90 Kč/m ³	=	2 472 612,71 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 %	-	2 225 351,44 Kč
RD Blansko č.p. 2472, ul. Nádražní č.o.7a, na nové p.č.st.281/2 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena	=	247 261,27 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	92,75 m ²
Obestavěný prostor:	570,66 m ³
Zastavěná plocha:	124,17 m ²
Plocha pozemku:	2 038,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru jednobytového rodinného domu, bez podsklepení s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou sedlovou střechou. Objekt bydlení č.p. 2472 je postaven jako řadový dvojdomek - jeho levá-východní polovina. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. V roce 1955 byla provedena částečná oprava obytné části. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr. Objekt bydlení se nachází ve zhoršené technickém stavu, bez údržby. V oceňované nemovitosti se nachází jedna bytová jednotka, která je pronajata na dobu neurčitou bývalému zaměstnanci s rodinou, nyní invalidního důchodce za sjednané měsíční nájemné celkem ve výši 6.816,- Kč a bez zálohy na vodné a stočné pak ve výši 5.916,- Kč/měs.. V přízemí je umístěna vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyň, 3 obytné pokoje, kotelna. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Kotelna s kotlem je ve velmi špatném a neudržovaném stavu, malby jsou černé a asi zde došlo k požáru, kotel ve špatném technickém stavu-viz fotodokumentace.

Technické provedení:

Stavba je založena na kamenných základech bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z kamene a cihel na tl. 60 cm. Stropy jsou provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a s omítkou. Krov je proveden dřevěný, sedlový s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v části koupelny, WC, není obloženo. Fasádní omítky jsou provedeny vápenné. Podlahy jsou betonové + ker. dlažba. Okna jsou v objektu osazena dřevěná a plastová, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Vytápění je zřízeno ústřední, kamny na pevná paliva + žebrové radiátory. Elektroinstalace je zde zavedena světelná i motorová., voda studená i teplá. Zdrojem TUV je el. bojler. Kanalizace je svedena do žumpy. Zemní plyn není zaveden. Bleskosvod není instalován. Kuchyň je bez vybavení. Z hygienického vybavení je zde osazeno umyvadlo, vana a standardní splachovací WC. Ostatní vybavení se zde nenachází. Technický stav objektu je zhoršený. Objekt vyžaduje rekonstrukci a modernizaci - opravy všech místností, provedení izolace. .

Stavba se nachází v jižní, okrajové zástavbě části města, v těsné blízkosti železniční trati, železničního koridoru Brno-Česká Třebová, v ochranném pásmu železnice, ve vzdálenosti cca 20-25m od kolejí, sice v blízkosti vlakového a autobusového nádraží, od kterého je oddělena železniční tratí bez možnosti přejezdu. Přístup a příjezd je zajištěn do RD přes pozemek p.č.452/1-ostatní plochu, dráha, přes účelovou zpev. komunikaci v majetku Českých drah příjezdnou ze severozápadní strany z ul. Brněnské ze Starého Blanska. Nemovitosti je osazena ve svažitém terénu, vlevo od trati, na ulici Nádražní. V místě, kde se nemovitost nachází je možností napojení pouze na elektroinstalační síť ČD a vodovodní síť města. Předmětné nemovitosti jsou v územním plánu vedeny v ploše D - železnice.

Příslušenství k RD tvoří zemní sklep, zděná kůlna využívaná jako skladiště a garáž pro OA a přístřešek sklad paliva, žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky NN společná s RD sousedním a rovněž id.1/2 přípojky vody z vodoměrné šachty nacházející se na druhé straně železnič.koridoru na nádraží u podchodu. Dále jsou zde oceněny pozemky pozemek zastavěný RD parc.č. st.281/2-zast.plocha a nádvoří - 139m² a pozemky oddělené dle příloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/23-ostat.plocha, jiná plocha-1.394m² tvořící funkčně souvisící strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou a dále pak nová p.č. 452/24 - ostatní jiná plocha-505m² tvořící dvůr jižně u domu a zastavěná v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnou kůlnou a zemním sklepem.

Slabé stránky:

Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Napojení sítí na rozvody Českých drah,a.s.-nutno zřídit věcné břemeno.

Velmi špatný technický stav RD s dlouhodobě neprováděnou základní údržbou.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlý pozemek zahrady p.č.452/23 sporně využitelný vzhledem k jeho značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vázne na něm řada věc.břemen. Při oddělení dvou pozemků p.č.452/23 a 452/24 z p.č.452/1 je nutné tyto věcná břemena zrušit-nevztahují se k převáděným částem oddělovaných z původního pozemku p.č.452/1.

Nutno zřídit věcné břemeno umožnění přístupu a příjezdu k RD přes pozemek p.č.452/1 v majetku ČD,a.s. smluvně s ČD,a.s při prodeji RD s pozemky.

Blízkost strmého svahu za budovou.

RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou, invalidním důchodcem s rodinou,což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti. Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

Dispozice RD: Vstupní chodba-9,20m², koupelna - 4,00m², WC - 1,00m², kuchyň - 17,00m², obytný pokoj č.1 - 20,85m², obytný pokoj č.2 - 17,20m², obytný pokoj č.3 - 20,30m² a ze dvora přístupná kotelna - 3,00m².

Celková obytná podlahová plocha RD činí.....92,75m².

Popisy porovnatelných nemovitostí

1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Jedná se o dvoupodlažní podsklepený řadový koncový zděný objekt 3+1.

Zastřešení objektu sedlovou střechou, krytina pálená.

Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, plynu, splaškové i dešťové kanalizace.

