

Znalecký posudek o odhadu obvyklé ceny č. 3711 / 105 / 2012

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	insolvenční řízení - odhad obvyklé ceny 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

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Obec	Skrchov	Počet obyvatel	101
Kat. území	Skrchov	Ulice		č.p.	44
Část obce dle LV	Skrchov				

**Objednatel****Vladimír Peterka**

Albína Krejčího č.p. 797 č.o. 10
 679 61 Letovice
 ČESKÁ REPUBLIKA

Tel. 773 904 014

E-mail

Vlastnictví

Budova RD č.p. 44	Peterka Vladimír - Letovice, Albína Krejčího 797/10
pozemek parc.č. St. 57	Peterka Vladimír - Letovice, Albína Krejčího 797/10
pozemek parc.č. 16/1	Peterka Vladimír - Letovice, Albína Krejčího 797/10
pozemek parc.č. 16/2	Peterka Vladimír - Letovice, Albína Krejčího 797/10
pozemek parc.č. 275/8	Peterka Vladimír - Letovice, Albína Krejčího 797/10
pozemek parc.č. 275/9	Peterka Vladimír - Letovice, Albína Krejčího 797/10

Zpracováno pro insolvenční řízení.

Vypracoval Ing. Tajovský Jiří

Licence číslo Kollárova 1290/3

0146

680 01 Boskovice

email: jiri@tajovsky.cz

tel: 602 721 705 516 452 963

Dne 24.10.2012

Ke dni 21.10.2012

Prohlídka dne 21.10.2012

Počet stran textu 1

Počet stran příloh 6

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	82.4 m ²	8 400 Kč/m ²	692 200 Kč
Samostatné pozemky	634 m ²	10 Kč/m ²	6 000 Kč

Obvyklá cena - současný stav**700 000 Kč****Sedmset tisíc Kč**

Soud: KS Brno
 Doselo: 31.10.2012 07:40
 Počet stran/příloh: 17/
 Počet stejnopisů: 2

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Soudobý standard vybavení RD. Dobré dispoziční řešení, přiměřená výměra přilehlého pozemku. Poloha v blízkosti velmi frekventované silnice I.třídy Brno-Svitavy. Nelze napojit na plynovod. Severní část zahrady zasažena vzdušným vedením VN 22kV. RD trvale obydlen p. Zd.Zoubkem, strýcem současného vlastníka bez uzavřené nájemní smlouvy

Podmínky platnosti ceny

Za současného vývoje trhu s nemovitostmi, za předpokladu prodeje volné, neobsazené nemovitosti, nezátížené nevýhodnými nájemními vztahy, věc.břemena, zástav.právy, bez uvažování zástavního práva smluvního pro RB,a.s. uvedeného v části C na LV č.81. V současnosti je RD obydlen 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 devětsetřicet 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 Skrchovej 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 insolvenční řízení.

REET:**ANO****Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu**

V současnosti nejsou nemovitosti obchodovány. Byly nabízeny prostřednictvím inzerce v RK bez odezvy.

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. Předšlý vlastník p.Zoubek nabyl 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 EI (funkční v 1.PP kotel ÚT na TP) a nové vybavení soc.zázemí. Odhadované náklady 150 až 250 tis.Kč. Oproti roku 2008 došlo k poklesu obvyklých cen v dané lokalitě, zejména na frekventovaných místech se zvýšenou hlučností od dopravy.

Podklady

- 1/ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 81, vyhot.Katastrální úřad pro Jmkraj, Katastrální pracoviště Boskovice 3.10.2012.
- 2/ Snímek kat. mapy pro k.ú. Skrchovej, vyhotovil KÚ pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město 3.10.2012.
- 3/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 22.10.2012,.
- 4/ Mapa regionu s vyznačením polohy obce,.
- 5/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části obce s vyznačením polohy nemovitosti v obci.
- 6/ Z www.cuzk.cz - Informace o parcele přístupu a příjezdu - parc. č. 299/7 v majetku České republiky, vyhotovené z internetu dne 23.10.2012.
- 7/ Informace a ostatní údaje zjištěné znalcem sdělené VI.Peterkou, vlastníkem, při místním šetření dne 21.10.2012.
- 8/ 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,.
- 9/ Databáze směrných cen stavebních pozemků zveřejněná na www.cscom.cz/pozemky po obcích celé ČR..

