

Znalec.osudek o odhadu trž.hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č.3944/ 003 / 2014

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	insolvenční řízení, dražba -odhad obvyklé ceny pro dražbu dle §2 zák.č.151/1997 Sb.

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 44, LV č. 81 na pozemku parc.č. St. 57
 pozemek parc.č. St. 57, LV č. 81
 pozemek parc.č. 16/1, LV č. 81
 pozemek parc.č. 16/2, LV č. 81
 pozemek parc.č. 275/8, LV č. 81
 pozemek parc.č. 275/9, LV č. 81
 včetně příslušenství

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Obec	Skrchov	Počet obyvatel	105
Kat. území	Skrchov	Ulice	Skrchov	č.p.	44
Část obce dle LV	Skrchov				


Objednatel

PROKONZULTA, a.s. Markéta Kroupová Křenová č.o. 26 602 00 Brno ČESKÁ REPUBLIKA	Tel.	543 255 515
	E-mail	kroupova@prokonzulta.cz
	IČ	25332953
	DIČ	CZ25332953

Ocenění vypracováno na základě přijaté objednávky ze systému banky	Ne
--	----

Vlastnictví

Stejný vlastník všech nemovitostí	Peterka Vladimír, r.č.:86 09 22/4305, bytem: Alb.Krejčího 797/10, 679 61 Letovice
--	---

Zpracováno pro	podklad pro dražbu, insolvenční řízení
----------------	---

Vypracoval	Ing. Tajovský Jiří	Dne	13.1.2014
Licence číslo	Kollárova 1290/3 680 01 Boskovice email: jiri@tajovsky.cz tel: 602 721 705 516 45 29 63	Ke dni	12.1.2014
0146		Prohlídka dne	12.1.2014

Počet stran textu	1	Počet stran příloh	12
-------------------	---	--------------------	----

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	82.4 m ²	5 750 Kč/m ²	473 800 Kč
Samostatné pozemky p.č.16/1 a 16/2	634 m ²	10 Kč/m ²	6 000 Kč

Obvyklá cena - současný stav	480 000 Kč
	Čtyřistaosmdesát tisíc Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
Soudobý standard vybavení RD. Dobré dispoziční řešení, přiměřená výměra přílehlého pozemku. Poloha v blízkosti velmi frekventované silnice I.třídy Brno-Svitavy. Nelze napojit na plynovod. Severní část zahrady zasažena vzdušným vedením VN 22Kv.

Podmínky platnosti ceny
Za současného vývoje trhu s nemovitostmi, za předpokladu prodeje volné, neobsazené nemovitosti, nezátížené nevýhodnými nájemními vztahy, věc. břemeny, zástav. právy, bez uvažování zástavního práva smluvního pro RB, a.s. uvedeného v části C na LV č.81. V současnosti je RD obydlen občasně v letních měsících původním vlastníkem p.Zdeňkem Zoubkem, strýcem současného vlastníka bez uzavřené nájemní smlouvy.

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav	1 930 000	Kč
	Jeden milion devětsettřicet tisíc	Kč

Vyhodnocení rizik	
ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
ANO	nemovitost je prostá věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno vedení IS, ochranná pásma
NE	nemovitost je prostá jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
	Zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 676 031,- Kč s příslušenstvím pro: Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, Nusle, na: Stavba Skrchov č.p. 44, parc. č. 275/9, parc. č. 275/8 a parc. č. St. 57, dle listiny: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. 403/00902/10/2/01 ze dne 16.8.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.9.2010, č.j.V-2138/2010-731. Obvyklou cenu zde stanovenou uvažují bez uvažování tohoto zástavního práva smluvního.
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
ANO	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům
ANO	stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č.p. event. evidenční
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu
ANO	stavba je dokončena
ANO	zpracovatel ocenění je odhadcem podklad pro dražbu, insolvenční řízení

REET:	ANO
--------------	------------

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu
V současnosti nejsou nemovitosti obchodovány. Byly v rl.2012 nabízeny prostřednictvím inzerce v RK bez odezvy.V současnosti předmětem prodeje v dražbě.