Dispoziční řešení:

1. PP: kotelna, 2x sklad, sklep, garáž

1. NP: veranda, chodba, WC, kuchyň, 2x pokoj, obývací pokoj, schody na půdu

Vedlejší stavba - skladovací kolna.

Stáří 96 let, před 20 lety nové venkovní omítky, před 15 lety nové plynové ÚT, jinak bez větších rekonstrukcí.

Lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší.

2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Rodinný dům řadový koncový je postavený ve tvaru obdélníka jako jednogenerační s bytem 2+1 v řadové zástavbě. Rodinný dům stojí na vlastním pozemku í o výměře 144 m². Je zapuštěný do svažitého terénu orientovaného k jihu, je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a šikmou střechu s obytným podkrovím.

Rodinný dům 2+1 je jednogenerační, postavený v řadové zástavbě jako koncový řadový.

Je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

Dispoziční řešení:

- I. podzemní podlaží - 2 sklepy (z nichž sklep přístupný z předsíně se pro ocenění neuvažuje, protože výška je menší než 1,7 m).

- I. nadzemní podlaží - kuchyně, pokoj, předsíň, schodiště na půdu, koupelna společná s WC.

- podkroví - 1 pokoj (není dostatečně tepelně izolovaný)

Základy rodinného domu jsou kamenné bez izolací, svislé konstrukce jsou smíšené v tl. 60 až 90 cm, vodorovné konstrukce jsou klenbové v I. podzemním podlaží a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. nadzemním podlaží, v podkroví je strop součástí krovu. Schodiště je ocelové s dřevěnými nášlapy. Nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou vápenné. Podlaha v obytných pokojích je palubková, v kuchyni je PVC, v předsíni je teracová dlažba a v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná kastlová, dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Rozvody vody jsou pouze na studenou vodu. Ohřev teplé vody v kuchyni je zajištěn elektrickým průtokovým ohřívačem, v koupelně je lokální ohřev na pevná paliva. Vytápění je ústřední elektrokotlem Protherm a sporákem na tuhá paliva umístěnými v kuchyni, dále krbem v obývacím pokoji. Radiátory jsou ocelové deskové. Koupelna je vybavená vanou, umývadlem, toaletní mísou WC s nádrží. Kuchyně je vybavená kuchyňskou linkou s dřezem a umývadlem.

Příslušenství k rodinnému domu tvoří skleník, zpevněná venkovní plocha, venkovní schodiště, oplocení s vrátky.

Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.

Poloha lepší k bydlení, užitná plocha menší, výměra pozemku menší, technický stav lepší, RD bez zatížení užívání bytu.

3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Zděná, přízemní podsklepená, řadová, koncová obytná stavba charakteru rodinného domu s jedním bytem 2+1 ve stáří cca 80 roků, po modernizaci asi před 50 roky. Vybavenost stará, původní, již podstandardní (v kuchyni plyn. sporák s dřezem a s rozvodem st. a teplé vody, koupelna s vanou bez zazdění a s umyvadlem a karmou asi nefunkční, WC s osazenou ker. mísou suchý. Vytápění plyn. kamny WAW, podlahy prkenné, el. instalace s pojistkami v domě jen s rozvodem 220V, zásuvka na 380V). Stav prvků dlouhodobé životnosti velmi dobrý. Dům je napojen na veškeré inž. sítě. Příslušenství k RD tvoří kůlna za RD charakteru vedl. stavby, přípojky sítí, oplocení pozemku, zpevn. plocha dvora, chodník do domu, trvalé porosty. V současnosti je RD volný.

Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.

4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Rodinný dům je řadový koncový, částečně podsklepený, přízemní, se šikmou střechou bez obytného podkroví. Rodinný dům je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace a na rozvody

elektřiny. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Technický stav rodinného domu je průměrný. Dispoziční řešení: I. podzemní podlaží sestává ze 2 sklepů, I. nadzemní podlaží sestává ze 2 pokojů, kuchyně, komory, WC, koupelny, chodby a skladu.

Základy rodinného domu jsou kamenné bez účinné vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trámové s podbitím a záklopem v I. NP, nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou v obytných místnostech z dřevěných desek a betonové, v ostatních místnostech z keramické dlažby. Okna jsou dřevěná dvojitá, orientovaná k jihovýchodu. Dveře jsou plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulací kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umývadlem, WC je samostatně vybavené keramickou mísou kombi. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou břizolitové. RD byl postavený jako jednogenerační kolem roku 1930, v roce 1999 byla provedena rekonstrukce a modernizace. Byly provedeny nové rozvody elektřiny, vody a kanalizace, nový krov, střešní krytina, klempířské konstrukce a nový komín.

Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.

5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Rodinného domu č.p. 65 v Rájci - Jestřebí, Holešíně, umístěná na pozemku parc. č. st. 72 o výměře 122 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku a pozemku parc. č. 294/17 o výměře 301 m² druhu pozemku zahrada včetně vedlejších staveb, studny, venkovních úprav a trvalých porostů tvořících součásti a příslušenství rodinného domu a pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 56 pro katastrální území Holešín, obec Rájec - Jestřebí a okres Blansko.

Oceňovaný areál RD se nachází v západní části zastavěného území města Rájec - Jestřebí, oddělené části Holešín, jako poslední vlevo od státní silnice ve směru Holešín - Doubravice nad Svitavou. Průčelí domu je orientováno severozápadním směrem k silnici, za RD a západním směrem je svažitý oplocený pozemek zahrady s vedlejšími stavbami, studnou a několika trvalými porosty. Z jihovýchodní strany je přistavěn sousední RD.

