

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 3850/101/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170- zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač.plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač. plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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 564/11, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65972/368 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 **290 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 24 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 26.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170-zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač. plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač.plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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. Věcná břemena vedení zemní přípojky NN jsou vyznačena v GP č.4111-15/2013 ze dne 3.4.2013 a v GP č.3545-100032/2009.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,
- 3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,
- 4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,
- 5/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,
- 7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,
- 8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,
- 9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,
- 10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,
- 11/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,
- 12/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 13/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 14/ 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 564/11 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 ze starého Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zásíťovanost neúplná, rozvod el.energie s přípojkou ze sítě Českých drah(nutno zřídit věcné břemeno na zemní přípojku pro RD nacházející se na části p.č.452/1 vyznačené v GP č.4111-15/2013, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje(nutno rovněž zřídit věcné břemeno na zatěžující pozemky ve vlastnictví ČD ve prospěch vlastníka RD. Kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva ústřední s kotli v 1.PP pro každý byt zvlášť. 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 souvisejících. RD obsahuje dva byty , jižní byt 2+1 je neobydlený, volný ai dva roky, je ve velmi špatném a neudržovaném stavu s nutností jeho zásadní modernizace. Byt severní 3+1 je v užívání Leopoldou Bílkovou na dobu neurčitou s jejím manželem za celkové nájemné ve výši 6.594,- Kč/měs. a základní nájemné ve výši 5.829,90 Kč/měs.Severní byt je ve vyhovujícím stavu.RD pochází z r.1848, později byla realizována přístavba pokoje s plochou střechou u jižního štítu budovy. Jde o z části podsklepenou, přízemní, zděnou stavbu zastřešenou převážně sedlovým krovem s plechovou krytinou.

Příslušenství k RD tvoří u severní části domu dřevěný přístřešek, zděná kůlna jihovýchodně u domu zděná malá kůlna na palivo, vše na p.č.452/26 a 452/25 a 452/27 , žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky přípojky vody z druhé strany železnič.koridoru z vodoměr.šachty na nádraží, přípojka NN zemním kabelem na p.č.452/1 vyznačená v GP č.4111-15/2013. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.1170-zast.plocha a nádvoří - 1989m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/25-ostat.plocha, manipulační plocha -370m², parc.č. 452/26 -ostat.plocha, manipulační plocha-254m², parc.č.452/27-ostat.plocha, manipulační plocha-233m² a parc. č.452/28-ostat.plocha, manipulační plocha-283m² tvořící funkčně související strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou, příjezdovou nezpevněnou komunikaci a dvůr kolem RD s v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnými dvěma kůlnami a dřevěným přístřeškem.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV-nehodnocen			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - 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 dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p. Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn

el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton. schodiště, dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou).Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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, zejména volného bytu 2+1.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlé západní části pozemků zahrady u RDp.č.452/26, 452/25 sporně využitelné vzhledem k jejich značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vážne na něm řada věc.břemen. Při oddělení čtyř pozemků p.č.452/25, 452/26 a 452/27 a 452/28 z p.č.452/1 je nutné tato věcná břemena zrušit - nevztahují se k převáděným částem-novým pozemkům parcelám 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 tohoto RD s pozemky.

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

Jeden byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou,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:

Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

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.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

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.

Ostatní rizika:

Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

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

Byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, důchodkyní s manželem, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti.

Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č.st.1170, 452/25, 452/26, 452/27,452/28 (celkem: 1.338m2) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St. 1170 se nachází rodinný dům č.p.564 Blansko, Nádražní 11. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na drážní 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 na p.č.452/27 přes pozemek p.č.452/1.

Pozemek parc. č. 452/25 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha, dráha a parc. č. 452/25 tvoří ve skutečnosti část jižního nádvoří a část zahrady v jižní části domu ve funkčním celku se parc. č. st.1170, na které je postaven RD č.p. 564, pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Další pozemek p.č.452/26 tvoří severní část nádvoří u nRD a je z části zastavěn vedl.stavbami nezapsanými v KN, parc.,č.452/27 je pozemek nezpevněné příjezdové komunikace k RD z pozemku dráhy p.č.452/1 a pozemek p.č.452/28 tvoří v jižní části nemovitosti funkčně souvisící zahradu. 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	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]		
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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
		[m²]	[Kč/m²]	pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.1170	198	300	59 400
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/25	370	300	111 000
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/26	254	300	76 200
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/27	233	300	69 900
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/28	283	300	84 900
Celková výměra pozemků		1 338	Hodnota pozemků celkem	401 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el. bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p. Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba, podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu(vana, umývadlo), WC(splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC (s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²
 Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.PP(suteren)	$(9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*1,2$	= 105,12
1.NP(přízemí)	$24,70*8,20-0,25*(2,30+1,60)-2,80*1,20$	= 198,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP(suteren)	105,12 m ²	2,50 m
1.NP(přízemí)	198,21 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$((9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*$ $*1,2)*2,50+ (3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*3,60)*$ $*3,50+(198,21-(3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*$ $*3,60))*(3,80+2,40*1/2)$	1 215,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 215,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 215,77 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 podhledem spalné a s omítkou, 1v 1.PP klenbové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový, nad přístavbou plochá střecha	S	100
5. Krytina	hliníkové tašky a živice	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 jen v koupelně	P	100
11. Schody	betonové dvoje do 1.PP, žebř na plochou střechu a na půdu	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC a prkna, jekor s betonem	P	100
15. Podlahy ostatních místností	teracová dlažba	S	100
16. Vytápění	2x 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 kuchyně do žumpy	S	100
23. Vybavení kuchyně	v bytu 3+1plyn.sporák s el.troubou,	P	50

23. Vybavení kuchyně	kuch.linka v bytu 2+1 jen kuch.linka s dřezem	P	50
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	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	P	6,10	100	0,46	2,81
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	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,54
Koeficient vybavení K_4 :					0,8354

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8354
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 017,-
Plná cena: 1 215,77 m ³ * 4 017,- Kč/m ³	=	4 883 748,09 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 % - 4 395 373,28 Kč

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena = **488 374,81 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	194,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 215,77 m ³
Zastavěná plocha:	198,00 m ²
Plocha pozemku:	1 338,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič. koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m². Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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.

Přílehlý 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 vážne 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.

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 i 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, svíslé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trémové 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 plně a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulacími kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umyvadlem, 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 svažité oplocené 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 stavba 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 svíslé 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, svíslé 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 síť (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
0,14

Upravená j. cena Kč/m²
1 204

Užitná plocha

183,48 m²

Výměra pozemku.

271 m²

Celková cena

1 550 000 Kč

Jednotková cena

8 448 Kč/m²

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

Celkový koef. K_c
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
92,00 m ²	144 m ²	730 000 Kč	7 935 Kč/m ²

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	0,70
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,30



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**
0,11

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 525

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	1,08
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,40



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

**Celkový
koef. K_c**
0,11

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 659

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

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	0,70



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, vybavenost srovnatelná.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,81	1 621

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

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

ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší;

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	1 517 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 672 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 517 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	194,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	294 601 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 vyznačeni 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 , proE.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na prac. 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.,

Závišova 502/5, Praha 4, na prac. 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 prac. 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 prac. 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.452/25 až 452/28. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázla rovněž na nových pozemcích parcelách č.452/25 až 452/28, které jsou dle GP oddělovány ze stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechna tato věc.břemena vážnou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřené nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní důchodkyní Leopoldou Bílkovou a jejím manželem. 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: Věcná břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro L.Bílkovou:

Výměra: 127,30 m²

Jednotková cena: 621,59 Kč/m²

Sjednané nájemné: 127,30 m² * 621,59 Kč/m² = 79 128,41 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 %

79 128,41 Kč/rok * 100 % = 79 128,41 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 79 128,41 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
79 128,41 Kč * 5 let = 395 642,05 Kč

Ocenění věcného břemene činí = **395 642,05 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	294 601 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	889 775 Kč
Hodnota pozemku	401 400 Kč
Věcné břemeno	395 642 Kč
Obvyklá cena	290 000 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 části RD, bytu 3+1, bydlením na dobu neurčitou 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. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 26.6.2013

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. 3850/101/2013 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, pořízená znalcem dne 19.6.2013,	3
2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,	0
3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,	0
4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,	6
5/ Z www.mapy.cz - mapa regionu s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,	2
8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,	2
9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,	2
10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,	1
11/, 12/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,	2
13/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
14/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,	0
15/ 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.	0



Příjezd k RD p.č.452/27





Byt 3+1





Byt 2+1



Příjezd k RD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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 Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1170	198	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	54081	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	Blansko, č.p. 564	rod.dům		St. 1170	

B1 Jiná práva			
Typ vztahu	Oprávnění pro	Fovinnost 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 11.06.2013 08:15:02

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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100674/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100675/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/13 V-1771/2007-701
 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: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100811/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/14 V-803/2008-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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, 68001 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 óp/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 11.06.2013 08:15:02

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 zřídit 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, 37001 České Budějovice, 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 zřídit 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, Nusle, 14000 Praha,
 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 zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
 České Radiokomunikace a.s., Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900
 Praha, 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 11.06.2013 08:15:02

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	Povinnost k
<i>Listina</i> Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Městského soudu v Praze , oddíl B, vložka 16505 ze dne 22.11.2011.	V-1554/2007-701 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 Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400	V-1251/2012-701
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2012.	V-1251/2012-701
o Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II.smlouvy - právo uložit a provozovat na dotčených pozemcích uzemnění hromosvodu jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.4043-95/2012 Správa nemovitostí, Bla.Nádražní Parcela: 452/1 6/248 s.r.o., Stolařská 490, 68801 Uherský Brod, RČ/IČO: 28202295	V-76/2013-701
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.01.2013.	V-76/2013-701

D Jiné zápisy

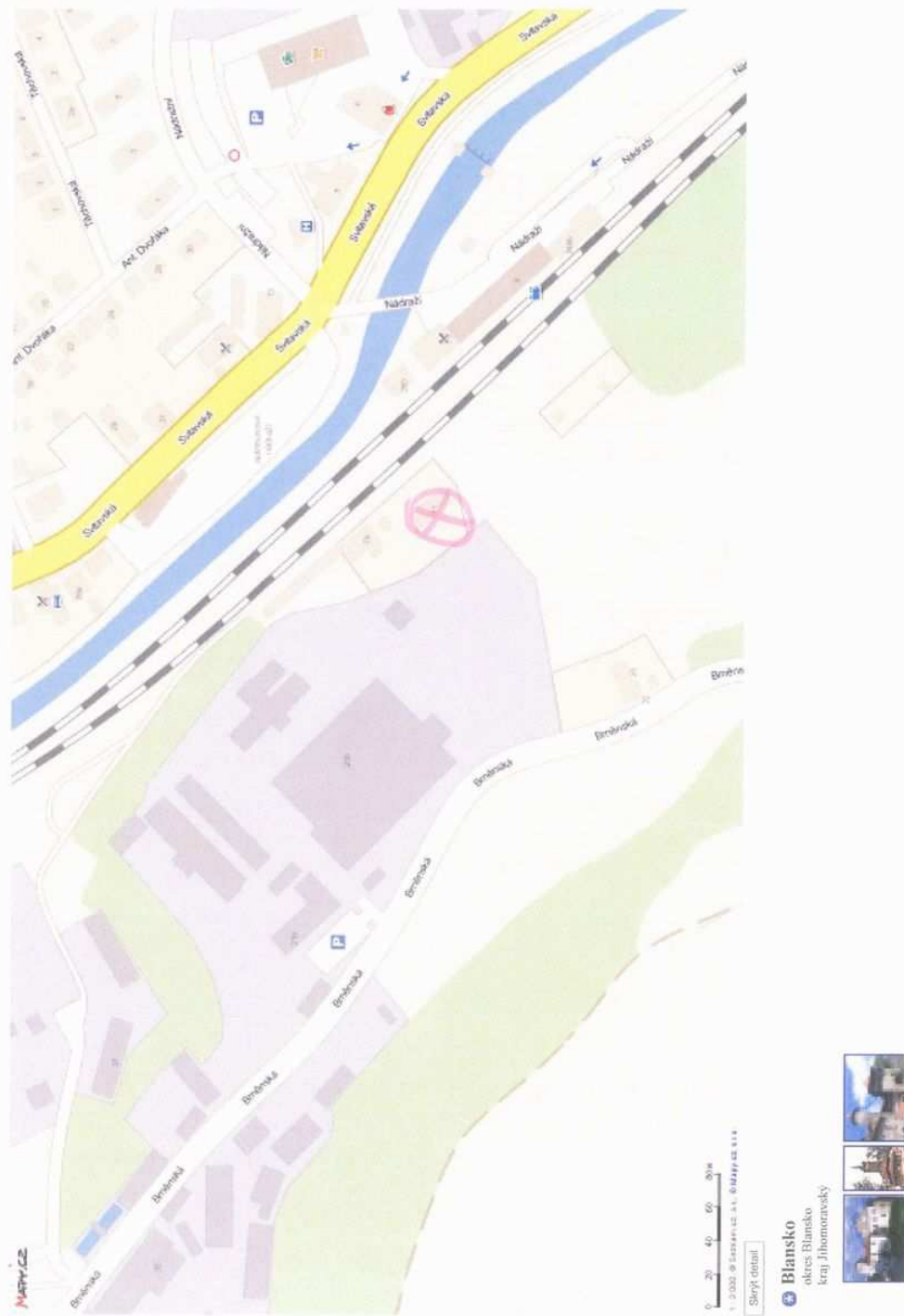
Typ vztahu	Vztah k
o Oprava chyby v katastrálním operátu	Parcela: 452/1 Z-3204/2013-701
<i>Listina</i> Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu OR-173/2013 -701	Z-3204/2013-701

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu



<i>Listina</i>	
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, Nové Město, 11015 Praha	RČ/IČO: 70994226
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby na par.č. st. 1170 ze dne 18.06.2010.	Z-3563/2010-701
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
strana 5





<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro : rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen</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>		
<p>Okres: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-0/32.7-1/43</i></p>		
<p>Kód způsobu určení výměr: 2- ze souřadnic S-TISK, 1- jiným číselným způsobem, 0- graficky</p>		
<p>Dovolením katastrálního úřadu byla poskytnuta vzhledem k uzavření ze v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušnými záložkami: <i>drah. ploštem, cobet. žel. trubkami, zdmi, hřebu ve zdi</i></p>		
<p>Náležitost a přesnost odpovídá práv. případům.</p>		
<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslovním parcel.</p>		
<p></p>		<p></p>
<p>Ovozemský plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jaroslav Švec</p>		<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl: Ing. Martina Malyszková</p>
<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>		<p>Dř: <i>6-12-2009: 725/2009</i></p>
<p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geodetického plánu, za číselnou přesnost a za správnost a za úplnost záznamů podle přílohy právních předpisů.</p>		<p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy v katastrálním 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				Díl přetlaku z pozemku označeného v katastru nemovitostí	divýjn poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví
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	48	04 zast. pl. draha	452/1	5	13	59 zast. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84
				452/21		55	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481			55
				452/22	2	77	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	77
				452/23	13	94	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		13	94
				452/24	5	05	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		5	05
				452/25	3	70	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		3	70
				452/26	2	54	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	54
				452/27	2	33	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	33
				452/28	2	83	ostat. pl. vína placha		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 mezi odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb													

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	Způsob využití	Způsob využití	Číslo listu vlastnictví
věcné břemeno:																		
				452/22								452/1	487					
				452/22								452/1	487					
452/1												452/1	487					
452/1												452/1	487					
452/1												452/1	487					

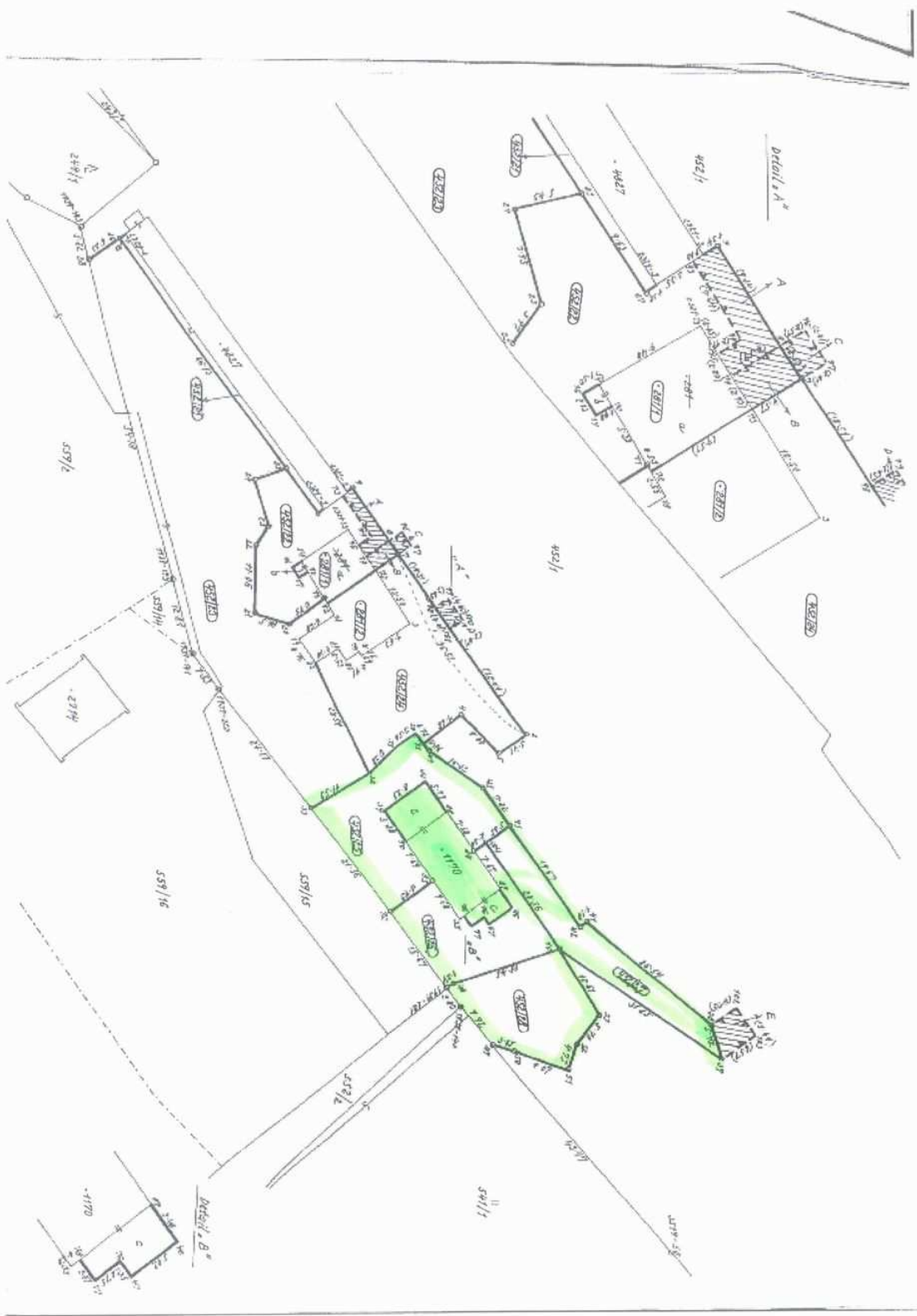
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

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

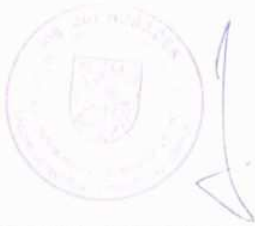



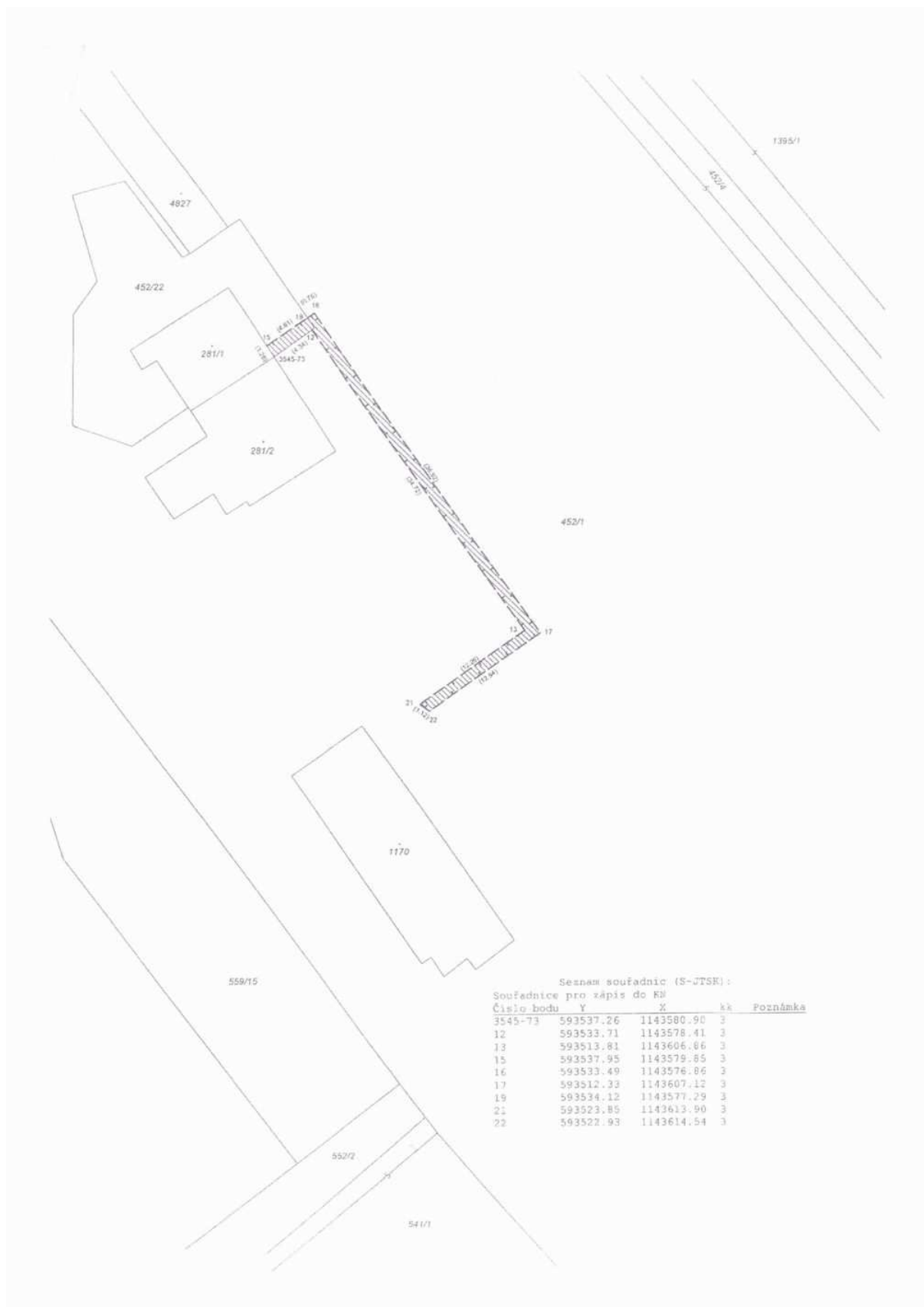
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci
452/1										452/1		481		
452/22										452/22		9092		

Oprávněný: *de listiny*
Druh břemene: *de listiny*

Dělit nebo sčelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
		
Vychová Ing. Pavel Grée, U sokolovny 856 69155, Moravská Nová Ves Číslo plánu: 4111-15/2013 Okres: Blansko Obec: Blansko Kat. území: Blansko Mapový list: Blansko 7-1/43 Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jiří Hubáček	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrzil: Erika MUSILOVA
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Dne: 3.4.2013 Číslo: 50/2013 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne: 18.04.2013 Číslo: 846/2013 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



Č.j.: 404/83

V Blansku 15.10.1983

R e z h e d n u t í

o přidělení pedníkového bytu vystavěného z vlastních prostředků pedníku
ČSD - Střední dráha, železniční stanice B l a n s k o

p ř i d ě l u j e

pracovníci

Leopolda B í l k e v á , skladník přepravy, žst. Blansko, Blansko, Kemenského 4

pedle ustanovení § 25 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnici federálního
ministerstva dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě a pedníkovými
pekyny platnými na železnici - pedníkový byt vystavěný z vlastních velných
prostředků pedníku.

Čís. bytu 2 pedlaží 1 čísle domu 564 ulice - nádraží obec Blansko
Byt sestává z kuchyně 3 pekejů a příslušenství.

O d ů v e d ě n í

Soudružka Bílková Leopolda je pracovnící ČSD - Střední dráhy, železniční stanice
Blansko a je zapsána pedle § 8 zákona č. 41/1964 Sb. v seznamu uchazečů o pední-
kový byt a pedle § 15 téžež zákona byla zařazena do pořádku žst. Blansko
a číslem 1.

Přidělení bytu bylo schváleno organizací ROH.

P e u ě e n í

Preti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. V případě, se pracovník do
15 dnů po rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nemastěhuje nebo neuzavře s vlast-
níkem domu dehedu o sdevzdání a převzetí bytu může být tete rozhodnutí zrušeno
a byt může být jinému pracovnícevi. Tete rozhodnutí opravňuje pracovníka, které-
mu byl byt přidělen, aby vlastník domu uzavřel dehedu sdevzdání a převzetí bytu
(§ 154 občanského zákoníku). Nedejde-li k dehedě o rozsahu příslušenství nebo
o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji MNV.
Práve na uzavření dehedy nevznikne, jakmile pracovník, kterému byl byt přidělen,
písemně oznámí organizaci do 3 dnů po deručení tohoto rozhodnutí, že byt nepřijímá
(§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb.).

Práve užívat uvedený byt vznikne až uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu a nikoliv rozhodnutím o přidělení bytu (§155 občanského zákoníka).

