

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4694 -275 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:

- rodinného domu č.p. 43 na pozemku p.č. 466 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 466, vše při ulici Urbášková, v k.ú. Vícemilice, obec Bučovice, kraj Jihomoravský**

Vlastník nemovitostí:

OLPE MONEY s.r.o.

IČ: 25381156

Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5
(insolvenční řízení č.j. KSBR 39 INS 9304/2012-A-8)

Objednatel posudku:

**Ing. Michal Zámečník, Stará Osada 27 , 615 00 Brno
insolvenční správce dlužníka OLPE MONEY s.r.o.**

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení**

Vypracovala:

Ing. Klára Schenková

V Brně dne 15.11.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5, IČ: 25381156, a to ke dni provedení místního šetření 9.11.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2757 pro k.ú. Vícemilice, obec Bučovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.10.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 25.10.2012
- b) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti, přístupových pozemcích a výřez z katastrální mapy, zdroj. www.cuzk.cz
- c) Místní šetření provedené dne 9.11.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavaxis, s.r.o.
- d) Fotodokumentace pořízená při místním šetření (pouze exteriér, z veřejně přístupných míst)
- e) Osobní návštěva stavebního úřadu v Bučovicích, Jiráskova 502, resp. vedoucího oddělení stavebního úřadu pana Zdeňka Bárky, dne 9.11.2012, ve věci nahlédnutí do stavební dokumentace oceňované nemovitosti
- f) Telefonické sdělení vedoucího stavebního úřadu v Bučovicích pana Zdeňka Bárky, k negativnímu výsledku hledání stavební dokumentace oceňované nemovitosti v archivu úřadu
- g) Písemná žádost o poskytnutí stavební dokumentace - Státní okresní archiv Vyškov se sídlem ve Slavkově u Brna, Palackého náměstí 1, paní Jana Maňasová, ze dne 12.11.2012
- h) Telefonické sdělení odborného archiváře paní Jany Maňasové, Státní okresní archiv Vyškov se sídlem ve Slavkově u Brna, k negativnímu výsledku hledání stavební dokumentace oceňované nemovitosti v archivu
- i) Telefonické sdělení pracovníka z úseku investic stavebního úřadu v Bučovicích Ing. Jiřího Pospíšila, úřadu v Bučovicích, Odbor územního plánování, rozvoje a investic, Jiráskova 502, ve věci dostupnosti veřejných inženýrských sítí při ulici Urbánkova, Vícemilice
- j) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- k) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické právo: OLPE MONEY s.r.o., IČ: 25381156
Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5

Nemovitosti na LV č. 2757 pro k.ú. Vícemilice, obec Bučovice, kraj Jihomoravský:

- Objekt k bydlení č.p.43 na pozemku p.č. 466
- Pozemek p.č. 466 zastavěná plocha a nádvoří

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 43 na pozemku p.č. 466 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 466, vše je umístěno při ulici Urbáškova, v k.ú. Vícemilice, v obci Bučovice, v Jihomoravském kraji.

Rodinný dům je řadový vnitřní s dvorním křídlem, pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a zastřešen je sedlovou střechou bez užitného podkroví, dvorní křídlo zastřešeno střechou pultovou též bez užitného podkroví. Příslušenství rodinného domu tvoří, pravděpodobně studna, venkovní úpravy popsané níže v posudku a dále pozemek o celkové výměře 241 m² s několika trvalými porosty.

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo, vzhledem k pokusu zpřístupnění nemovitosti, svoláno místní šetření na den 9.11.2012 v 9 hodin. Na toto místní šetření se uživatel domu pan Jan Janovec ani nikdo jiný nedostavil, proto byla provedena prohlídka pouze z exteriéru. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace nemovitosti, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku. Nebylo tedy zcela možné ověřit technický stav a úroveň vybavení interiérových prostor a jednotlivých konstrukcí. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky ve znaleckém posudku vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

V archivu stavebního úřadu v Bučovicích a ve Státním archivu Vyškov se sídlem ve Slavkově u Brna se dle poskytnutých informací nedochovala žádná stavební dokumentace (ani jiná informace) oceňované stavby.