Jedná o koncový řadový, částečně podsklepený RD, přibližně obdélníkového půdorysného tvaru, s 1 NP a se střechou sedlového tvaru.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1. NP), koncový řadový RD s jedním NP se střechou sedlového tvaru, postavený podle vyjádření objednatele a doložených dokladů pravděpodobně v roce 1940. Vstup do RD je ze zadu z veřejné místní komunikace do předsíně. RD obsahuje pouze dvě obytné místnosti a verandu, ze které je přístup na půdu a do menšího sklepního prostoru, bez jakéhokoliv dalšího příslušenství. RD je značně podstandardně vybaven.

Stáří stavby je asi 68 roků (1940) a stavby byla v průběhu své životnosti v rámci možností vlastníků přiměřeně udržována, především zpočátku své životnosti. V dnešní době je zřejmá nedostatečná údržba v poslední době. Kromě toho vlivem nedostatečně tepelné izolační schopnosti zejména zdí verandy dochází zřejmě k promrzání zdiva a tím ke zhoršené užívací schopnosti některých částí domu. Ostatní svislé konstrukce jsou zděné tloušťky 45 cm, některé ovšem tloušťky pouze 30 cm, což není zejména z hlediska tepelně izolačních vlastností stavby standardní stavebně technický stav. Základy stavby jsou zřejmě kamenné nebo částečně betonové bez hydroizolace, svislé nosné konstrukce jsou zděné zřejmě z pálených cihel, různé tloušťky maximálně do 45 cm, stropy jsou zděné klenbové (nad sklepním prostorem), ostatní dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina střechy je částečně pálená francouzská tašková, částečně tašková betonová, klempířské konstrukce částečně z pozinkovaného plechu, fasádní a vnitřní omítky jsou vápenné hladké původní, schody do sklepa jsou betonové, na půdu dřevěné bez zábradlí, podlahy jsou betonové nebo dřevěné prkenné, případně s PVC, okna jsou převážně dřevěná dvojitá kastlová,

dveře dřevěné hladké, vytápění všech místností je sporákem na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná a motorová, rozvod vody chybí, voda je odebírána do nádob přímo ze studny. RD nemá bleskosvod a další vybavení, kromě přípojky elektrické energie nejsou zřízeny přípojky na další sítě (plyn, vodovod a kanalizace).

Areál rodinného domu je napojen pouze na elektrickou energii, telefon a místní zpevněnou komunikaci. Není napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn (není v části obce zaveden).

Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost srovnatelná.

3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Přízemní, samostatně stojící, nepodsklepená, zděná stavba, zastřešená sedlovou střechou na dřevěném krovu s plechovou pozinkovanou krytinou na latích. V roce 1999 byla zahájena rekonstrukce. Sítě odpojeny, jen přípojka elektro zůstala zachována. Zůstalo zdivo z nepál. cihel, střešní krytina plechová pozinkovaná, fasáda vápenocementová hladká, dřevěná dvojitá okna a vstupní dřevěné dveře. Stáří stavby je asi 105 roků, stáří krovu asi 65 roků. Technický stav špatný.

Příslušenství k RD tvoří přípojka elektro, žumpa a dále jsou zde oceněny funkčně a právně s RD č.p.79 souvisící pozemky p.č.st.45/1 a p.č.761/22 o celkové výměře 317m² vedené a užívané jako zast.plocha a nádvoří a ostatní plocha.

Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.

Srovnatelné nemovitosti

Název: 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Lokalita 1/ IS MOISES č.17474: RD 3+1 s garáží Blansko, Jungmannova. Prodej v 02/2011 za 1,55 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,50



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 02/2011; Velikosti objektu - větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší poloha, lepší tech.stav, RD bez zatížení nájmem, užitná plocha větší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,14	1 204

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
183,48 m ²	271 m ²	1 550 000 Kč	8 448 Kč/m ²

Název: 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Lokalita 2/ IS MOISES č.18192: RD 2+1 Brno-Lažánky. Prodej v 09/2011 za 730 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,60
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,55



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 09/2011; Velikosti objektu - mnohem menší; Poloha - mnohem lepší k bydlení; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mnohem menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Rodinný dům byl postavený asi před 100 lety a prošel průběžnými opravami. Původně byl postavený jako 1+1 se šikmou střechou, přístavba předsíně a koupelny s rovnou střechou a pokoje v podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Celkový koef. K_C
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

Užitná plocha

92,00 m²

Výměra pozemku.

144 m²

Celková cena

730 000 Kč

Jednotková cena

7 935 Kč/m²

Název: 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.17780: RD 2+1 Blansko, Mlýnská 16. Prodej v 07/2011 za 1,96 mil.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,65
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,35



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 07/2011; Velikosti objektu - mnohem větší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší, technický stav o něco málo lepší, vybavenost horší, užitná plocha větší, výměra pozemku menší.;

Celkový koef. K_C
0,21

Upravená j. cena Kč/m²
2 892

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
139,00 m ²	439 m ²	1 960 000 Kč	14 101 Kč/m ²

Název: 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.

Lokalita 4/ IS MOISES č.17518: RD 2+1 Blansko-Hořice. Prodej v 05/2011 za 1,05 mil.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha	0,55
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 05/2011; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - mnohem lepší; Provedení a vybavení - mnohem lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha mnohem lepší k bydlení, technický stav mnohem lepší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,16	2 313

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
71,00 m ²	165 m ²	1 050 000 Kč	14 789 Kč/m ²

Název: 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65.

Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.

Lokalita 5/ IS MOISES č.19135: RD Rájec-Jestřebí, Holešín 65. Prodej v 12/2012 za 100 tis.Kč.



