

Znalecký posudek č. 2520/4/17

odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolventního řízení

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor	ocenění stávajícího stavu	
Název nemovitosti:	Rodinný dům		
Číslo popisné:	124	Na pozemku parc. č.:	St. 178
bez čp/če:	Garáž	Na pozemku parc. č.:	St.179
	Rodinný dům		
Číslo popisné	10	Na pozemku parc. č.:	St.5/1
Pozemky parc. č.:	st. 5/1, st. 178, st. 179, 9/1, 214/1		
Ostatní stavby:	Stodola,chlévy na st.5/1		
Katastrální území:	Bohdaneč u Zbraslavic	LV č.:	10136, 127
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Bohdaneč	Část obce:	Bohdaneč
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 28525

RD čp.124

RD čp.10



LV 10136	
Vlastník stavby:	Petr Musil, V Břizách 136/4a, 58812 Dobronín, spoluvlastnický podíl: 1 / 6 Radek Musil, Puškinská 591, 28401 Kutná Hora, spoluvlastnický podíl: 1 / 6 Věra Musilová, Bohdaneč 124, 28525 Bohdaneč, spoluvlastnický podíl: 4 / 6
LV 127	
Vlastník stavby	Petr Musil, V Břizách 136/4a, 58812 Dobronín, spoluvlastnický podíl: 1 / 3 Radek Musil, Puškinská 591, 28401 Kutná Hora, spoluvlastnický podíl: 1 / 3 Věra Musilová, Bohdaneč 124, 28525 Bohdaneč, spoluvlastnický podíl: 1 / 3
Vlastník pozemku:	Petr Musil, V Břizách 136/4a, 58812 Dobronín, spoluvlastnický podíl: 1 / 3 Radek Musil, Puškinská 591, 28401 Kutná Hora, spoluvlastnický podíl: 1 / 3 Věra Musilová, Bohdaneč 124, 28525 Bohdaneč, spoluvlastnický podíl: 1 / 3

Objednatel:	Dražební společnost MORAVA s.r.o.	tel.: 734445502
Adresa:	Dlouhá 4433, 760 01 Zlín	

ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (ocenění stávajícího stavu)

Obvyklé ceny	Stav ke dni / Prohlídka:	17.2.2017 / 17.2.2017
Obvyklá cena stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	250 000 Kč	LV 10136 - čp.124 na st.178 a garáž bez čp. na st.178 Podíl pana Petra Musila 1/6
Obvyklá cena stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	235 000 Kč	LV 127 - RD čp.10,chlévy,stodola na st.5/1 a veškeré pozemky Podíl pana Petra Musila 1/3
Prodejnost nemovitosti:	prodejná od 6 do 12 měsíců	

Vypracoval:	Josef Musil	tel.: 608539275
Adresa:	Zbraslavice 33, 285 21 Zbraslavice	e-mail: vetom.zbraslavice@iol.cz
Datum:	21.2.2017	

Tento odhad obsahuje 23 stran textu včetně 14 stran příloh.

.....
podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Kraj: Středočeský	Obec, část obce: Bohdaneč, Bohdaneč	Počet obyvatel: 419
KÚ: Bohdaneč u Zbraslavic	Ulice:	Číslo popisné: 124

Rodinný dům čp.124	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/NE	//
Počet bytových jednotek / typy	1	6+1
Garáže v objektu / počet stání:	<input type="checkbox"/> ano	
Zastavěná plocha 1NP:	95 m ²	
Obestavěný prostor:	748 m ³	
Jednotková cena:	4 500 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	4 650 m ²	
Započítatelná plocha	194,00 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	194,00 m ²	0,00 m ²
Stáří / další životnost:	40	60
Opotřebení celkové:	40,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Energetický průkaz stavby:	Není
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Okolí nemovitosti:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Prodejnost nemovitosti:	prodejná od 6 do 12 měsíců		
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť		
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota RD čp.124	1 726 600 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 616 968 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - hlavní stavby	3 367 013 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota - vedlejších staveb	656 000 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	368 760 Kč	0 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Bohdaneč je menší obcí, je zde malá vybavenost, obchod, praktický lékař a některé drobné služby. V místě zemědělské družstvo a pila, zde možnosti některých pracovních příležitostí. Základní vybavenost ve Zbraslavicích, zde škola, pošta, zdravotní středisko a rozsáhlejší síť obchodů, úřadů a služeb. Běžná vybavenost ve městě Zruč nad Sázavou cca 10 km. Okresní město Kutná Hora cca 20 km. Předmětem ocenění jsou dva RD a sounáležící pozemky situované v zastavěném území obce.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum - zástavba RD

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Hlavní stavbou je novější RD čp. 124 z roku 1978. Druhý RD čp. 10 je stáří nad 100 roků, tento bez vybavení v současnosti v dlouhodoběji započaté nedokončené rekonstrukci.