Oceňovaná nemovitost je umístěna při ulici Urbáškova, v lokalitě Bučovice-Vícemilice, v katastrálním území Vícemilice, spadající pod obec Bučovice. Okolní zástavba je tvořena převážně řadovými a samostatně stojícími rodinnými domy a objekty občanské vybavenosti. Lokalita je pro bydlení dobrá, jedná se o klidnou část, předmětná nemovitost je umístěna v boční ulici, kolmé na silnici procházející celou obcí. Dle sdělení pracovníka z úseku investic stavebního úřadu v Bučovicích Ing. Jiřího Pospíšila jsou na ulici Urbáškova dostupné veškeré veřejné inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, el.). Část Vícemilice je odloučnou částí města Bučovice. Bučovice je město téměř s 6.500 obyvateli. Vybavenost obce je na průměrné úrovni a zahrnuje městský úřad, mateřské, základní a střední školy (gymnázium, obchodní akademie), základní uměleckou školu, poštu, zdravotnické zařízení, městskou policii,

krytý bazén, obchody, restaurace, hotely apod. Je zde zámek Bučovice. Obec má kanalizaci s připojením na čističku odpadních vod, vodovod a je plynofikována. Obec Bučovice se nachází cca 20 km od města Vyškov, tj. asi 20 minut jízdy autem a cca 35 km od centra města Brno, tj. asi 35 minut jízdy autem. V obci jsou zastávky autobusové a železniční dopravy, obec je obsluhována integrovaným dopravním systémem Jihomoravského kraje.

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je zcela bezproblémový ze zpevněné veřejné komunikace ulice Urbáškova na pozemcích p.č. 923/14 (ostatní plocha, silnice) ve vlastnictví ČR, p.č. 923/13 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví Jihomoravského kraje, p.č. 372/7 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví Jihomoravského kraje a dále přes pozemek p.č. 372/12 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví města Bučovice. Přístup i příjezd k předmětné nemovitosti je tak po technické i právní stránce zajištěný.

Omezení vlastnického práva: Na LV č. 2757 pro k.ú. Vícemilice je v části C zapsáno zástavní právo smluvní, k zajištění pohledávek do celkové výše 3.500.000,- Kč s příslušenstvím, veškerých budoucích pohledávek do výše 5.000.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.12.2034, oprávnění pro: MIDEŠTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Brno – střed – Trnitá, 602 00 Brno 2, IČ 27685098, právní účinky vkladu práva ke dni 9.11.2009. Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.8.2011. Věcná břemena, restituční nároky ani jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna. Výše uvedené omezení vlastnického práva není vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněno.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 2, tedy území se zvýšenou pravděpodobností vzniku povodně nebo záplavy.

3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

- 3.1. Rodinný dům č.p. 43
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemek
- 3.4. Trvalé porosty

4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

4.1. Rodinný dům č.p. 43 :

Rodinný dům je řadový vnitřní s dvorním křídlem, pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a zastřešen je sedlovou střechou bez užitného podkroví, dvorní křídlo střechou pultovou též bez užitného podkroví.

V archivu stavebního úřadu v Bučovicích a ve Státním archivu Vyškov se sídlem ve Slavkově u Brna se nedochovala žádná stavební dokumentace (ani jiná

informace) oceňované stavby.

Přepokládané konstrukční provedení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Popis
Základy	Pravděpodobně betonové
Svislé konstrukce	Pravděpodobně zděné
Stropy a podhledy	Pravděpodobně dřevěné trámové
Zastřešení mimo krytinu	Uliční část - dřevěný krov, sedlová střecha, dvorní část – dřevěný krov, pultová střecha
Krytina střechy	Pálená taška
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Vnitřní omítky a obklady	Uvažujeme běžný rozsah a provedení omítek a obkladů
Fasádní omítky	Z uliční strany – zateplená fasáda s probarvenou omítkou, z dvorní části uvažujeme běžné fasádní omítky
Schody	Neuvažujeme
Dveře	Vstupní dveře plastová, vnitřní uvažujeme běžné náplňové do ocelových zárubní
Okna	Z ulice dvě plastová okna do obytných místností s žaluziemi + dřevěná pravděpodobně na sociální zázemí, ze dvora uvažujeme též plastová + dřevěná
Podlahy	Uvažujeme běžné povrchy podlah
Vytápění	Nepodařilo se zjistit
Elektroinstalace	Uvažujeme kompletní rozvody
Rozvod vody	Uvažujeme rozvody z veřejného řádu, případně z vlastní studny
Zdroj teplé vody	Uvažujeme elektrický bojler
Instalace plynu	Uvažujeme že v domě není plyn
Kanalizace	Předpokládáme kompletní odkanalizování do veřejného řádu
Vybavení kuchyní	Uvažujeme běžnou kuchyňskou linku, dřez a spotřebiče
Vnitřní hygienické vybavení	Uvažujeme běžné sanitární vybavení
Ostatní	domácí zvonek

Dispozice :

1.NP: dispozice domu není známa.