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - mnohem menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha menší, menší výměra pozemku,

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,93	1 852

vybavenost srovnatelná.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
50,00 m ²	120 m ²	100 000 Kč	2 000 Kč/m ²

Název: 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Lokalita 3/ IS MOISES č.19967: RD 2+1 v rek.Žďárná 79. Prodej v 12/2012 za 170 tis.Kč.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - ověřená jistá prodejní cena z 12/2012; Velikosti objektu - menší užitná plocha; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena K_c/m²
0,79	1 672

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
80,36 m ²	317 m ²	170 000 Kč	2 115 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 204 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 892 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 892 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 892 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	92,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	175 483 Kč

Výpočet věcných břemen

Popis

- Věcné břemeno (podle listiny dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-20030059/2003, pro:Svazek vodovodů a kanalizací měst a obcí, 17.listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 10.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 12.6.2008, č.j.V-1598/2008-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009, stavba: bez čp/če na parc. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III-. smluv, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519-23/2009 parc. č. St. 279, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3519/23/2009 parc. č. 452/20, na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno chůze a jízdy dle odstavce III. smlouvy, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak.3519-23/2009 prac. č. 452/19, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 18.12.2009, právní účinky vkladu ke dni 1.2.2010, č.j.V-177/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98 , pro E.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - bezúplatné ze dne 6.4.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.4.2010, č.j.V-858/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo. plánu č. zak. 3586-52/2010, pro: UPC Česká republika, s.r.o., Závěšova 502/5, Praha 4, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.11.2010, právní účinky vkladu ke dni 10.12.2010, č.j.V-3392/2010-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009, parc. č. 452/22 na parc. č. 452/1, dle listiny. Smlouvy kupní, o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 6.4.2011, právní účinky vkladu ke dni 11.4.2011, č.j.V-821/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom. plánem č. zak. 3046-77/2007 pro: České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Praha 3, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 26.6.2007, právní účinky vkladu ke dni 10.7.2007, č.j.V-1554/2007-701 a listiny: Výpisu z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011, č.j.Z-8721/2011-701.

- Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT 160, jak je vyznačeno v geo. plánu č. zak. 3797-782/2010, pro: E.ON Distribuce, a.s. F.A., Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na parc. č. 452/1, dle listiny: Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 15.5.2012, právní účinky vkladu ke dni 24.5.2012, č.j.V-2151/2012-701.

Závěr:

Všechna tato věcná břemena se asi nevztahují na oddělené nové pozemky p.č.452/23 a 452/24. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázla rovněž na nových

pozemcích parcelách č.452/23 a 452/24, které jsou dle GPO oddělovány zer stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechny tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřená nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní invalidním důchodcem a jeho rodinou. Jde spíše o tržně posuzované věcné břemeno bydlení. Toto břemeno oceňuji tržně z nájemného sjednaného, které odpovídá v současnosti výši tržního nájemného.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Věcné břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro VI.Martínka:

Výměra: 92,75 m²

Jednotková cena: 757,86 Kč/m²

Sjednané nájemné: 92,75 m² * 757,86 Kč/m² = 70 291,52 Kč/rok

Ocenění se provede podle § 18 odst. 2, jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

70 291,52 Kč/rok * 100 % = 70 291,52 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 70 291,52 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

70 291,52 Kč * 5 let = 351 457,60 Kč

Ocenění věcného břemene činí = 351 457,60 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	175 483 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	510 161 Kč
Hodnota pozemku	262 900 Kč
Věcné břemeno	351 458 Kč
Obvyklá cena	180 000 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu stanovuji ve výši zde uvedené porovnávací hodnoty, která je značně nižší než věcná hodnota nemovitostí a zohledňuje zejména velmi špatnou polohu k bydlení, velmi špatný technický stav RD s nutností jeho modernizace a zejména zatížení RD bydlením na dobu neurčitou invalidním nájemcem, tedy obdobou věcného břemene doživotního úplatného užívání a nutností zajištění náhradního bydlení. Rovněž tak je zde zohledněn zásadní velký pokles obvyklých cen nemovitostí zatížených omezením vlastnického práva oproti ocenění realizovaném na těchto nemovitostech v roce 2012. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 25.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

Kollárova 1290/3

680 01 Boskovice

telefon: 602 721 705, 516 45 29 63

e-mail: jiri@tajovsky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 17. 6. 1991 č.j.Spr. 2297/91 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3849/100/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2013/141.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořizená znalcem dne 19.6.2013,	2
2/ Kopie objednávky č. 2013/N65800/367 ze dne 11.6.2013 od CLANROY a.s., se sídlem Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1,	0
3/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem ,dne 8.8.2012 ke dni 8.8.2012,	5
4/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
5/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen č. 3545/10032/2009, vypracovaný GB-geodezie, spol s r.o.,pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
6/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Vladimíru Martinkovi, bytem Vavřinec-Veselice č. p. 36, ze dne 18.4.1980, č.j.920/1980-51,	1
7/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu ke dni 19.6.2013,	1
8/ Kopie Technické údje k držbě OD Blansko,	1
9/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
10/ Znalecký posudek č. 3694/088/2012 ze dne 2.8.2012,	0
11/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Monikou Martínkovou, dcerou nájemníka a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,,	0
12/ Databáze IS MOISES od REAiA consulting,s.r.o.Kroměříž,licence odhadce č.019, obdobných již zobchodovaných nemovitostí .	0





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581283 Blansko

Kat.území: 605018 Blansko

List vlastnictví: 481

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 281/2	139	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	45370	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	Blansko, č.p. 2472	bydlení		St. 281/2	

B1 Jiná práva			
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
<ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/4 a 1405/2, jak je vyznačeno na geom.plánku č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481. Parcela: 452/1 Parcela: 452/4 Z-100703/2000-701 			