Shora uvedený byt je trvale určen pro ubytování pracovníků organizace ŮSD - Střední dráhy, žst. Blansko. Podle § 34 zákona č. 41/1964 Sb. nesmí uživatel bytu přenechat část bytu jinému občanovi bez písemného souhlasu organizace, která rozhodnutím o přidělení bytu vydala. K výměně tohoto bytu je rovněž nutný souhlas organizace, která byt přidělila.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno ve 4 stejnopisech a zasílá se:

- 1/ pracovník
- 2/ operativnímu správci domu
- 3/ MNV
- 4/ organizaci pro vlastní potřebu

Náčelník výkonné jednotky:



Československé státní dráhy

Olomoucká oblast
DRAHSTAV

Správa domu: 690 11 Břeclav

Dům čp.:

Obvod:

**DOHODA
o užívání bytu**

Československé státní dráhy
Olomoucká oblast
DRAHSTAV
690 11 Břeclav

zast.
(dále jen „správa domu“) na straně jedné a Dillkova hospodářka

(dále jen „uživatel“) na straně druhé, sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MNV (ONV) v Blansku ze dne 15. 10. 1983 č. 407/83 podle § 155 obč. zák. níže uvedeného dne tuto dohodu:

I.

1. Předmětem dohody je byt 1. kategorie o 3 pokojí(ich), 1 kuchyní(ich) v přízemí patře domu čp. 564 v Blansku ul. /nám. č. orient. Přesný rozsah, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v „Evidenčním listě“, tvořícím součást této dohody; jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, na který se poukazuje.

2. Správa domu přenechává byt uvedený v odst. 1 této dohody do osobního užívání uživatele s účinností od 7. 6. 1991 na dobu neurčitou. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí zvláštní „Protokol o převzetí bytu“.

II.

1. Uživatel se zavazuje platit správě domu tyto měsíční úhrady:

- | | | |
|---|-------|------------------|
| a) Úhradu za užívání | : : : | <u>162,-</u> Kčs |
| b) Úhradu za služby (zálohy na ně), a to za | | |
| – úklid společných prostor | : : : | <u>—</u> Kčs |
| – užívání výtahu | : : : | <u>—</u> Kčs |
| – vodné a stočné (zálohově) | : : : | <u>36,-</u> Kčs |
| – dodávku tepla a teplé vody (zálohově) | : : : | <u>—</u> Kčs |
| | : : : | |
| Úhrada za služby celkem | | <u>36,-</u> Kčs |
| c) Měsíční úhradu za užívání a za služby celkem | | <u>198,-</u> Kčs |

2. Tyto úhrady a zálohy (dále jen „úhrady“) byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této dohody a podle bližších údajů v evidenčním listě. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změni i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí správa domu uživateli písemně. Nesouhlasí-li uživatel s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit správě domu své námitky, jinak se má za to, že se změnou souhlasí. Nevyhoví-li správa domu sama vzneseným námitkám, předloží je příslušnému národnímu výboru k rozhodnutí; až do rozhodnutí o námitkách je však uživatel povinen platit úhrady podle změněného předpisu.

3. Úhrada za užívání, jakož i úhrady za služby nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně pozadu do 5. dne následujícího měsíce. Nejméně může být sraženo z platu.

4. Úhrady za služby placené zálohově je správa domu povinna vyúčtovat uživateli v předepsaných nebo dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatny do 15 dnů po doručení vyúčtování uživateli.

5. Nezaplatí-li uživatel úhrady za užívání a za služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správě domu poplatek z prodlení ve výši půl promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kčs za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců může být též důvodem ke zrušení užívacího práva uživatele a pro přidělení náhradního bytu, který může být menší a popř. i méně vybavený než byl vyklizovaný byt.

III.

1. Uživací poměr založený touto dohodou může být zrušen těmito způsoby:

- písemnou dohodou sjednanou mezi uživatelem a správou domu,
- jednostrannou písemnou výpovědí danou uživatelem, přičemž výpovědní lhůta musí být nejméně měsíční a určena tak, aby ukončila ke konci kalendářního měsíce;
- rozhodnutím národního výboru nebo soudu z důvodů uvedených v § 184 a 185 obč. zák.

2. Po zániku práva osobního užívání je uživatel bytu povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat správě domu se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu správě domu se musí pořídit zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

IV.

Pokud tato dohoda nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech uživatele bytu i správy domu, vyplývajících z užívacího poměru ustanovení občanského zákoníku, zákona o hospodaření s byty, předpisů je provádějících a doplňujících, a platného domovního řádu.

Záznam o změnách měsíční úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Změny platí ode dne						
Měsíční úhrada za užívání bytu						
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě						
Měsíční úhrada za užívání bytu včetně úhrady za úklid, výtah						
Souhlas uživatele bytu s provedenou změnou						

V Blansku dne 7.6.1991

Uživatel: Pilhus

Správa domu: Kaplan

ŠAL. Z. 75/1013 TEPŠ 7663 - TZ 43-2162-83-G-VI

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

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

Byt: **02** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 564**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **1**
 Celková plocha místností: 127,3400
 Započítatelná plocha: 104,1050
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 2,0000
 Variabilní symbol: **2938007008**

Bílková Leopolda
Nádražní 564
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Poznámka	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
BOILER ELEKTRICKÝ DO 80 L		01.12.1990	01.12.2000	2.260,00	1,00	5,00
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	kotel Dakon DOR F16	01.12.2012	30.11.2017	18.511,00	1,00	308,52
Celkem						313,52

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
9/0P	Sklad	1,9000		0,00
10/0P	Kuchyň	10,4000		0,00
11/0P	Schodiště	2,0700		0,00
12/0P	Koupelna	3,0000		0,00
13/0P	WC	1,5000		0,00
14/0P	Chodba	11,9000		0,00
15/0P	Pokoj	18,9000		0,00
16/0P	Pokoj	13,1000		0,00
17/0P	Pokoj	18,1000		0,00
5/1S	Schodiště	2,0700	X	0,00
6/1S	Sklep	3,8500	X	0,00
7/1S	Sklep	10,5500	X	0,00
8/1S	Sklep	16,9000	X	0,00
9/1S	Sklep	13,1000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		127,3400 m2 /	104,1050 m2	

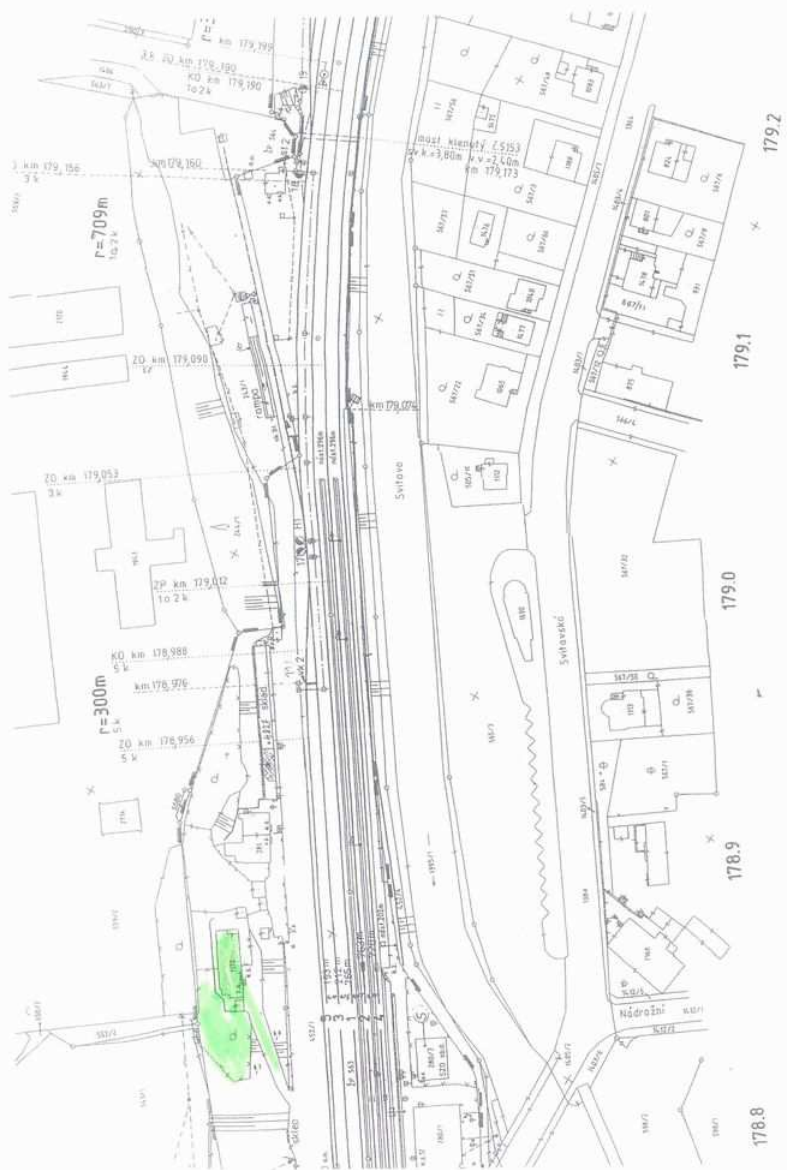
Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,11 M2		5.829,90
Vybavení bytu	paušál			314,00
Záloha vodné, stočné	paušál			450,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhlo				6.594,00 CZK

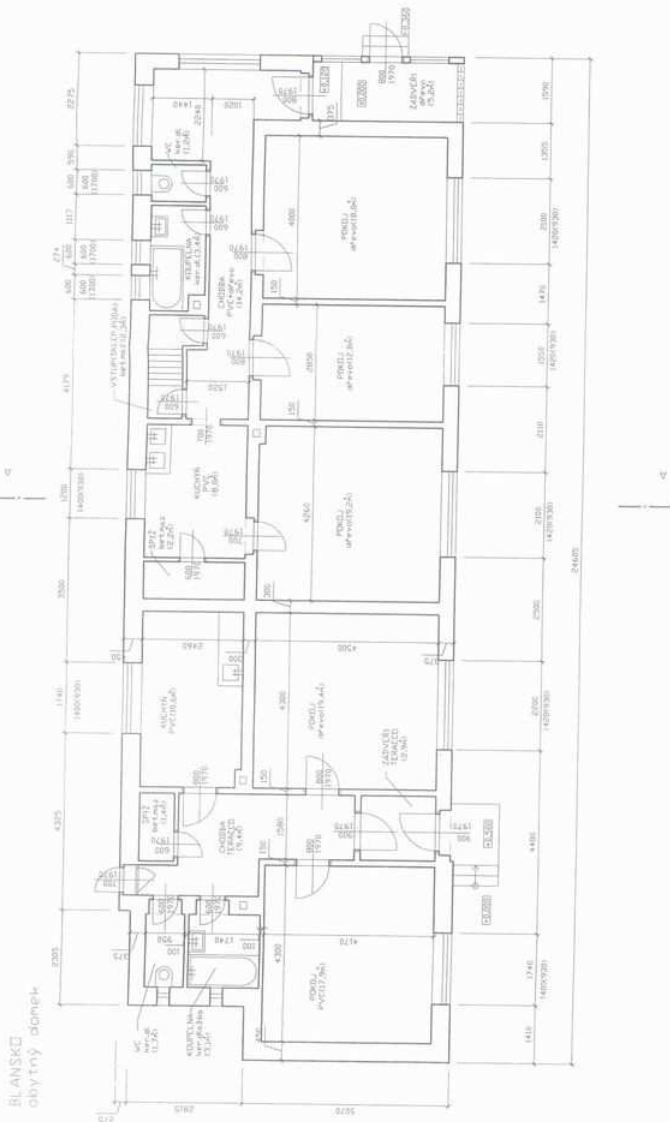
Sjednavatel: Prokopová Milena / 972 621 060

.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno



GDZ. PROJEKTANT Ing. arch. Nováková	VYPRACOVAV Ing. Kejklová	KRESLIL Ing. Kejklová	České státní úř. s. Regionální správa majetku Kounicova 26, 611 43, Brno
PROJEKTOR RSM Brno	AKCE Blansko - obytný dvojdomek	ORSAH Střaneč	
DATUM: 4/2010 FORMÁT: 2 x A4 STUPĚN: pasport MĚRÍTKO: 1:1000 Č. V. 2 KOPIE: 3			

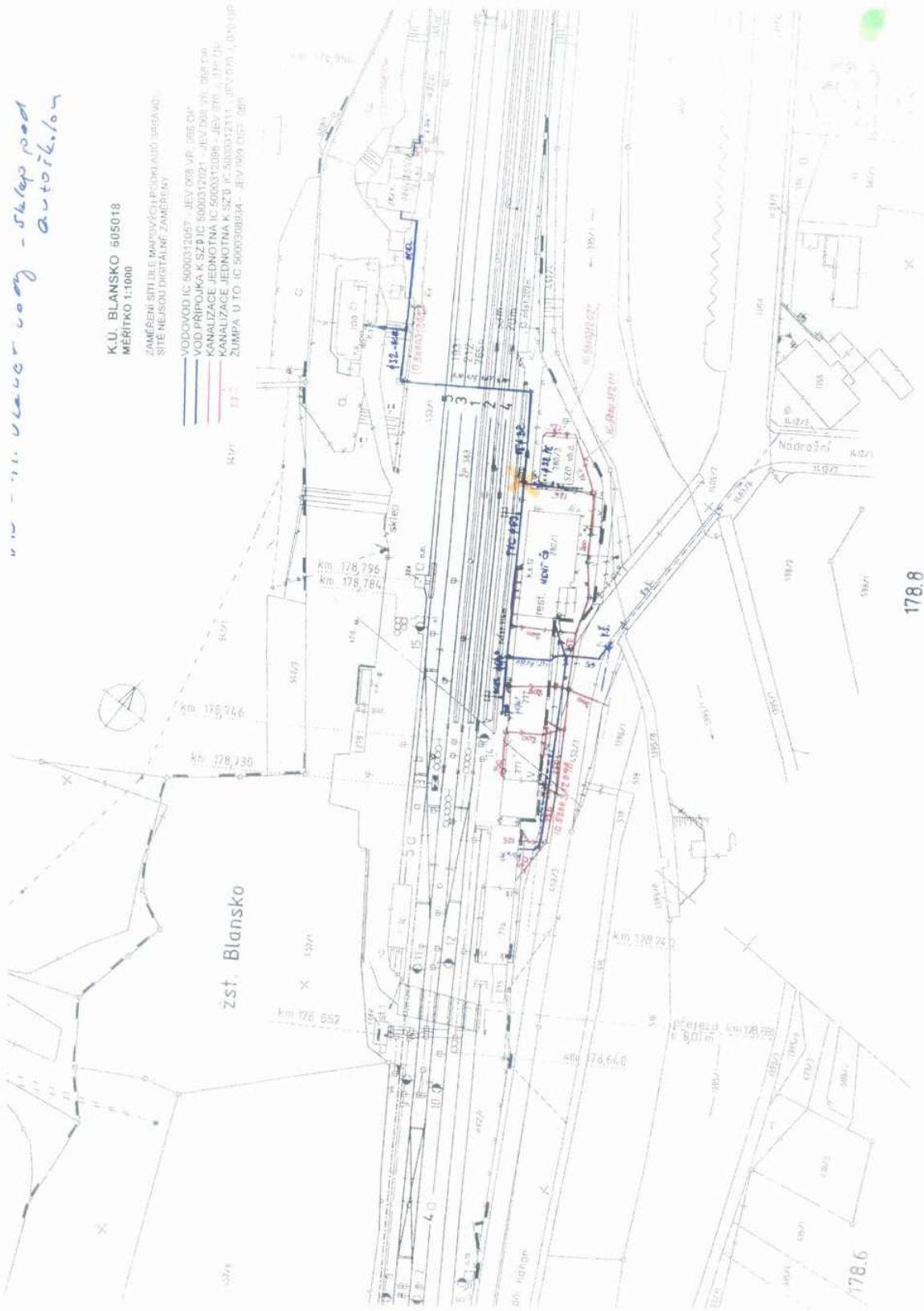


ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAV	KRESELIL
Ing. Jaroslav Neugebauer	Ing. Kateřina Jirková	Ing. Kateřina Jirková
<i>Ing. Jaroslav Neugebauer</i>	<i>Ing. Kateřina Jirková</i>	<i>Ing. Kateřina Jirková</i>
Číslo listu: 32	PSM Brno	
Blansko - obytný dvojdomek		
Půdorys		
DATUM	4/2010	
FORMÁT	A4	
STUPĚN	pláň	
MĚŘÍTKO	1:100	
Č.V.	3	

*11. úroveň vody - sklep pod
Autoškola*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

- ZAMĚŘENÍ SÍŤI DĚLE MĚŘIVÝCH PŮDŮ AÚD. JAR 1940/41.
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY
- VODOVOD IC 5000312057 - JEV 068 VR. 066 D4
 - VOD. PŘIPOJKA K SZ B IC 5000312021 - JEV 098 VR. 068 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ IC 5000312098 - JEV 070 A. 047 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZ D IC 5000312111 - JEV 070 A. 070 D4
 - ŽUMPA U TO IC 5000308834 - JEV 069 D57 D4



178.8

178.6

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3850/101/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170- zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač.plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač. plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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 564/11, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65972/368 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 **290 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 24 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 26.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170-zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač. plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač.plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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. Věcná břemena vedení zemní přípojky NN jsou vyznačena v GP č.4111-15/2013 ze dne 3.4.2013 a v GP č.3545-100032/2009.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,
- 3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,
- 4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,
- 5/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,
- 7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,
- 8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,
- 9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,
- 10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,
- 11/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,
- 12/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 13/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 14/ 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 564/11 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 ze starého Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zásíťovanost neúplná, rozvod el.energie s přípojkou ze sítě Českých drah(nutno zřídit věcné břemeno na zemní přípojku pro RD nacházející se na části p.č.452/1 vyznačené v GP č.4111-15/2013, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje(nutno rovněž zřídit věcné břemeno na zatěžující pozemky ve vlastnictví ČD ve prospěch vlastníka RD. Kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva ústřední s kotli v 1.PP pro každý byt zvlášť. 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 souvisejících. RD obsahuje dva byty , jižní byt 2+1 je neobydlený, volný ai dva roky, je ve velmi špatném a neudržovaném stavu s nutností jeho zásadní modernizace. Byt severní 3+1 je v užívání Leopoldou Bílkovou na dobu neurčitou s jejím manželem za celkové nájemné ve výši 6.594,- Kč/měs. a základní nájemné ve výši 5.829,90 Kč/měs.Severní byt je ve vyhovujícím stavu.RD pochází z r.1848, později byla realizována přístavba pokoje s plochou střechou u jižního štítu budovy. Jde o z části podsklepenou, přízemní, zděnou stavbu zastřešenou převážně sedlovým krovem s plechovou krytinou.

Příslušenství k RD tvoří u severní části domu dřevěný přístřešek, zděná kůlna jihovýchodně u domu zděná malá kůlna na palivo, vše na p.č.452/26 a 452/25 a 452/27 , žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky přípojky vody z druhé strany železnič.koridoru z vodoměr.šachty na nádraží, přípojka NN zemním kabelem na p.č.452/1 vyznačená v GP č.4111-15/2013. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.1170-zast.plocha a nádvoří - 1989m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/25-ostat.plocha, manipulační plocha -370m², parc.č. 452/26 -ostat.plocha, manipulační plocha-254m², parc.č.452/27-ostat.plocha, manipulační plocha-233m² a parc. č.452/28-ostat.plocha, manipulační plocha-283m² tvořící funkčně související strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou, příjezdovou nezpevněnou komunikaci a dvůr kolem RD s v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnými dvěma kůlnami a dřevěným přístřeškem.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV-nehodnocen			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - 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 dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p. Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn

el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton. schodiště, dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou).Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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, zejména volného bytu 2+1.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlé západní části pozemků zahrady u RDp.č.452/26, 452/25 sporně využitelné vzhledem k jejich značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vážne na něm řada věc.břemen. Při oddělení čtyř pozemků p.č.452/25, 452/26 a 452/27 a 452/28 z p.č.452/1 je nutné tato věcná břemena zrušit - nevztahují se k převáděným částem-novým pozemkům parcelám 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 tohoto RD s pozemky.

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

Jeden byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou,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:

Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

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.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

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.

Ostatní rizika:

Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

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

Byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, důchodkyní s manželem, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti.

Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č.st.1170, 452/25, 452/26, 452/27,452/28 (celkem: 1.338m2) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St. 1170 se nachází rodinný dům č.p.564 Blansko, Nádražní 11. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na drážní 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 na p.č.452/27 přes pozemek p.č.452/1.

Pozemek parc. č. 452/25 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha, dráha a parc. č. 452/25 tvoří ve skutečnosti část jižního nádvoří a část zahrady v jižní části domu ve funkčním celku se parc. č. st.1170, na které je postaven RD č.p. 564, pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Další pozemek p.č.452/26 tvoří severní část nádvoří u nRD a je z části zastavěn vedl.stavbami nezapsanými v KN, parc.,č.452/27 je pozemek nezpevněné příjezdové komunikace k RD z pozemku dráhy p.č.452/1 a pozemek p.č.452/28 tvoří v jižní části nemovitosti funkčně souvisící zahradu. 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	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]		
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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
		[m²]	[Kč/m²]	pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.1170	198	300	59 400
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/25	370	300	111 000
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/26	254	300	76 200
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/27	233	300	69 900
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/28	283	300	84 900
Celková výměra pozemků		1 338	Hodnota pozemků celkem	401 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el. bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p. Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba, podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu(vana, umývadlo), WC(splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC (s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²
 Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP(suteren)	$(9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*1,2$	=	105,12
1.NP(přízemí)	$24,70*8,20-0,25*(2,30+1,60)-2,80*1,20$	=	198,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP(suteren)	105,12 m ²	2,50 m
1.NP(přízemí)	198,21 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$((9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*$ $*1,2)*2,50+ (3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*3,60)*$ $*3,50+(198,21-(3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*$ $*3,60))*(3,80+2,40*1/2)$	1 215,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 215,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 215,77 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 podhledem spalné a s omítkou, 1v 1.PP klenbové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový, nad přístavbou plochá střecha	S	100
5. Krytina	hliníkové tašky a živice	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 jen v koupelně	P	100
11. Schody	betonové dvoje do 1.PP, žebř na plochou střechu a na půdu	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC a prkna, jekor s betonem	P	100
15. Podlahy ostatních místností	teracová dlažba	S	100
16. Vytápění	2x 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 kuchyně do žumpy	S	100
23. Vybavení kuchyně	v bytu 3+1plyn.sporák s el.troubou,	P	50

23. Vybavení kuchyně	kuch.linka v bytu 2+1 jen kuch.linka s dřezem	P	50
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	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	P	6,10	100	0,46	2,81
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	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,54
Koeficient vybavení K_4 :					0,8354

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8354
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 017,-
Plná cena: 1 215,77 m ³ * 4 017,- Kč/m ³	=	4 883 748,09 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 % - 4 395 373,28 Kč

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena = **488 374,81 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	194,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 215,77 m ³
Zastavěná plocha:	198,00 m ²
Plocha pozemku:	1 338,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič. koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m². Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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.

Přílehlý 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 vážne 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.

Blížkost 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.

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 i 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, svíslé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trémové 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 plně a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulacími kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umyvadlem, 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 svažité oplocené 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 stavba 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 svíslé 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, svíslé 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**
0,14

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 204

Užitná plocha

183,48 m²

Výměra pozemku.

271 m²

Celková cena

1 550 000 Kč

Jednotková cena

8 448 Kč/m²

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

**Celkový
koef. K_c**
0,18

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 421

podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
92,00 m ²	144 m ²	730 000 Kč	7 935 Kč/m ²

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	0,70
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,30



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	Upravená j. cena KČ/m²
0,11	1 525

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	1,08
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,40



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

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,11	1 659

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

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	0,70



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, vybavenost srovnatelná.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,81	1 621

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

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

ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší;

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	1 517 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 672 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 517 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	194,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	294 601 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 vyznačeni 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 , proE.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na prac. 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.,

Závišova 502/5, Praha 4, na prac. 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 prac. 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 prac. 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.452/25 až 452/28. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázla rovněž na nových pozemcích parcelách č.452/25 až 452/28, které jsou dle GP oddělovány ze stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechna tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřené nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní důchodkyní Leopoldou Bílkovou a jejím manželem. 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: Věcná břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro L.Bílkovou:

Výměra: 127,30 m²

Jednotková cena: 621,59 Kč/m²

Sjednané nájemné: 127,30 m² * 621,59 Kč/m² = 79 128,41 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 %

79 128,41 Kč/rok * 100 % = 79 128,41 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 79 128,41 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
79 128,41 Kč * 5 let = 395 642,05 Kč

Ocenění věcného břemene činí = **395 642,05 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	294 601 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	889 775 Kč
Hodnota pozemku	401 400 Kč
Věcné břemeno	395 642 Kč
Obvyklá cena	290 000 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 části RD, bytu 3+1, bydlením na dobu neurčitou 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. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 26.6.2013

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. 3850/101/2013 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, pořízená znalcem dne 19.6.2013,	3
2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,	0
3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,	0
4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,	6
5/ Z www.mapy.cz - mapa regionu s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,	2
8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,	2
9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,	2
10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,	1
11/, 12/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,	2
13/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
14/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,	0
15/ 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.	0



Příjezd k RD p.č.452/27





Byt 3+1





Byt 2+1



Příjezd k RD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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 Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1170	198	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	54081	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	Blansko, č.p. 564	rod.dům		St. 1170	

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 11.06.2013 08:15:02

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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100674/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100675/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/13 V-1771/2007-701
 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: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100811/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/14 V-803/2008-701

Nemovitostí 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 11.06.2013 08:15:02

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, 68001 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 óp/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 11.06.2013 08:15:02

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, 37001 České Budějovice, 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, Nusle, 14000 Praha,
 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., Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900
 Praha, 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 11.06.2013 08:15:02

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	Povinnost k
Oprávnění pro	
<i>Listina</i>	V-1554/2007-701
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, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2012.	
	V-1251/2012-701
o Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II.smlouvy - právo uložit a provozovat na dotčených pozemcích uzemnění hromosvodu jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.4043-95/2012 Správa nemovitostí, Bla.Nádražní Parcela: 452/1 V-76/2013-701 6/248 s.r.o., Stolařská 490, 68801 Uherský Brod, RČ/IČO: 28202295	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.01.2013.	
	V-76/2013-701

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah k
Vztah pro	
o Oprava chyby v katastrálním operátu	
	Parcela: 452/1 Z-3204/2013-701
<i>Listina</i> Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu OR-173/2013 -701	
	Z-3204/2013-701

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, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby na par.č. st. 1170 ze dne 18.06.2010.
Z-3563/2010-701
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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)

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

OO-2/2008-701 - Obnova operátu

OR-173/2013-701 - Změna jiných údajů KN

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: 11.06.2013 08:32:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:



0 20 40 60 80m
 1:2000 © SURFAPL CZ s.r.l. © MAPY.cz s.r.l.