Nemovitosti jsou zapsány na dvou LV.

RD čp. 124 je zděný podsklepený se dvěma nadzemními podlažemi, zde byt 6+1 s příslušenstvím, vytápění je ústřední kotlem na pevná paliva. Tento dům pouze běžně udržovaný bez renovací. k RD čp. 124 jsou užívány pozemky st. 178, zde stavba RD, dále st. 179, zde garáž a p.č. 214/1.

Dům čp. 10 je z kamenného zdiva, přízemní s půdou. Je v započaté nedokončené rekonstrukci, před dvěma roky provedena výměna oken za plastová, započato s rozvody instalací, omítky pouze v jednom pokoji.

Pozemky jsou samostatné okolo obou RD, k RD čp. 10 náleží pozemky st. 5/1 zde stavba bývalého chléva a stavba stodoly a p.č. 9/1.

Všechny pozemky jsou zapsány na jednom LV u RD čp. 10 i když některé tvoří zázemí k RD čp. 124.

Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly pana Petra Musila.

Jeho spoluvlastnický podíl na nemovitostech zapsaných LV 10136 je 1/6 a spoluvlastnický podíl na nemovitostech zapsaných na LV 127 je 1/3.

Technický popis oceňované nemovitosti

Stavba dokončena v r. 1978 Dílčí rekonstrukce v r. Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Energetický průkaz stavby: Není

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře interiér

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.): / voda / kanalizace / plyn / elektro telefon

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 623/1, 627/3

Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
623/1	silnice - přístup k RD čp. 10	Středočeský kraj / Středočeský kraj
627/3	ostatní komunikace - přístup RD čp. 124	Obec Bohdaneč / Obec Bohdaneč

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

RD čp.124 je obýván rodinami vlastníků, RD čp.10 je v započaté nedokončené rekonstrukci, nelze jej obývat.

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na pozemku p.č.9/1 je zřízeno VB v právu umístění pilíře elektro. Hodnota nemovitostí není tímto ovlivněna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10136					
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0205 Kutná Hora		
Obec:	533980 Bohdaneč	Katastrální území:	606103 Bohdaneč u Zbraslavic		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO	RČ: 7501121551	Petr Musil	V Břízách 136/4a, 58812 Dobronín	1 / 6	
FO	RČ: 8111110832	Radek Musil	Puškinská 591, 28401 Kutná Hora	1 / 6	
FO	RČ: 515207025	Věra Musilová	Bohdaneč 124, 28525 Bohdaneč	4 / 6	
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce Bohdaneč		Objekt k bydlení	č.p. 124	na pozemku p.č. st. 178	NE
část obce Bohdaneč			bez čp/če	na pozemku p.č. st. 179	NE

LIST VLASTNICTVÍ číslo 127

Kraj: CZ020 Středočeský Okres: CZ0205 Kutná Hora
 Obec: 533980 Bohdaneč Katastrální území: 606103 Bohdaneč u Zbraslavic
 Ulice: č.o.:

Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 7501121551	Petr Musil	V Břízách 136/4a, 58812 Dobronín	1 / 3
FO	RČ: 8111110832	Radek Musil	Puškinská 591, 28401 Kutná Hora	1 / 3
FO	RČ: 515207025	Věra Musilová	Bohdaneč 124, 28525 Bohdaneč	1 / 3

Stavby **stavba je součástí pozemku**
 část obce Bohdaneč Objekt k bydlení č.p. 10 na pozemku p.č. st. 5/1 ANO

Pozemky					
st. 5/1	Stavební parcela	Parcela KN	648 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 178	Stavební parcela	Parcela KN	95 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 179	Stavební parcela	Parcela KN	32 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
9/1	Pozemková parcela	Parcela KN	422 m ²	zahrada	
214/1	Pozemková parcela	Parcela KN	3 453 m ²	orná půda	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Zděný podsklepený RD č.p.124 se dvěma nadzemními podlažími, nižší stanová střecha, eternitová krytina, fasáda břizolit, okna dřevěná zdvojená, rozvody vody pozinkovaným potrubím, vytápění ústřední na pevná paliva.. RD z roku 1978, z tohoto instalace veškeré konstrukce, instalace a vybavení. Dům je běžně obýván a běžně udržován.