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1027/2000

POLVZ:703/2000

Z-100703/2000-701

<ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 2.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č. 452/3, 598/7, 1364/13 a 1405/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č. 2019-175/1998 pro vlastníka parcely č. 452/1 - LV 481. Parcela: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100702/2000-701 			
---	--	--	--

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1028/2000

POLVZ:702/2000

Z-100702/2000-701

<ul style="list-style-type: none"> o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby 			
--	--	--	--

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
	trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100674/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 836/2000	POLVZ:674/2000	Z-100674/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 17.2.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení vodovodní a kanalizační přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.1396/1, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/ 1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	Parcela: 1396/1	Z-100675/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 939/2000	POLVZ:675/2000	Z-100675/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	dle článku IV. smlouvy - právo vedení vodovodní přípojky a kabelových tras, jejich provozování, udržování, opravování a s tím spojené právo vstupu a chůze na a přes pozemek	Parcela: 452/13	V-1771/2007-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2007.		V-1771/2007-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/3	Z-100811/2000-701
	Parcela: 452/1		
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000	POLVZ:811/2000	Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 11.5.2000, právní účinky vkladu ke dni 27.6.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcel č.452/3 jak je vyznačeno na geom.plánku č.2018-174/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481	Parcela: 452/14	V-803/2008-701
	Parcela: 452/1		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1221/2000	POLVZ:811/2000 Z-100811/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	
	Parcela: 452/1 Parcela: 565/3	Z-100662/2000-701
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000	POLVZ:662/2000 Z-100662/2000-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	ze dne 5.1.2000, právní účinky vkladu ke dni 23.5.2000, odst. II - právo trvalého uložení plynové přípojky, zákaz výstavby jakýchkoliv trvalých zařízení v prostoru nad uloženými sítěmi, právo vstupu, chůze, průchodu, jízdy a průjezdu s potřebnou mechanizací, právo zákazu výsadby trvalých porostů na části parcely č.565/3, jak je vyznačeno na geom.plánku č.2019-175/1998 pro vlastníka parcely č.452/1 - LV 481.	
	Parcela: 452/1 Parcela: 565/16	Z-6297/2010-701
	Listina Smlouva o věcném břemeni V3 940/2000	POLVZ:662/2000 Z-100662/2000-701

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno (podle listiny)	dle článku II. smlouvy - právo zřídit a provozovat na pozemku kanalizaci v rozsahu vyznačeném v GP č. 2588-2003 0059/2003	
	"Svazek vodovodů a kanalizací" měst Parcela: 452/1 a obcí, 17. listopadu 138/14, 680 01 Boskovice, RČ/IČO: 49468952	V-1598/2008-701
	Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2008.	V-1598/2008-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy	dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009	
	Stavba: bez čp/če na parc. St. 279 Parcela: 452/1	V-177/2010-701
	Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010.	V-177/2010-701
o Věcné břemeno chůze a jízdy	dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009	
	Parcela: St. 279 Parcela: 452/1	V-177/2010-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
Parcela: 452/20 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
dle odstavce III.smlouvy jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3519-23/2009
Parcela: 452/19 Parcela: 452/1 V-177/2010-701
- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2010. V-177/2010-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat vedení VVN 110 kV v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. 2093-55/98
E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-858/2010-701
Gerstnera 2151/6, České Budějovice
7, 370 49, RČ/IČO: 28085400
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2010. V-858/2010-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat komunikační vedení v rozsahu vyznačeném v geo.plánu č.zak.3586-52/2010
UPC Česká republika, s.r.o., Parcela: 452/1 V-3392/2010-701
Závišova 502/5, Praha 4, Nusle,
140 00 Praha 4, RČ/IČO: 00562262
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2010. V-3392/2010-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku 3.1. smlouvy - právo chůze a jízdy v rozsahu vyznačeném dle geom. plánu č. 3545-10032/2009
Parcela: 452/22 Parcela: 452/1 V-821/2011-701
- Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2011. V-821/2011-701
- o Věcné břemeno (podle listiny)
dle článku II. smlouvy - právo zřídít a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
České Radiokomunikace a.s., U Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
nákladového nádraží 3144/4, Praha
3, Strašnice, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 24738875
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.07.2007.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2012 10:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581283 Blansko
 Kat.území: 605018 Blansko List vlastnictví: 481
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

V-1554/2007-701

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí
 Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.

Z-8721/2011-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku II.smlouvy - právo zřídít a provozovat kabely VN 22 kV v ochranné trubce AROT
 160 jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.3797-782/2010

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 452/1 V-1251/2012-701
 Gerstnera 2151/6, České Budějovice
 7, 370 49, RČ/IČO: 28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 24.05.2012.

V-1251/2012-701

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 13.07.2002.

Z-1780/2004-701

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
 Nové Město, 110 15 Praha 015

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-2/2008-701 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 08.08.2012 10:29:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:





Nádraží 2472/7a
678 01 Blatná
okres Blatná
kraj Jihočeský

Mapa je poskytnuta v rámci veřejného přístupu k datům a informacím o územní správe.