Střepť detail

Blansko
 okres Blansko
 kraj Jihomoravský



<http://www.mapy.cz/print>



<p><small>Dějí-li nebo stavební pozemky lze jen na základě technického rozhodnutí, pokud podmínky pro od něj jsou starovější (jako rozhodnutí, nebo opatření)</small></p> <p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro : rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen</p>			<p><small>Náležitost a přesnost odpovídá práv. případům.</small></p>			<p><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>								
<p>Okres: <i>BLANSKO</i></p>								
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>								
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>								
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-0/32.7-1/43</i></p>			<p><small>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</small></p>			<p><small>Souhlas katastrálního úřadu provedl:</small></p>		
<p>Kód způsobu určení výměr: 2- ze souřadnic S-TISK, 1- jiným číselným způsobem, 0- graficky</p>			<p>Ing. Jaroslav Švec</p>			<p>Ing. Martina Malyszková</p>		
<p><small>Dodatečně vyznačené pozemky byly poskytnuty včetně uzavření ze v terénu a průběhem navrhovaných stavebních hranic, které byly označeny příslušnými značkami:</small> <i>drah. ploštemi, cobet. žel. trubkami, zdmi, hřebu ve zdi</i></p>			<p>Dne: 9.12.2009 Číslo: 402/2009</p>			<p>Dř: 6 -12- 2009: 725/2009</p>		
<p><small>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geodetického plánu, za číselnou přesnost výměr a za správnost a za úplnost a kladoucí podle přílohy právních předpisů.</small></p>			<p><small>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy v katastrálním 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 určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití				Díl přetlaku z pozemku označeného v katastru nemovitostí	divýjn poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví
st. 281	2	17	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	48	04 zast. pl. draha	452/1	5	13	59 zast. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84
				452/21		55	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481			55
				452/22	2	77	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	77
				452/23	13	94	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		13	94
				452/24	5	05	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		5	05
				452/25	3	70	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		3	70
				452/26	2	54	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	54
				452/27	2	33	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	33
				452/28	2	83	ostat. pl. vína placha		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 mezi odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb													

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	Způsob využití
Věcné břemeno:																
				452/22								452/1	487			
				452/22								452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			

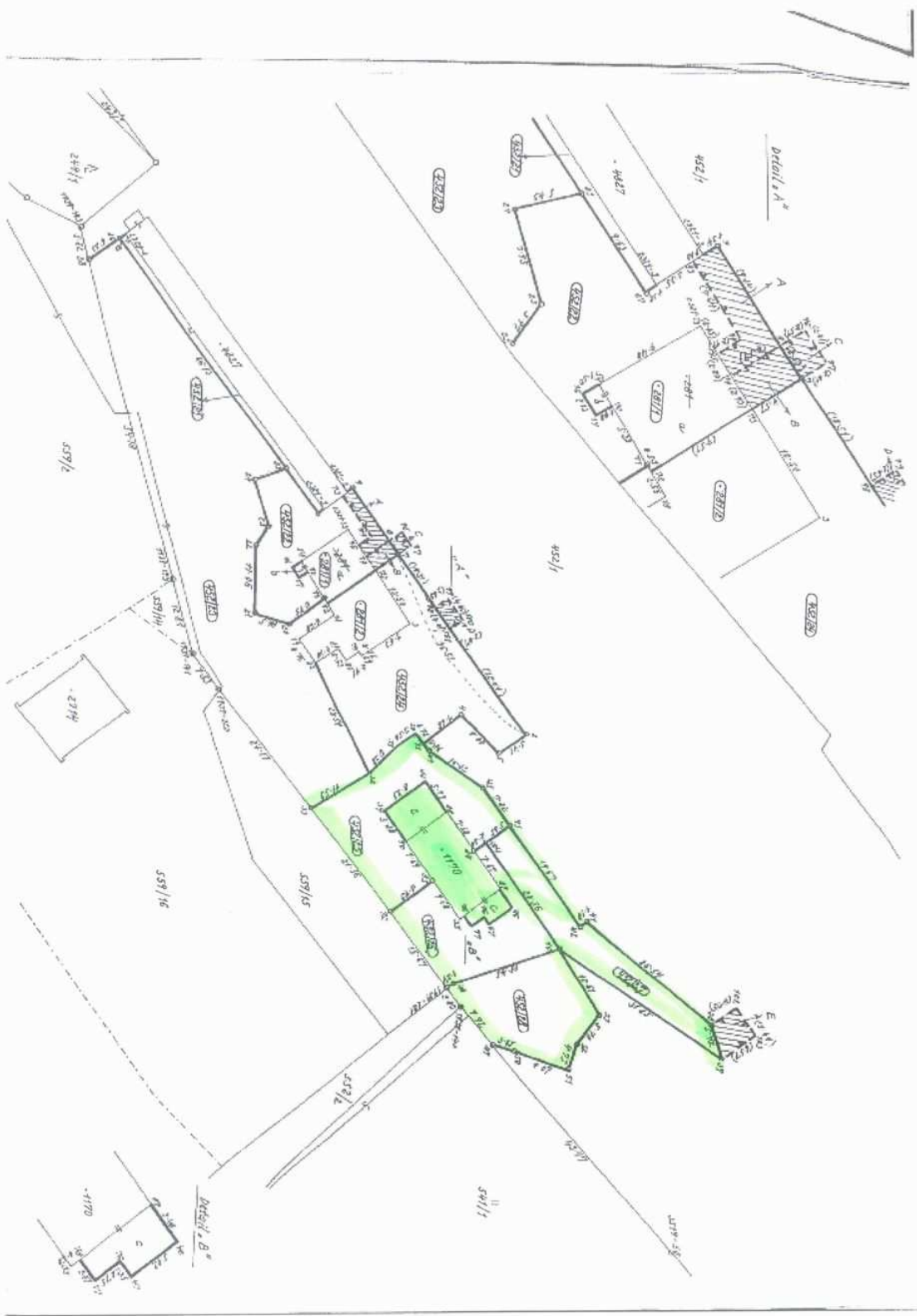
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

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

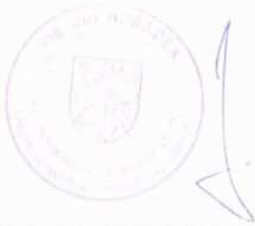



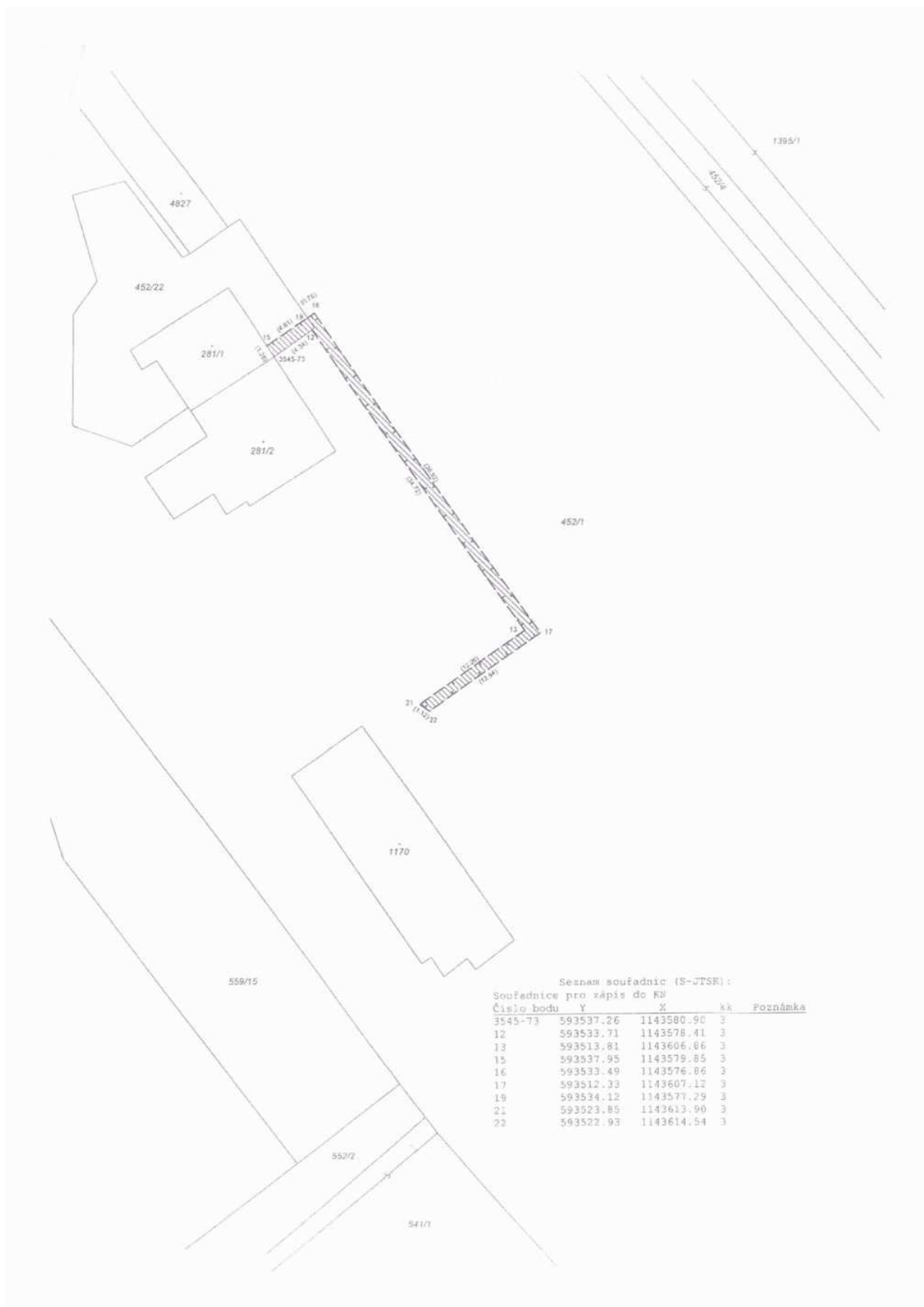
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci
452/1										452/1		481		
452/22										452/22		9092		

Oprávněný: *de listiny*
Druh břemene: *de listiny*

Dělit nebo sčelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
		
Vychová Ing. Pavel Grée, U sokolovny 856 69155, Moravská Nová Ves Číslo plánu: 4111-15/2013 Okres: Blansko Obec: Blansko Kat. území: Blansko Mapový list: Blansko 7-1/43 Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jiří Hubáček	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrzil: Erika MUSILOVA
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Dne: 3.4.2013 Číslo: 50/2013 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne: 18.04.2013 Číslo: 846/1013 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



Č.j.: 404/83

V Blansku 15.10.1983

R e z h e d n u t í

o přidělení pedníkového bytu vystavěného z vlastních prostředků pedníku
ČSD - Střední dráha, železniční stanice B l a n s k e

p ř i d ě l u j e

pracovníci

Leopolda B í l k e v á , skladník přepravy, žst. Blansko, Blansko, Kemenského 4

pedle ustanovení § 25 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnicemi federálního
ministerstva dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě a pedníkovými
pekyny platnými na železnici - pedníkový byt vystavěný z vlastních velných
prostředků pedníku.

Čís. bytu 2 pedlaží 1 čísle domu 564 ulice - nádraží obec Blansko
Byt sestává z kuchyně 3 pekejů a příslušenství.

O d ů v e d ě n í

Soudružka Bílková Leopolda je pracovnící ČSD - Střední dráhy, železniční stanice
Blansko a je zapsána pedle § 8 zákona č. 41/1964 Sb. v seznamu uchazečů o pední-
kový byt a pedle § 15 téžež zákona byla zařazena do pořádku žst. Blansko
a číslem 1.

Přidělení bytu bylo schváleno organizací ROH.

P e u ě e n í

Předí tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. V případě, se pracovník do
15 dnů po rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nemastěhuje nebo neuzavře s vlast-
níkem domu dehedu o odevzdání a převzetí bytu může být tete rozhodnutí zrušeno
a byt může být jinému pracovnícevi. Tete rozhodnutí opravňuje pracovníka, které-
mu byl byt přidělen, aby vlastník domu uzavřel dehedu odevzdání a převzetí bytu
(§ 154 občanského zákoníku). Nedejde-li k dehedě o rozsahu příslušenství nebo
o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji MNV.
Práve na uzavření dehedy nevznikne, jakmile pracovník, kterému byl byt přidělen,
písemně oznámí organizaci do 3 dnů po deručení tohoto rozhodnutí, že byt nepřijímá
(§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb.).

Práve užívat uvedený byt vznikne až uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu a nikoliv rozhodnutím o přidělení bytu (§155 občanského zákoníka).

Shora uvedený byt je trvale určen pro ubytování pracovníků organizace ŮSD - Střední dráhy, žst. Blansko. Podle § 34 zákona č. 41/1964 Sb. nesmí uživatel bytu přenechat část bytu jinému občanovi bez písemného souhlasu organizace, která rozhodnutím o přidělení bytu vydala. K výměně tohoto bytu je rovněž nutný souhlas organizace, která byt přidělila.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno ve 4 stejnopisech a zasílá se:

- 1/ pracovník
- 2/ operativnímu správci domu
- 3/ MNV
- 4/ organizaci pro vlastní potřebu

Náčelník výkonné jednotky:



Československé státní dráhy

Olomoucká oblast
DRAHSTAV

Správa domu: 690 11 Břeclav

Dům čp.:

Obvod:

**DOHODA
o užívání bytu**

Československé státní dráhy
Olomoucká oblast
DRAHSTAV
690 11 Břeclav

zast.
(dále jen „správa domu“) na straně jedné a Dillkova hospodář

(dále jen „uživatel“) na straně druhé, sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MNV (ONV) v Blansku ze dne 15. 10. 1983 čj. 407/83 podle § 155 obč. zák. níže uvedeného dne tuto dohodu:

I.

1. Předmětem dohody je byt 1. kategorie o 3 pokojí(ích), 1 kuchyní(ích) v přízemí patře domu čp. 564 v Blansku ul. /nám. č. orient. Přesný rozsah, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v „Evidenčním listě“, tvořícím součást této dohody; jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, na který se poukazuje.

2. Správa domu přenechává byt uvedený v odst. 1 této dohody do osobního užívání uživatele s účinností od 7. 6. 1991 na dobu neurčitou. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí zvláštní „Protokol o převzetí bytu“.

II.

1. Uživatel se zavazuje platit správě domu tyto měsíční úhrady:

- a) Úhradu za užívání : : 162,- Kčs
- b) Úhradu za služby (zálohy na ně), a to za
- úklid společných prostor : : — Kčs
- užívání výtahu : : — Kčs
- vodné a stočné (zálohově) : 36,- Kčs
- dodávku tepla a teplé vody (zálohově) : — Kčs
- : :
- Úhrada za služby celkem 36,- Kčs
- c) Měsíční úhradu za užívání a za služby celkem 198,- Kčs

2. Tyto úhrady a zálohy (dále jen „úhrady“) byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této dohody a podle bližších údajů v evidenčním listě. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změni i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí správa domu uživateli písemně. Nesouhlasí-li uživatel s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit správě domu své námitky, jinak se má za to, že se změnou souhlasí. Nevyhoví-li správa domu sama vzneseným námitkám, předloží je příslušnému národnímu výboru k rozhodnutí; až do rozhodnutí o námitkách je však uživatel povinen platit úhrady podle změněného předpisu.

3. Úhrada za užívání, jakož i úhrady za služby nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně pozadu do 5. dne následujícího měsíce. Nejméně může být sraženo z platu.

4. Úhrady za služby placené zálohově je správa domu povinna vyúčtovat uživateli v předepsaných nebo dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatny do 15 dnů po doručení vyúčtování uživateli.

5. Nezaplatí-li uživatel úhrady za užívání a za služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správě domu poplatek z prodlení ve výši půl promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kčs za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců může být též důvodem ke zrušení užívacího práva uživatele a pro přidělení náhradního bytu, který může být menší a popř. i méně vybavený než byl vyklizovaný byt.

III.

1. Uživací poměr založený touto dohodou může být zrušen těmito způsoby:

- písemnou dohodou sjednanou mezi uživatelem a správou domu,
- jednostrannou písemnou výpovědí danou uživatelem, přičemž výpovědní lhůta musí být nejméně měsíční a určena tak, aby ukončila ke konci kalendářního měsíce;
- rozhodnutím národního výboru nebo soudu z důvodů uvedených v § 184 a 185 obč. zák.

2. Po zániku práva osobního užívání je uživatel bytu povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat správě domu se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu správě domu se musí pořídit zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

IV.

Pokud tato dohoda nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech uživatele bytu i správy domu, vyplývajících z užívacího poměru ustanovení občanského zákoníku, zákona o hospodaření s byty, předpisů je provádějících a doplňujících, a platného domovního řádu.

Záznam o změnách měsíční úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Změny platí ode dne						
Měsíční úhrada za užívání bytu						
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě						
Měsíční úhrada za užívání bytu včetně úhrady za úklid, výtah						
Souhlas uživatele bytu s provedenou změnou						

V Blansku dne 7.6.1991

Uživatel: Pilhus

Správa domu: Kaplan

ŠAL. Z. 75/1013 TEPŠ 7663 - TZ 43-2162-83-G-VI

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

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

Byt: **02** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 564**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **1**
 Celková plocha místností: 127,3400
 Započítatelná plocha: 104,1050
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 2,0000
 Variabilní symbol: **2938007008**

Bílková Leopolda
Nádražní 564
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Poznámka	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
BOILER ELEKTRICKÝ DO 80 L		01.12.1990	01.12.2000	2.260,00	1,00	5,00
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	kotel Dakon DOR F16	01.12.2012	30.11.2017	18.511,00	1,00	308,52
Celkem						313,52

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
9/0P	Sklad	1,9000		0,00
10/0P	Kuchyň	10,4000		0,00
11/0P	Schodiště	2,0700		0,00
12/0P	Koupelna	3,0000		0,00
13/0P	WC	1,5000		0,00
14/0P	Chodba	11,9000		0,00
15/0P	Pokoj	18,9000		0,00
16/0P	Pokoj	13,1000		0,00
17/0P	Pokoj	18,1000		0,00
5/1S	Schodiště	2,0700	X	0,00
6/1S	Sklep	3,8500	X	0,00
7/1S	Sklep	10,5500	X	0,00
8/1S	Sklep	16,9000	X	0,00
9/1S	Sklep	13,1000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		127,3400 m2 /	104,1050 m2	

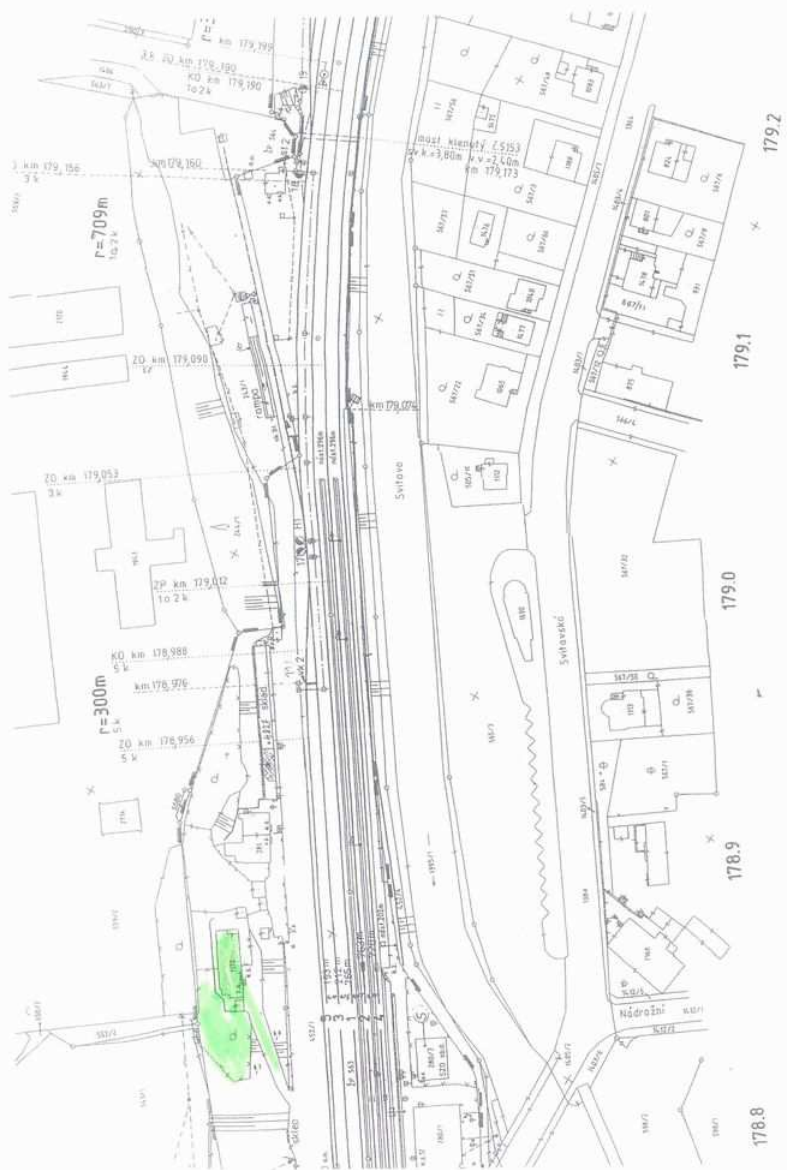
Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,11 M2		5.829,90
Vybavení bytu	paušál			314,00
Záloha vodné, stočné	paušál			450,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.594,00 CZK

Sjednavatel: Prokopová Milena / 972 621 060

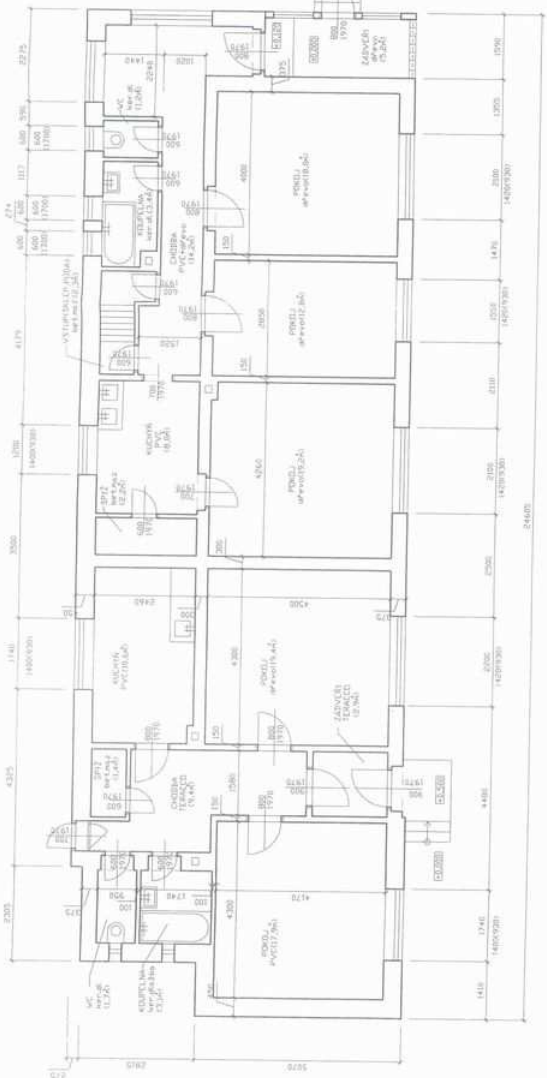
.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno



GDZ. PROJEKTANT Ing. arch. Nováková	VYPRACOVAV Ing. Kejklová	KRESLIL Ing. Kejklová	České státní, a.s. Regionální správa majetku Kounicova 26, 611 43 Brno
PROJEKTOR ČD a.s., RSM Brno	AKCE Blansko - obytný dvojdomek	ORSAH Střaneč	
DATUM			4/2010
FORMÁT			2 x A4
STUPĚŇ			pasport
MĚŘÍTKO			1:1000
Č. V.			2
KOPIE			3