V suterénu: kotelna, uhelna, sklepy a garáž

V přízemí : veranda, chodba, kuchyně, obýv.pokoj, pokoj, koupelna, WC

ve 2.NP: chodba 4* pokoj

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby**Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
sklepní prostory	75,00 m ²	52,00 m ²
přízemí	95,00 m ²	76,00 m ²
2.NP	83,00 m ²	66,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
sklepní prostory	sklepní prostory	52,00 m ²	1,00	52,00 m ²
	sklepní prostory - celkem	52,00 m²		52,00 m²
přízemí	obytná plocha	76,00 m ²	1,00	76,00 m ²
	přízemí - celkem	76,00 m²		76,00 m²
2.NP	obytná plocha	66,00 m ²	1,00	66,00 m ²
	2.NP - celkem	66,00 m²		66,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
sklepní prostory	(75)*(2,60)	=	195,00 m ³
přízemí	(95)*(2,70)	=	256,50 m ³
2.NP	(83)*(2,70)	=	224,10 m ³
zastřešení	83*1,75/2	=	72,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	748,23 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	tvárnice tl.30 cm.
Stropy	hurdiskové
Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví
Krytina	osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	břízolitové škrabané
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	teracové
Dveře	hladké plné dveře
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	koberce a PVC
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, beton
Vytápění	ústřední topení na pevná paliva
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	sporák, kuchyňská linka
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	95
Obestavěný prostor	[m ³]	748,23
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 367 013
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřeбенí	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 020 208

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřeбенí	VH
garáž	zděná, sedlový krov, vybavení el. proud	st.179	104,00	1 500 Kč/	156 000 Kč	50 %	78 000 Kč
Starý RD čp.10, v rekonstrukci	zděný s půdou, bez vybavení, neobyvatelné	st.5/1		Kč/	1 000 000 Kč	70 %	150 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							228 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou okolo obou RD, výměry jsou přiměřené.

U domu p.č.124 je st.178 - zde stavba RD, dále st.179 se stavbou garáže a okolní pozemek - orná půda p.č. 214/1. zde je část využívána jako zahrada, zbývající část pozemek zemědělský.

U domu čp.10 je st.5/1, zde stavba RD čp.10, bývalý chlév a stará stodola. Dále je zde zahrada p.č. 9/1, tato značně úzkého tvaru.

Garáž bez čp. na st.179 je zděná, sedlová střecha, stáří 40 roků, zaveden el.proud.

Dům čp.10 je zděný přízemní s půdou, zdivo kamenné, stropy dřevěné, je zde novější krytina a plastová okna, avšak opadaná fasáda, kamenné základy bez izolace, značná vlhkost zdiva. . Tento dům je v započaté dlouhodobé rekonstrukci, dosud bez vybavení, nelze jej běžně užívat. Stavba bývalých chlévů je využívána jako sklad, kamenné zdivo, sedlový krov, původní krytina, stav zanedbaný bez větší hodnoty. Ve vrchní části dvora je dřevěná stodola, zde stav havarijní. OC pozemků je v obci kolem 200,-Kč á m², s touto cenou je uvažováno u stavebních pozemků a části orné půdy, která tvoří zázemí k RD čp.124. Ostatní nadbytečný pozemek orné půdy je oceněn jako pozemek zemědělský. Zahrada u domu čp.10 je úzkého tvaru, zde stanovena cena 50,-Kč á m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5/1	648	200	1 / 1	129 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 178	95	200	1 / 1	19 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 179	32	200	1 / 1	6 400
zahrada	9/1	422	50	1 / 1	21 100
orná půda	214/1	873	200	1 / 1	174 600
	214/1	2 580	7	1 / 1	18 060
Celková výměra pozemků:		4 650		Hodnota pozemků celkem:	368 760