Datum předání kompletních podkladů 21.10.2012

Přílohy

- 1/ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 81, vyhotovil Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice 3.10.2012.
- 2/ Snímek kat. mapy pro k.ú. Skrchov, vyhotovil Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město 3.10.2012.
- 3/ Fotodokumentace nemovitosti, pořízená znalcem dne 22.10.2012,.
- 4/ Mapa regionu s vyznačením polohy obce,.
- 5/ Z www.mapy.cz - letecký snímek části obce s vyznačením polohy nemovitosti v obci.
- 6/ Z www.cu2k.cz - Informace o parcele přístupu a příjezdu - parc. č. 299/7 v majetku České republiky, vyhotovené z internetu dne 23.10.2012.

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 hlučností od dopravy. Obec Skrchov je dostupná veřejnou dopravou - autobusy.

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 má jedno nadzemní podlaží, a sedlovou střechu pokrytou páli. taškami. 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 dosud nezapojeným novým kotlem ÚT na EI (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, zpev.plochy, oplocení a trvalé ovocné porosty na p.č.275/8 a 275/9.

S RD č.p.44 funkčně souvisí pozemky p.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 pozemky 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 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 bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
-------------------------	---	---------------------------------------	----

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

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	odhadem 73
	Opotřebení odhadem			50 %

Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby	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	% dokonč.	Konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	základové pasy	100	izolace proti zemní vlhkosti	bez izolací	100
svislé nosné konstrukce	zděné z cihel	100	stropy	s rovným podhledem	100
krov	sedlový	100	střešní krytina	pálená tašková zdvojená	100
obvodové stěny z	cihla plná pálená	100	vnější úpr. povrchů	omítka vápenná hladká	100
vnitřní úpr. stěn	vápenné omítky	100	schodiště	cihelné do 1.PP, dřevěné na půdu	100
okna	dřevěná zdvojená	100	dveře	z masivního dřeva	100
podlahy obyt.místn.	prkenné	100	podlahy nebyt.místn.	keramická dlažba	100
vytápění	ÚT na tuhá paliva, kotel ÚT na EI není zapojen	100	elektro	světelný a motorový rozvod	100
rozvod vody	studené a teplé	100	rozvod plynu	není možnost	0
zdroj teplé vody	bojler	100			

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 20.12.2011					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		104.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		436.0 m ²	
Cena za nemovitost				850 000 Kč		8 200 Kč/m ²	
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				850 000 Kč		8 200 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

1/ IS MOISES č.18778: RD 4+1 Svitávka. Prodej v 12/2011 za 850 tis.Kč.

RD 1+4 starší průběžná modernizace, zastrala isposice Rodinný dům přízemní bez podsklepení se sedlovou střechou obsahuje kuchyni, čtyři obytné místnosti a chodbu s kotelnou. Sociální zařízení je v těsně navazujícím objektu, který dříve sloužil jako chlívky, byl stavebně upraven na koupelnu a WC. Vedle domu je dále kolna zděná v mimořádně špatném stavebně technickém stavu, sociální objekt slouží současně jako přístup k zemnímu sklepu, který je zahlouben do okolního sklonitého terénu. Přístup do domu je z jeho dvorní části do chodby sociálního přístavku a dále do chodby rodinného domu. Jedna místnost je přístupná přímo z chodby, ostatní místnosti jsou přístupné přes kuchyň a jsou řazeny tandemově za sebou. Stáří domu je obtížně zjistitelné, dle čísla popisného asi 100 roků, byl však průběžně modernizován. Poslední modernizace byla provedena v r.2007, kdy byl vyměněn krov a střešní krytina, dále byly vyměněny v celém domě radiátory. Plynofikace byla provedena v r.1995, výměna dřevěných oken za plastová v r.2006, v r.2007 byly provedeny odvodňovací drenáže se svislou hydroizolací základů a nové podlahy v obytných místnostech s částečnou vodorovnou hydroizolací proti zemní vlhkosti a z 50% nová elektroinstalace. Nová přípojka kanalizace byly provedena letos. Celkově dům působí po stavebně technické stránce velmi dobře.

Poloha mnohem lepší, technický stav srovnatelný, užitná plocha větší, menší výměra pozemku. Vybavenost srovnatelná, avšak straší.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		ostatní, datum prodeje 15.10.2011					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m ²
Podlahová plocha			97.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		265.0 m ²
Cena za nemovitost				950 000 Kč		9 800 Kč/m ²	
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				950 000 Kč		9 800 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

2/ IS MOISES č.18771: RD 2+1 Letovice, Tyršova. Prodej v 10/2011 za 950 tis.Kč.