BLANSKO
obytný domek

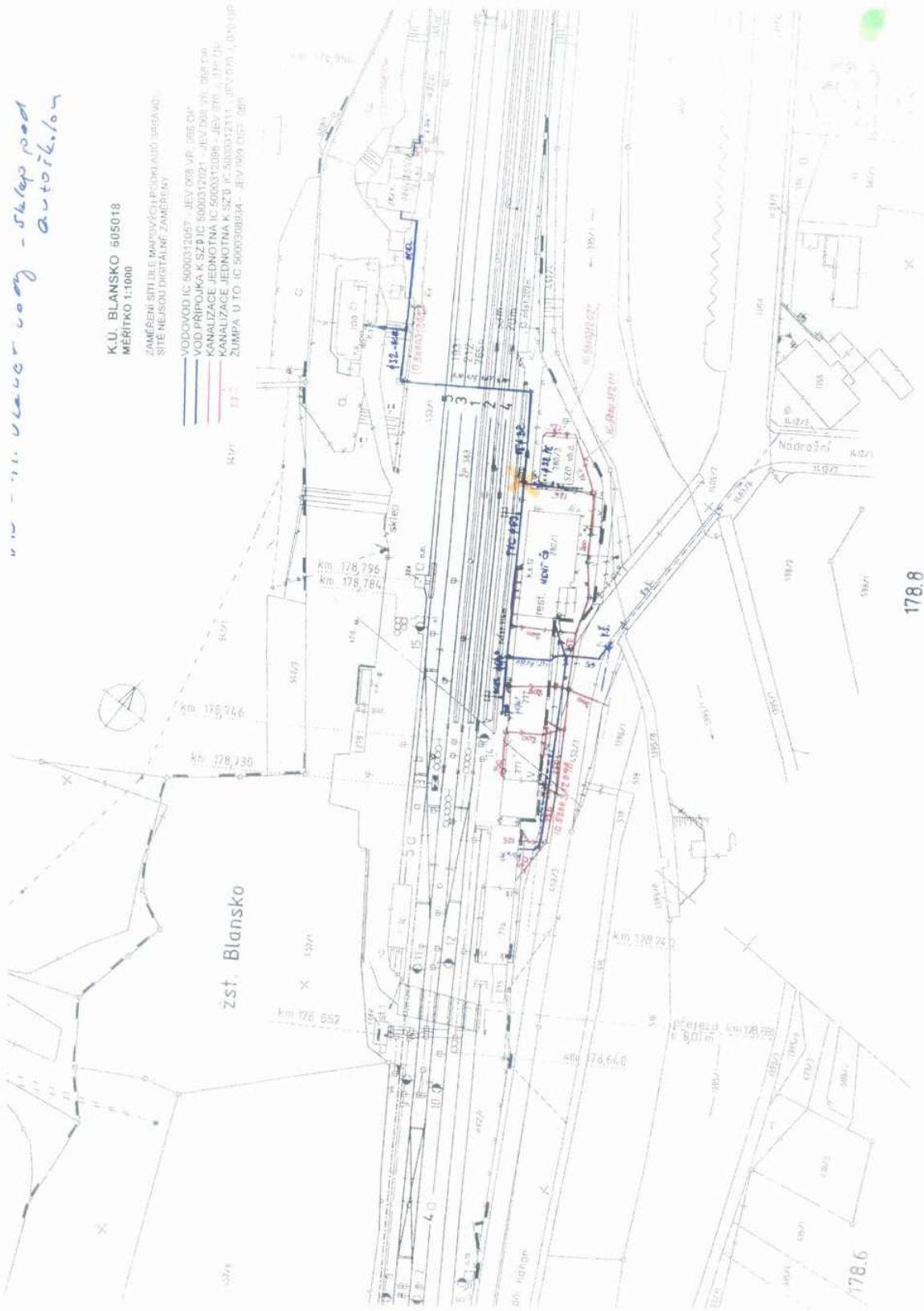


ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVYVAL	KRESLIL	Číslo úlohy, s.č.
Ing. Jaroslav Neugebauer	Ing. M. Jirková	Ing. M. Jirková	Registrační číslo na j. ú. v. ČR
<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>	Koncové číslo
Č.Ú. 48	B.Č.M. Brno		Pracovní
Blansko - obytný dvojdomek			DATAUM
Půdorys			4/2010
			ETAPMA
			STUPEN
			plánsort
			MĚŘITKO
			1:100
			Č.V.
			3

*11. úroveň vody - sklep pod
Autoškola*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

- ZAMĚŘENÍ SÍŤI DĚLE MĚŘIVÝCH PŮDŮ A ÚJ. 3884402
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY
- VODOVOD IČ 5000312057 - JEV 068 VR. 066 D4
 - VOD. PŘIPOJKA K SZ B IČ 5000312021 - JEV 098 VR. 068 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ IČ 5000312098 - JEV 070 A. 047 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZ D IČ 5000312111 - JEV 070 A. 070 D4
 - ŽUMPA U TO IČ 5000308834 - JEV 069 D57 D4



178.8

178.6

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 3850/101/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170- zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač.plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač. plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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 564/11, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65972/368 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 **290 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 24 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 26.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170-zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač. plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač.plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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. Věcná břemena vedení zemní přípojky NN jsou vyznačena v GP č.4111-15/2013 ze dne 3.4.2013 a v GP č.3545-100032/2009.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,
- 3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,
- 4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,
- 5/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,
- 7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,
- 8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,
- 9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,
- 10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,
- 11/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,
- 12/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 13/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 14/ 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 564/11 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 ze starého Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zásíťovanost neúplná, rozvod el.energie s přípojkou ze sítě Českých drah(nutno zřídit věcné břemeno na zemní přípojku pro RD nacházející se na části p.č.452/1 vyznačené v GP č.4111-15/2013, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje(nutno rovněž zřídit věcné břemeno na zatěžující pozemky ve vlastnictví ČD ve prospěch vlastníka RD. Kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva ústřední s kotli v 1.PP pro každý byt zvlášť. 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 souvisejících. RD obsahuje dva byty , jižní byt 2+1 je neobydlený, volný ai dva roky, je ve velmi špatném a neudržovaném stavu s nutností jeho zásadní modernizace. Byt severní 3+1 je v užívání Leopoldou Bílkovou na dobu neurčitou s jejím manželem za celkové nájemné ve výši 6.594,- Kč/měs. a základní nájemné ve výši 5.829,90 Kč/měs.Severní byt je ve vyhovujícím stavu.RD pochází z r.1848, později byla realizována přístavba pokoje s plochou střechou u jižního štítu budovy. Jde o z části podsklepenou, přízemní, zděnou stavbu zastřešenou převážně sedlovým krovem s plechovou krytinou.

Příslušenství k RD tvoří u severní části domu dřevěný přístřešek, zděná kůlna jihovýchodně u domu zděná malá kůlna na palivo, vše na p.č.452/26 a 452/25 a 452/27 , žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky přípojky vody z druhé strany železnič.koridoru z vodoměr.šachty na nádraží, přípojka NN zemním kabelem na p.č.452/1 vyznačená v GP č.4111-15/2013. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.1170-zast.plocha a nádvoří - 1989m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/25-ostat.plocha, manipulační plocha -370m², parc.č. 452/26 -ostat.plocha, manipulační plocha-254m², parc.č.452/27-ostat.plocha, manipulační plocha-233m² a parc. č.452/28-ostat.plocha, manipulační plocha-283m² tvořící funkčně související strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou, příjezdovou nezpevněnou komunikaci a dvůr kolem RD s v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnými dvěma kůlnami a dřevěným přístřeškem.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV-nehodnocen			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - 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 dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p. Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn

el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton. schodiště, dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou).Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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, zejména volného bytu 2+1.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlé západní části pozemků zahrady u RDp.č.452/26, 452/25 sporně využitelné vzhledem k jejich značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vážne na něm řada věc.břemen. Při oddělení čtyř pozemků p.č.452/25, 452/26 a 452/27 a 452/28 z p.č.452/1 je nutné tato věcná břemena zrušit - nevztahují se k převáděným částem-novým pozemkům parcelám 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 tohoto RD s pozemky.

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

Jeden byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou,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:

Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

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.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

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.

Ostatní rizika:

Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

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

Byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, důchodkyní s manželem, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti.

Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č.st.1170, 452/25, 452/26, 452/27,452/28 (celkem: 1.338m2) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St. 1170 se nachází rodinný dům č.p.564 Blansko, Nádražní 11. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na drážní 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 na p.č.452/27 přes pozemek p.č.452/1.

Pozemek parc. č. 452/25 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha, dráha a parc. č. 452/25 tvoří ve skutečnosti část jižního nádvoří a část zahrady v jižní části domu ve funkčním celku se parc. č. st.1170, na které je postaven RD č.p. 564, pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Další pozemek p.č.452/26 tvoří severní část nádvoří u nRD a je z části zastavěn vedl.stavbami nezapsanými v KN, parc.,č.452/27 je pozemek nezpevněné příjezdové komunikace k RD z pozemku dráhy p.č.452/1 a pozemek p.č.452/28 tvoří v jižní části nemovitosti funkčně souvisící zahradu. 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	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]		
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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
		[m²]	[Kč/m²]	pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.1170	198	300	59 400
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/25	370	300	111 000
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/26	254	300	76 200
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/27	233	300	69 900
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/28	283	300	84 900
Celková výměra pozemků		1 338	Hodnota pozemků celkem	401 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el. bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p. Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba, podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu(vana, umývadlo), WC(splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC (s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²
 Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.PP(suteren)	$(9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*1,2$	= 105,12
1.NP(přízemí)	$24,70*8,20-0,25*(2,30+1,60)-2,80*1,20$	= 198,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP(suteren)	105,12 m ²	2,50 m
1.NP(přízemí)	198,21 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$((9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*$ $*1,2)*2,50+ (3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*3,60)*$ $*3,50+(198,21-(3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*$ $*3,60))*(3,80+2,40*1/2)$	1 215,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 215,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 215,77 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 podhledem spalné a s omítkou, 1v 1.PP klenbové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový, nad přístavbou plochá střecha	S	100
5. Krytina	hliníkové tašky a živice	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 jen v koupelně	P	100
11. Schody	betonové dvoje do 1.PP, žebř na plochou střechu a na půdu	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC a prkna, jekor s betonem	P	100
15. Podlahy ostatních místností	teracová dlažba	S	100
16. Vytápění	2x 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 kuchyně do žumpy	S	100
23. Vybavení kuchyně	v bytu 3+1plyn.sporák s el.troubou,	P	50

23. Vybavení kuchyně	kuch.linka v bytu 2+1 jen kuch.linka s dřezem	P	50
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	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	P	6,10	100	0,46	2,81
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	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,54
Koeficient vybavení K_4 :					0,8354

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8354
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 017,-
Plná cena: 1 215,77 m ³ * 4 017,- Kč/m ³	=	4 883 748,09 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 % - 4 395 373,28 Kč

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena = **488 374,81 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	194,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 215,77 m ³
Zastavěná plocha:	198,00 m ²
Plocha pozemku:	1 338,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič. koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m². Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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.

Přílehlý 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 vážne 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.

Blížkost 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.

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 i 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, svíslé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trémové 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 plně a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulacími kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umyvadlem, 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 svažité oplocené 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 stavba 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
0,14

Upravená j. cena Kč/m²
1 204

Užitná plocha

183,48 m²

Výměra pozemku.

271 m²

Celková cena

1 550 000 Kč

Jednotková cena

8 448 Kč/m²

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

Celkový koef. K_c
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
92,00 m ²	144 m ²	730 000 Kč	7 935 Kč/m ²

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	0,70
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,30



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	Upravená j. cena KČ/m²
0,11	1 525

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	1,08
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,40



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

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,11	1 659

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

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	0,70



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, vybavenost srovnatelná.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,81	1 621

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

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

ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší;

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	1 517 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 672 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 517 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	194,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	294 601 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 vyznačeni 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 , proE.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na prac. 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.,

Závišova 502/5, Praha 4, na prac. 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 prac. 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 prac. 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.452/25 až 452/28. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázla rovněž na nových pozemcích parcelách č.452/25 až 452/28, které jsou dle GP oddělovány ze stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechna tato věc.břemena vážnou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřené nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní důchodkyní Leopoldou Bílkovou a jejím manželem. 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: Věcná břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro L.Bílkovou:

Výměra: 127,30 m²

Jednotková cena: 621,59 Kč/m²

Sjednané nájemné: 127,30 m² * 621,59 Kč/m² = 79 128,41 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 %

79 128,41 Kč/rok * 100 % = 79 128,41 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 79 128,41 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
79 128,41 Kč * 5 let = 395 642,05 Kč

Ocenění věcného břemene činí = **395 642,05 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	294 601 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	889 775 Kč
Hodnota pozemku	401 400 Kč
Věcné břemeno	395 642 Kč
Obvyklá cena	290 000 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 části RD, bytu 3+1, bydlením na dobu neurčitou 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. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 26.6.2013

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. 3850/101/2013 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, pořízená znalcem dne 19.6.2013,	3
2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,	0
3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,	0
4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,	6
5/ Z www.mapy.cz - mapa regionu s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,	2
8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,	2
9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,	2
10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,	1
11/, 12/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,	2
13/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
14/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,	0
15/ 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.	0



Příjezd k RD p.č.452/27





Byt 3+1





Byt 2+1



Příjezd k RD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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 Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1170	198	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	54081	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	Blansko, č.p. 564	rod.dům		St. 1170	

B1 Jiná práva			
Typ vztahu	Oprávnění pro	Fovinnost 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 11.06.2013 08:15:02

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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100674/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100675/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/13 V-1771/2007-701
 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: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100811/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/14 V-803/2008-701

Nemovitostí 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 11.06.2013 08:15:02

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, 68001 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 řp/ře 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 11.06.2013 08:15:02

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 zřídit 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, 37001 České Budějovice, 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 zřídit 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, Nusle, 14000 Praha,
 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 zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
 České Radiokomunikace a.s., Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900
 Praha, 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 11.06.2013 08:15:02

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	Povinnost k
<i>Listina</i>	V-1554/2007-701
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, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2012.	
	V-1251/2012-701
o Věcné břemeno (podle listiny) dle článku II.smlouvy - právo uložit a provozovat na dotčených pozemcích uzemnění hromosvodu jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.4043-95/2012 Správa nemovitostí, Bla.Nádražní Parcela: 452/1 V-76/2013-701 6/248 s.r.o., Stolařská 490, 68801 Uherský Brod, RČ/IČO: 28202295	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.01.2013.	
	V-76/2013-701

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah k
<i>Oprava chyby v katastrálním operátu</i>	
	Parcela: 452/1 Z-3204/2013-701
<i>Listina</i> Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu OR-173/2013 -701	
	Z-3204/2013-701

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, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby na par.č. st. 1170 ze dne 18.06.2010.
Z-3563/2010-701
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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)

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

OO-2/2008-701 - Obnova operátu
OR-173/2013-701 - Změna jiných údajů KN

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: 11.06.2013 08:32:39

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 6



Blansko
okres Blansko
kraj Jihomoravský



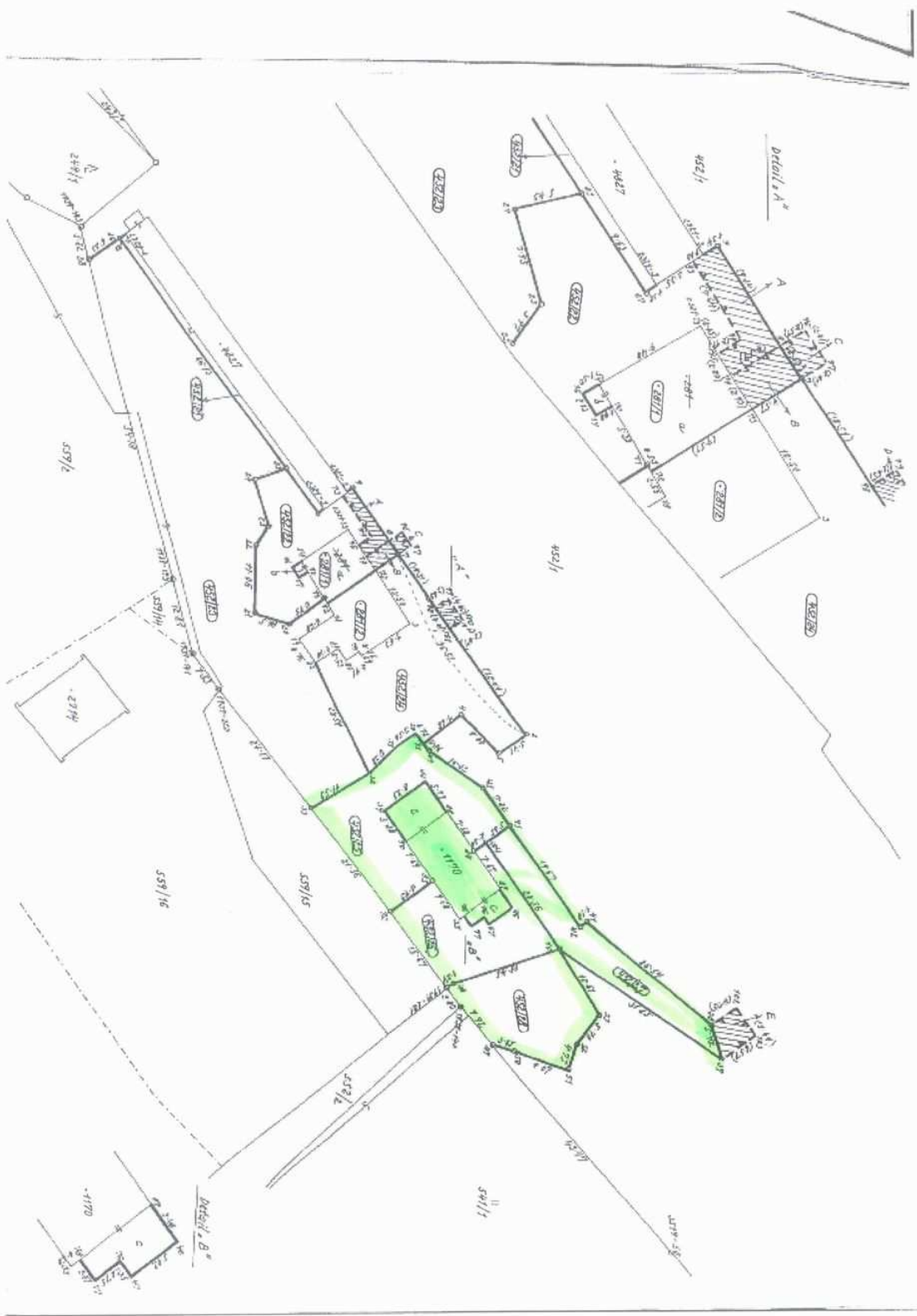


<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro : rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen</p>		
<p>Zhotovil: GB-geodezie, spol. s r.o., Pracoviště Blansko Smetanova 2359/6, 678 01 Blansko</p>		
<p>Číslo plánu: <i>3545-10032/2009</i></p>		
<p>Okres: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-0/32.7-1/43</i></p>		
<p>Kód způsobu určení výměr: 2- ze souřadnic S-TISK, 1- jiným číselným způsobem, 0- graficky</p>		
<p>Dovolením katastrálního úřadu byla poskytnuta veškerá pomoc a v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušnými značkami: <i>drah. ploštem, cobet. žel. trubkami, zdmi, hřebu ve zdi</i></p>		
<p>Náležitost a přesnost odpovídá práv. případům.</p>		
<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslovním parcel.</p>		
<p></p>		<p></p>
<p>Ovozemřický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jaroslav Švec</p>		<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl: Ing. Martina Malyszková</p>
<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>		<p>Dř: <i>6-12-2009: 725/2009</i></p>
<p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geodetického plánu, za číselnou přesnost a za správnost a za úplnost zobrazení podle přílohy přílohy.</p>		<p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy v katastrálním 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				Díl přetlaku z pozemku označeného v katastru nemovitostí	divých poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví
st. 281	2	17	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	48	04 zast. pl. draha	452/1	5	13	59 zast. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84
				452/21		55	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481			55
				452/22	2	77	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	77
				452/23	13	94	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		13	94
				452/24	5	05	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		5	05
				452/25	3	70	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		3	70
				452/26	2	54	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	54
				452/27	2	33	ostat. pl. vína placha		2	452/1	481		2	33
				452/28	2	83	ostat. pl. vína placha		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 mezi odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb														

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	Způsob využití
Věcné břemeno:																
				452/22								452/1	487			
				452/22								452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			

- 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

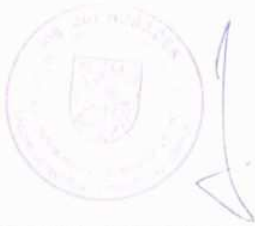



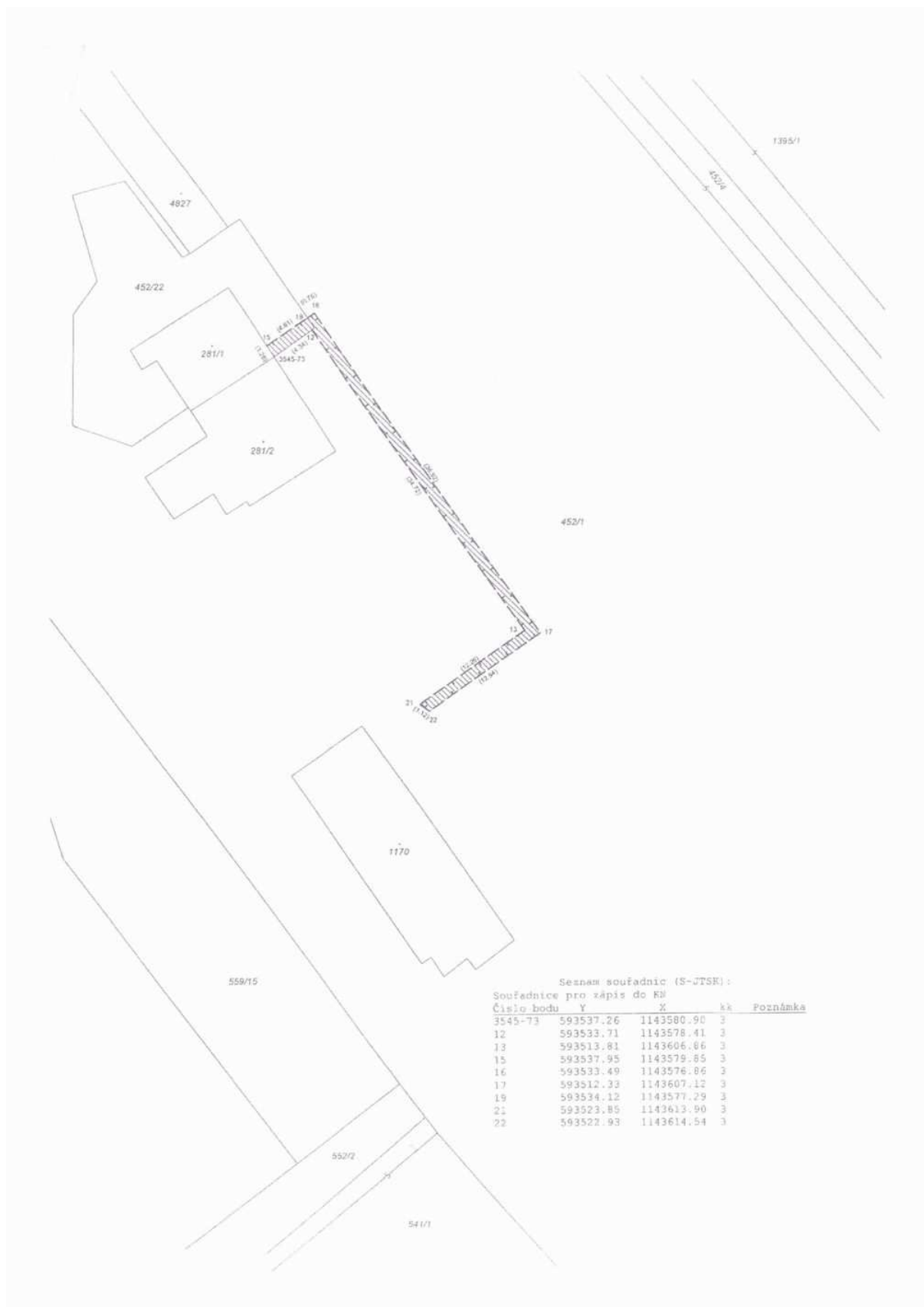
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci
452/1										452/1		481		
452/22										452/22		9092		

Oprávněný: *de listiny*
Druh břemene: *de listiny*

Dělit nebo sčelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
		
Vyhотовil Ing. Pavel Grée, U sokolovny 856 69155, Moravská Nová Ves Číslo plánu: 4111-15/2013 Okres: Blansko Obec: Blansko Kat. území: Blansko Mapový list: Blansko 7-1/43 Kód způsobu určení výměry je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jiří Hubáček	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrzil: Erika MUSILOVA
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Dne: 3.4.2013 Číslo: 50/2013 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne: 18.04.2013 Číslo: 846/2013 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



Č.j.: 404/83

V Blansku 15.10.1983

R e z h e d n u t í

o přidělení pedníkevého bytu vystavěného z vlastních prostředků pedníku
ČSD - Střední dráha, železniční stanice B l a n s k e

p ř i d ě l u j e

pracovníci

Leopolda B í l k e v á , skladník přepravy, žst. Blansko, Blansko, Kemenského 4

pedle ustanovení § 25 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnicemi federálního
ministerstva dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě a pedníkevémi
pekyny platnými na železnici - pedníkevý byt vystavěný z vlastních velných
prostředků pedníku.

Čís. bytu 2 pedlaží 1 čísle domu 564 ulice - nádraží obec Blansko
Byt sestává z kuchyně 3 pekejů a příslušenství.

O d ů v e d ě n í

Soudružka Bílková Leopolda je pracovnící ČSD - Střední dráhy, železniční stanice
Blansko a je zapsána pedle § 8 zákona č. 41/1964 Sb. v seznamu uchazečů o pední-
kevý byt a pedle § 15 téžež zákona byla zařazena do pořádku žst. Blansko
a číslem 1.

Přidělení bytu bylo schváleno organizací ROH.

P e u ě e n í

Preti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. V případě, se pracovník do
15 dnů po rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nemastěhuje nebo neuzavře s vlast-
níkem domu dehedu o sdevzdání a převzetí bytu může být tete rozhodnutí zrušeno
a byt může být jinému pracovnícevi. Tete rozhodnutí opravňuje pracovníka, které-
mu byl byt přidělen, aby vlastník domu uzavřel dehedu o sdevzdání a převzetí bytu
(§ 154 občanského zákoníku). Nedejde-li k dehedě o rozsahu příslušenství nebo
o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji MNV.
Práve na uzavření dehedy nevznikne, jakmile pracovník, kterému byl byt přidělen,
písemně oznámí organizaci do 3 dnů po deručení tohoto rozhodnutí, že byt nepřijímá
(§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb.).

Práve užívat uvedený byt vznikne až uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu a nikoliv rozhodnutím o přidělení bytu (§155 občanského zákoníka).