Výpočet porovnávací hodnoty – RD čp.124 včetně běžných pozemků a příslušenství

Pro orientační porovnání cen byly vybrány příklady obdobných rozsáhlejších RD na venkově.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
větší obec v blízkosti, zde základní vybavenost. 1. RD Zbraslavice, RD z roku 1980, zděný podsklepený, přízemní s podkrovím, původní vybavení, vytápění ÚT na pevná paliva, avšak plastová okna a zateplená fasáda. Dvě bj. společné instalace, garáž v suterénu. Veřejné elektro, vodovod, kanalizace.. přiměřený pozemek Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1/2016 - vlastní účast - koeficient 1,00; Lokalita - větší obec - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší užitná plocha, předpoklad dosažení nižší ceny za m ² - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - nová fasáda, plastová okna - koeficient 0,95;	295,00	795	3+1,3+1	2 650 000	8 983	0,99	8 893
Větší obec, základní vybavenost 2. RD Vrды, RD částečně podsklepený, 2.NP, nižší střecha, dům z roku 1963, po rekonstrukcích, plastová okna, zateplená fasáda, nové instalace a vybavení, vytápění ÚT plynový kotel. V domě dvě bytové jednotky, instalace společné.. Přiměřený pozemek, veřejné sítě. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaný Prodej 9/2015 - Moises - koeficient 1,00; Lokalita - Větší obec, základní vybavenost - koeficient 0,90; Velikost objektu - obdobná užitná plocha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobné, vytápění ÚT plynový kotel - koeficient 0,95; Celkový stav - Po rekonstrukcích - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Přiměřený - koeficient 1,00;	201,00	10 300	2+1,2+1	2 440 000	12 139	0,77	9 347
menší obec bez vybavenosti 3. RD Kamenná Lhota, Starší RD podsklepený, 2.NP, nižší střecha, obdobné provedení i vybavení, obývaný RD s obdobným starším vybavením, starší krytina, fasáda břizolit, dřevěná zdvojená okna ap.. vytápění ÚT kotel na pevná paliva, u domu větší pozemek, studna a jímka. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality 27.1.2017, ID 2396971356 - koeficient 0,80; Lokalita - Horší menší obec - koeficient 1,05; Velikost objektu - menší užitná plocha, předpoklad dosažení vyšší ceny za m ² - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - obdobné - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - přiměřený - koeficient 1,00;	165,00	2 140	6+1	1 750 000	10 606	0,80	8 485



Variační koeficient před úpravami:	12,18 %	Variační koeficient po úpravách:	3,95 %
Započitatelná plocha	194,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	8 485 Kč/m ²	Minimální cena:	1 646 090 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 908 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 728 152 Kč
Maximální jednotková cena:	9 347 Kč/m ²	Maximální cena:	1 813 318 Kč
Stanovená jednotková cena:	8 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 726 600 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu:

Ze dne:

Nemovitosti nebudou běžně obchodovány. Jedná se o odprodeje spoluvlastnických podílů pana Petra Musila v rámci insolvenčního řízení.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Nemovitosti jsou evidovány na dvou LV.

Na LV 10136 je zapsán RD čp.124, který je standardně vybaven a běžně obýván a dále stavba garáže na st.179. Pozemky u tohoto domu jsou však zapsány na jiném LV. Z tohoto důvodu je OC těchto nemovitostí ponižena o hodnotu pozemků oproti hodnotě porovnávací.

na LV 127 je zapsána RD čp.10 je starý dům v dlouhodobě započaté nedokončené rekonstrukci, nelze jej běžně obývat. U domu stavba bývalého chléva v zanedbaném neudržovaném stavu a stodola ve stavu havarijním. Na tomto LV jsou také evidovány veškeré pozemky a to i okolo RD čp.124. Odhad hodnoty těchto nemovitostí kolem 750 tis.Kč.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti RD čp.124

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 726 600 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 616 968 Kč	0 Kč
Obvyklá cena RD čp.124 a garáže	1 500 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Obvyklá cena RD čp.10, stodoly, chléva a pozemků	750 000,-Kč
---	--------------------

Silné stránky nemovitosti

Udržovaný běžně obyvatelný, standardně vybavený RD čp.124. Okolo domu velké pozemky, dobré zázemí i soukromí. Bydlení v přírodě, čisté ovzduší. Zajištěno autobusové spojení s okolními městy.

Slabé stránky nemovitosti

Bydlení na venkově, nutno uvažovat s dojížděním. Obdobné rozsáhlejší RD jako RD čp.124 jsou na venkově v současnosti obtížně obchodovatelné, v současnosti je zde o bydlení malý zájem.

RD čp.10 je neobyvatelný, nutnost dokončení rekonstrukce, je nutno také uvažovat s finančními náklady na opravy a údržbu bývalých chlévů. Stodola je ve stavu havarijním, hrozí zborcením.

Pozn. : Jmenuji se také Musil, avšak s rodinou Musilových v Bohdanči nejsme spřízněni, jedná se o shodu příjmení.

Pozn. : Nabývací doklady nebyly odhadci doloženy.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV 10136	1
Snímek z KM	2
Přístup k RD čp.124	1
LV 127	1
Snímek z KM - RD čp.10	2
Přístup k RD čp.10	1
Fotodokumentace - RD čp.124	2
Fotodokumentace RD čp.10	2
Údaje a informace sdělené při místním šetření a zjištěné skutečnosti	
Mapa oblasti	2

Koncesní listina

Koncesní listinu odhadce nemovitostí vydal okresní živnostenský úřad Kutná Hora dne 11.4.2001, čj.511/2001.

Certifikát odhadce nemovitostí QON 0050 z roku 1997 vydal Bankovní institut v.š.Praha,platnost certifikátu prodloužena v roce 2015 do 1.12.2020.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.6.1991 pod č.j.Spr. 1406/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2516/35/16 znaleckého deníku.Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2516/35/16.

Pozn: tento odhad slouží pouze jako jeden z podkladů k insolventnímu řízení ,nelze jej použít pro jiné účely,pro finanční úřady,úvěrová řízení ap

LV 10136

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2016 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Musil Petr pro GERENTEA v.o.s.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533980 Bohdaneč

Kat.území: 606103 Bohdaneč u Zbraslavic

List vlastnictví: 10136

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Musil Petr, V Břizách 136/4a, 58812 Dobronín	750112/1551	1/6
Musil Radek, Puškinská 591, Hlouška, 28401 Kutná Hora	811111/0832	1/6
Musilová Věra, č.p. 124, 28525 Bohdaneč	515207/025	4/6

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

způsob využití Na parcele

způsob ochrany

Bohdaneč, č.p. 124

bydlení

St. 178, LV 127

bez čp/ča

garáž

St. 179, LV 127

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Kutné Hoře 24 D-848/2015 -86 ze dne 03.03.2016. Právní moc ke dni 03.03.2016. Vykonatelné ke dni 10.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016.

V-1907/2016-205

Pro: Musil Radek, Puškinská 591, Hlouška, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 811111/0832

Musil Petr, V Břizách 136/4a, 58812 Dobronín

750112/1551

Musilová Věra, č.p. 124, 28525 Bohdaneč

515207/025

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotořil:

Vyhotořeno: 16.12.2016 09:50:49

státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Snímek z KM

Stránka č. 2 z 2

Publikace dat ISKN - Os - 655ms, 356 prvků.



<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1486684205&MarQPara...> 17.2.2017

Letecký símek RD č.p.124



Přístup k RD čp.124

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Stránka č. 1 z 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	627/3
Obec:	Bohdaneč [533980]
Katastrální území:	Bohdaneč u Zbraslavic [606103]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	1036
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Bohdaneč, č. p. 97, 28525 Bohdaneč	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.02.2017 08:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sjezděm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