Dějí nebo srovnávací pozemky lze jen na základě srazného rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou zvláštní právní předpisy, nebo opředení
Náležitosti a přenos odpovídá práv. původci.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro: rozdělení pozemku o vyznačení východních břemen</p>	<p style="text-align: center;"><small>Náležitosti a přenos odpovídá práv. původci.</small></p>	<p style="text-align: center;"><small>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</small></p>
<p>Zhotovil: GB-geodezie, spol. s r.o., Pracoviště Blansko Smetanova 2359/6, 678 01 Blansko</p>		
<p>Číslo plánu: <i>3545-10032/2009</i></p>	<small>Geometrický plán ověří úředně oprávněný zemědělský inženýr.</small>	
<p>Okres: <i>BLANSKO</i></p>	<p>Ing. Jaroslav Švec</p>	<small>Souhlas katastrálního úřadu poverdli.</small>
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>	<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>	<p>Ing. Martina Malyszková</p>
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>	<small>Úředně oprávněný zemědělský inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za obsah jeho předpisy a za správnost a za úplnost sčítaných podle právních předpisů.</small>	<p>Dne: <i>6-12-2009</i> Číslo: <i>725/2009</i></p>
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-032-7-1/43</i> Kód zřetelů úřadů výměr: 2- ze soupisu S-JTSK, 1- jiným číselným způsobem, 0- grafický <small>Důrazněm vyznačené pozemky jsou poskytnuty včasně a zdarma se vztahem a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušným způsobem. <i>drah, plotem, zabet. žel. trubkami, zdmi, křoví ve edí</i></small></p>	<small>Jeden výtisk geometrického plánu a podepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu.</small>	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití
st. 281	2	13	zast. pl. č.p. 84	st. 281/1		76	zast. pl.	č.p. 84 rod. dům	2	st. 281	481	73	a		
										452/1	481	3	b		
												76			
				st. 281/2	1	39	zast. pl.	č.p. ... rod. dům	2	st. 281	481	1	39		
st. 1170	1	28	zast. pl. č.p. 564	st. 1170	1	98	zast. pl.	č.p. 564 rod. dům	2	st. 1170	481	1	27 celk.		
										452/1	481	71	c		
												1	98		
452/1	5	40	ost. pl. draha	452/1	5	73	ost. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84	
				452/21		55	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481		55		
				452/22	2	77	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481	2	77		
				452/23	13	94	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481	13	94		
				452/24	5	05	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481	5	05		
				452/25	3	70	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481	3	70		
				452/26	2	54	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481	2	54		
				452/27	2	33	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481	2	33		
				452/28	2	83	ost. pl. vládní plocha		2	452/1	481	2	83		
	5	51	45		5	51	43 x)								
Pozn. x)	Rozdíl ve výměře - 2 m ² mezi parcelami dosavadního a nového stavu je menší než hodnota mezní odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb.														

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosaavadní stav			Nový stav															
Označení pozemku parc. číslem	Výměra pravoúhly		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Druh stavby	Způsob využití	Způsob využití	Zapsáno v evidenci	Porovnání se stavem evidencí právních vztahů						
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Zapsáno v evidenci	Číslo listu vjezdového	Výměra č. 10	
				452/02								452/1		481				
				452/02								452/1		481				
452/1												452/1		481				
452/1												452/1		481				
452/1												452/1		481				

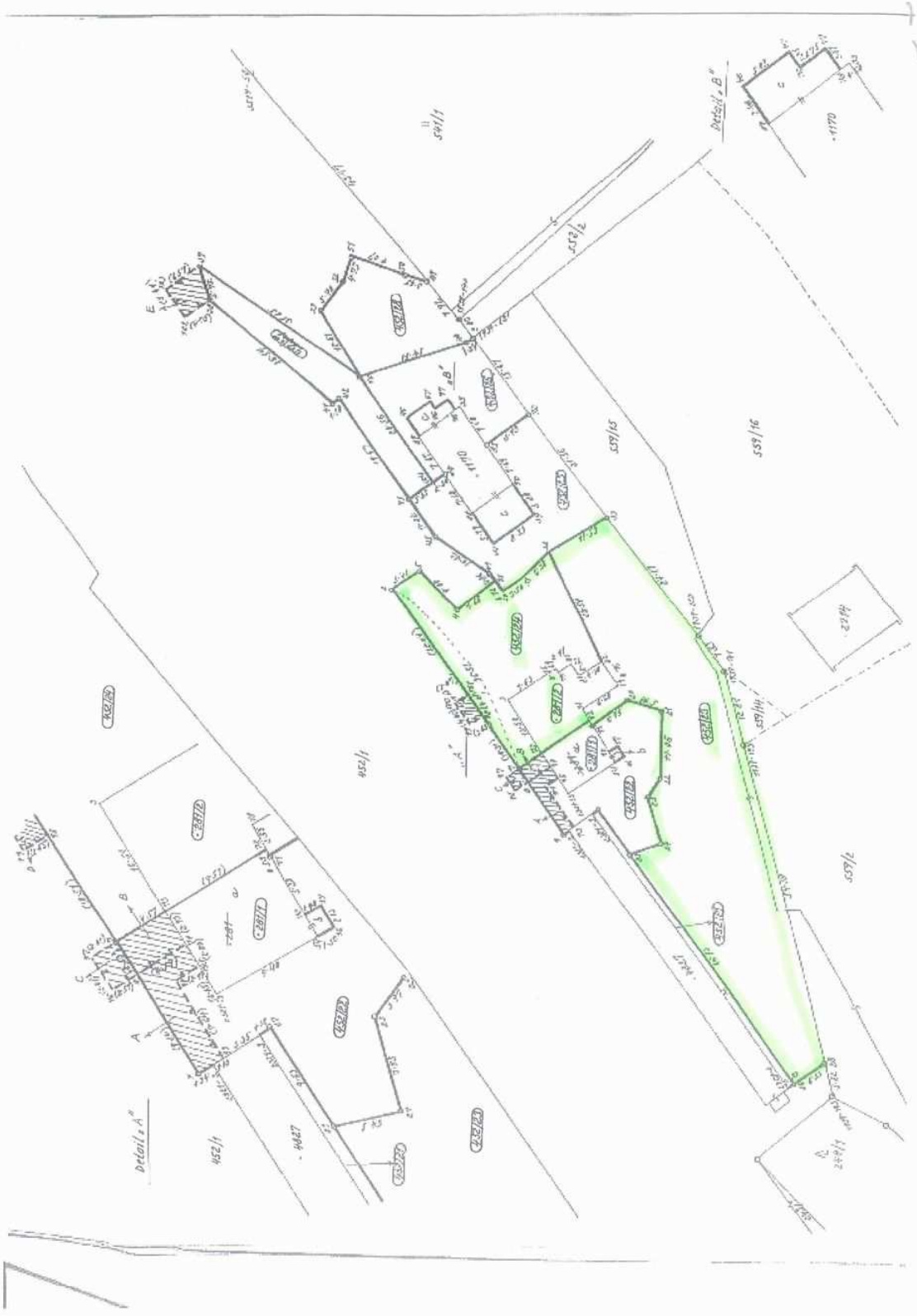
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

B : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

C : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

D : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

E : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin



920 / 1980-51

CSD - Traťová distance Brno - sever
DRAG - ŽIDENICE, Markéty Kuncové 10
poštovní příhrádka 238
657 84 BRNO 2 5

Brno 18.4.1980

č.j.:

Rozhodnutí

o přidělení podnikového bytu vystavěného z vlastních volných prostředků podniku

Organizace: S t ř e d n í d r á ž e v O l e m o u c i

Organizační jednotka: Traťová distance rno-sever, Židenice Markéty Kuncové 10

dražev a stálo/

přiděluje

pracovníku /mt/ Martinkovi Vladimírovi, trať. děl. TO Blansko, bytem Vavřinec-Veselice č. 36

/jedno a příjmená, pracovní zařazení, pracoviště, bydliště /
podle ustanovení § 25 odst. 1 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnici řed.mn. dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě / OP 10 / a podnikovými směrnici platnými ve střední dráze podnikový byt vystavěný z vlastních volných prostředků podniku

čís. bytu.....podle čí.....vchod čis.....čís. domu ulice Nádražní
město/obec/ Blansko nádraží 84 Byt sestává z kuchyně 1 pokojů 3
a příslušenství.

O d ť v ě d ě n í :

Uvedený pracovník je zapadá v seznamu uchazečů o byt a byl zařazen do pořadíku uchazečů této organizační jednotky. Přidělení bytu bylo schváleno organizací ROH a je v souladu se záměry stabilizace pracovníků v železniční dopravě.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. Může však do 3 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí písemně oznámit, že byt nepřijímá /§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb./.
Rozhodnutí o přidělení bytu nevzniká právo užívat uvedený byt, ale pouze právo požadovat, aby vlastník domu /správce objektu/ do 15 dnů uzavřel dohodu o předání a převzetí bytu. Právo užívat byt vznikne teprve uzavřením této dohody /§ 154 a 155 o.z. č. 40/1964 Sb./.
Hodojde-li k dohodě o rozsahu příslušenství nebo o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji místní národní výbor rozhodnutím.
V případě, že se pracovník do 15 dnů po doručení rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nastěhuje nebo uzavře dohodu o odevzdání a převzetí bytu, může být toto rozhodnutí zrušeno a byt přidělen jinému pracovníku. Shora uvedený byt je bytem trvale určeným pro ubytování pracovníků nelepšné organizace a organizační jednotky. Proto hospodaření s tímto bytem podléhá podle platných právních předpisů zvláštnímu režimu. Za každé dispoziční s bytem je zapotřebí kromě jiného vyžádat písemného souhlasu organizační jednotky, která byt přidělila. Při rozvázání pracovního poměru jež nutno byt uvolnit pro jiného aktivního pracovníka. /viz zejména ustanovení § 32, § 34 zák. č. 41/1964 Sb. o hospodaření s byty a § 182, § 184 písm. a § 187 odst. 2, § 188 o.z. č. 40-1964 Sb./.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno v pěti vyhotoveních a doručuje se:

- 1/pracovníku
- 2/vlastníku obytného objektu
- 3/MŠV /MNV/ odboru byt.hospodářství
- 4/Dražetev - k evidenci
- 5/organizační jednotce

M í s o l n í k
organizační jednotky:

BRP pol.č. 33/73 - 1 hektokopie

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

České dráhy, a.s. / Kounicova 26 / 611 43 Brno 11

Regionální správa majetku Brno

Byt: **01** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 84/84**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **2**
 Celková plocha místností: 114,8000
 Započitatelná plocha: 104,6000
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 3,0000
 Variabilní symbol: **2938007108**

Martínek Vladimír
Nádražní 84/84
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
	<i>Poznámka</i>				
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	01.09.1988	01.09.2008	2.500,00	1,00	5,00
SPORÁK ELEKTRICKÝ 4PLOTÝNKOVÝ	01.01.1980	31.12.9999	0,00	1,00	10,00
BOILER ELEKTRICKÝ 141-160 L	01.02.2011	31.01.2026	7.802,00	1,00	43,34
Celkem					58,34

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
1/0P	Chodba	7,8000		0,00
2/0P	WC	1,0000		0,00
3/0P	Koupelna	3,6000		0,00
4/0P	Pokoj	16,9000		0,00
5/0P	Pokoj	20,0000		0,00
6/0P	Pokoj	20,5000		0,00
7/0P	Kuchyň	16,6000		0,00
8/0P	Sklad	8,0000		0,00
1/1P	Půda	14,2000	X	0,00
1/1S	Sklep	6,2000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		114,8000 m2 /	104,6000 m2	

Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,60 M2		5.857,60
Vybavení bytu	paušál			58,00
Záloha vodné, stočné	paušál			900,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.816,00 CZK