Shora uvedený byt je trvale určen pro ubytování pracovníků organizace ŮSD - Střední dráhy, žst. Blansko. Podle § 34 zákona č. 41/1964 Sb. nesmí uživatel bytu přenechat část bytu jinému občanovi bez písemného souhlasu organizace, která rozhodnutím o přidělení bytu vydala. K výměně tohoto bytu je rovněž nutný souhlas organizace, která byt přidělila.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno ve 4 stejnopisech a zasílá se:

- 1/ pracovník
- 2/ operativnímu správci domu
- 3/ MNV
- 4/ organizaci pro vlastní potřebu

Náčelník výkonné jednotky:



Československé státní dráhy

Olomoucká oblast
DRAHSTAV

Správa domu: 690 11 Břeclav

Dům čp.:

Obvod:

**DOHODA
o užívání bytu**

Československé státní dráhy
Olomoucká oblast
DRAHSTAV
690 11 Břeclav

zast.
(dále jen „správa domu“) na straně jedné a Dillkova hospodář

(dále jen „uživatel“) na straně druhé, sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MNV (ONV) v Blansku ze dne 15. 10. 1983 č. 407/83 podle § 155 obč. zák. níže uvedeného dne tuto dohodu:

I.

- Předmětem dohody je byt 1. kategorie o 3 pokojí(ich), 1 kuchyní(ich) v přízemí patře domu čp. 564 v Blansku ul. /nám. č. orient. Přesný rozsah, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v „Evidenčním listě“, tvořícím součást této dohody; jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, na který se poukazuje.
- Správa domu přenechává byt uvedený v odst. 1 této dohody do osobního užívání uživatele s účinností od 7. 6. 1991 na dobu neurčitou. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí zvláštní „Protokol o převzetí bytu“.

II.

- Uživatel se zavazuje platit správě domu tyto měsíční úhrady:
 - Úhradu za užívání 162,- Kčs
 - Úhradu za služby (zálohy na ně), a to za
 - úklid společných prostor - Kčs
 - užívání výtahu - Kčs
 - vodné a stočné (zálohově) 36,- Kčs
 - dobavku tepla a teplé vody (zálohově) - Kčs
 - Úhrada za služby celkem 36,- Kčs
- Měsíční úhradu za užívání a za služby celkem 198,- Kčs

2. Tyto úhrady a zálohy (dále jen „úhrady“) byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této dohody a podle bližších údajů v evidenčním listě. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změni i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí správa domu uživateli písemně. Nesouhlasí-li uživatel s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit správě domu své námitky, jinak se má za to, že se změnou souhlasí. Nevyhoví-li správa domu sama vzneseným námitkám, předloží je příslušnému národnímu výboru k rozhodnutí; až do rozhodnutí o námitkách je však uživatel povinen platit úhrady podle zmíněného předpisu.

3. Úhrada za užívání, jakož i úhrady za služby nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně pozadu do 5. dne následujícího měsíce. Nejméně může být sraženo z platu.

4. Úhrady za služby placené zálohově je správa domu povinna vyúčtovat uživateli v předepsaných nebo dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatny do 15 dnů po doručení vyúčtování uživateli.

5. Nezaplatí-li uživatel úhrady za užívání a za služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správě domu poplatek z prodlení ve výši půl promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kčs za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců může být též důvodem ke zrušení užívacího práva uživatele a pro přidělení náhradního bytu, který může být menší a popř. i méně vybavený než byl vyklizovaný byt.

III.

1. Uživací poměr založený touto dohodou může být zrušen těmito způsoby:

- písemnou dohodou sjednanou mezi uživatelem a správou domu,
- jednostrannou písemnou výpovědí danou uživatelem, přičemž výpovědní lhůta musí být nejméně měsíční a určena tak, aby ukončila ke konci kalendářního měsíce;
- rozhodnutím národního výboru nebo soudu z důvodů uvedených v § 184 a 185 obč. zák.

2. Po zániku práva osobního užívání je uživatel bytu povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat správě domu se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu správě domu se musí pořídit zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

IV.

Pokud tato dohoda nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech uživatele bytu i správy domu, vyplývajících z užívacího poměru ustanovení občanského zákoníku, zákona o hospodaření s byty, předpisů je provádějících a doplňujících, a platného domovního řádu.

Záznam o změnách měsíční úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Změny platí ode dne						
Měsíční úhrada za užívání bytu						
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě						
Měsíční úhrada za užívání bytu včetně úhrady za úklid, výtah						
Souhlas uživatele bytu s provedenou změnou						

V Blansku dne 7.6.1991

Uživatel: Pilhus

Správa domu: Kaplan

ŠAL. Z. 75/1013 TEPŠ 7663 - TZ 43-2162-83-0-VI

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

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

Byt: **02** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 564**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **1**
 Celková plocha místností: 127,3400
 Započítatelná plocha: 104,1050
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 2,0000
 Variabilní symbol: **2938007008**

Bílková Leopolda
Nádražní 564
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Poznámka	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
BOILER ELEKTRICKÝ DO 80 L		01.12.1990	01.12.2000	2.260,00	1,00	5,00
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	kotel Dakon DOR F16	01.12.2012	30.11.2017	18.511,00	1,00	308,52
Celkem						313,52

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
9/0P	Sklad	1,9000		0,00
10/0P	Kuchyň	10,4000		0,00
11/0P	Schodiště	2,0700		0,00
12/0P	Koupelna	3,0000		0,00
13/0P	WC	1,5000		0,00
14/0P	Chodba	11,9000		0,00
15/0P	Pokoj	18,9000		0,00
16/0P	Pokoj	13,1000		0,00
17/0P	Pokoj	18,1000		0,00
5/1S	Schodiště	2,0700	X	0,00
6/1S	Sklep	3,8500	X	0,00
7/1S	Sklep	10,5500	X	0,00
8/1S	Sklep	16,9000	X	0,00
9/1S	Sklep	13,1000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		127,3400 m2 /	104,1050 m2	

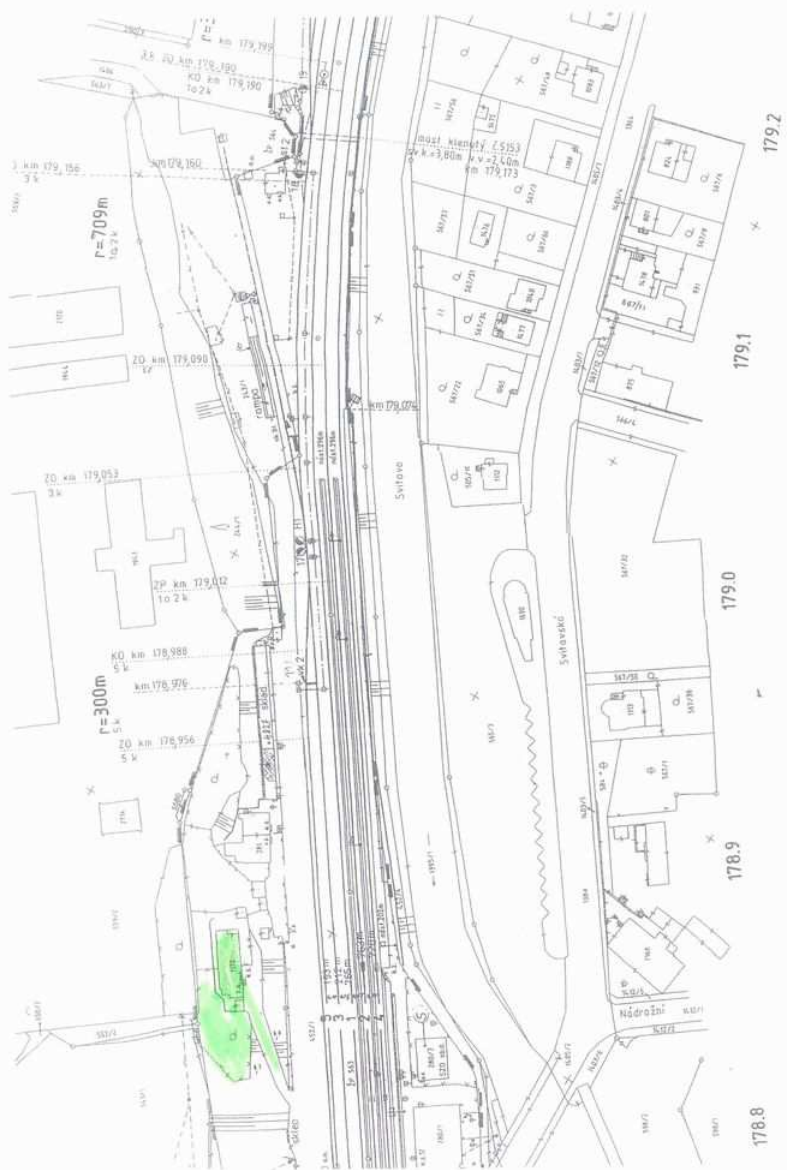
Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,11 M2		5.829,90
Vybavení bytu	paušál			314,00
Záloha vodné, stočné	paušál			450,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhlo				6.594,00 CZK

Sjednavatel: Prokopová Milena / 972 621 060

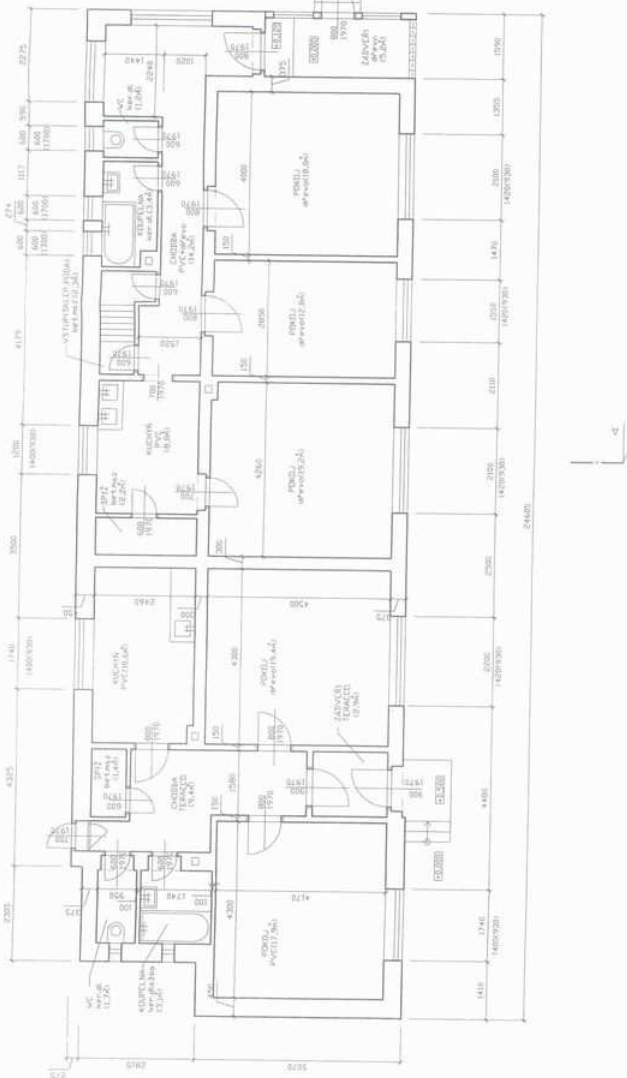
.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno



GDZ. PROJEKTANT Ing. arch. Nováková	VYPRACOVAV Ing. Kejklová	KRESLIL Ing. Kejklová	České státní a.s. Regionální správa majetku Kounicova 26, 611 43 Brno
PROJEKTOR RSM Brno	AKCE Blansko - obytný dvojdomek	ORSAH Střaneč	
DATUM: 4/2010 FORMÁT: 2 x A4 STUPĚN: pasport MĚŘÍTKO: 1:1000 Č. V. 2 KOPIE: 3			

BLANSKO
obytný domek

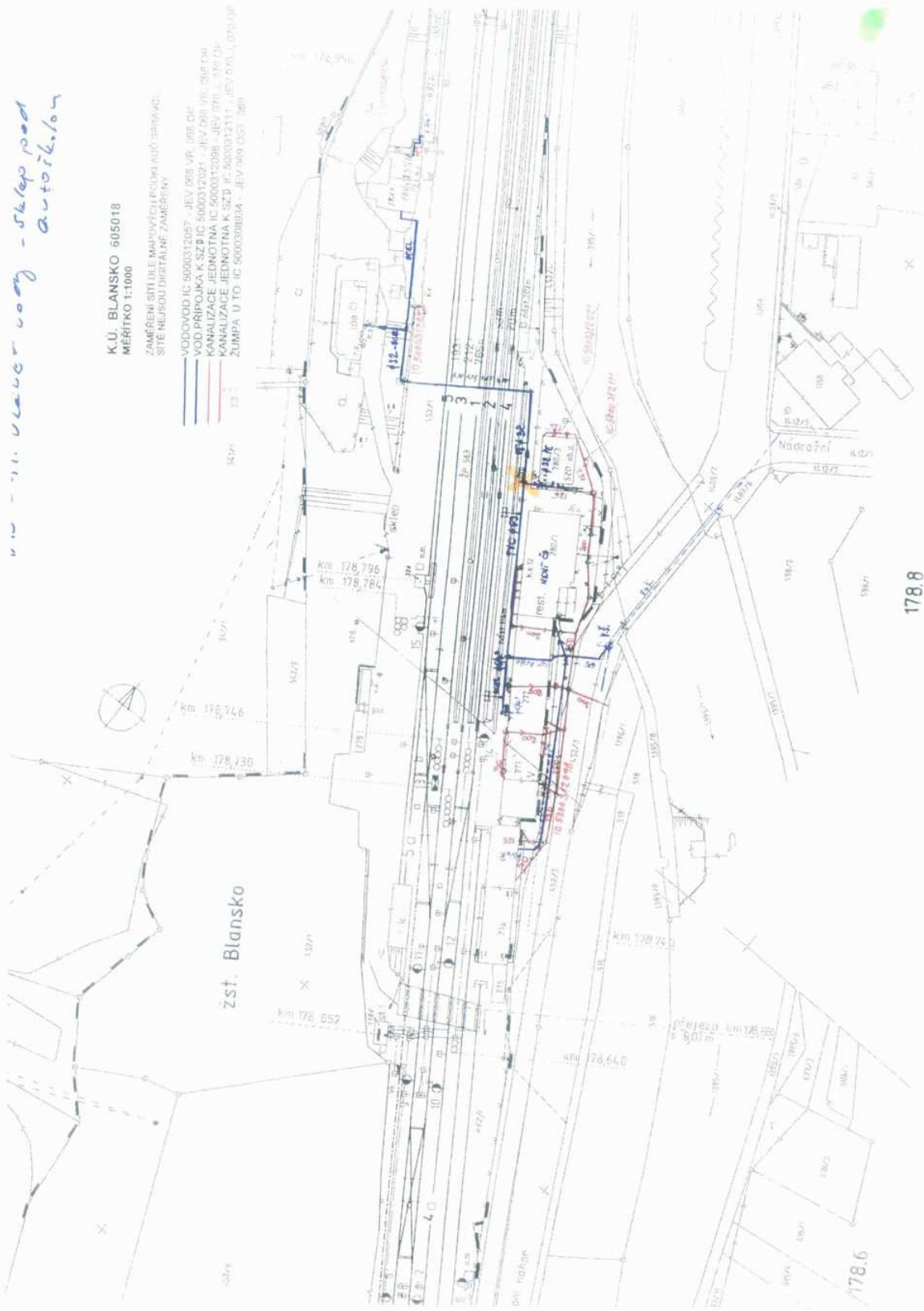


ZDĚL. PROJEKTANT	VYPRACOVAV	KRESLIL	Číslo arch. o.s. Regionální správa na ja. hu Kaučovník 26 Brno
Ing. Miroslav Neugebauer	Ing. M. Jirková	Ing. M. Jirková	
<i>Miroslav Neugebauer</i>	<i>M. Jirková</i>	<i>M. Jirková</i>	
Č.Ú. 46. BSM Brno/0			
Blansko - obytný dvojdomek			DATAUM 4/2010
Půdorys			ETAPKA 2/44
			STUPEN 1/3
			MĚŘITKO 1:100
			Č.V. 3
			KOPĚ 3

*11. úroveň vody - sklep pod
Autoškola*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

- ZAMĚŘENÍ SÍŤE DLE MĚŘIVÝCH PŮDŮ A ÚJ. 3884/01.
SÍŤE NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY
- VODOVOD IC 5000312057 - JEV 068 VR. 066 D4
 - VOD.PŘIPOJKA K SZ B IC 5000312021 - JEV 098 VR. 068 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ IC 5000312098 - JEV 070 A. 047 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZ D IC 5000312111 - JEV 070 A. 070 D4
 - ŽUMPA U TO IC 5000308834 - JEV 069 D57 D4



178.8

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 3850/101/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170- zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač.plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač. plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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 564/11, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65972/368 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 **290 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 24 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 26.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170-zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač. plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač.plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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. Věcná břemena vedení zemní přípojky NN jsou vyznačena v GP č.4111-15/2013 ze dne 3.4.2013 a v GP č.3545-100032/2009.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,
- 3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,
- 4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,
- 5/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,
- 7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,
- 8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,
- 9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,
- 10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,
- 11/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,
- 12/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 13/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 14/ 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 564/11 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 ze starého Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zásíťovanost neúplná, rozvod el.energie s přípojkou ze sítě Českých drah(nutno zřídit věcné břemeno na zemní přípojku pro RD nacházející se na části p.č.452/1 vyznačené v GP č.4111-15/2013, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje(nutno rovněž zřídit věcné břemeno na zatěžující pozemky ve vlastnictví ČD ve prospěch vlastníka RD. Kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva ústřední s kotli v 1.PP pro každý byt zvlášť. 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 souvisejících. RD obsahuje dva byty , jižní byt 2+1 je neobydlený, volný ai dva roky, je ve velmi špatném a neudržovaném stavu s nutností jeho zásadní modernizace. Byt severní 3+1 je v užívání Leopoldou Bílkovou na dobu neurčitou s jejím manželem za celkové nájemné ve výši 6.594,- Kč/měs. a základní nájemné ve výši 5.829,90 Kč/měs.Severní byt je ve vyhovujícím stavu.RD pochází z r.1848, později byla realizována přístavba pokoje s plochou střechou u jižního štítu budovy. Jde o z části podsklepenou, přízemní, zděnou stavbu zastřešenou převážně sedlovým krovem s plechovou krytinou.

Příslušenství k RD tvoří u severní části domu dřevěný přístřešek, zděná kůlna jihovýchodně u domu zděná malá kůlna na palivo, vše na p.č.452/26 a 452/25 a 452/27 , žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky přípojky vody z druhé strany železnič.koridoru z vodoměr.šachty na nádraží, přípojka NN zemním kabelem na p.č.452/1 vyznačená v GP č.4111-15/2013. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.1170-zast.plocha a nádvoří - 1989m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/25-ostat.plocha, manipulační plocha -370m², parc.č. 452/26 -ostat.plocha, manipulační plocha-254m², parc.č.452/27-ostat.plocha, manipulační plocha-233m² a parc. č.452/28-ostat.plocha, manipulační plocha-283m² tvořící funkčně související strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou, příjezdovou nezpevněnou komunikaci a dvůr kolem RD s v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnými dvěma kůlnami a dřevěným přístřeškem.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV-nehodnocen			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - 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 dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p. Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn

el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton. schodiště, dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou).Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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, zejména volného bytu 2+1.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlé západní části pozemků zahrady u RDp.č.452/26, 452/25 sporně využitelné vzhledem k jejich značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vážne na něm řada věc.břemen. Při oddělení čtyř pozemků p.č.452/25, 452/26 a 452/27 a 452/28 z p.č.452/1 je nutné tato věcná břemena zrušit - nevztahují se k převáděným částem-novým pozemkům parcelám 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 tohoto RD s pozemky.

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

Jeden byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou,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:

Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

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.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

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.

Ostatní rizika:

Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

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

Byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, důchodkyní s manželem, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti.

Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č.st.1170, 452/25, 452/26, 452/27,452/28 (celkem: 1.338m2) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St. 1170 se nachází rodinný dům č.p.564 Blansko, Nádražní 11. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na drážní 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 na p.č.452/27 přes pozemek p.č.452/1.

Pozemek parc. č. 452/25 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha, dráha a parc. č. 452/25 tvoří ve skutečnosti část jižního nádvoří a část zahrady v jižní části domu ve funkčním celku se parc. č. st.1170, na které je postaven RD č.p. 564, pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Další pozemek p.č.452/26 tvoří severní část nádvoří u nRD a je z části zastavěn vedl.stavbami nezapsanými v KN, parc.,č.452/27 je pozemek nezpevněné příjezdové komunikace k RD z pozemku dráhy p.č.452/1 a pozemek p.č.452/28 tvoří v jižní části nemovitosti funkčně souvisící zahradu. 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	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]		
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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
		[m²]	[Kč/m²]	pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.1170	198	300	59 400
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/25	370	300	111 000
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/26	254	300	76 200
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/27	233	300	69 900
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/28	283	300	84 900
Celková výměra pozemků		1 338	Hodnota pozemků celkem	401 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el. bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p. Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba, podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu(vana, umývadlo), WC(splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC (s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²
 Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP(suteren)	$(9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*1,2$	=	105,12
1.NP(přízemí)	$24,70*8,20-0,25*(2,30+1,60)-2,80*1,20$	=	198,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP(suteren)	105,12 m ²	2,50 m
1.NP(přízemí)	198,21 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$((9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*$ $*1,2)*2,50+ (3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*3,60)*$ $*3,50+(198,21-(3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*$ $*3,60))*(3,80+2,40*1/2)$	= 1 215,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 215,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 215,77 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 podhledem spalné a s omítkou, 1v 1.PP klenbové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový, nad přístavbou plochá střecha	S	100
5. Krytina	hliníkové tašky a živice	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 jen v koupelně	P	100
11. Schody	betonové dvoje do 1.PP, žebř na plochou střechu a na půdu	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC a prkna, jekor s betonem	P	100
15. Podlahy ostatních místností	teracová dlažba	S	100
16. Vytápění	2x 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 kuchyně do žumpy	S	100
23. Vybavení kuchyně	v bytu 3+1plyn.sporák s el.troubou,	P	50

23. Vybavení kuchyně	kuch.linka v bytu 2+1 jen kuch.linka s dřezem	P	50
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	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	P	6,10	100	0,46	2,81
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	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,54
Koeficient vybavení K_4 :					0,8354

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8354
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1500

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 017,-
Plná cena: 1 215,77 m ³ * 4 017,- Kč/m ³	=	4 883 748,09 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 % - 4 395 373,28 Kč

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena = **488 374,81 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	194,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 215,77 m ³
Zastavěná plocha:	198,00 m ²
Plocha pozemku:	1 338,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič. koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m². Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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.

Přílehlý 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 vážne 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.

Blížkost 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.

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 i 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, svíslé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trémové 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 plně a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulacími kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umyvadlem, 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 svažité oplocené 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 stavba 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 svíslé 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, svíslé 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 síť (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
0,14

Upravená j. cena Kč/m²
1 204

Užitná plocha

183,48 m²

Výměra pozemku.