Dům byl postaven v r.1908, byl průběžně modernizován. Poslední větší modernizace koupelny, kuchyně byla provedena v r.1978. Instalace plynu byla provedena v r.1992, v r. 2006 byla vyměněna dřevěná okna za plastová a v r.2007 byla provedena oprava uliční fasády. Řadový 1+2 koncový domek na ulici Tyršové v Letovicích, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou obsahuje předsiň, kuchyni, dva pokoje, sklad, koupelnu, WC, verandu, spíž. Vchod do domu je z krytého průjezdu schody do zvýšeného přízemí, sklep je přístupný jednak z chodby v přízemí, jednak ze dvora z úrovně upraveného terénu. V podkrovní je půda. Ve dvorní části nemovitost je kolna zděná přízemní ZP=12,89m², skleník ZP=6m². Dům je napojen na veřejné rozvody inž. sítí komunikace, kanalizace, elektřina, vodovod, plynovod. Dům je schopný užívání. Nevýhoda je blízkost železničního koridoru Brno-Česká Třebová.

Poloha lepší ve městě, avšak rovněž v blízkosti frekventované komunikace, vybavenost horší, užitná plocha větší, menší výměra pozemku.



3. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		ostatní, datum prodeje 9.1.2012				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP 139.0 m ²
Podlahová plocha		155.4 m ²		Celková výměra všech pozemků		342.0 m ²
Cena za nemovitost		1 300 000 Kč		8 400 Kč/m ²		
Redukce ceny		0 %				
Redukovaná cena		1 300 000 Kč		8 400 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou						
3/ IS MOISES č.18620: RD 3+1 s garáží Letovice, Tyršova 347/32. Prodej v 01/2012 za 1,3 mil.Kč.						
Zděný, nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům Letovice č.p.347, s jedním nadzemním a s obytným podkrovím. RD s jedním bytem - 3+1, s garáží. RD je ve standardním vybavení. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. RD prošlo kompletní rekonstrukcí od roku 2006 do roku 2009 - obvodové zdivo (původní), nová nadezdívka, nový krov, krytina, přístavba kotelny, chodby a koupelny ve dvoře (v místech původní dvorní části domu), nové EI, ZTI, ÚT, vybavení, podlahy, omítky vnitřní, okna plastová. Chybí jen nová fasáda. RD je napojen na veřej.vodovod, veřej.kanalizaci a elektřinu, není napojen na zemní plynovod, možnost je.						
Poloha lepší avšak v blízkosti železnič.koridoru, technický stav lepší, užitná plocha větší, menší výměra pozemku.						



4. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		ostatní, datum prodeje 8.8.2011				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP 0.0 m ²
Podlahová plocha		174.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		3183.0 m ²
Cena za nemovitost		1 645 000 Kč		9 500 Kč/m ²		
Redukce ceny		0 %				
Redukovaná cena		1 645 000 Kč		9 500 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

4/ IS MOISES č.18191: RD 3+1,0+1 Rozseč nad Kunštátem. Prodej v 08/2011 za 1,645 mil.Kč.

Stáří rodinného domu se odhaduje na 65 let. Rodinný dům řadový koncový je situován v zastavěné části obce Rozseč nad Kunštátem, v řadové zástavbě. Je postavený ve tvaru písmene L jako jednogenerační s bytem 3+1 v pravé části rodinného domu a s výměnkem odděleným uzavřeným průjezdem v levé části domu. Rodinný dům je částečně podsklepený se světlou výškou sklepa menší než 1,7 m, má 2 nadzemní podlaží a šikmou sedlovou střechu s polovalbou. Příslušenství k rodinnému domu tvoří kůlna, přístřešek, zpevněná venkovní plocha, a oplocení s vrátky. Dispoziční řešení:

- I. podzemní podlaží - 1 sklep (pro ocenění se neuvažuje, protože výška je menší než 1,7 m)
- I. nadzemní podlaží (pravá část) - kuchyně, pokoj, předsiň, schodiště do II. NP, chodba, kotelná a koupelna společná s WC .
- I. nadzemní podlaží (levá část) - 3 místnosti vyžadující rekonstrukci
- podkroví (pravá část) - 2 pokoje, chodba a komora

Základy rodinného domu jsou betonové bez izolací, svislé konstrukce jsou smíšené, vodorovné konstrukce jsou klenbové v I. podzemním podlaží a dřevěné trámové s podbitím a záklopem nad I. a II. nadzemním podlažím. Schodiště do I.PP je betonové, z I. NP do II. NP betonové obložené dřevem. Nosná konstrukce krovu je v pravé části rodinného domu od průjezdu dřevěná, krytina je z pálených tašek a v levé části rodinného domu a nad průjezdem je z betonových tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, bez údržby. V pravé části rodinného domu je podlaha v obytných pokojích laminátová plovoucí, v ostatních místnostech z keramické dlažby, v levé části rodinného domu je podlaha betonová. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné plné a prosklené. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda je rozvedena teplá a studená. Splaškové vody jsou svedené do septiku. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva, plynová přípojka je provedená, ale rodinný dům není na plyn napojený. Ohřev TUV je zajištěn v elektrickém bojleru s kombinovaným ohřevem. Radiátory jsou ocelové žebrové. Koupelna je vybavená vanou, umývadlem, toaletní mísou WC. Kuchyně a sociální zařízení jsou odkanalizované. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní omítky jsou břizolitové. K rodinnému domu přísluší pozemek o výměře 81 m² v druhu zahrada, který je s rodinným domem v jednotném funkčním celku.

Za rodinným domem jsou další dva pozemky, o výměře 1921 m² a o výměře 632 m² oba v druhu zahrada, které jsou bez trvalých porostů.

Poloha lepší, užitná plocha mnohem větší, technický stav horší, výměra pozemku mnohem větší.



5. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		ostatní, datum prodeje 22.4.2011			
Konstrukční provedení		Stavba zděná			
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0
Podlahová plocha		149.0 m ²		Zastavěná plocha 1.NP	141.0 m ²
				Celková výměra všech pozemků	563.0 m ²
Cena za nemovitost		940 000 Kč		6 300 Kč/m ²	
Redukce ceny		0 %			
Redukovaná cena		940 000 Kč		6 300 Kč/m ²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

5/ IS MOISES č.17797: RD 3+1 s garáží Horní Poříčí č.p.62. Prodej v 04/2011 za 940 tis.Kč.

RD s bytem 3+1 se standardním vybavením a s garáží v domě ve stáří cca 60 roků, po modernizaci vnitřního vybavení asi před 45 roky a další modernizaci domu před 21 roky vč. přístavby garáže a kotelny. Vytápění RD je ústřední s kotlem na zemní plyn. Okna zdvojená dřevěná již neodpovídají současným standardům a jsou vhodná k výměně. RD obsahuje malý sklep o sv.výšce jen 1,60m-není podzemním podlažím, v 1.NP: garáž a kotelnu ÚT s kotlem na TP, vstupní halu s dřev.schodištěm do 2.NP, kuchyň, dva obytné pokoje, koupelnu s WC. V 2.NP pak chodbičku se vstupem na plochou střechu nad garáží a kotelnou a třetí obytný pokoj. Technický stav RD vyhovující.

Příslušenství k RD tvoří přípojky sítí elektro, vody do skupinového vodovodu, jímka na vyvážení, chodník do domu, trvalé ovocné porosty na části zahrady.


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



Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukováných cen	6 300 - 9 800 Kč/m ²	850 000 - 1 645 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	8 400 Kč/m²	

Obvyklé ceny srovnatelných nemovitostí co do polohy, vybavení, velikosti užitné plochy a pozemku se v dané lokalitě pohybují od 6.300 do 9.800,- Kč/m² užitné započitatelné plochy. Zde vzhledem k dobrému technickému stavu, avšak horší poloze při velmi frekventované silnici uvažuji s obvyklou cenou ve výši 8.400,- Kč/m² užitné plochy.

Vypracoval	Ing. Tajovský Jiří	 podpis
Licence číslo	Kollárova 1290/3	
0146	680 01 Boskovice	

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. 3711/105/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 2012/191.

Otisk kulaté pečete znalce:

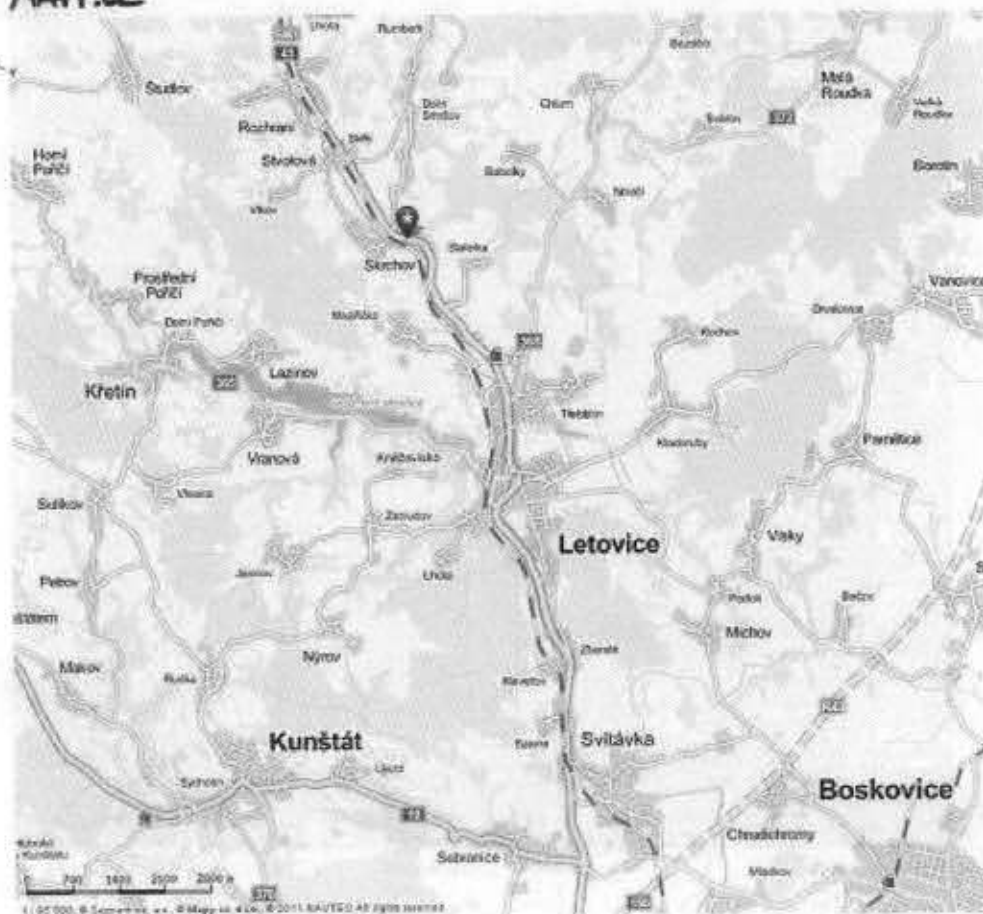
Podpis znalce:







MAPPY.CZ



[Skrýt detail](#)

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

MAPPY.CZ



Snímek bez

● Skrebov č.p. 44

639 61 Skrebov
okres Blensko
kraj liberecký

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2012 16:35:51

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)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Peterka Vladimír, Albina Krejčího 797/10, 679 61 Letovice	860922/4305	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	57	162	zastavěná plocha a nádvoří		
	16/1	501	orná půda		zemědělský půdní fond
	16/2	133	ostatní plocha	neplodná půda	
	275/8	479	zahradá		zemědělský půdní fond
	275/9	438	zahradá		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Spůsob využití Spůsob ochrany

Na parcele

Skrchov, č.p. 44

bydlení

St. 57

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 676 031,- Kč s příslušenstvím

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova

Stavba: Skrchov, č.p. 44

V-2138/2010-731

1716/2b, Praha 4, Nusle, 140 78,

Parcela: 275/9

V-2138/2010-731

RČ/IČO: 49240901

Parcela: 275/8

V-2138/2010-731

Parcela: St. 57

V-2138/2010-731

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 403/00902/10/2/01 ze dne

16.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2010.

V-2138/2010-731

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 03.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2011.

V-378/2011-731

Pro: Peterka Vladimír, Albina Krejčího 797/10, 679 61 Letovice

RČ/IČO: 860922/4305

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
16/1	75800	501

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2012 16:35:51

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 562344 Skrchov

Území: 748650 Skrchov

List vlastnictví: 81

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

275/8	74089	448
	75800	31
275/9	75800	35
	74089	403

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

výtahy jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: státní úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

otevili:

Vyhotoveno: 03.10.2012 16:35:52

státní úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
tanová Dagmar

Řízení PÚ: 6099/12/1

pis, razítko



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731,
strana 2

Informace o parcele

Parcelní číslo: 299/7
Obec: Škochov (582344) m
Katastrální území: Škochov (748450) m
Číslo LV: 143
Výměra (m²): 4828
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: silnice
Druh pozemku: ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/osoba	Adresa	Podíl
Česká republika		
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Jméno/osoba	Adresa	Podíl
Ředitelství silnic a dálnic ČR	Na Pankraci 546/56, Praha, Nusle, 140 00	

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním olivodu, kde slouží spíše katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský území.

Katastrální pracoviště Boiskovice

Platnost k 23.10.2012 13:55:28

22



22