Sjednávatel: Prokopová Milena / 972 621 060

.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno

Příloha č. 4 -technické údaje k dražbě OD Blansko

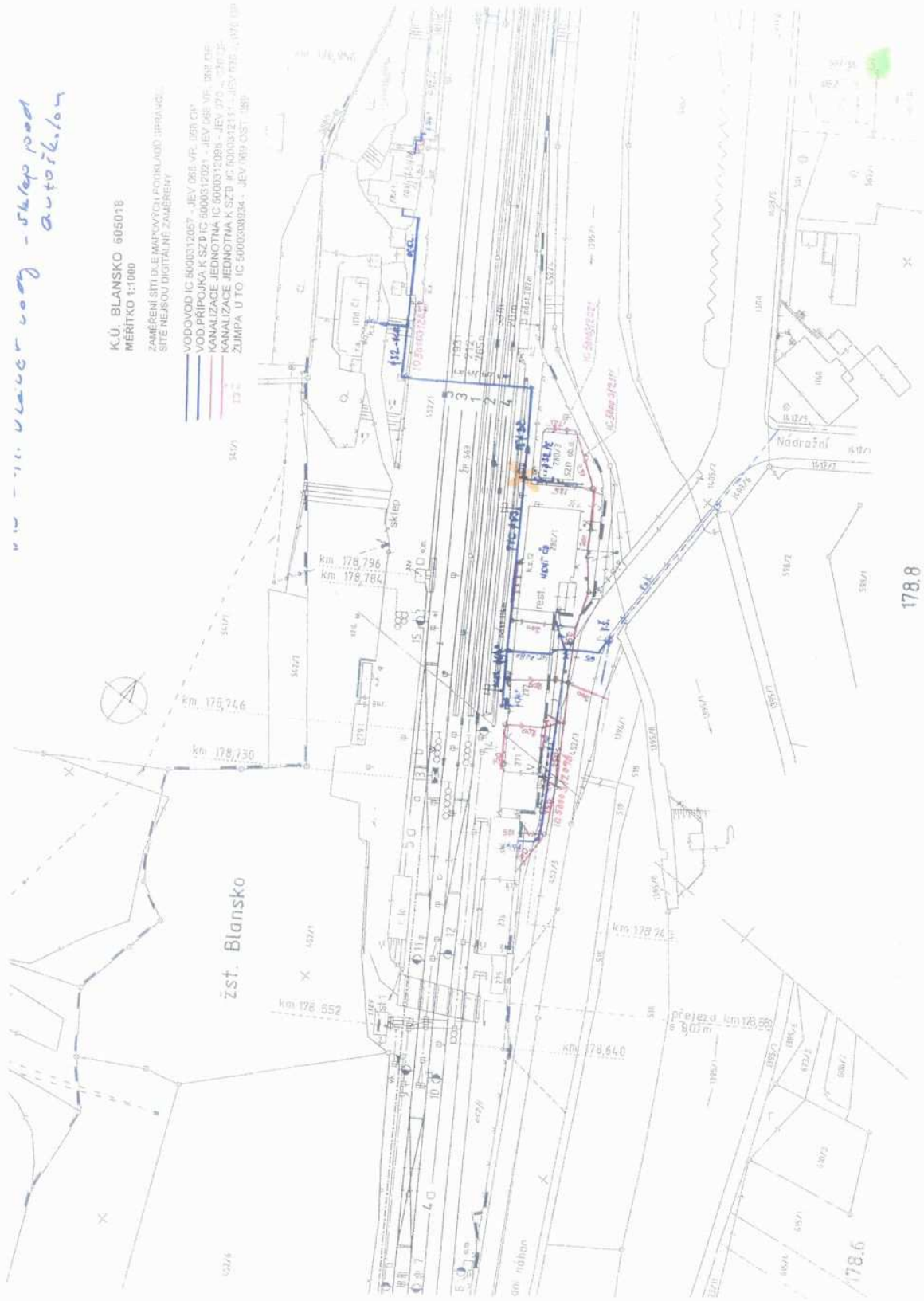
Technické údaje k dražbě	
Objekt č.p.: 2472	Inv. číslo DLM: IC5000308278 Zůstatková hodnota k 31.1.2012: 0,00 Kč
Pozemek st p.č.: 281/2- zastavěná plocha a nádvoří	Inv. číslo DLM: IC6100594740 Účetní hodnota: 13 200,00 Kč
Výměra: 139 m ²	
Pozemek p.č.: 452/23- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 50 460,00 Kč
Výměra: 1 394 m ²	
Pozemek p.č.: 452/24- ostatní plocha (oddělen GP z p.č. 452/1)	Inv. číslo DLM: IC5000315455 Účetní hodnota: 18 280,00 Kč
Výměra: 505 m ²	
Pozemky zastavěná plocha celkem: 139 m ²	
Pozemky ostatní plocha celkem: 1 899 m ²	
Pozemky celkem: 2 038 m ²	
Katastrální území: Blansko	
Obec: Blansko	
Okres: Blansko	
Zdůvodnění:	Jedná se o bytový dům o jedné bytové jednotce (3+1 o výměře 114,80 m2), včetně zastavěného pozemku a okolních souvisejících pozemků.

*1:100 - 11. úroveň výhledu - 5. etapa pod
autoklónou*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

ZAMĚŘENÍ SÍTI DLE MAPOVÝCH PODKLADŮ ÚPRAVY
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY

- VODOVOD IČ 50000312057 - JEV 068 VŘ. 058 C1*
- VOD.PŘÍPOJKA K SZP IČ 50000312024 - JEV 068 VŘ. 062 C5E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ IČ 50000312038 - JEV 070 VŘ. 030 C3E
- KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZP IČ 50000312111 - JEV 070 VŘ. 030 C3E
- ŽUMPY U TO IČ 50000308334 - JEV 069 C5T. 089



žst. Blansko

178.8

178.6