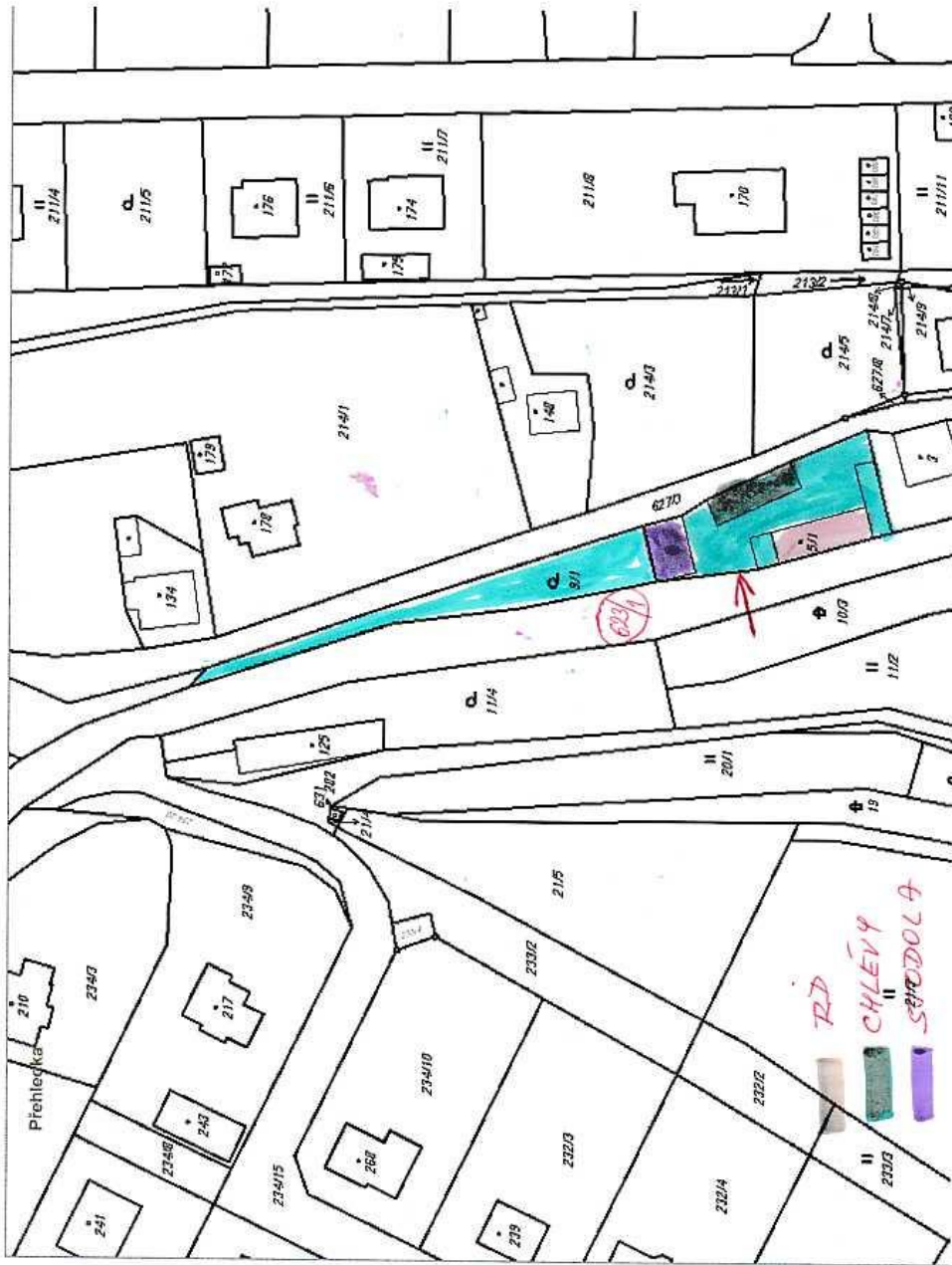
Verze aplikace: 5.5.0 build 0

<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Xgz0vyZwvvaOnXq74iGE...> 21.2.2017

Snímek z KM - RD čp.10

Stránka č. 2 z 2

Publikace dat ISKN - 1s :435ms, 529 prvků.



<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarParam0=1486514205&MarQPara...> 17.2.2017

Letecký snímek



Přístup k RD čp.10

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Stránka č. 1 z 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	623/1
Obec:	Bohdaneč [5339801]
Katastrální území:	Bohdaneč u Zbraslavic [606103]
Číslo LV:	266
Výměra [m ²]:	11236
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	Podíl
Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.02.2017 12:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod Sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha B
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=palnz4hFSmkhH3tpVWO...> 20.2.2017