Stáří, technický stav :

Stáří domu se nepodařilo zjistit, předpokládáme však původní stáří domu přibližně 90 let, kdy vzhledem ke skutečnosti, že zákres rodinného domu v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti zjištěné na místě samém, byl pravděpodobně dům v průběhu let přestavěn. Při pohledu z ulice je dále nesporné, že byla provedena rekonstrukce domu zahrnující minimálně – zateplení domu z jeho uliční strany, provedení nové fasády, osazení nových vstupních dveří, výměnu některých původních oken za plastová. Rekonstrukci odhadujeme přibližně před třemi lety. Stav domu při pohledu ze dvora a stav interiéru není znám. Uvažujeme proto průměrný stav po částečné rekonstrukci.

Zastavěná plocha (m²) – odhad dle katastrální mapy (uliční šíře RD byla zaměřena při MŠ)

Popis	Výpočet	Počet m ²
1.NP	12,07*8+5*5	121,56

Zastavěná plocha celkem- odhad : **121 m²**

Podlahová plocha (m²) – odhad (orientační)

Popis	Výpočet	Počet m ²
1.NP	121,56*0,77	93,60

Podlahová plocha celkem - odhad : **93 m²**

4.2. Příslušenství :

Příslušenství rodinného domu tvoří pravděpodobně studna a běžné venkovní úpravy jako je oplocení ocelové rámové vč. vstupní branky, betonová podezdívka, zpevněné plochy z betonové dlažby, zpevněná plocha dvora a přípojky inženýrských sítí. Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které doplňuje užívání hlavní stavby a které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

4.3. Pozemek :

Předmětem ocenění je jediný pozemek, a to pozemek p.č. 466, který je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 241 m². Pozemek je částečně zastavěn rodinným domem, část tvoří předzahrádka a zbylá část tvoří pravděpodobně zpevněný dvůr. Pozemek je nepravidelného tvaru a rovinatého charakteru.

4.4. Trvalé porosty:

Na oceňovaném pozemku, resp. v předzahrádce, se nachází dvě vzrostné tůje, brečťan a několik drobných okrasných porostů. Porosty jsou v podstatě samostatně neprodejné. Jejich existence je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

C. P O S U D E K :

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 9.11.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se zjišťuje.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m²]
- stáří stavby

- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r₁ - r₄)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena pouze hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu). Věcná hodnota nebyla stanovena vzhledem ke skutečnosti, že nemovitost nebyla zpřístupněna, nebylo tedy možné provést její zaměření, zjistit stav a úroveň vybavení a stanovit tak věcnou hodnotu nemovitosti. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo které jsou v současné době nabízeny na realitní trhu. Jedná se o do jisté míry srovnatelné nemovitosti situované buď také přímo v Bučovicích - Vícemilicích nebo v blízkých lokalitách v okrese Vyškov. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.



Nemovitost č.1: Rodinný dům v obci Bučovice, k.ú. Vícemilice, ul. Krátká, okr. Vyškov, prodej v 4/2012 za 2.650.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 19154. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.

Nemovitost č.2: Rodinný dům v obci Ivanovice na Hané, ul. Švermova, okr. Vyškov, prodej v 2/2011 za 1.090.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 17086. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.



Nemovitost č.3: Rodinný dům v obci Letonice, okr. Vyškov, prodej v 7/2011 za 1.900.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 18071. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.

Nemovitost č.4: Rodinný dům v obci Brankovice, ul. Příční, okr. Vyškov, prodej v 9/2011 za 1.360.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 18630. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.

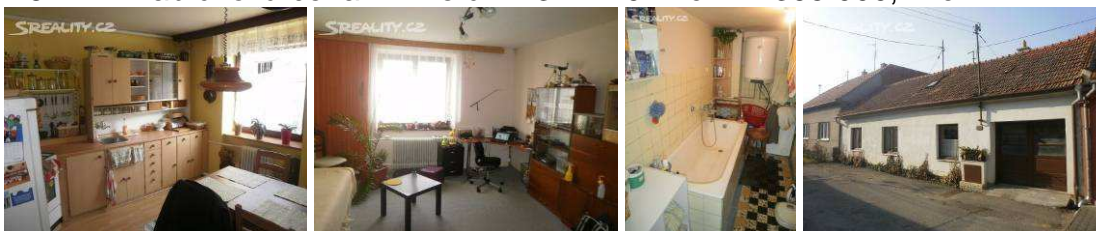


Nemovitost č.5: Rodinný dům v obci Zbýšov, okr. Vyškov, prodej v 3/2012 za 990.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 19140. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.