271 m²

Celková cena

1 550 000 Kč

Jednotková cena

8 448 Kč/m²

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

Celkový koef. K_c
0,18

Upravená j. cena Kč/m²
1 421

podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
92,00 m ²	144 m ²	730 000 Kč	7 935 Kč/m ²

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	0,70
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,30



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**
0,11

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 525

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	1,08
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,40



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

**Celkový
koef. K_c**
0,11

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 659

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

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	0,70



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, vybavenost srovnatelná.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,81	1 621

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

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

ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší;

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	1 517 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 672 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 517 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	194,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	294 601 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 vyznačeni 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 , proE.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na prac. 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.,

Závišova 502/5, Praha 4, na prac. 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 prac. 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 prac. 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.452/25 až 452/28. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázla rovněž na nových pozemcích parcelách č.452/25 až 452/28, které jsou dle GP oddělovány ze stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechna tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřené nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní důchodkyní Leopoldou Bílkovou a jejím manželem. 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: Věcná břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro L.Bílkovou:

Výměra: 127,30 m²

Jednotková cena: 621,59 Kč/m²

Sjednané nájemné: 127,30 m² * 621,59 Kč/m² = 79 128,41 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 %

79 128,41 Kč/rok * 100 % = 79 128,41 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 79 128,41 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
79 128,41 Kč * 5 let = 395 642,05 Kč

Ocenění věcného břemene činí = **395 642,05 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	294 601 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	889 775 Kč
Hodnota pozemku	401 400 Kč
Věcné břemeno	395 642 Kč
Obvyklá cena	290 000 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 části RD, bytu 3+1, bydlením na dobu neurčitou 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. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 26.6.2013

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. 3850/101/2013 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, pořízená znalcem dne 19.6.2013,	3
2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,	0
3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,	0
4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,	6
5/ Z www.mapy.cz - mapa regionu s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,	2
8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,	2
9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,	2
10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,	1
11/, 12/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,	2
13/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
14/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,	0
15/ 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.	0



Příjezd k RD p.č.452/27





Byt 3+1





Byt 2+1



Příjezd k RD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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 Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1170	198	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	54081	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	Blansko, č.p. 564	rod.dům		St. 1170	

B1 Jiná práva			
Typ vztahu	Oprávnění pro	Fovinnost 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 11.06.2013 08:15:02

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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100674/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100675/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/13 V-1771/2007-701
 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: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100811/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/14 V-803/2008-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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, 68001 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 óp/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 11.06.2013 08:15:02

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, 37001 České Budějovice, 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, Nusle, 14000 Praha,
 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., Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900
 Praha, 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 11.06.2013 08:15:02

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	Povinnost k
Oprávnění pro	
	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, 37001 České Budějovice, 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
o Věcné břemeno (podle listiny)	
	dle článku II.smlouvy - právo uložit a provozovat na dotčených pozemcích uzemnění hromosvodu jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.4043-95/2012
	Správa nemovitostí, Bla.Nádražní Parcela: 452/1 V-76/2013-701
	6/248 s.r.o., Stolařská 490, 68801 Uherský Brod, RČ/IČO: 28202295
Listina	Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.01.2013.
	V-76/2013-701

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah k
Vztáh pro	
o Oprava chyby v katastrálním operátu	
	Parcela: 452/1 Z-3204/2013-701
Listina	Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu OR-173/2013 -701
	Z-3204/2013-701

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, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby na par.č. st. 1170 ze dne 18.06.2010.
Z-3563/2010-701
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
 strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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)

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

OO-2/2008-701 - Obnova operátu

OR-173/2013-701 - Změna jiných údajů KN

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: 11.06.2013 08:32:39

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 6



Blansko
okres Blansko
kraj Jihomoravský





<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro : rozdělení pozemku a 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>Okres: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-0/32.7-1/43</i></p>		
<p>Kód způsobu určení výměr: 2- ze souřadnic S-TISK, 1- jiným číselným způsobem, 0- graficky</p>		
<p>Dodatečně vyznačené pozemky byly poskytnuty včetně uzavření ze v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušnými záložkami: <i>drah. ploštemi, cobet. žel. trubkami, zdmi, hřebu ve zdi</i></p>		
<p>Náležitost a přesnost odpovídá práv. případům.</p>		
<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslovním parcel.</p>		
		
<p>Ovozemřický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jaroslav Švec</p>		<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl: Ing. Martina Malyszková</p>
<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>		<p>Dř: <i>6-12-2009: 725/2009</i></p>
<p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geodetického plánu, za číselnou přesnost výměr a za správnost a za úplnost a kladoucí podle přílohy právních předpisů.</p>		<p>Jeden výtisk geodetického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy v katastrálním 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				Díl přetlaku z pozemku označeného v katastru nemovitostí	divýjn poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví
st. 281	2	17	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	48	04 zast. pl. draha	452/1	5	13	59 zast. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84
				452/21		55	ostat. pl. vina placha		2	452/1	481			55
				452/22	2	77	ostat. pl. vina placha		2	452/1	481		2	77
				452/23	13	94	ostat. pl. vina placha		2	452/1	481		13	94
				452/24	5	05	ostat. pl. vina placha		2	452/1	481		5	05
				452/25	3	70	ostat. pl. vina placha		2	452/1	481		3	70
				452/26	2	54	ostat. pl. vina placha		2	452/1	481		2	54
				452/27	2	33	ostat. pl. vina placha		2	452/1	481		2	33
				452/28	2	83	ostat. pl. vina placha		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 mezi odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb													

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	Způsob využití
Věcné břemeno:																
				452/22								452/1	487			
				452/22								452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			

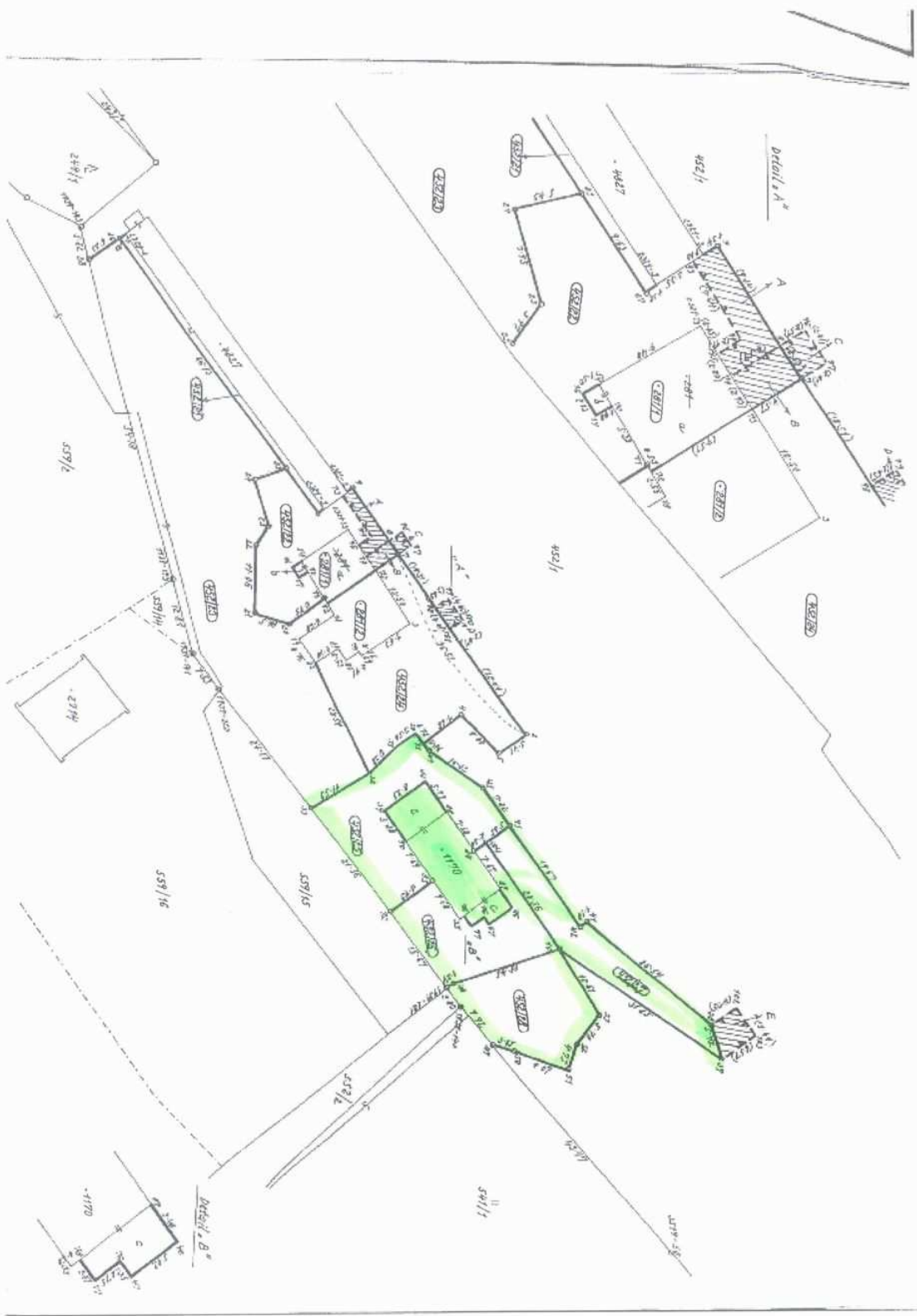
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

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

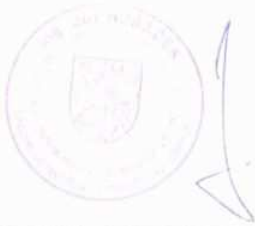



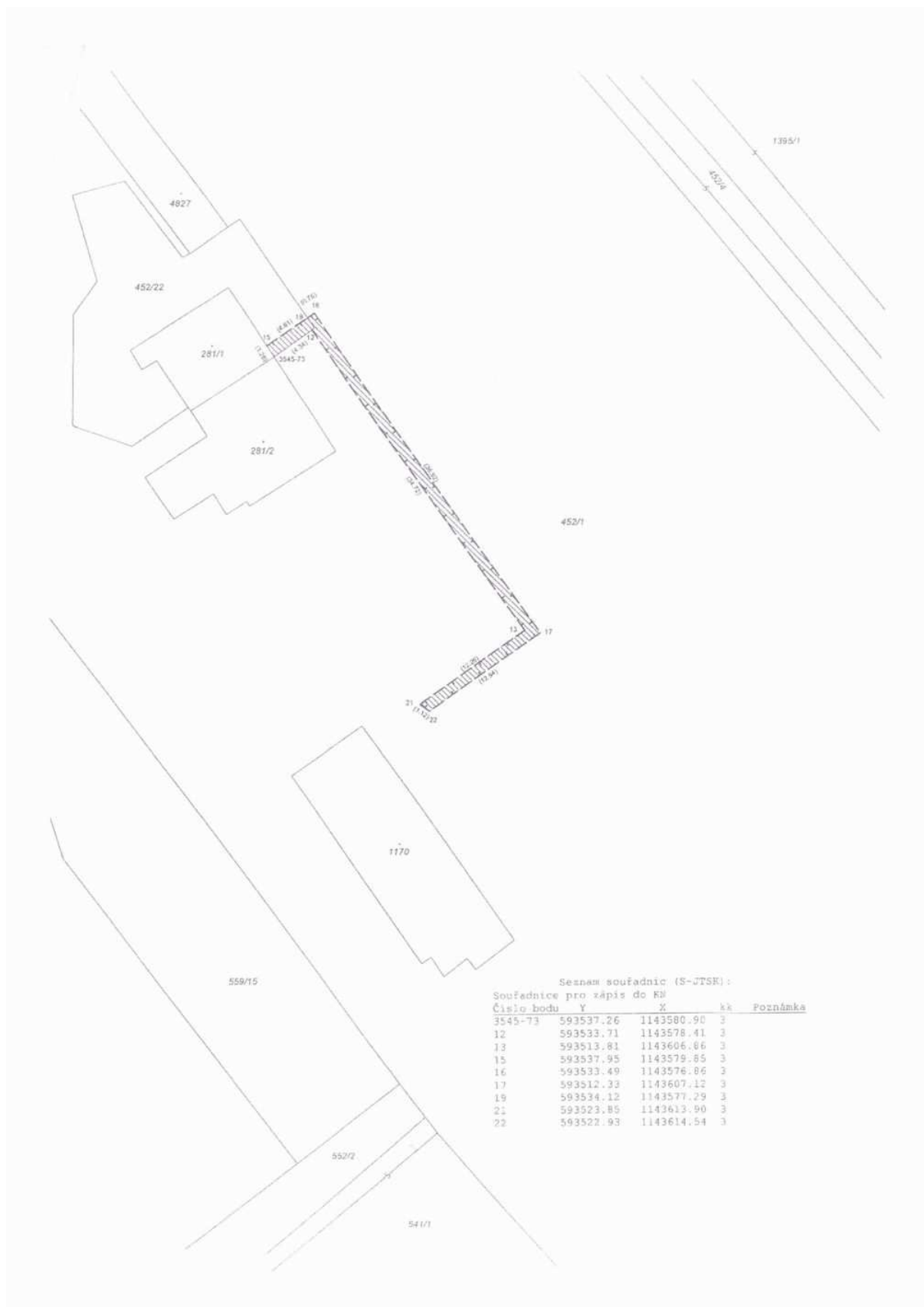
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví
452/1														
452/22											452/1	481		
											452/22	9092		

Oprávněný: *de listiny*
Druh břemene: *de listiny*

Dělit nebo sčelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
		
Vyhotoval: Ing. Pavel Grée, U sokolovny 856 69155, Moravská Nová Ves Číslo plánu: 4111-15/2013 Okres: Blansko Obec: Blansko Kat. území: Blansko Mapový list: Blansko 7-1/43 Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jiří Hubáček	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrzil: Erika MUSILOVA
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Dne: 3.4.2013 Číslo: 50/2013 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne: 18.04.2013 Číslo: 846/1013 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



Č.j.: 404/83

V Blansku 15.10.1983

R e z h e d n u t í

o přidělení pedníkového bytu vystavěného z vlastních prostředků pedníku
ČSD - Střední dráha, železniční stanice B l a n s k o

p ř i d ě l u j e

pracovníci

Leopolda B í l k e v á , skladník přepravy, žst. Blansko, Blansko, Kemenského 4

pedle ustanovení § 25 zák. č. 41/1964 Sb. a v souladu se směrnicemi federálního
ministerstva dopravy pro hospodaření s byty v železniční dopravě a pedníkovými
pekyny platnými na železnici - pedníkový byt vystavěný z vlastních velných
prostředků pedníku.

Čís. bytu 2 pedlaží 1 čísle domu 564 ulice - nádraží obec Blansko
Byt sestává z kuchyně 3 pekejů a příslušenství.

O d ů v e d n ě n í

Soudružka Bílková Leopolda je pracovnící ČSD - Střední dráhy, železniční stanice
Blansko a je zapsána pedle § 8 zákona č. 41/1964 Sb. v seznamu uchazečů o pední-
kový byt a pedle § 15 téžež zákona byla zařazena do pořadíku žst. Blansko
a číslem 1.

Přidělení bytu bylo schváleno organizací ROH.

P e u ě e n í

Proti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat. V případě, se pracovník do
15 dnů po rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nemastěhuje nebo neuzavře s vlast-
níkem domu dehedu o sdevzdání a převzetí bytu může být tete rozhodnutí zrušeno
a byt může být jinému pracovnícevi. Tete rozhodnutí opravňuje pracovníka, které-
mu byl byt přidělen, aby vlastník domu uzavřel dehedu o sdevzdání a převzetí bytu
(§ 154 občanského zákoníku). Nedejde-li k dehedě o rozsahu příslušenství nebo
o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu, určí ji MNV.
Práve na uzavření dehedy nevznikne, jakmile pracovník, kterému byl byt přidělen,
písemně oznámí organizaci do 3 dnů po deručení tohoto rozhodnutí, že byt nepřijímá
(§ 28 odst. 5 zák. č. 41/1964 Sb.).

Práve užívat uvedený byt vznikne až uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu a nikoliv rozhodnutím o přidělení bytu (§155 občanského zákoníka).

Shora uvedený byt je trvale určen pro ubytování pracovníků organizace ŮSD - Střední dráhy, žst. Blansko. Podle § 34 zákona č. 41/1964 Sb. nesmí uživatel bytu přenechat část bytu jinému občanovi bez písemného souhlasu organizace, která rozhodnutím o přidělení bytu vydala. K výměně tohoto bytu je rovněž nutný souhlas organizace, která byt přidělila.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno ve 4 stejnopisech a zasílá se:

- 1/ pracovník
- 2/ operativnímu správci domu
- 3/ MNV
- 4/ organizaci pro vlastní potřebu

Náčelník výkonné jednotky:



Československé státní dráhy

Olomoucká oblast
DRAHSTAV

Správa domu: 690 11 Břeclav

Dům čp.:

Obvod:

**DOHODA
o užívání bytu**

Československé státní dráhy
Olomoucká oblast
DRAHSTAV
690 11 Břeclav

zast.
(dále jen „správa domu“) na straně jedné a Dillkova hospodář

(dále jen „uživatel“) na straně druhé, sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MNV (ONV) v Blansku ze dne 15. 10. 1983 čj. 407/83 podle § 155 obč. zák. níže uvedeného dne tuto dohodu:

I.

1. Předmětem dohody je byt 1. kategorie o 3 pokojí(ich), 1 kuchyní(ich) v přízemí patře domu čp. 564 v Blansku ul. /nám. č. orient. Přesný rozsah, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v „Evidenčním listě“, tvořícím součást této dohody; jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, na který se poukazuje.

2. Správa domu přenechává byt uvedený v odst. 1 této dohody do osobního užívání uživatele s účinností od 7. 6. 1991 na dobu neurčitou. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí zvláštní „Protokol o převzetí bytu“.

II.

1. Uživatel se zavazuje platit správě domu tyto měsíční úhrady:

- a) Úhradu za užívání 162,- Kčs
b) Úhradu za služby (zálohy na ně), a to za
– úklid společných prostor — Kčs
– užívání výtahu — Kčs
– vodné a stočné (zálohově) 36,- Kčs
– dodávku tepla a teplé vody (zálohově) — Kčs
– : : : : :
Úhrada za služby celkem 36,- Kčs
c) Měsíční úhradu za užívání a za služby celkem 198,- Kčs

2. Tyto úhrady a zálohy (dále jen „úhrady“) byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této dohody a podle bližších údajů v evidenčním listě. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změni i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí správa domu uživateli písemně. Nesouhlasí-li uživatel s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit správě domu své námitky, jinak se má za to, že se změnou souhlasí. Nevyhoví-li správa domu sama vzneseným námitkám, předloží je příslušnému národnímu výboru k rozhodnutí; až do rozhodnutí o námitkách je však uživatel povinen platit úhrady podle změněného předpisu.

3. Úhrada za užívání, jakož i úhrady za služby nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně pozadu do 5. dne následujícího měsíce. Nejmenší úhrada je určena z plátn.

4. Úhrady za služby placené zálohově je správa domu povinna vyúčtovat uživateli v předepsaných nebo dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatny do 15 dnů po doručení vyúčtování uživateli.

5. Nezaplatí-li uživatel úhrady za užívání a za služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správě domu poplatek z prodlení ve výši půl promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kčs za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců může být též důvodem ke zrušení užívacího práva uživatele a pro přidělení náhradního bytu, který může být menší a popř. i méně vybavený než byl vyklizovaný byt.

III.

1. Uživací poměr založený touto dohodou může být zrušen těmito způsoby:

- písemnou dohodou sjednanou mezi uživatelem a správou domu,
- jednostrannou písemnou výpovědí danou uživatelem, přičemž výpovědní lhůta musí být nejméně měsíční a určena tak, aby ukončila ke konci kalendářního měsíce;
- rozhodnutím národního výboru nebo soudu z důvodů uvedených v § 184 a 185 obč. zák.

2. Po zániku práva osobního užívání je uživatel bytu povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat správě domu se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu správě domu se musí pořídit zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

IV.

Pokud tato dohoda nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech uživatele bytu i správy domu, vyplývajících z užívacího poměru ustanovení občanského zákoníku, zákona o hospodaření s byty, předpisů je provádějících a doplňujících, a platného domovního řádu.

Záznam o změnách měsíční úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Změny platí ode dne					
Měsíční úhrada za užívání bytu					
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě					
Měsíční úhrada za užívání bytu včetně úhrady za úklid, výtah					
Souhlas uživatele bytu s provedenou změnou					

V Blansku dne 7.6.1991

Uživatel: Pilhus

Správa domu: Kaplan

ŠAL. Z. 75/1013 TEPŠ 7663 - TZ 43-2162-83-0-VI

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

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

Byt: **02** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 564**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **1**
 Celková plocha místností: 127,3400
 Započítatelná plocha: 104,1050
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 2,0000
 Variabilní symbol: **2938007008**

Bílková Leopolda
Nádražní 564
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Poznámka	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
BOILER ELEKTRICKÝ DO 80 L		01.12.1990	01.12.2000	2.260,00	1,00	5,00
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	kotel Dakon DOR F16	01.12.2012	30.11.2017	18.511,00	1,00	308,52
Celkem						313,52

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
9/0P	Sklad	1,9000		0,00
10/0P	Kuchyň	10,4000		0,00
11/0P	Schodiště	2,0700		0,00
12/0P	Koupelna	3,0000		0,00
13/0P	WC	1,5000		0,00
14/0P	Chodba	11,9000		0,00
15/0P	Pokoj	18,9000		0,00
16/0P	Pokoj	13,1000		0,00
17/0P	Pokoj	18,1000		0,00
5/1S	Schodiště	2,0700	X	0,00
6/1S	Sklep	3,8500	X	0,00
7/1S	Sklep	10,5500	X	0,00
8/1S	Sklep	16,9000	X	0,00
9/1S	Sklep	13,1000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		127,3400 m2 /	104,1050 m2	

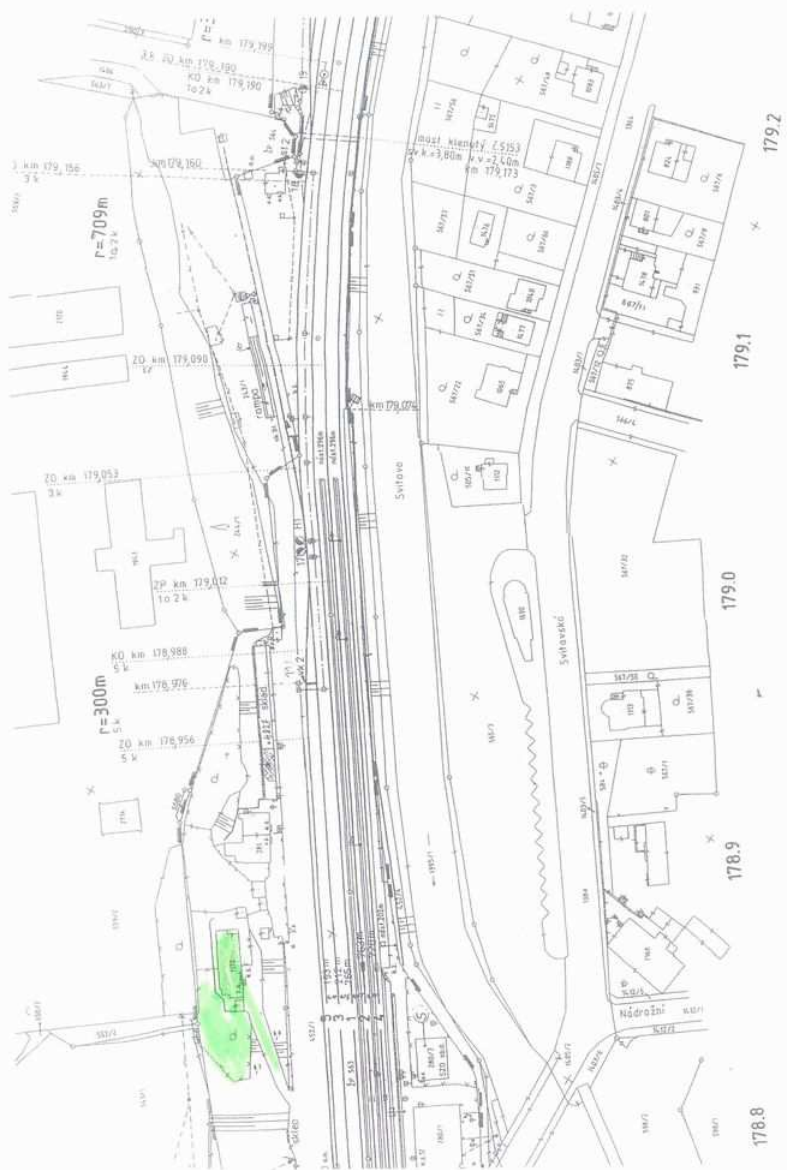
Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,11 M2		5.829,90
Vybavení bytu	paušál			314,00
Záloha vodné, stočné	paušál			450,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.594,00 CZK

Sjednavatel: Prokopová Milena / 972 621 060

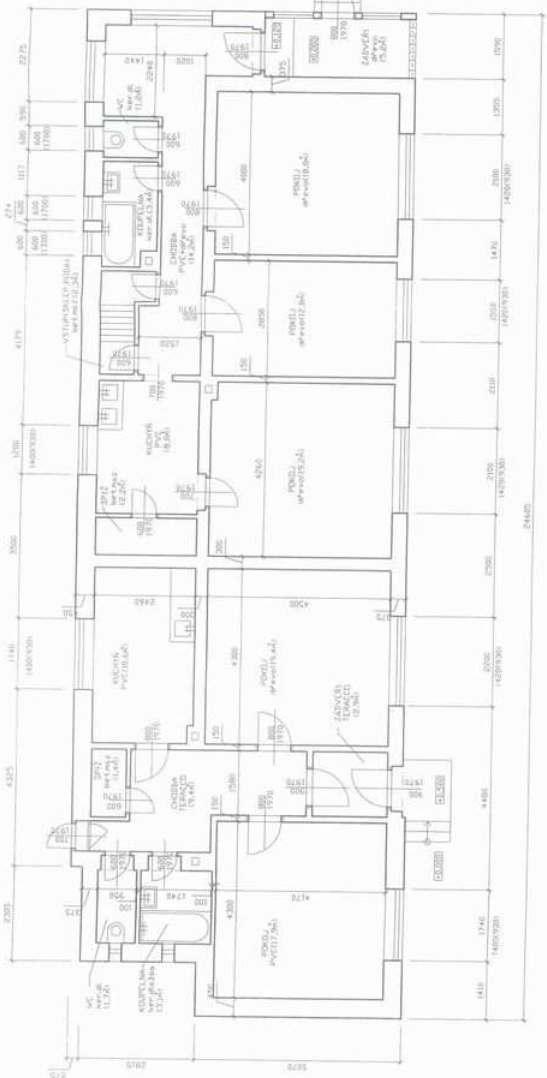
.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno



GDZ. PROJEKTANT Ing. arch. Nováková	VYPRACOVAV Ing. Kejklová	KRESLIL Ing. Kejklová	České státní, a.s. Regionální správa majetku Kounicova 26, 611 43 Brno
PROJEKTOR RSM Brno	AKCE Blansko - obytný dvojdomek	ORSAH Střaneč	
DATUM 4/2010			KOPIE 2
FORMÁT 2 x A4			ŠKALA 1:1000
STUPĚŇ 1:1000			Č. V. 3