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu
Smlouva darovací ze dne 3.1.2011, právní účinky vkladu práva ke dni 16.2.2011, č.j.V-378/2011-731. Předešlý vlastník p. Zoubek nabyt nemovitosti koupí v r.2008 za sjednanou kupní cenu ve výši 900 tis.Kč a následně realizoval modernizaci domu spočívající v nových rozvodech EI a ZTI, novém vytápění ÚT s desk. radiátory a rozvody v mědi s dosud nezapojeným kotlem ÚT na E I (funkční v 1.PP kotel ÚT na TP) a nové vybavení soc.zázemí. Odhadované náklady 150 až 250 tis.Kč. Oproti roku 2008 došlo ke značnému poklesu obvyklých cen v dané lokalitě, zejména na dopravně frekventovaných místech.

Podklady

- 1/ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 81, vyhotovil dálkovým přístupem 6.1.2014.
- 2/ Snímek kat. mapy pro k.ú. Skrchov, vyhotovil z internetu 6.1.2014.
- 3/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 12.1.2014,.
- 4/ Objednávka znaleckého posudku ze dne 17.12.2014, obj. PROKONZULTA, a.s. Křenová 26, Brno.
- 5/ Mapa regionu s vyznačením polohy obce,.
- 6/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části obce s vyznačením polohy nemovitosti v obci.
- 7/ Z www.cuzk.cz - Informace o parcele přístupu a příjezdu - parc. č. 299/7 v majetku České republiky a parc. č. 299/6 v majetku Obce Skrchov, vyhotovené z internetu dne 13.1.2014,.
- 8/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem sdělené Vladimírem Peterkou, vlastníkem, při míst.šetření dne 12.1.2014,.
- 9/ 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,.
- 10/ Databáze směrných cen stavebních pozemků zveřejněná na www.cscom.cz/pozemky po obcích celé ČR..

Datum předání kompletních podkladů 13.1.2014

Přílohy

- 1/ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 81, vyhotovil dálkovým přístupem 6.1.2014.
- 2/ Snímek kat. mapy pro k.ú. Skrchov, vyhotovil z internetu 6.1.2014.
- 3/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 12.1.2014,.
- 4/ Objednávka znaleckého posudku ze dne 17.12.2014, obj. PROKONZULTA, a.s. Křenová 26, Brno.
- 5/ Mapa regionu s vyznačením polohy obce,.
- 6/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části obce s vyznačením polohy nemovitosti v obci.
- 7/ Z www.cuzk.cz - Informace o parcele přístupu a příjezdu - parc. č. 299/7 v majetku České republiky a parc. č. 299/6 v majetku Obce Skrchov, vyhotovené z internetu dne 13.1.2014,.

Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Jedná se o malou obec v severní části okresu Blansko, nacházející se při komunikaci I. třídy č.43 Brno-Svitavy. Obec nabízí malou nabídku služeb a infrastruktury přímo v místě a je třeba počítat s nutností dojíždění. Nejbližší město jsou Letovice vzdálené cca.4km. Správní centrum této oblasti tvoří město Boskovice ve vzdálenosti cca 15 km.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
-----------------	--------------------	-----------------	-------------

Předmětná nemovitost se nachází přímo u hlavní velmi frekventované komunikace I.třídy č.43 Brno-Svitavy procházející obcí, je třeba tedy počítat se zvýšenou hlukostí od dopravy. Obec Skrchov je dostupná veřejnou dopravou - autobusy.

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	47	Km
Hromadná doprava - četnost spojů	nízká frekvence spojů	
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ne	

Informace o nemovitosti

Jde o samostatně stojící rodinný dům, s bytem 2+1 pocházející z r.1939, po částečné rekonstrukci z r.2009 s úplným soc. zázemím v soudobém standardu. RD je zděný, přízemní, v části podsklepený a je napojen na EI 220/380V, veř. vodovod, zpevněný příjezd, vlastní septik. Vytápění RD je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Je zbudována nová koupelna, WC, nové el. instalace, nové ÚT na tuhá paliva s kotlem v 1.PP a s dosud nezapojeným novým kotlem ÚT na EI v chodbě v přízemí (je funkční kotel ÚT na TP v 1.PP).

Příslušenství tvoří: vedlejší stavby s býv.chlévem, dom.dílnou a suchým WC, samostatný zahradní domek obsahující jednu místnost bez stropu, přípojky sítí, zpevn.plochy, oplocení a trvalé ovocné porosty na p.č.275/8 a 275/9.

S RD č.p.44 se v jednotném funkčním celku nachází nemovitosti-pozemky parc.č.: st.57, 275/8 a 275/9 o celkové výměře 1.079m². Pozemky jsou mírně svažité na jih k silnici. Severní část pozemků p.č.275/9 a 275/8 je zasažena vzdušným vedením VN 22kV.

Dále jsou zde oceněny samostatné dva pozemky spolu sousedící a nacházející se mimo zastavěné území obce západně od RD č.p.44 ve vzdálenosti cca 100 až 200m při komunikaci I.třídy č.43 a to parcely č.16/1 a 16/2 o celkové výměře 634m² využívané jako orná půda a neplodná půda.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc.č. 299/7, 299/6 ve vlastnictví Česká republika - právo užívání pro Ředitelství silnic a dálnic ČR, obec Skrchov.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	81	m ²
Počet bytových jednotek	1			RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.		Ne		

Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný	Ano, občasně
--	--------------

Příslušenství			
Stavba	Popis	Výměra [m ²]	Stáří [roků]
kůlna	zděná kůlna navazující ve dvoře na RD, přízemní, nepodsklepená obsahující býv.chlév, dom.dílnu a pův.suchý WC	28.3	70
kůlna	samostatná kůlna na části p.č.275/9 východně od RD	5.0	50

Technický stav			
Budova RD	Stav	průměrný	Stáří roků
	Opotřebením odhadem		odhadem 75
Žávažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			50 %
nevykazuje			

Minulé rekonstrukce			
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Instalace	EI, ZTI, ÚT, nová přípojka kanalizace do septiku		2009
vybavení	koupelny, WC		2009

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)			
Obestavěný prostor	508 m ³	Cena	3 800 Kč/m ³
Cena celkem			1 930 000 Kč

Pozemky			
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou			
Výměra	1 079 m ²	Cena pozemků	80 Kč/m ²
Cena celkem			86 000 Kč
Samostatné pozemky			
Výměra	634 m ²	Cena pozemků	10 Kč/m ²
Cena celkem			6 000 Kč

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	napojeno
Kanalizace do vl. ČOV	není	Plyn	není
Dálkové vytápění	není		

IS vedeny z veřejných sítí před RD. Vlastní septik na vl. pozemku.

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy	základové pasy	izolace proti zemní vlhkosti	bez izolací
svislé nosné konstrukce	zděné z cihel	stropy	s rovným podhledem
krov	sedlový	střešní krytina	pálená tašková zdvojená
obvodové stěny z	cihla plná pálená	vnější úpr. povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní úpr. stěn	vápenné omítky	schodiště	cihelne do 1.PP, dřevěné na půdu
okna	dřevěná zdvojená	dveře	z masivního dřeva
podlahy obytných místn.	prkenné	podlahy nebytových místn.	keramická dlažba
vytápění	ÚT na tuhá paliva, kotel ÚT na EI není zapojen	elektro	světelný a motorový rozvod
rozvod vody	studené a teplé	rozvod plynu	není možnost
zdroj teplé vody	bojler		

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
sprcha, ker. umyvadlo		plynový sporák P-B, ker. umyvadlo	

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Ano

Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet samostatných WC	1
-----------------------	---

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.PP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
schodiště samostané vnitřní	3.25 m ²	0.0	0.00 m ²
kotelna	15.80 m ²	0.5	7.90 m ²
sklep	9.00 m ²	0.5	4.50 m ²
Součet ploch za podlaží	28.05 m²		12.40 m²