Nemovitost č.6: Rodinný dům v obci Zbýšov, okr. Vyškov, prodej v 8/2011 za 1.050.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 18630. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.

Nemovitost č.7: Nabídka prodeje rodinného domu s dispozicí 3+1 v obci Bučovice, k.ú. Vícemilice, okr. Vyškov. Jedná se o řadový, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům, s dvorem, drobnými hospodářskými staveními, půdou. Dům stojí v klidné ulici s možností parkování před domem nebo ve vjezdu uvnitř domu. Dům má vlastní studnu a městský vodovod. Celkově je dům udržovaný a obydlený. Topení plynové. Eurookna-stáří cca 8 let. Užitná plocha domu činí 102 m², plocha pozemku činí 267 m². Nabídková cena RK ke dni 13.11.2012 činí 1.395.000,- Kč.



Nemovitost č.8: Nabídka prodeje rodinného domu s dispozicí 4+1 v obci Bučovice, k.ú. Vícemilice, ul. Osvobození, okr. Vyškov. Dům prošel rekonstrukcí - nová plastová okna, keramické dlažby, plovoucí podlahy, rozvody topení a vody. K domu náleží garáž a vedlejší stavby. Užitná plocha domu činí 212 m², celková plocha pozemku činí 1.265 m². Nabídková cena RK ke dni 13.11.2012 činí 1.500.000,- Kč.



Výpočet a komentář:

č.	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena oceňovaného objektu odvozená od srovnávacího
1	2 650 000 Kč	1,00	2 650 000 Kč	1,00	1,10	1,05	1,10	1,12	1,05	1,49	1 773 633 Kč
2	1 090 000 Kč	1,00	1 090 000 Kč	1,05	1,00	1,03	0,98	0,90	1,00	0,95	1 142 698 Kč
3	1 900 000 Kč	1,00	1 900 000 Kč	0,98	1,20	1,00	1,00	0,98	1,05	1,21	1 570 113 Kč
4	1 360 000 Kč	1,00	1 360 000 Kč	0,95	0,95	1,03	1,12	1,15	0,95	1,14	1 195 680 Kč
5	990 000 Kč	1,00	990 000 Kč	0,99	1,10	0,99	0,97	0,95	1,00	0,99	996 499 Kč
6	1 050 000 Kč	1,00	1 050 000 Kč	0,99	0,90	1,00	1,06	1,10	0,90	0,94	1 122 976 Kč
7	1 395 000 Kč	0,85	1 185 750 Kč	1,00	1,00	1,03	1,03	1,02	1,00	1,08	1 095 768 Kč
8	1 500 000 Kč	0,85	1 275 000 Kč	1,00	1,00	1,05	1,20	1,20	1,00	1,51	843 254 Kč
Celkem průměr											1 217 578 Kč
Minimum											843 254 Kč
Maximum											1 773 633 Kč
Porovnávací hodnota											1 217 578 Kč

K1 poloha

K3 příslušenství

K5 velikost, resp. vliv pozemku

K2 stav a vybavení

K4 velikost domu

K6 úvaha znalce

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vybrány výše popsané srovnávací nemovitosti. Uvedené nemovitosti jsou s oceňovanou poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění, stavu a vybavení domu, v rozsahu příslušenství, velikosti domu a velikosti pozemků. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši 1.217.578,- Kč.

Pozn.: V současné době lze spatřovat spíše přebytek obdobných nemovitostí nabízených na trhu v této lokalitě, resp. převis nabídky nad poptávkou. I tuto skutečnost je nutno v rámci prováděné analýzy trhu zohlednit.

Rodinný dům č.p. 43 na pozemku p.č. 466 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 466, vše při ulici Urbáškova, v k.ú. Vícemilice, obec Bučovice, kraj Jihomoravský – celkem:

Porovnávací hodnota	1 217 578 Kč
---------------------	--------------

2.2. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti :

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Umístění v části Vícemilice, odloučená část města Bučovice, v zástavbě obdobných rodinných domů, v klidové lokalitě
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k nemovitosti
- Dům pravděpodobně po částečné rekonstrukci

Mezi slabé stránky patří:

- Menší pozemkové zázemí
- Omezené možnosti parkování v okolí domu, bez možnosti privátního parkování
- Omezení vlastnického práva ve formě zástavního práva smluvního, podrobněji viz. LV v příloze
- Neodpovídá zákres rodinného domu v katastrální mapě

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 1.200.000,- Kč.