BLANSKO
obytný domek

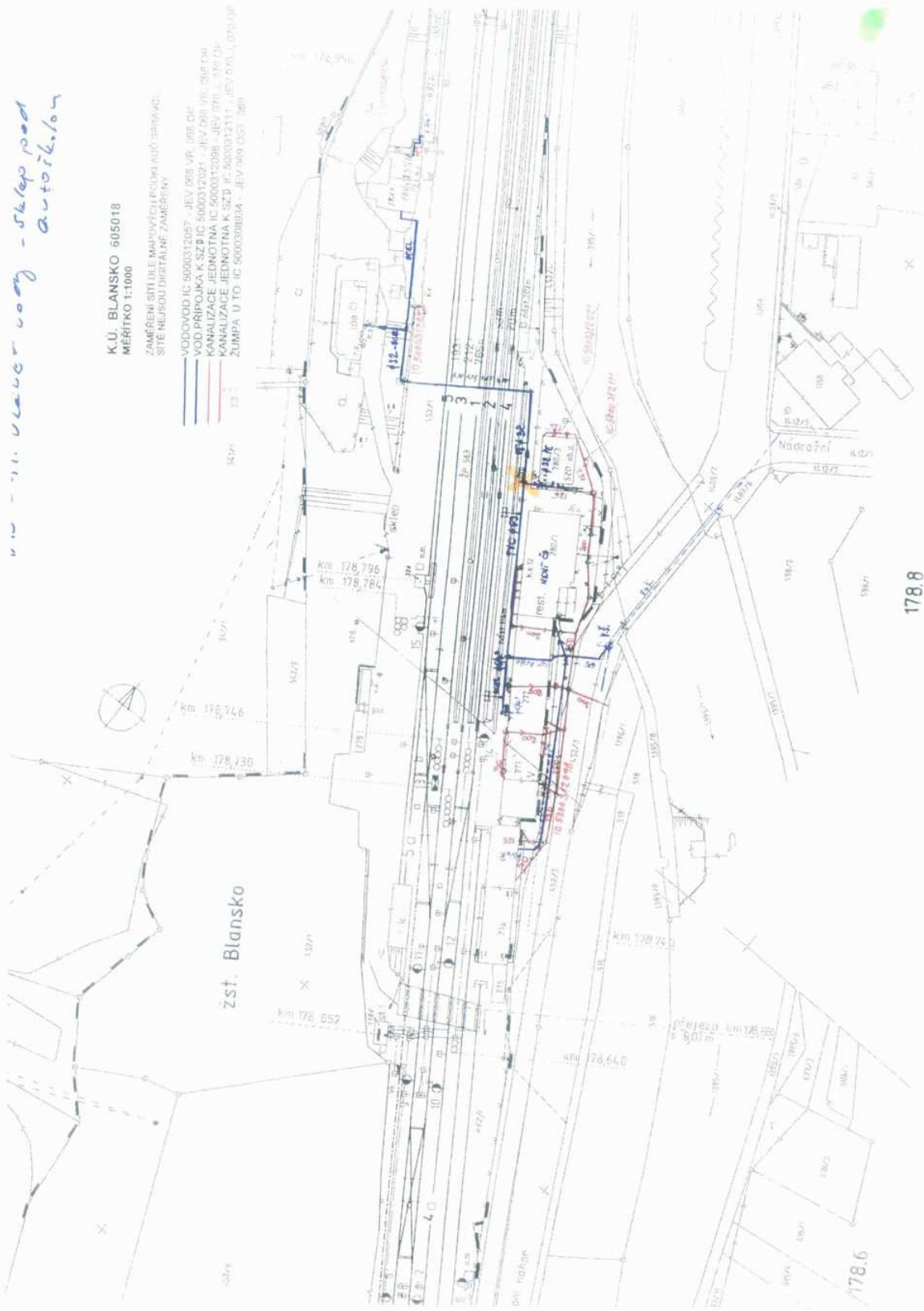


ZODP. PROJEKTANT	VYPRACOVAV	KRESLIL	Číslo úlohy, s.s.
Ing. Jaroslav Neugebauer	Ing. M. Jirková	Ing. M. Jirková	Registrační číslo na j.h.
<i>Neugebauer</i>	<i>Jirková</i>	<i>Jirková</i>	Koncové číslo
Č.Ú. 63	BGM Brno		Pracovní
Blansko - obytný dvojdomek			DATAUM 4/2010
Půdorys			ETAPKA 2/44
			STUPEN projekt
			MĚŘITKO 1:100
			Č.V. 3
			KOPIE 3

*11. úroveň vody - sklep pod
Autoškola*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

- ZAMĚŘENÍ SÍŤI DĚLE MĚŘIVÝCH PŮDŮ AÚD. 3.3.1942/43.
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY
- VODOVOD IC 5000312057 - JEV 068 VR. 066 D4
 - VOD. PŘIPOJKA K SZ B IC 5000312021 - JEV 098 VR. 068 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ IC 5000312098 - JEV 070 A. 047 D3
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZ D IC 5000312111 - JEV 070 A. 070 D3P
 - ZUMPA U TO IC 5000308834 - JEV 069 D57. 048



ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 3850/101/2013

NEMOVITOST: Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170- zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač.plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač. plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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 564/11, 678 01 Blansko

OBJEDNATEL : CLANROY a.s., - IČ: 26426927, Bc.Tomáš Indrák, objednávka č.2013/N65972/368 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 **290 000 Kč**

Datum místního šetření: 19.6.2013 Stav ke dni : 19.6.2013

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 24 Počet vyhotovení: 5

V Boskovicích, dne 26.6.2013

Ing. Jiří Tajovský

NÁLEZ

Znalecký úkol

Rodinný dům 1x2+1,1x3+1 Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o. 11, na pozemku p.č. St. 1170 v k.ú. Blansko, okres Blansko s příslušenstvím a s funkčně souvisícími pozemky: parc.č. St. 1170-zastavěná plocha a nádvoří - 1989m² a nová parc. č. 452/25 - ostatní plocha, manipulač. plocha - 370m², nová parc. č. 452/26 - ostatní plocha, manipulač. plocha -254m², nové parc.č.452/27-ostatní plocha, manipulač. plocha-233m² a nové parc.č.452/28-ostatní plocha, manipulač.plocha-283m² v k.ú. Blansko oddělených z původního pozemku parcely 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. Věcná břemena vedení zemní přípojky NN jsou vyznačena v GP č.4111-15/2013 ze dne 3.4.2013 a v GP č.3545-100032/2009.

Přehled podkladů

- 1/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 19.6.2013,
- 2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,
- 3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,
- 4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,
- 5/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části města s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,
- 6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,
- 7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,
- 8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,
- 9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,
- 10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,
- 11/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,
- 12/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,
- 13/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,
- 14/ 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 564/11 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 ze starého Blanska z ul.Brněnské a Na Brankách. Zásíťovanost neúplná, rozvod el.energie s přípojkou ze sítě Českých drah(nutno zřídit věcné břemeno na zemní přípojku pro RD nacházející se na části p.č.452/1 vyznačené v GP č.4111-15/2013, rovněž tak vodovod vodovodní přípojkou přes železniční koridor z vodoměrné šachty za podchodem u budovy ČD přes 4 koleje(nutno rovněž zřídit věcné břemeno na zatěžující pozemky ve vlastnictví ČD ve prospěch vlastníka RD. Kanalizace je svedena do žumpy, vytápění je na tuhá paliva ústřední s kotli v 1.PP pro každý byt zvlášť. 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 souvisejících. RD obsahuje dva byty , jižní byt 2+1 je neobydlený, volný ai dva roky, je ve velmi špatném a neudržovaném stavu s nutností jeho zásadní modernizace. Byt severní 3+1 je v užívání Leopoldou Bílkovou na dobu neurčitou s jejím manželem za celkové nájemné ve výši 6.594,- Kč/měs. a základní nájemné ve výši 5.829,90 Kč/měs.Severní byt je ve vyhovujícím stavu.RD pochází z r.1848, později byla realizována přístavba pokoje s plochou střechou u jižního štítu budovy. Jde o z části podsklepenou, přízemní, zděnou stavbu zastřešenou převážně sedlovým krovem s plechovou krytinou.

Příslušenství k RD tvoří u severní části domu dřevěný přístřešek, zděná kůlna jihovýchodně u domu zděná malá kůlna na palivo, vše na p.č.452/26 a 452/25 a 452/27 , žumpa, oplocení, id.1/2 přípojky přípojky vody z druhé strany železnič.koridoru z vodoměr.šachty na nádraží, přípojka NN zemním kabelem na p.č.452/1 vyznačená v GP č.4111-15/2013. Dále jsou zde oceněny pozemky: pozemek zastavěný RD parc.č. st.1170-zast.plocha a nádvoří - 1989m² a pozemky oddělené dle přiloženého GP z p.č.452/1 a to parc.č.452/25-ostat.plocha, manipulační plocha -370m², parc.č. 452/26 -ostat.plocha, manipulační plocha-254m², parc.č.452/27-ostat.plocha, manipulační plocha-233m² a parc. č.452/28-ostat.plocha, manipulační plocha-283m² tvořící funkčně související strmě se svažující k severu zahradu s trvalými porosty, dlouhodobě neudržovanou a velmi špatně přístupnou, příjezdovou nezpevněnou komunikaci a dvůr kolem RD s v KN neevidovanými vedl.stavbami: zděnými dvěma kůlnami a dřevěným přístřeškem.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV-nehodnocen			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - 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 dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p. Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn

el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton. schodiště, dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou).Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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, zejména volného bytu 2+1.

RD nelze napojit na veřejnou kanalizaci a zemní plynovod.

Přilehlé západní části pozemků zahrady u RDp.č.452/26, 452/25 sporně využitelné vzhledem k jejich značné strmosti na sever.

Přístupový pozemek p.č.452/1 je ve vlastnictví Českých drah,a.s. a vážne na něm řada věc.břemen. Při oddělení čtyř pozemků p.č.452/25, 452/26 a 452/27 a 452/28 z p.č.452/1 je nutné tato věcná břemena zrušit - nevztahují se k převáděným částem-novým pozemkům parcelám 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 tohoto RD s pozemky.

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

Jeden byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu určitou,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:

Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

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.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

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.

Ostatní rizika:

Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Poloha v ochranném pásmu železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

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

Byt 3+1 v RD je obsazen nájemníkem s nájemní smlouvou na dobu neurčitou, důchodkyní s manželem, což značně omezuje a snižuje obvyklou cenu a poptávku po této nemovitosti.

Nájemní vztah přechází na vydražitele-posuzováno jako věcné břemeno bytu tržně.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č.st.1170, 452/25, 452/26, 452/27,452/28 (celkem: 1.338m2) k.ú.Blansko

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemku parc. č. St. 1170 se nachází rodinný dům č.p.564 Blansko, Nádražní 11. Pozemek se nachází v katastrálním území Blansko. nemovitost se nachází v blízkosti železniční trati, v jejím ochranném pásmu. V místě je možnost napojení pouze na drážní 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 na p.č.452/27 přes pozemek p.č.452/1.

Pozemek parc. č. 452/25 je oddělen geometrickým plánem od parc. č. 452/1. V katastru nemovitostí je zapsán jako ostatní plocha, dráha a parc. č. 452/25 tvoří ve skutečnosti část jižního nádvoří a část zahrady v jižní části domu ve funkčním celku se parc. č. st.1170, na které je postaven RD č.p. 564, pozemek se nachází v k.ú. Blansko. Další pozemek p.č.452/26 tvoří severní část nádvoří u nRD a je z části zastavěn vedl.stavbami nezapsanými v KN, parc.,č.452/27 je pozemek nezpevněné příjezdové komunikace k RD z pozemku dráhy p.č.452/1 a pozemek p.č.452/28 tvoří v jižní části nemovitosti funkčně souvisící zahradu. 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	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_C]	[Kč/m²]		
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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
		[m²]	[Kč/m²]	pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.1170	198	300	59 400
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/25	370	300	111 000
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/26	254	300	76 200
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/27	233	300	69 900
ostatní plocha,manipulační plocha	nová 452/28	283	300	84 900
Celková výměra pozemků		1 338	Hodnota pozemků celkem	401 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko

Popis

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el. bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič.koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p. Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu (valená klenba, podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu(vana, umývadlo), WC(splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m².

Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnu ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC (s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²
 Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP(suteren)	$(9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*1,2$	=	105,12
1.NP(přízemí)	$24,70*8,20-0,25*(2,30+1,60)-2,80*1,20$	=	198,21

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP(suteren)	105,12 m ²	2,50 m
1.NP(přízemí)	198,21 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
celkem	$((9,65+5,55+29,30+1,90+13,60+17,20+10,40)*$ $*1,2)*2,50+ (3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*3,60)*$ $*3,50+(198,21-(3,80*7,90-2,80*1,30-0,275*$ $*3,60))*(3,80+2,40*1/2)$	1 215,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem	NP	1 215,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 215,77 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 podhledem spalné a s omítkou, 1v 1.PP klenbové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový, nad přístavbou plochá střecha	S	100
5. Krytina	hliníkové tašky a živice	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 jen v koupelně	P	100
11. Schody	betonové dvoje do 1.PP, žebř na plochou střechu a na půdu	C	100
12. Dveře	dřevěná náplňové a typové	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC a prkna, jekor s betonem	P	100
15. Podlahy ostatních místností	teracová dlažba	S	100
16. Vytápění	2x 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 kuchyně do žumpy	S	100
23. Vybavení kuchyně	v bytu 3+1plyn.sporák s el.troubou,	P	50

23. Vybavení kuchyně	kuch.linka v bytu 2+1 jen kuch.linka s dřezem	P	50
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	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	P	6,10	100	0,46	2,81
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	2,20	100	0,46	1,01
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,10	100	0,46	0,97
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,54
Koeficient vybavení K_4 :					0,8354

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8354
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 017,-
Plná cena: 1 215,77 m ³ * 4 017,- Kč/m ³	=	4 883 748,09 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 164 roků

Opotřebení: 90,000 % - 4 395 373,28 Kč

RD Blansko č.p. 564, ul. Nádražní č.o.11, na p.č.st.1170 v k.ú.Blansko, okres Blansko - zjištěná cena = **488 374,81 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	194,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 215,77 m ³
Zastavěná plocha:	198,00 m ²
Plocha pozemku:	1 338,00 m ²

Popis oceňované nemovitosti

Jedná se o přízemní, zděnou obytnou stavbu charakteru dvoubytového rodinného domu, s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím, zastřešenou převážně sedlovou střechou. Rodinný dům č.p. 564 Blansko je postaven jako samostatně stojící stavba. Stavba byla postavena v roce 1848 při výstavbě železnice. Asi před více jak 35 roky byla provedena částečná oprava obytné části. Dle evidenčního listu k severnímu bytu p.Bílkové byl v r.1990 v bytu vyměněn el.bojler a v r.2012 kotel ÚT na tuhá paliva. V roce 2007 byla vyměněna část oken a byl proveden částečně venkovní nátěr z důvodu snížení hlučnosti od železnič. koridoru. Rodinný dům se nachází ve zhoršeném technickém stavu, dlouhodobě bez základní údržby. V oceňované nemovitosti se nachází dvě bytová jednotky, jižní je volná, zdevastovaná vel.2+1 s koupelou a WC, se samostatným ÚT na TP, severní byt vel.3+1 je v užívání p.Bílkové pronajatý na dobu neurčitou a je ve vyhovujícím stavu se standardem vybavení(koupelna, WC, ÚT na TP).

Jižní volný byt 2+1 obsahuje: 1.PP: venkovní beton.schodiště,dva sklepy a kotelnou (valená klenba,podl.plocha celkem: 44,50m²). 1.NP obsahuje: vstupní zádveří, chodbu, koupelnu (vana, umývadlo), WC (splach.), spíž, dva obytné pokoje a kuchyň. Celková plocha bytu 2+1 je 66,40m². Severní obsazený byt 3+1 obsahuje: 1.PP: beton.schodiště,dva sklepy a kotelnou ÚT. Celková podl.plocha 1.PP pro byt 3+1 je: 43,10m². 1.NP obsahuje: vstupní zádveří u severního štítu, chodbu, koupelnu, WC, kuchyň, spíž a tři obytné pokoje(vybavení: vana, umývadlo, kuch.linka, sporák na P-B, splach.WC s nádržkou). Podl.plocha bytu 3+1 v 1.NP je 84,20m².

Celková podlah.plocha v RD238,20m²

Započitatelná podlahová plocha v RD celkem(z 1.PP jen 50% plochy).....194,20m²

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.

Přílehlý 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 vážne 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.

Blížkost 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.

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 i 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, svíslé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, vodorovné konstrukce jsou klenbové z cihel v I. PP a dřevěné trémové 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 plně a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena studená a teplá. Vytápění je lokální akumulacími kamny a ohřev vody je v bojleru. Kuchyně je bez vybavení. Koupelna je vybavena sprchou, umyvadlem, 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 svažité oplocené 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 stavba 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 svíslé 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, svíslé 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**
0,14

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 204

Užitná plocha

183,48 m²

Výměra pozemku.

271 m²

Celková cena

1 550 000 Kč

Jednotková cena

8 448 Kč/m²

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

**Celkový
koef. K_c**
0,18

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 421

podkroví se odhaduje kolem roku 1960.;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
92,00 m ²	144 m ²	730 000 Kč	7 935 Kč/m ²

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	0,70
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,30



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**
0,11

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 525

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	1,08
K3 Poloha	0,50
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,40



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

**Celkový
koef. K_c**
0,11

**Upravená j. cena
Kč/m²**
1 659

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

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	0,70



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, vybavenost srovnatelná.;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,81	1 621

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

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

ocenění - Poloha v obci lepší, technický stav horší, užitná plocha menší, menší výměra pozemku, vybavenost horší;

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	1 517 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 672 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 517 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	194,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	294 601 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 vyznačeni 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 , proE.ON Distribuce, a.s. F.A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice, na prac. 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.,

Závišova 502/5, Praha 4, na prac. 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 prac. 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 prac. 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.452/25 až 452/28. Je tedy nutné při převodu tato věcná břemena smluvně zrušit, aby nevázla rovněž na nových pozemcích parcelách č.452/25 až 452/28, které jsou dle GP oddělovány ze stávajícího pozemku p.č.452/1, na kterých všechna tato věc.břemena váznou.

Zde oceňuji právo bydlení dle uzavřené nájemní smlouvy s původním zaměstnancem ČD,a.s. , nyní důchodkyní Leopoldou Bílkovou a jejím manželem. 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: Věcná břemena počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

nájemní vztah na dobu neurčitou pro L.Bílkovou:

Výměra: 127,30 m²

Jednotková cena: 621,59 Kč/m²

Sjednané nájemné: 127,30 m² * 621,59 Kč/m² = 79 128,41 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 %

79 128,41 Kč/rok * 100 % = 79 128,41 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 79 128,41 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
79 128,41 Kč * 5 let = 395 642,05 Kč

Ocenění věcného břemene činí = **395 642,05 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	294 601 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	889 775 Kč
Hodnota pozemku	401 400 Kč
Věcné břemeno	395 642 Kč
Obvyklá cena	290 000 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 části RD, bytu 3+1, bydlením na dobu neurčitou 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. Jen pro info objednateli ocenění obvyklá cena bytu 3+1 se v Blansku pohybuje kolem 1,4 až 1,8 mil.Kč.

V Boskovicích 26.6.2013

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. 3850/101/2013 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, pořízená znalcem dne 19.6.2013,	3
2/ Kopie objednávky realizace prodeje nemovitostí formou veřejné dražby dobrovolné od České dráhy, a.s. ze dne 5.4.2013, č.j. 3616/13-032,	0
3/ Kopie objednávky č. 2013/M65972/368 ze dne 11.6.2013 na vytvoření znaleckého posudku od CLANROY a.s. Praha,	0
4/ Kopie částečného výpisu z KN z LV č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.6.2013 ke dni 11.6.2013,	6
5/ Z www.mapy.cz - mapa regionu s vyznačením polohy nemovitosti ve městě,	1
6/ Kopie Geometrického plánu pro rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen, č. plánu 3545-10032/2009, vypracovaný GB-Geodezie, spol. s r.o., pracoviště Blansko dne 9.12.2009,	4
7/ Kopie Geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku, č. plánu 4111-15/2013, vypracovaný Ing. Pavlem Grée, U sokolovny 856, Moravská nová Ves, dne 3.4.2013,	2
8/ Kopie Rozhodnutí o přidělení bytu Leopoldě Bílkové, Blansko, Komenského 4, ze dne 15.10.1983, č.j.407/83,	2
9/ Kopie Dohody o užívání bytu 3+1 Leopolda Bílková ze dne 7.6.1991,	2
10/ Kopie Evidenčního listu pro výpočet nájemného bytu Leopolda Bílková ke dni 19.6.2013,	1
11/, 12/ Kopie Situace a Půdorys - bytový dvojdomek Blansko,	2
13/ Kopie Situace vedení vodovodu a jednotné kanalizace k.ú. Blansko,	1
14/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem a sdělené Leopoldou Bílkovou, nájemkyní a Petrem Waldsbergerem, správcem ČD a.s.při místním šetření dne 19.6.2013,	0
15/ 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.	0



Příjezd k RD p.č.452/27





Byt 3+1





Byt 2+1



Příjezd k RD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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 Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1170	198	zastavěná plocha a nádvoří			
452/1	54081	ostatní plocha	dráha		
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	Blansko, č.p. 564	rod.dům		St. 1170	

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 břemenu 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 břemenu 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 11.06.2013 08:15:02

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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100674/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 1396/1 Z-100675/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/13 V-1771/2007-701
 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: 452/1 Parcela: 452/3 Z-100811/2000-701
 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: 452/1 Parcela: 452/14 V-803/2008-701

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2013 08:15:02

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, 68001 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 řp/ře 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 11.06.2013 08:15:02

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 zřídit 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, 37001 České Budějovice, 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 zřídit 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, Nusle, 14000 Praha,
 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 zřídit a provozovat na pozemku optické komunikační vedení, a to v rozsahu stanoveném geom.plánem č.zak.3046-77/2007
 České Radiokomunikace a.s., Parcela: 452/1 Z-8721/2011-701
 Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900
 Praha, 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 11.06.2013 08:15:02

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
<i>Listina</i>	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 Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400	V-1251/2012-701
<i>Listina</i>	Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2012.	V-1251/2012-701
o Věcné břemeno (podle listiny)	dle článku II.smlouvy - právo uložit a provozovat na dotčených pozemcích uzemnění hromosvodu jak je vyznačeno v geo.plánu č.zak.4043-95/2012 Správa nemovitostí, Bla.Nádražní Parcela: 452/1 6/248 s.r.o., Stolařská 490, 68801 Uherský Brod, RČ/IČO: 28202295	V-76/2013-701
<i>Listina</i>	Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.01.2013.	V-76/2013-701

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
o Oprava chyby v katastrálním operátu		Parcela: 452/1 Z-3204/2013-701
<i>Listina</i>	Návrh na opravu chyby v katastrálním operátu OR-173/2013 -701	Z-3204/2013-701

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, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby na par.č. st. 1170 ze dne 18.06.2010.
Z-3563/2010-701
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.
strana 5





<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro : rozdělení pozemku a vyznačení věcných břemen</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>		
<p>Okres: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Obec: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Kat. území: <i>BLANSKO</i></p>		
<p>Mapový list: <i>Blansko 7-0/32.7-1/43</i></p>		
<p>Kód způsobu určení výměr: 2- ze souřadnic S-TISK, 1- jiným číselným způsobem, 0- graficky</p>		
<p>Dovolením katastrálního úřadu byla poskytnuta veškerá pomoc a v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny příslušnými značkami: <i>drah. ploštem, cobet. žel. trubkami, zdmi, hřebu ve zdi</i></p>		
<p>Náležitost a přesnost odpovídá práv. případům.</p>		
<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslovním parcel.</p>		
		
<p>Ovozemský plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jaroslav Švec</p>		<p>Souhlas katastrálního úřadu provedl: Ing. Martina Malyszková</p>
<p>Dne: <i>9.12.2009</i> Číslo: <i>402/2009</i></p>		<p>Dř: <i>6-12-2009: 725/2009</i></p>
<p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geodetického plánu, za číselnou přesnost a za správnost a za úplnost zobrazení podle přílohy průběhu.</p>		<p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy v katastrálním 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				Díl přetlaku z pozemku označeného v katastru nemovitostí	divýjn poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví
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	48	04 ost. pl. draha	452/1	5	13	59 ost. pl. draha		0	452/1	481	5	15	84
				452/21		55	ost. pl. vína placha		2	452/1	481			55
				452/22	2	77	ost. pl. vína placha		2	452/1	481		2	77
				452/23	13	94	ost. pl. vína placha		2	452/1	481		13	94
				452/24	5	05	ost. pl. vína placha		2	452/1	481		5	05
				452/25	3	70	ost. pl. vína placha		2	452/1	481		3	70
				452/26	2	54	ost. pl. vína placha		2	452/1	481		2	54
				452/27	2	33	ost. pl. vína placha		2	452/1	481		2	33
				452/28	2	83	ost. pl. vína placha		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 mezi odchylky podle bodu 14.10 přílohy vyhlášky č. 154/2009/Sb													

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			ha	m ²						Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Číslo listu vlastnictví
Věcné břemeno :																
				452/22								452/1	487			
				452/22								452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			
452/1												452/1	487			

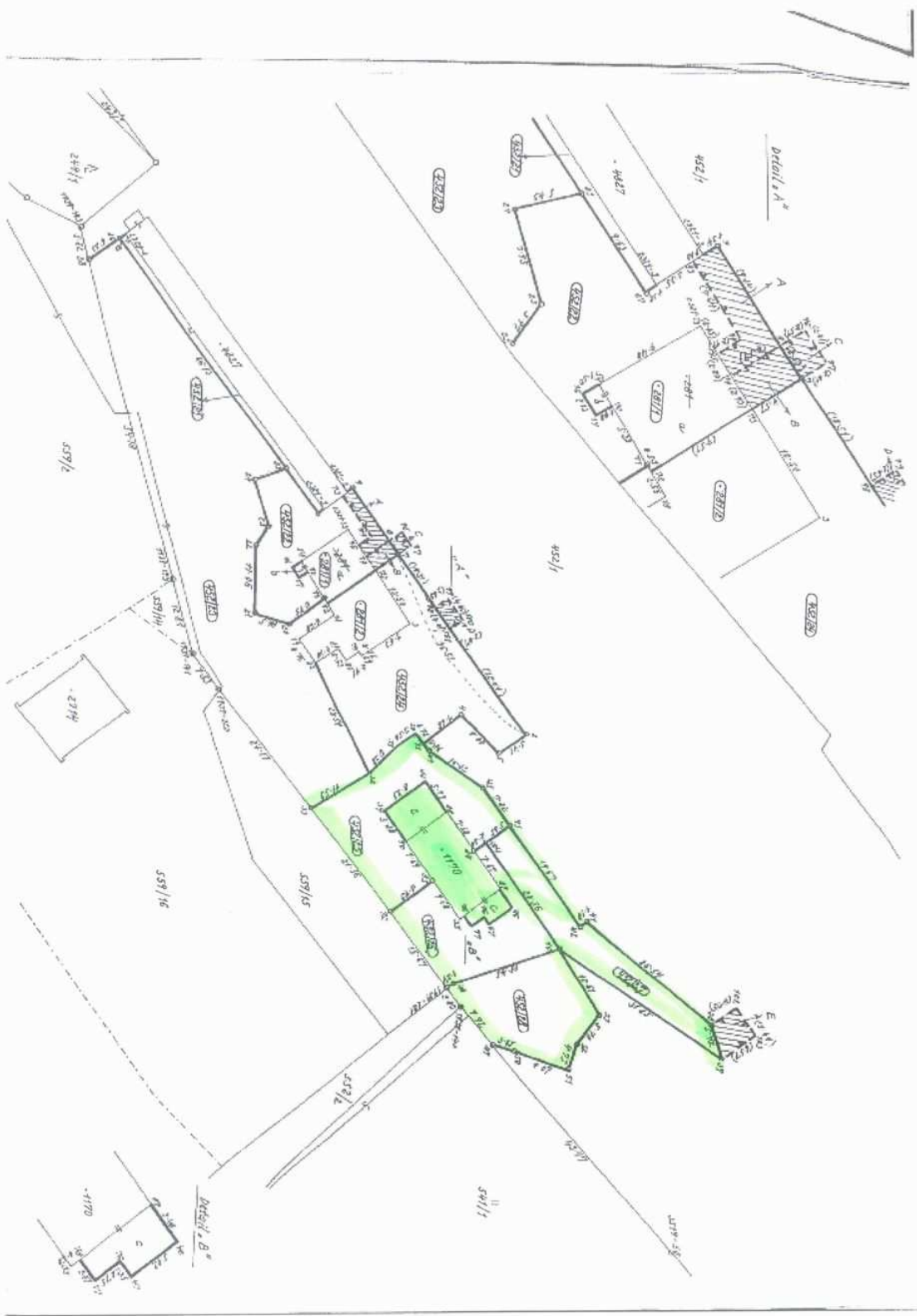
A : oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