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
koupelna	3.20 m ²	1.0	3.20 m ²
předsíň před WC	1.95 m ²	1.0	1.95 m ²
WC	1.40 m ²	1.0	1.40 m ²
předsíň	7.60 m ²	1.0	7.60 m ²
obytný pokoj 1	17.55 m ²	1.0	17.55 m ²
kuchyně	12.85 m ²	1.0	12.85 m ²
obytný pokoj 2	17.05 m ²	1.0	17.05 m ²
prádelna	8.40 m ²	1.0	8.40 m ²
Součet ploch za podlaží	70.00 m²		70.00 m²

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	ostatní, datum prodeje 06/2013						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	126.4 m ²
Podlahová plocha	111.0 m ²				Celková výměra všech pozemků	225.0 m ²	
Cena za nemovitost	600 000 Kč				5 400 Kč/m ²		
Redukce ceny	0 %						
Redukovaná cena	600 000 Kč				5 400 Kč/m²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

1/ IS MOISES č.20882: RD 4+1 Letovice, Nová 15. Prodej v 06/2013 za 600.000,- Kč.

RD o velikosti 4+1, nepodsklepený, přízemní, řadový krajní, s valbovou střechou krytou pálenou taškou. Dům pochází z roku 1910. V roce 1963 byla původní kolna přestavěna na sociální zařízení a kotelnu, v roce 1993 byla provedena plynofikace rodinného domu. RD je napojen na el. 220/380V, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a zemní plyn. RD č.p.15 má spolu s RD č.p.1113 společné vytápění, společnou kotelnu, společnou přípojku vody a RD č.p.1113 na p.č.296/2 má jediný přístup přes západní část nezastavěného pozemku p.č.296/1. Značnou nevýhodou je tedy provozní propojenost se zadním rodin.domem č.p.1113. RD č.p.15 je ve špatném technickém stavu vyžadujícím rekonstrukci a modernizaci. Nosné obvodové zdivo je na mnoha místech popraskané. Výměnu vyžadují i prvky dlouhodobé životnosti (schodiště, stropy, krov).



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	ostatní, datum prodeje 09/2013						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha	89.0 m ²				Celková výměra všech pozemků	412.0 m ²	
Cena za nemovitost	580 000 Kč				6 500 Kč/m ²		
Redukce ceny	0 %						
Redukovaná cena	580 000 Kč				6 500 Kč/m²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

2/ IS MOISES č. 20902: RD 2+1 Drnovice. Prodej v 09/2013 za 580.000,- Kč.

Rodinný dům je řadový vnitřní, postavený ve tvaru písmene L, podsklepený s jedním nadzemním podlažím se sedlovou střechou bez podkroví. Rodinný dům je přes 100 let starý, průběžně opravovaný, nyní neudržovaný.

Dispoziční řešení: 1. podlaží: kotlina s kotlem na plyn, 2 sklepy a schodiště do I. NP, 2. podlaží: kuchyně, 2 pokoje, chodba a prádelna s WC a průjezd.

Jedná se o jednogenerační RD dvojpodlažní s jednou bytovou jednotkou 2+1. Základy jsou z kamene a z betonu, bez izolací. Zdivo svislé je smíšené, stropy dřevěné trámové se záklopem a podbitím, v koupelně klenbové. Schodiště je betonové do I. PP. Nosná konstrukce krovu je dřevěná. Krytina je betonová. Klempířské konstrukce pozinkované. Vytápění rodinného domu je ústřední plynovým kotlem umístěným v I. PP, otopná tělesa jsou ocelová žebrová, ohřev teplé vody není, voda je pouze studená. Elektroinstalace je světelná a motorová. Kanalizace je pouze dešťová. Ve dvoře je jímka na vyvážení. Okna jsou dřevěná kastlová, ve sklepech ocelová jednoduše zasklená, dveře dřevěné plné a prosklené s nátěrem do dřevěných i ocelových zárubní. Podlahy jsou prkenné a z PVC, teracové dlažby a z betonu. Koupelna společná s WC je bez obkladů a dlažby vybavená vanou a umývadlem (pouze studená voda) a se suchým WC, odpady nejsou dokončené. Kuchyně je vybavená umývadlem (pouze studená voda) a elektrickým sporákem.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	ostatní, datum prodeje 12/2012						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	1	Počet NP	3	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha				119.5 m ²	Celková výměra všech pozemků	277.0 m ²	
Cena za nemovitost				370 000 Kč	3 100 Kč/m ²		
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				370 000 Kč	3 100 Kč/m²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

3/ IS MOISES č. 20441: RD 3+1 Černovice. Prodej v 12/2012 za 370.000,- Kč.

Rodinný dům 3+1 je přízemní částečně podsklepený samostatně stojící objekt zastřešený sedlovou střechou.

Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, splašková kanalizace do septiku. Je provedena rovněž plynovodní přípojka.

Dispoziční řešení RD:

1.PP: sklep, schody

1.NP: veranda, chodba, kuchyň, 3x pokoj, koupelna + WC, garáž

Základové pasy bez izolace, obvodové zdivo smíšené kamenné tl. 600 mm, stropy dřevěné trámové s podhledem, okna dřevěná dvojí, dveře dřevěné + ocelové zárubně, podlahy místností dřevěné palubové, PVC a betonová mazanina, rozvody elektro 220/380 V, vytápění el. přímotopy. Zastřešení tvoří sedlová střecha, krytina pálená.

Technický stav velmi špatný, vybavení chybí či zastaralé (do objektu zatéká, shnilá podlaha ne verandě). Statický stav objektu dobrý. Objekt je trvale neobydlený, je 10 let využíván k rekreaci. Stáří 143 let. V roce 1974 přístavba verandy, nová okna, rozvody elektro, rekonstrukce koupelny, vnitřní podhledy.



4. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		ostatní, datum prodeje 06/2013					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		62.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		851.0 m ²	
Cena za nemovitost		300 000 Kč		4 800 Kč/m ²			
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		300 000 Kč		4 800 Kč/m ²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

4/ IS MOISES č. 20473: RD 2+1 Letovice, Dolní Smržov. Prodej v 06/2013 za 300.000,- Kč.
 Rodinný dům 1+2 starší v horším stavu volně stojící při průjezdné komunikaci tvoří společně se stodolou uzavřený stavební celek ve tvaru písmene U. Dům je částečně podsklepen, vstup do sklepa je z koupelny. Dům obsahuje zádveří, dva pokoje, kuchyni, koupelnu a kotelnu. Kotelná na pevná paliva je přístupná jednak ze dvora, jednak z koupelny. Ve dvoře je betonová dlažba. Dům je napojen na veřejné rozvody inž. sítí komunikace, elektřinu, vodovod. Plyn v obci zaveden není, sporák v kuchyni je na propan- butan. Ve podstřešním prostoru je půda. Stáří domu přes 100 roků.



5. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		ostatní, datum prodeje 02/2013					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		335.9 m ²		Celková výměra všech pozemků		800.0 m ²	
Cena za nemovitost		1 410 000 Kč		4 200 Kč/m ²			
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		1 410 000 Kč		4 200 Kč/m ²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

5/ IS MOISES č. 20280: RD 5+1 s gar. Rozseč nad Kunštátem 157. Prodej v 02/2013 za 1.410.000,- Kč.
 Samostatně stojící rodinný dům o velikosti 5+1 s garáží v 1.NP a zahradou v obci Rozseč nad Kunštátem. Celková plocha pozemku je 800 m² a užitná plocha domu je 257 m². Zahrada je orientovaná jiho - západním směrem. Dům je postaven v roce 1992 a v roce 2004 bylo dokončeno podkroví. RD je napojen na obecní vodovod, elektřinu 230/400V a zemní plyn. Odpady jsou svedené do jímky s přepadem. Topení je ústřední s deskovými radiátory a kotli na zemní plyn a tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje kombinovaný bojler. Okna jsou dřevěná dvojitá. Příslušenství k RD tvoří přípojky sítí, žumpa a oplocení pozemku. Na zahradě se nevyskytují žádné trvalé porosty. Technický stav domu vzhledem ke stáří sice dobrý, údržba již však zanedbaná.

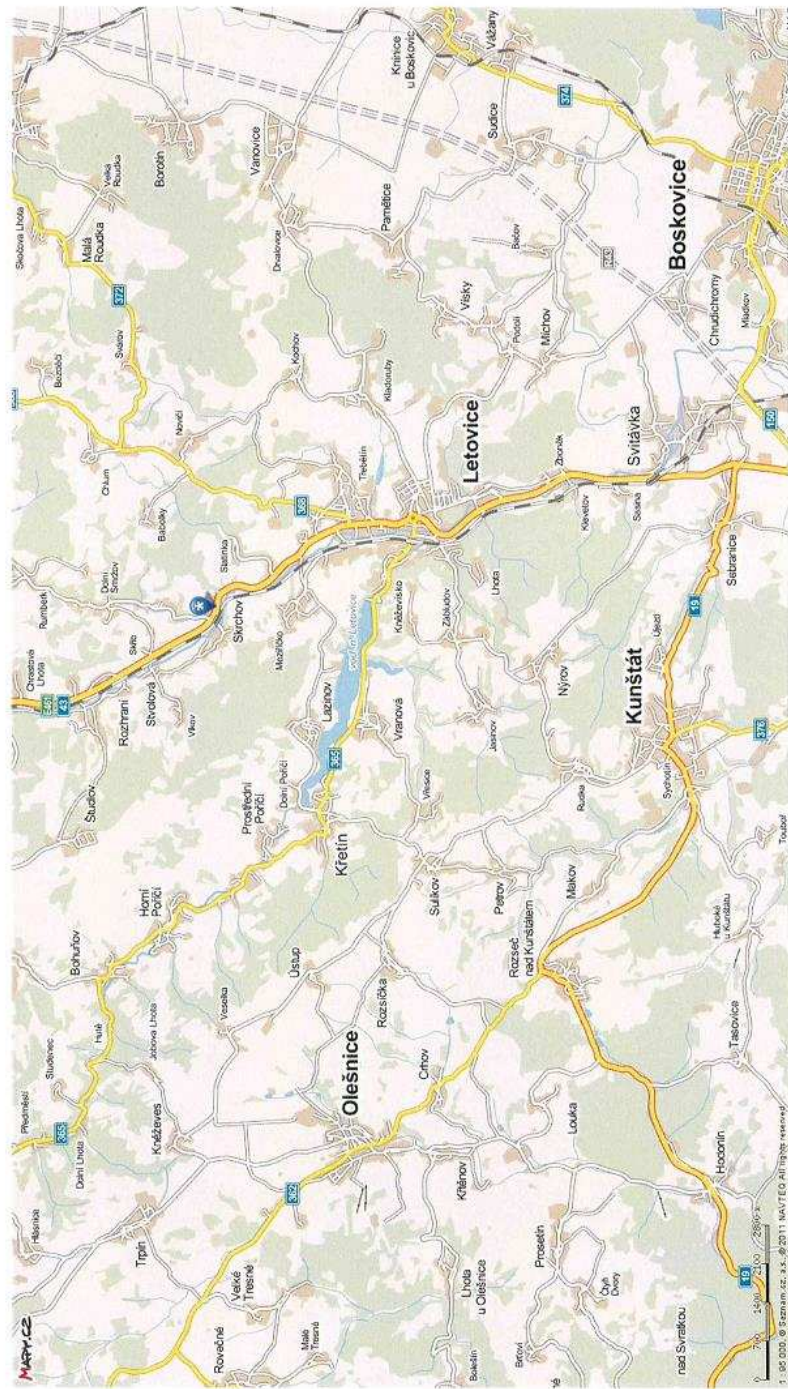


Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	3 100 - 6 500	Kč/m ²	300 000 - 1 410 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	5 750 Kč/m²		
Obvyklé ceny srovnatelných nemovitostí co do polohy, vybavení, velikosti užitné plochy a pozemku se v dané lokalitě pohybují od 3.100 do 6.500,- Kč/m2 užitné započitatelné plochy. Zde vzhledem k dobrému technickému stavu,avšak horší poloze při velmi frekventované silnici uvažuji s obvyklou cenou ve výši 5.750,- Kč/m2 užit.plochy.			
Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu			
Nemovitost je		užívána v létě, není pronajata,v zimním období nevyužívána	
Vypracoval	Ing. Tajovský Jiří		
Licence číslo	Kollárova 1290/3		
0146	680 01 Boskovice		
			podpis

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 úkon je zapsán pod poř. čís.3944/003/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 2014/004.







Skrchov č.p. 44
679 61 Skrchov
okres Blansko
kraj Jihomoravský



Skrchov č.p. 44
679 61 Skrechov
okres Blansko
Kraj Jihoomoravský

Ing. Jiří Tajovský

Od: PROKONZULTA Kroupová [kroupova@prokonzulta.cz]
Odesláno: 17. prosince 2013 13:38
Komu: jiri@tajovsky.cz
Předmět: objednávka aktualizace ZP

Dobrý den pane Tajovský, objednávám u vás aktualizaci ZP č. 3711/105/2012 ze dne 24.10.2012.

Posudek potřebujeme jako podklad k dražbě, tedy prosím o stanovení ceny obvyklé. Pro dražbu nesmí být posudek starší 6ti měsíců.

Posudek prosím zaslat elektronicky, 1x tištěný, dále 2-3 fotografie objektu v jpg formátu.

Objednatelem a plátcem bude naše společnost.

Děkuji.

Přeji hezký den.

S pozdravem,

Markéta Kroupová
PROKONZULTA, a.s.
Křenová 26
602 00 Brno
IČ:25332953
DIČ:CZ25332953

Tel./fax: +420 543 255 515
GSM: +420 603 861 666
E-mail: kroupova@prokonzulta.cz
www: www.prokonzulta.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2014 08:55:02

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 582344 Skrchov

Kat.území: 748650 Skrchov

List vlastnictví: 81

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
16/1	75800	501
275/8	74089	448
	75800	31
275/9	74089	403
	75800	35

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.01.2014 09:12:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



M.Č. ŠKŘETOV



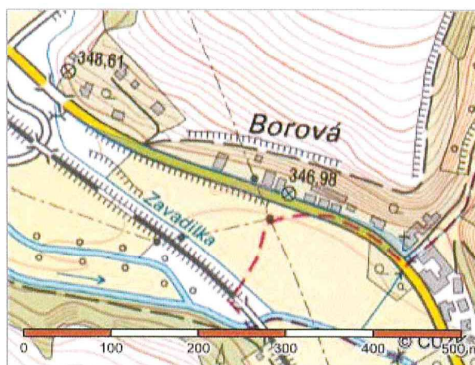
K.Č. SKRCHOV



K.Č. SURCHOV

Informace o parcele

Parcelní číslo:	299/7
Obec:	Skrchov [582344]
Katastrální území:	Skrchov [748650]
Číslo LV:	163
Výměra [m ²]:	4828
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Česká republika		
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Adresa	Podíl
Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

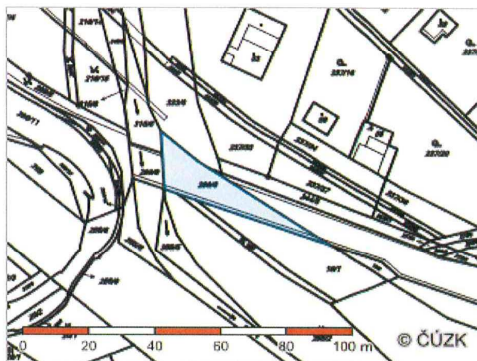
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.01.2014 08:26:14.

Informace o parcele

Parcelní číslo:	299/6
Obec:	Skrchov [582344]
Katastrální území:	Skrchov [748650]
Číslo LV:	<u>1</u>
Výměra [m ²]:	390
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
OBEC SKRCHOV	67965 Skrchov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 13.01.2014 08:26:14.