Rodinný dům č.p. 43 na pozemku p.č. 466 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 466, vše při ulici Urbáškova, v k.ú. Vícemilice, obec Bučovice, kraj Jihomoravský– celkem:

Obvyklá cena	1.200.000,- Kč
---------------------	-----------------------

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to rodinného domu č.p. 43 na pozemku p.č. 466 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 466, vše při ulici Urbáškova, v k.ú. Vícemilice, obec Bučovice, kraj Jihomoravský, odhadujeme ve výši:

1.200.000,- Kč

Slovy: jedenmiliondvěstětisíc korun českých

V Brně dne 15.11.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN
4. Výřezy z katastrální mapy
5. Záznamy realitní databáze MOISES

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 31 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 275/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Klára Schenková
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 9.11.2012



Pohled na rodinný dům z ulice Urbáškova



Pohled na rodinný dům z ulice Urbáškova



Lokace

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY



Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592943 Bučovice
Kat.území: 615170 Vicemilice List vlastnictví: 2757

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5	25381156	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
466		241 zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Vicemilice, č.p. 43		bydlení		466

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávek do celkové výše 3 500 000,- Kč s příslušenstvím;
2. veškerých budoucích pohledávek do výše 5 000 000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.12.2034.

MIDESTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Parcela: 466 Z-13661/2011-712
Brno-střed - Trnitá, 602 00 Brno 2, Stavba: Vicemilice, č.p. 43 Z-13661/2011-712
RČ/IČO: 27685098

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2009.

V-5305/2009-712

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.08.2011.

Z-13661/2011-712

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2008.

V-7456/2008-712

Pro: OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5 RČ/IČO: 25381156

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **592943 Bučovice**
Kat.území: **615170 Vicemilice** List vlastnictví: **2757**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.10.2012 23:51:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

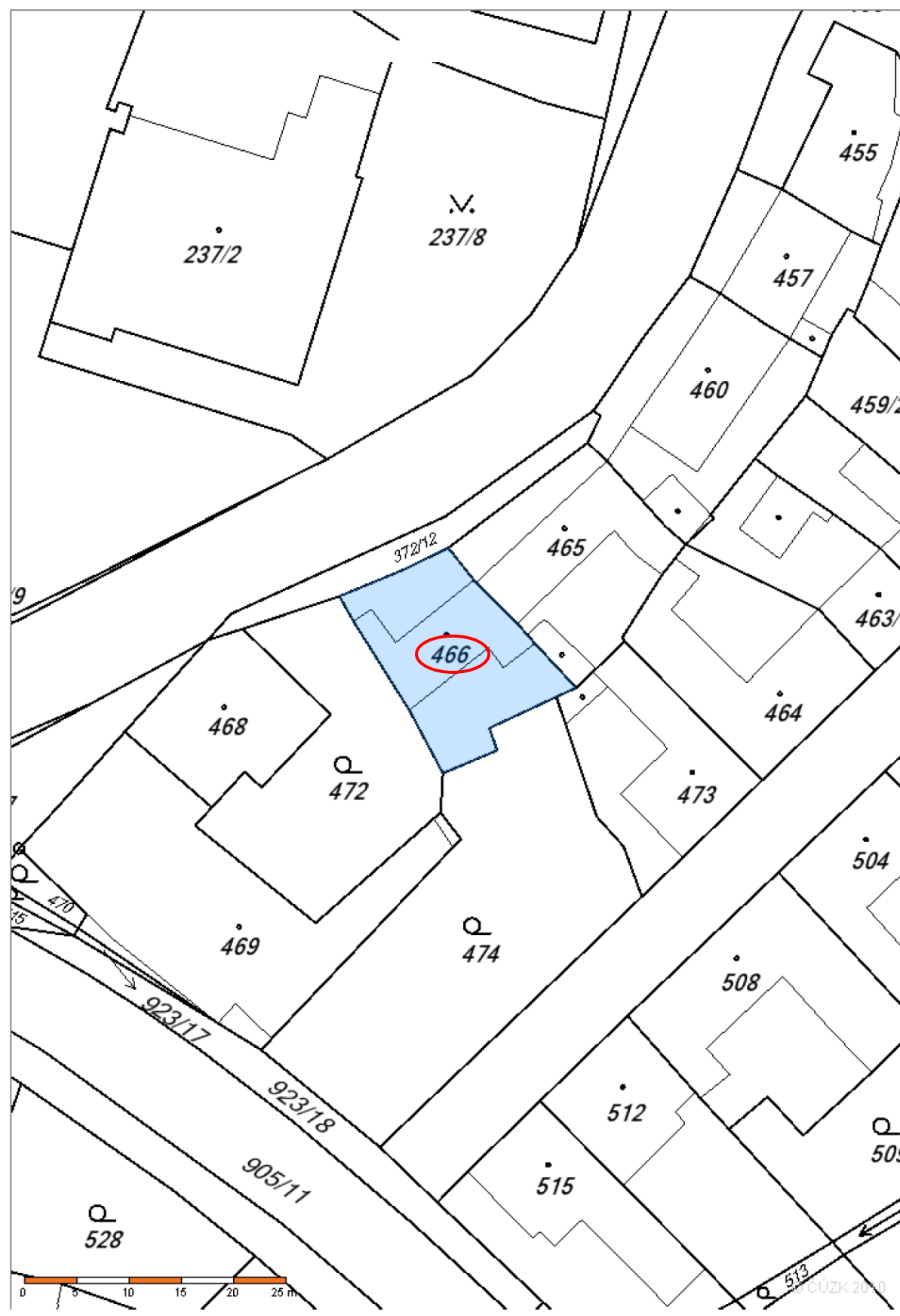
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Příloha č. 4