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

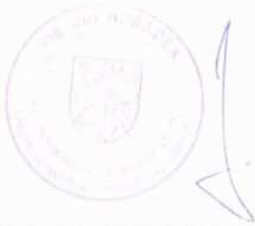



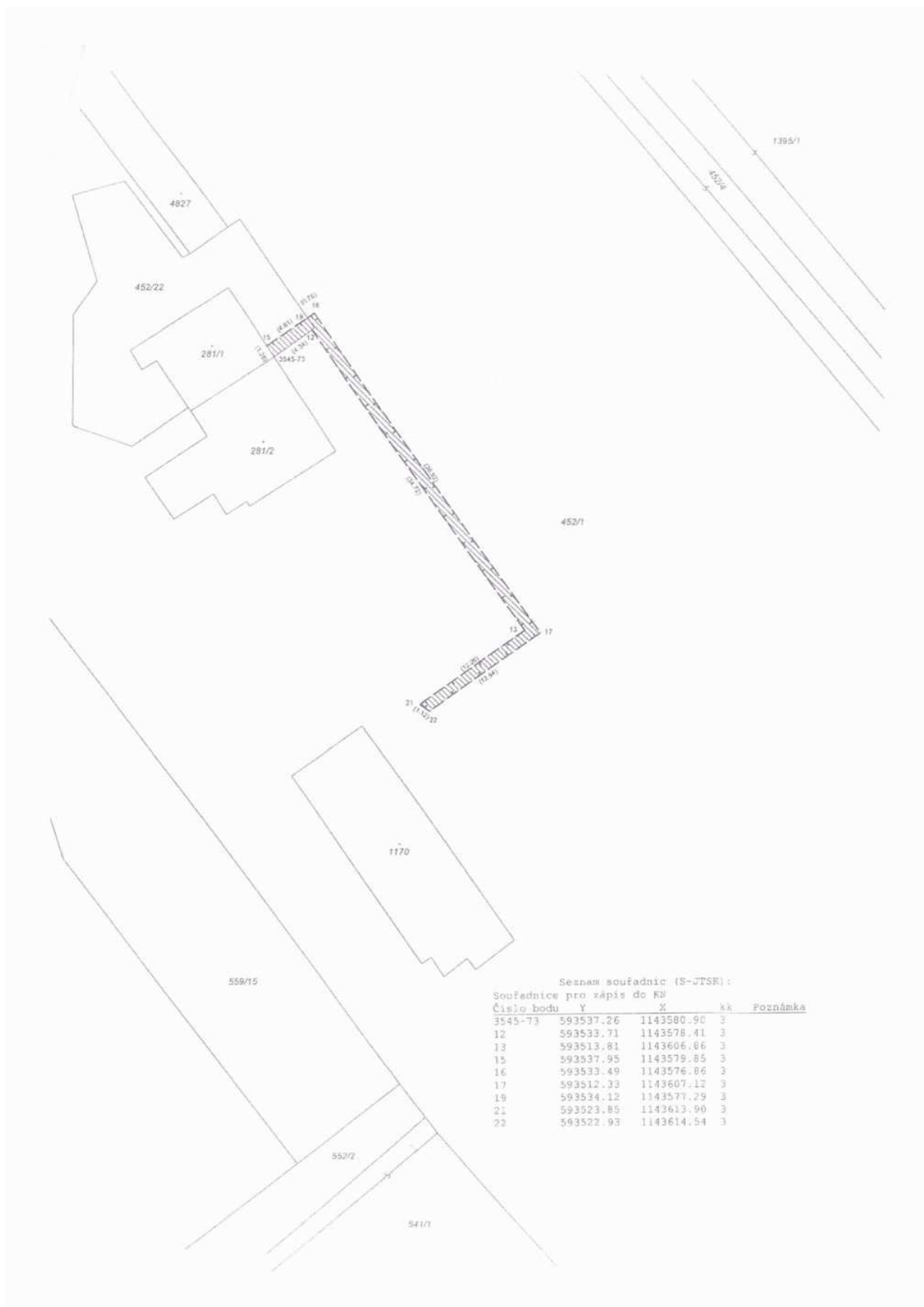
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci
452/1										452/1		481		
452/22										452/22		9092		

Oprávněný: *de listiny*
Druh břemene: *de listiny*

Dělit nebo sčelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene na části pozemku	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
		
Vychová Ing. Pavel Grée, U sokolovny 856 69155, Moravská Nová Ves Číslo plánu: 4111-15/2013 Okres: Blansko Obec: Blansko Kat. území: Blansko Mapový list: Blansko 7-1/43 Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Jiří Hubáček	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrzil: Erika MUSILOVA
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Dne: 3.4.2013 Číslo: 50/2013 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne: 18.04.2013 Číslo: 846/2013 Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



Č.j.: 404/83

V Blansku 15.10.1983

R e z h e d n u t í

o přidělení pedníkového bytu vystavěného z vlastních prostředků pedníku
ČSD - Střední dráha, železniční stanice B l a n s k o

p ř i d ě l u j e

pracovníci

Leopolda B í l k e v á ,skladník přepravy,žst. Blansko,Blansko, Kemenského 4

pedle ustanovení § 25 zák. č. 41/1964 Sb a v seulađu se směrnicemi federálního
ministerstva depravy pro hespedaření s byty v železniční depravě a pedníkovými
pekyny platnými na železnici - pedníkový byt vystavěný z vlastních velných
prostředků pedníku.

Čís. bytu 2 pedlaží 1 čísle domu 564 ulice - nádraží obec Blansko
Byt sestává z kuchyně 3 pekejů a příslušenství.

O d ů v e d ě n í

Soudružka Bílková Leopolda je pracovnící ČSD - Střední dráhy,železniční stanice
Blansko a je zapsána pedle § 8 zákona č. 41/1964 Sb. v seznamu uchazečů o pední-
kový byt a pedle § 15 téžež zákona byla zařazena do pořadíku žst. Blansko
a číslem 1.

Přidělení bytu bylo schválene organizací ROH.

P e u ě e n í

Preti tomuto rozhodnutí se nemůže pracovník odvolat.V případě,se pracovník do
15 dnů po rozhodnutí o přidělení bytu do bytu nemastěhuje nebo neuzavře s vlast-
níkem domu dehedu o odevzdání a převzetí bytu může být tete rozhodnutí zrušeno
a byt může být jinému pracovníkovi.Tete rozhodnutí opravňuje pracovníka, které-
mu byl byt přidělen,aby vlastník domu uzavřel dehedu odevzdání a převzetí bytu
(§ 154 občanského zákoníku).Nedejde-li k dehedě o rozsahu příslušenství nebo
o výši úhrady za užívání bytu a služby spojené s užíváním bytu,určí ji MNV.
Práve na uzavření dehedy nevznikne,jakmile pracovník, kterému byl byt přidělen,
písemně oznámí organizaci do 3 dnů po deručení tohoto rozhodnutí,že byt nepřijímá
(§ 28 odst.5 zák. č.41/1964 Sb.).

Práve užívat uvedený byt vznikne až uzavřením dohody o odevzdání a převzetí bytu a nikoliv rozhodnutím o přidělení bytu (§155 občanského zákoníka).

Shora uvedený byt je trvale určen pro ubytování pracovníků organizace ŮSD - Střední dráhy, žst. Blansko. Podle § 34 zákona č. 41/1964 Sb. nesmí uživatel bytu přenechat část bytu jinému občanovi bez písemného souhlasu organizace, která rozhodnutím o přidělení bytu vydala. K výměně tohoto bytu je rovněž nutný souhlas organizace, která byt přidělila.

Toto rozhodnutí bylo vyhotoveno ve 4 stejnopisech a zasílá se:

- 1/ pracovník
- 2/ operativnímu správci domu
- 3/ MNV
- 4/ organizaci pro vlastní potřebu

Náčelník výkonné jednotky:



Československé státní dráhy

Olomoucká oblast
DRAHSTAV

Správa domu: 690 11 Břeclav

Dům čp.:

Obvod:

**DOHODA
o užívání bytu**

Československé státní dráhy
Olomoucká oblast
DRAHSTAV
690 11 Břeclav

zast.
(dále jen „správa domu“) na straně jedné a Dělníková Karel

(dále jen „uživatel“) na straně druhé, sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MNV (ONV) v Blansku ze dne 15. 10. 1983 č. 407/83 podle § 155 obč. zák. níže uvedeného dne tuto dohodu:

I.

- Předmětem dohody je byt 1. kategorie o 3 pokojí(ich), 1 kuchyní(ich) v přízemí patře domu čp. 564 v Blansku ul. /nám. č. orient. Přesný rozsah, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v „Evidenčním listě“, tvořícím součást této dohody; jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, na který se poukazuje.
- Správa domu přenechává byt uvedený v odst. 1 této dohody do osobního užívání uživatele s účinností od 7. 6. 1991 na dobu neurčitou. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí zvláštní „Protokol o převzetí bytu“.

II.

- Uživatel se zavazuje platit správě domu tyto měsíční úhrady:
 - Úhradu za užívání 162,- Kčs
 - Úhradu za služby (zálohy na ně), a to za
 - úklid společných prostor - Kčs
 - užívání výtahu - Kčs
 - vodné a stočné (zálohově) 36,- Kčs
 - dobavku tepla a teplé vody (zálohově) - Kčs
 - Úhrada za služby celkem 36,- Kčs
- Měsíční úhradu za užívání a za služby celkem 198,- Kčs

2. Tyto úhrady a zálohy (dále jen „úhrady“) byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této dohody a podle bližších údajů v evidenčním listě. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změni i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí správa domu uživateli písemně. Nesouhlasí-li uživatel s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit správě domu své námitky, jinak se má za to, že se změnou souhlasí. Nevyhoví-li správa domu sama vzneseným námitkám, předloží je příslušnému národnímu výboru k rozhodnutí; až do rozhodnutí o námitkách je však uživatel povinen platit úhrady podle změněného předpisu.

3. Úhrada za užívání, jakož i úhrady za služby nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně pozadu do 5. dne následujícího měsíce. Nejméně může být sraženo z platu.

4. Úhrady za služby placené zálohově je správa domu povinna vyúčtovat uživateli v předepsaných nebo dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatny do 15 dnů po doručení vyúčtování uživateli.

5. Nezaplatí-li uživatel úhrady za užívání a za služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správě domu poplatek z prodlení ve výši půl promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kčs za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců může být též důvodem ke zrušení užívacího práva uživatele a pro přidělení náhradního bytu, který může být menší a popř. i méně vybavený než byl vyklizovaný byt.

III.

1. Uživací poměr založený touto dohodou může být zrušen těmito způsoby:

- písemnou dohodou sjednanou mezi uživatelem a správou domu,
- jednostrannou písemnou výpovědí danou uživatelem, přičemž výpovědní lhůta musí být nejméně měsíční a určena tak, aby ukončila ke konci kalendářního měsíce;
- rozhodnutím národního výboru nebo soudu z důvodů uvedených v § 184 a 185 obč. zák.

2. Po zániku práva osobního užívání je uživatel bytu povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat správě domu se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu správě domu se musí pořídit zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

IV.

Pokud tato dohoda nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech uživatele bytu i správy domu, vyplývajících z užívacího poměru ustanovení občanského zákoníku, zákona o hospodaření s byty, předpisů je provádějících a doplňujících, a platného domovního řádu.

Záznam o změnách měsíční úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Změny platí ode dne						
Měsíční úhrada za užívání bytu						
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě						
Měsíční úhrada za užívání bytu včetně úhrady za úklid, výtah						
Souhlas uživatele bytu s provedenou změnou						

V Blansku dne 7.6.1991

Uživatel: Pilhus

Správa domu: Kaplan

ŠAL. Z. 75/1013 TEPŠ 7663 - TZ 43-2162-83-G-VI

Evidenční list pro výpočet nájemného bytu

Pronajímatel:

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

Byt: **02** Podlaží: PZ
 Ulice: **Nádražní 564**
 Město: **Blansko**
 Velikost: **3+1**
 Kategorie: **1**
 Celková plocha místností: 127,3400
 Započítatelná plocha: 104,1050
 Sazba: 56,00
 Počet osob: 2,0000
 Variabilní symbol: **2938007008**

Bílková Leopolda
Nádražní 564
Blansko
678 01

Vybavení bytu:

Popis	Poznámka	Datum počátku	Životnost do	Pořizovací cena	Kusy	Předpis
BOILER ELEKTRICKÝ DO 80 L		01.12.1990	01.12.2000	2.260,00	1,00	5,00
KOTEL ETÁŽOVÉHO TOPENÍ NA TUHÁ PALIVA	kotel Dakon DOR F16	01.12.2012	30.11.2017	18.511,00	1,00	308,52
Celkem						313,52

Seznam užívaných prostor:

Označení míst./podl.	Popis	Celk.plo.	Započteno polovinou	Koeficient na teplo
9/0P	Sklad	1,9000		0,00
10/0P	Kuchyň	10,4000		0,00
11/0P	Schodiště	2,0700		0,00
12/0P	Koupelna	3,0000		0,00
13/0P	WC	1,5000		0,00
14/0P	Chodba	11,9000		0,00
15/0P	Pokoj	18,9000		0,00
16/0P	Pokoj	13,1000		0,00
17/0P	Pokoj	18,1000		0,00
5/1S	Schodiště	2,0700	X	0,00
6/1S	Sklep	3,8500	X	0,00
7/1S	Sklep	10,5500	X	0,00
8/1S	Sklep	16,9000	X	0,00
9/1S	Sklep	13,1000	X	0,00
Celkem/Celkem započ.		127,3400 m2 /	104,1050 m2	

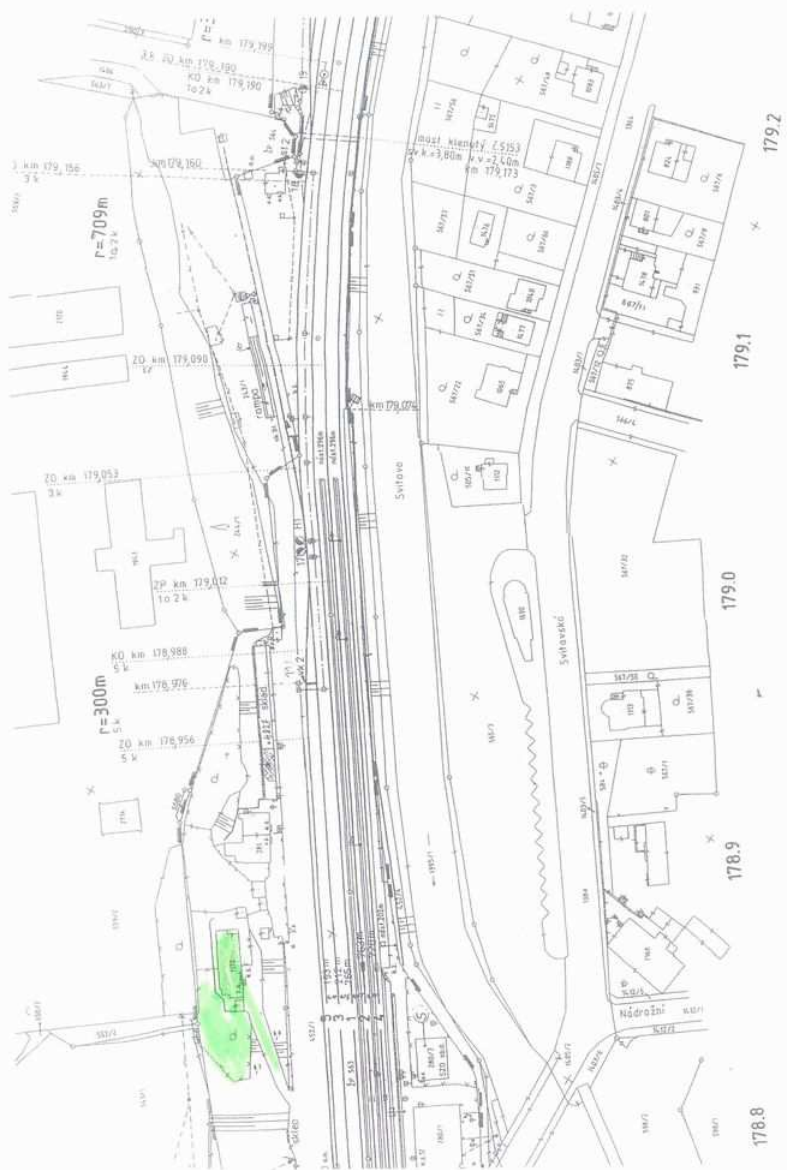
Předpis:

Popis	Sazba	Jednotka	Předpis bez DPH	Předpis
Základ.nájemné byty	56,00	104,11 M2		5.829,90
Vybavení bytu	paušál			314,00
Záloha vodné, stočné	paušál			450,00
Celkem ke dni 19.06.2013 zaokrouhleno				6.594,00 CZK

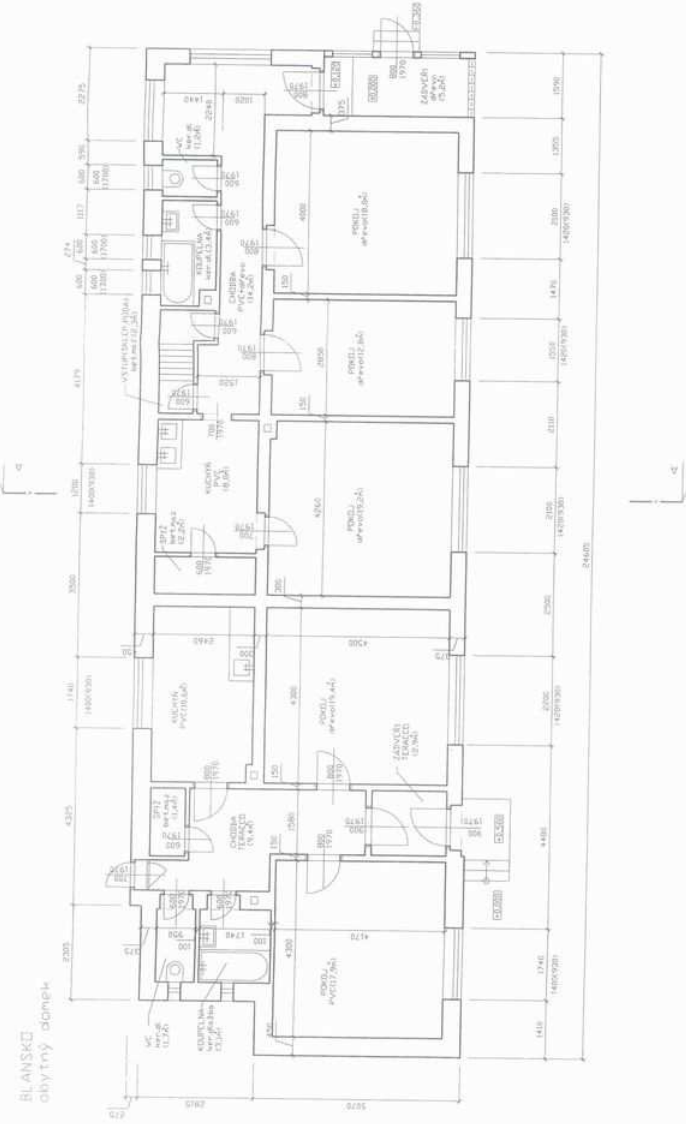
Sjednavatel: Prokopová Milena / 972 621 060

.....
 Nájemce

.....
 Za pronajímatele
 Regionální správa majetku Brno



GDZ. PROJEKTANT Ing. arch. Nováková	VYPRACOVAV Ing. Kejklová	KRESLIL Ing. Kejklová	České státní, a.s. Regionální správa majetku Kounicova 26, 611 43 Brno
PROJEKTOR RSM Brno	AKCE Blansko - obytný dvojdomek	ORSAH Střaneč	
DATUM: 4/2010 FORMÁT: 2 x A4 STUPĚŇ: pasport MĚŘÍTKO: 1:1000 Č. V. 2 KOPIE: 3			

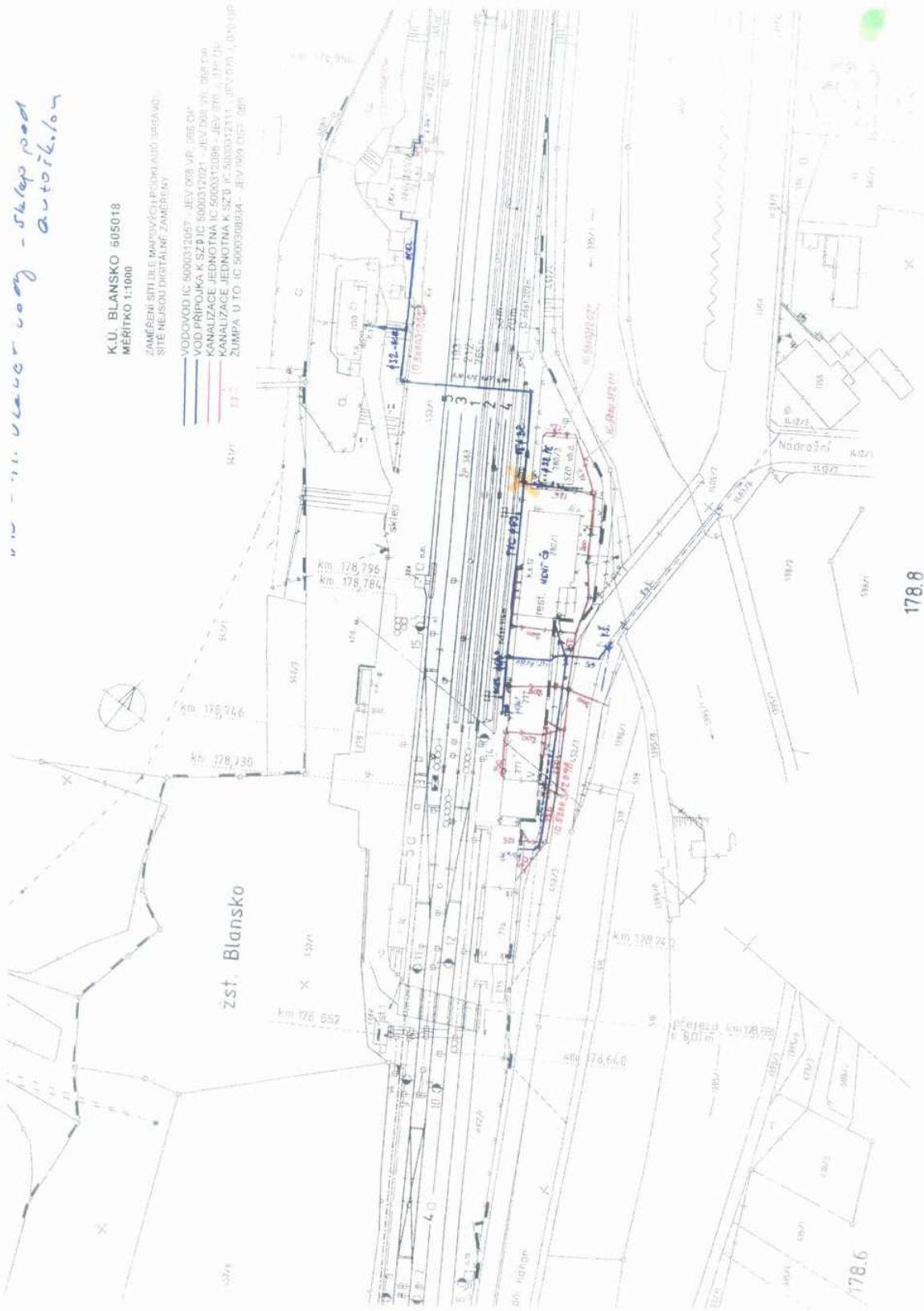


ZDĚL. PROJEKTANT	VYPRACOVAV	KRESLIL	České úřady, s.r.o. Regionální správa na ja Kovářova 26 Brno
Inženýr Neugebauer	Ing. Me. Jirsová	Ing. Me. Jirsová	
<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>		
Č.Ú. 63	BSM Brno		
Blansko - obytný dvojdomek			DATUM 4/2010
Půdorys			FIRMA 2744
			STUPĚŇ projekt
			MĚŘÍTKO 1:100
			Č. V. 3
			KOPĚ 3

*11. úroveň vody - sklep pod
Autoškola*

K.Ú. BLANSKO 605018
MĚŘITKO 1:1000

- ZAMĚŘENÍ SÍŤI DĚLE MĚŘIVÝCH PŮDŮ AÚD. 3.3.1942/43.
SÍŤ NEJSOU DIGITÁLNĚ ZAMĚŘENY
- VODOVOD IC 5000312057 - JEV 068 VR. 066 D4
 - VOD. PŘIPOJKA K SZ B IC 5000312021 - JEV 098 VR. 068 D4
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ IC 5000312098 - JEV 070 A. 047 D3
 - KANALIZACE JEDNOTNÁ K SZ D IC 5000312111 - JEV 070 A. 070 D3P
 - ZUMPA U TO IC 5000308834 - JEV 069 D57. 048



178.8