Fotodokumentace - RD čp.124 ze dne 17.2.2017



od silnice



ze dvora



ze zahrady



čp



garáž,přístřešek,chlívek



veranda v domě

Interiér



kuchyně



obýv.pokoj



koupelna



schodiště



pokoj 2.NP



pokoj 2.NP

Fotodokumentace RD čp.10



RD ze dvora



RD od komunikace



RD ze dvora



půda - krovy



stodola



chlév

Interiér RD čp.10



zápraží



pokoj



chodba

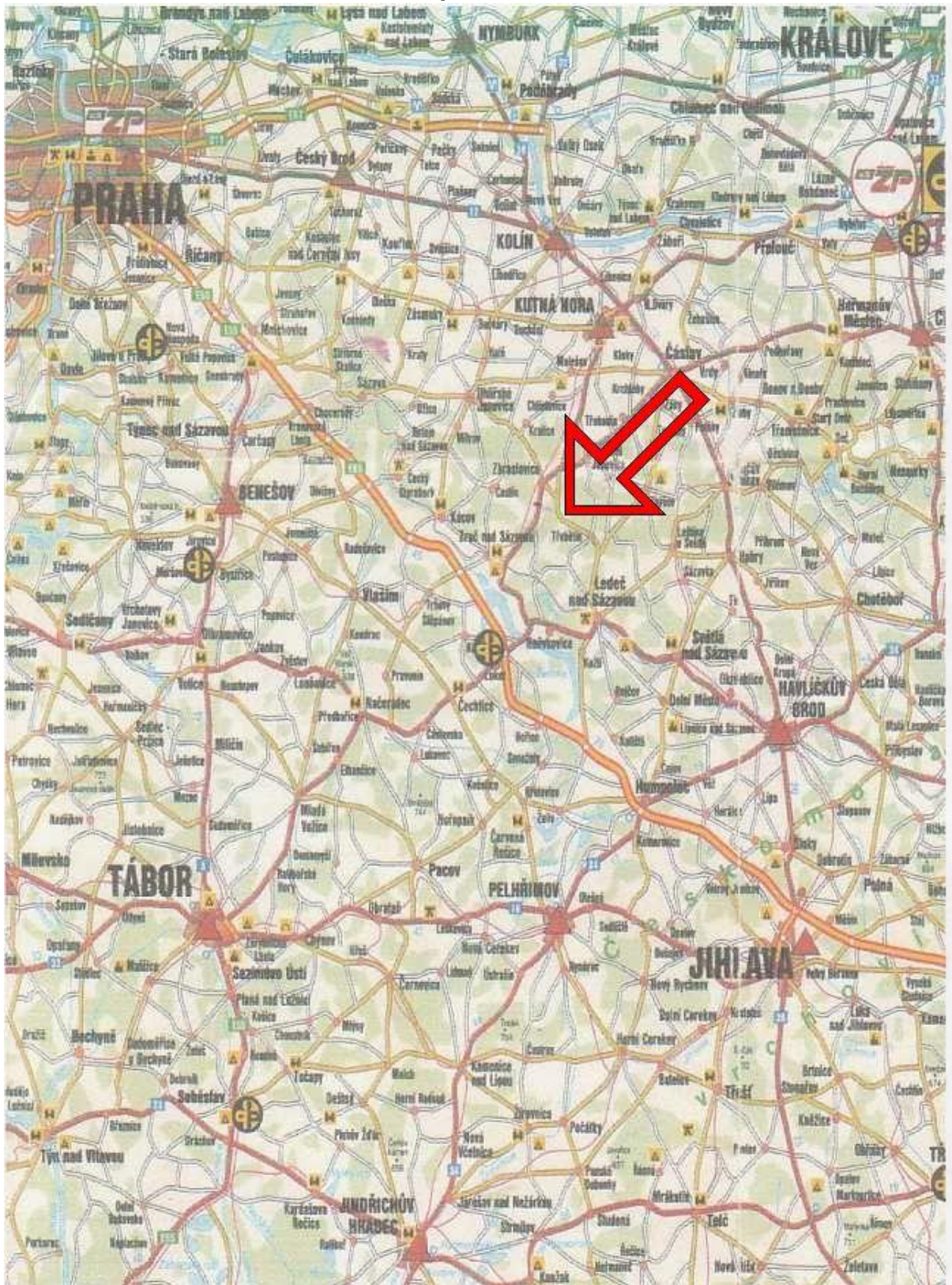


pokoj



Zrenovovaný pokoj

Mapa oblasti



Mapa okolí