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY





Příloha č. 5

ZÁZNAMY REALITNÍ DATABÁZE MOISES

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

19154

Segment

Typ rodinný dům
Podtyp 1 byt
Speciální řadový
Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř. 2. třetina životnosti

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věcná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. Kč
- dle cen. předpisu
Cena administr.II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 2 650 000,00 Kč

Poloha

Okres VY Statut město
Obec Bučovice
Katastr. území Vícemilice
Počet obyvatel 6 772
Zóna Rodinné domy
Poloha v zóně lepší
Adresa nemov. Krátká

Stáří objektu :

29 let. Před 2 roky zateplení střechy + nová střešní krytina, nový kotel a vstupní dveře.

Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o řadový vnitřní nepodsklepený dvoupodlažní rodinný dům zastřešený plochou střechou. Objekt obsahuje 1 samostatnou bytovou jednotku 5+1.
Dispoziční řešení:
1.NP: zádveří, vstupní hala, chodba, prádelna, komora, 2x pokoj, kotelná, garáž, schody do 2.NP
2.NP: chodba, WC, koupelna, kuchyň, obývací pokoj, 2x pokoj, lodžie
Technický stav velmi dobrý, je prováděna pravidelná údržba.



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):

Obchod proběhl dne: 6.4.2012

Záznam vypracován dne: 8.4.2012

Záznam přijat do databáze dne 28.7.2012

Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	169		12 420	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 707

JC obestavěného prostoru 2968

Celková cena staveb: 2 099 000,00 Kč

Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	1 000	240	1 000
zahrada	1 000	311	1 000

Celková cena pozemků: 551 000,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

17086

Segment

Typ rodinný dům
Podtyp 1 byt
Speciální řadový
Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř. 2. třetina životnosti

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věčná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. Kč
- dle cen. předpisu
Cena administr. II: 1 055 510,00 Kč
- dle cen. předpisu II: 364/10 Sb.
Cena tržní 1 090 000,00 Kč

Základní charakteristiky nemovitosti

Jde o rodinný dům 2+1 po částečné rekonstrukci, zděný, řadový, nepodsklepený, půdorysného tvaru písmene L. Stáří domu je asi 85 let, v roce 2006 provedena nová fasáda, nová plastová okna do ulice a nové rozvody elektro. Vytápění v domě je ústřední s plynovým kotlem, ohřev vody el. boilerem, napojení na veškeré inženýrské sítě.



Poloha

Okres VY Statut město
Obec Ivanovice na Hané
Katastr. území Ivanovice na Hané
Počet obyvatel 2 961
Zóna Rodinné domy
Poloha v zóně průměrná
Adresa nemov. Švermova 21

Stáří objektu :

Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 6
Obchod proběhl dne: 1.2.2011
Záznam vypracován dne: 31.3.2011
Záznam přijat do databáze dne: 30.4.2011

Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ano	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	75,6	204,12	13 392	4 960
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 410,64

JC obestavěného prostoru 2465

Celková cena staveb: 1 012 500,00 Kč

Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	500	155	500

Celková cena pozemků: 77 500,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

18071

Segment

Typ rodinný dům
Podtyp 1 byt
Speciální řadový
Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř. 2. třetina životnosti

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věcná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. 1 890 020,00 Kč
- dle cen. předpisu 364/10 Sb.
Cena administr. II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 1 900 000,00 Kč

Poloha

Okres VY Statut obec
Obec Letonice
Katastr. území Letonice
Počet obyvatel 1 403
Zóna Rodinné domy
Poloha v zóně průměrná
Adresa nemov. není

Stáří objektu :

80 let, před 1 rokem byla provedena jeho generální rekonstrukce (zůstaly jen obvodové zdi, strop, krov a střešní krytina, jinak vše nové).

Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o řadový vnitřní nepodsklepený přízemní rodinný dům zastřešený sedlovou střechou. Objekt obsahuje 1 samostatnou bytovou jednotku 3+1. Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, plynu a jednotné kanalizace.

Dispoziční řešení objektu:

1.NP: zádveří, chodba, koupelna + WC, kuchyň, pokoj, schodiště do 2.NP
2.NP: chodba, 2x pokoj, WC, terasa

Celkový popis:

Základové pásy izdlované, obvodové zdivo z CP tl. 450 mm, stropy dřevěné trámové s podhledem, okna plastová zdvojená, dveře dřevěné + dřev. obložkové zárubně, podlahy obytných místností plovoucí lamino a keramická dlažba, ostatních místností keramická dlažba, schodiště železobetonové teracové, elektro 220/380 V, vytápění ústřední plynové, klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Zastřešení tvoří sedlová střecha, krytina pálená.



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):

Obchod proběhl dne: 28.7.2011

Záznam vypracován dne: 20.11.2011

Záznam přijat do databáze dne 14.1.2012

Charakteristiky obce

Elektrina ne Služby ne
Vodovod ano Školka ne
Kanalizace ne Škola ne
Plyn ano Lékař ano
Kabel TV ne Prac. přílež. ne
Železnice ne Pošta ano
Autobus ne
Vzdálenost od města v km: 0
Vzdálenost od okr. města v km: 0
Rok:
Obyvatel. 0 0 0
Rod. domy 0 0 0
Byty 0 0 0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	83,55		21 634	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 475

JC obestavěného prostoru 3805

Celková cena staveb: 1 807 600,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	staveb.pl.	400	113	400
	zahrada	400	118	400

Celková cena pozemků: 92 400,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

18439

Segment

Typ rodinný dům
Podtyp 2 byty
Speciální koncový
Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř. 2. třetina životnosti

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věčná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. 1 376 450,00 Kč
- dle cen. předpisu 364/10 Sb.
Cena administr. II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 1 360 000,00 Kč

Poloha

Okres VY Statut obec
Obec Brankovice
Katastr. území Brankovice
Počet obyvatel 0
Zóna Rodinné domy
Poloha v zóně průměrná
Adresa nemov. Příční

Stáří objektu :

Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o třípodlažní (1.PP, 1.NP, 2.NP) cele podsklepený RD se sedlovou střechou. Základy beton. pásy, nosné kce zděné v tl. 30cm, stropy železobetonové, klemp. kce z pozinku, vnitřní omítky vápenné omítky štukové, fasádní omítky břidlicové, vnitřní omítky vápenné hladké, vnější obklady nejsou provedeny, schody železobetonové, dveře hladké, okna dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností tvoří dřevotříská, podlahy ostatních místností tvoří PVC nebo keramická dlažba. Vytápění ÚT, kotlem na TP, rozvody vody studené i teplé s ohřevem vody el. boilerem. Kanalizace svedena do septiku s přepadem, z vybavení kuchyně je el. sporák, z vnitřního vybavení je vana, WC, umyvadlo. Z ostatního vybavení jsou žaluzie.



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):
Obchod proběhl dne: 27.9.2011
Záznam vypracován dne: 23.3.2012
Záznam přijat do databáze dne 21.4.2012

Charakteristiky obce

Elektrina ne Služby ne
Vodovod ne Školka ne
Kanalizace ne Škola ne
Plyn ne Lékař ne
Kabel TV ne Prac. přílež. ne
Železnice ne Pošta ne
Autobus ne
Vzdálenost od města v km: 10
Vzdálenost od okr. města v km: 17
Rok:
Obyvatel. 0 0 0
Rod. domy 0 0 0
Byty 0 0 0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	158		6 523	0
	sklepní	0,5	77		3 262	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb: 1 281 900,00 Kč

Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	150	114	150
zahrada	100	610	100

Celková cena pozemků: 78 100,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: nevíme
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

19140

Segment

Typ rodinný dům
Podtyp 1 byt
Speciální řadový
Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř. 3. třetina životnosti

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věčná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. Kč
- dle cen. předpisu
Cena administr. II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 990 000,00 Kč

Poloha

Okres VY Statut obec
Obec Zbýšov
Katastr. území Zbýšov
Počet obyvatel 387
Zóna Centrum
Poloha v zóně průměrná
Adresa nemov. není

Stáří objektu :

cca 120 let. V roce 2010 byla provedena velká rekonstrukce (nové rozvody elektro, ZT, ÚT, rekonstrukce kuchyně a koupelny, nové podlahy).

Základní charakteristiky nemovitosti

Rodinný dům je přizemní nepodsklepený řadový koncový objekt zastřešený sedlovou střechou.
RD obsahuje 1 bytovou jednotku 2+1.
Dispoziční řešení:
1.NP: předstíň, komora, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna + WC
Objekt je napojen na rozvody elektro, vody, dešťové i splaškové kanalizace, možnost napojení na plynovod.
Technický stav vzhledem k výše uvedené rekonstrukci velmi dobrý.



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):

Obchod proběhl dne: 15.3.2012

Záznam vypracován dne: 8.4.2012

Záznam přijat do databáze dne 28.7.2012

Charakteristiky obce

Elektrina ne Služby ne
Vodovod ano Školka ne
Kanalizace ne Škola ne
Plyn ne Lékař ne
Kabel TV ne Prac. přílež. ne
Železnice ne Pošta ne
Autobus ne

Vzdálenost od města v km: 0

Vzdálenost od okr. města v km: 0

Rok:

Obyvatel. 0 0 0

Rod. domy 0 0 0

Byty 0 0 0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	70,65		12 365	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 406

JC obestavěného prostoru 2151

Celková cena staveb: 873 600,00 Kč

Pozemky

Popis	SC	Výměra	USC
staveb.pl.	600	194	600

Celková cena pozemků: 116 400,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální

Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

18630

Segment

Typ rodinný dům
Podtyp 1 byt
Speciální řadový
Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř. 3. třetina životnosti

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věcná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. Kč
- dle cen. předpisu
Cena administr.II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 1 050 000,00 Kč

Poloha

Okres VY Statut obec
Obec Zbýšov
Katastr. území Zbýšov
Počet obyvatel 0
Zóna Rodinné domy
Poloha v zóně průměrná
Adresa nemov. č.p. 6

Stáří objektu :

Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům s bytem o velikosti 2+1 se zastaralým soc. zázemím. Dům je řadový vnitřní, přízemní, částečně podsklepený se sedlovou střechou s pál. krytinou. Dům je odhadem z 50. let, bez zásadních modernizací - výměna jednoho okna za plastové, oprava podlah v 90. letech. Elektřina je částečně původní a v části nová tažená v lištách na omítce. Dům je napojen na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod + studnu, veřejná kanalizace napojena není, možnost je, to samé platí pro zemní plyn. Vytápění je v současnosti ústřední s kotlem na tuhá paliva. Technický stav domu je průměrný, vnitřní vybavení je zastaralé.

Dispoziční řešení:

1. PP: 2x sklep

1.NP: vstupní chodba, veranda, předstíh, 2x obytný pokoj, kuchyň, zadní chodba, WC, spíž, koupelna, kotelná.
/ZP=146m²/



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 6
Obchod proběhl dne: 31.8.2011
Záznam vypracován dne: 15.2.2012
Záznam přijat do databáze dne: 23.4.2012

Charakteristiky obce

Elektřina ano Služby ne
Vodovod ano Škola ne
Kanalizace ano Škola ne
Plyn ano Lékař ne
Kabel TV ne Prac. přílež. ne
Železnice ano Pošta ne
Autobus ano
Vzdálenost od města v km: 0
Vzdálenost od okr. města v km: 0
Rok: 2012
Obyvatel. 566 0 0
Rod. domy 0 0 0
Byty 0 0 0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	celkem	1,0	136	353,6	5 183	1 993
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 792

JC obestavěného prostoru 890

Celková cena staveb: 704 900,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	celkem	700	493	700

Celková cena pozemků: 345 100,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá