

Odhad obvyklé ceny Znalecký posudek číslo 2179-11/2017

NEMOVITOST: Dům č.p. 61, k.ú. Zaříčany, obec Bílé Podolí, okres Kutná Hora

Adresa nemovitosti: Zaříčany 61, 28572
Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Bílé Podolí, k.ú. Zaříčany, kód k.ú. 604127, LV 1393
Ostatní stavby:
Pozemky: st. 32/1
Vlastník stavby: Jan Stehno, Zaříčany 61, 28601 Bílé Podolí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Jan Stehno, Zaříčany 61, 28601 Bílé Podolí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : insolvenční správce, Mgr. Jan Jukl; č. obj.:11/2017, 9.10.2017

Adresa objednatele: Přístavní 321 / 14, 17000 Praha 7
telefon: 266790530 | e-mail: jukl@akpetrvorisek.cz
IČ: | DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Ivan Rut

Adresa zhotovitele: Atlasová 1462 1462, 250 82 Úvaly u Prahy
telefon: 608 735 580 | e-mail: ivan.rut@seznam.cz
IČ: 43214983 | DIČ: CZ5806031220

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny dle ust. § 219 odst. 5) insolvenčního zákona - sp.zn. KSPH 70 INS 21187/2015 (ocení stávajícího stavu)



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

990 000 Kč

Datum místního šetření: 29.10.2017

Datum zpracování : 15.11.2017

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Úvalech u Prahy dne 15.11.2017

Otisk razítka

Ing. Ivan Rut

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI stavba dokončena v r. 1900 změna

stavby v r.

 rekonstrukce v r. 1970Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře ostatní

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV					
Konstrukce:			<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové		Konstrukce:			<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	
<input type="checkbox"/> montované						<input type="checkbox"/> montované					
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné			<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné			
Využití:			<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	Využití:			<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.		<input type="checkbox"/> část.			<input type="checkbox"/> bydl., podn.		<input type="checkbox"/> část.			
obsazen			<input checked="" type="checkbox"/> volný objekt			obsazen			<input type="checkbox"/> volný objekt		
Okolí:			<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí:			<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna				
Příjezd:			<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:			<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:			<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:			<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon			<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro		<input checked="" type="checkbox"/> telefon			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD
Počet obyvatel: 617 (pokles)
Stavebně technický stav stavby: neudržovaná k částečné rekonstrukci
Vytápění: lokální - tuhá paliva
Energetický průkaz stavby:
Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

DŮM č.p. 61

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV						
Typ	PP	RD	Garáž	Pozemk	OP	ZP	Typ	PP	RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/			y				Obytná/			výměra		
	Nebyt.			výměra				Nebyt.			výměra		
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%		m ²	ks	m ²	m ³	m ²	
2+1	163 / 217	1	370	2 511	264	100,00	/	0	370				

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	994 890 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 779 791 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	990 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	129 500 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	10 044 988 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	10 044 988 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Obvyklá cena byla odhadnuta na základě propočtu věcné a porovnávací hodnoty nemovitosti současného stavu.

Hodnota nemovitosti zjištěná porovnávací metodou vychází ze současných podmínek na trhu, což je pro stanovení obvyklé ceny zásadní. Hodnota stanovená porovnávací metodou má největší vypovídací schopnost a nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitostí v dané lokalitě.

V současnosti je nemovitost dlouhodobě neúspěšně nabízena k prodeji. Navzdory zvyšování poptávky na trhu nemovitostí a zvyšování cen nemovitostí, je tato konkrétní nemovitost v tomto regionu obtížně obchodovatelná a její současná tržní cena zdaleka nedosahuje původní kupní cenu.

Současnou obvyklou cenu nemovitosti stanovují v úrovni blízké se porovnávací hodnotě nemovitosti t.j. 990.000,-- Kč.

Na předloženém LV č. 1393 pro k.ú. Zaříčany ze dne 8.3.2016 jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedena zástavní práva smluvní, zástavní právo zákonné, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti aj.. Uvedená omezení vlastnického práva nejsou v odhadu tržní hodnoty zohledněna.

A. Nález

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Bílé Podolí, okres Kutná Hora má podle Lexikonu obcí ČR 2015 cca 617 obyvatel s poklesem demografického vývoje a má status městyse.

Obec sestává ze 3 částí a 3 kat. území (Bílé Podolí, Lovčice a Zařičany) a rozkládá se cca 50 km východně od Prahy, u silnice č. 17 mezi Kutnou Horou a Chrudimí, ve zvlněné krajině podhůří Železných hor cca 250 m nad mořem.

Obec prvně doložena r. 1307, historický status městyse z r. 1554 obnoven r. 2007. Kostel sv. Václava postaven r. 1821 s využitím zdiva starší stavby ze 16. stol.

V obci rozvíjející se občanská a technická vybavenost: obecní úřad, ZŠ, MŠ, pošta, hasiči, divadlo, sportovní klub, občanské spolky, živnostníci a podnikatelé aj. Další občanská vybavenost v Kutné Hoře nebo Čáslavi.

Inženýrské sítě - elektro, plynofikace. Výstavba kanalizace a ČOV. Voda z vlastní studny.

Doprava: veřejný autobus směr Kutná Hora, okresní silnice. Vlak Čáslav.

Nabídka pracovních možností v místě omezená, spíše ve větších městech v okolí - Kutná Hora, Kolín, Čáslav.

Přírodní oblasti v dosahu: Železné Hory, Polabí. Turistické trasy, cyklostezky.

Dům č.p. 61 je samostatně stojící, zděný, zčásti podsklepený, se 2 NP, se sklonitou střechou s velkou půdou. Svislé konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva.

Stavba domu se nachází na mírně svažitém pozemku k Z ve vesnické zástavbě bydlení a občanské vybavenosti, mimo souvislou zástavbu městyse, v centru zastavěného území místní části Zařičany, na západní straně od návsi, asi 1,5 km západně od Bílého Podolí, k.ú. Zařičany, obec Bílé Podolí, okres Kutná Hora.

Přístup k domu je zajištěn ze zpevněných veřejných obecních komunikací.

Inženýrské sítě v místě stavby - el. přípojka, voda z vlastní studny, kanalizace do ČOV, plynovod.

Parkování na veřejných plochách před domem.

Dům není ke dni ocenění užíván, není pronajatý a je volný. Původně sloužil jako hostinec se sálem v patře a bytem v přízemí.

Geologické podloží: převažují zpevněné sedimenty - opuky, slínovce, jílovce.

Radonový index = dle geol. mapy nízká kategorie radonového indexu, stupeň rizika 1. (ze stupnice 1 až 4).

Aquarius - kód záplavy nízký = 1.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
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	

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

Základní popis budovy:

Základy původní kamenné pasy s neúplnými izolacemi. Svislé konstrukce ze smíšeného zdiva kámen, cihly v tl. cca 91 cm. Stropy 1. PP a 1. NP klenbové, 2. NP dřevěné trémové s rovným podhledem. Střecha dřevěný krov sedlový vaznicový. Krytina osinkocementové šablony. Klempířské konstrukce z pozinkového plechu. Fasáda dvourstvá, stříkaný břizolit. Schody kamenné. Vrata garážová ze dvora. El. instalace světelná i motorová - nefunkční. Bleskosvod s uzemněním - nefunkční. Rozvod vody studené. Instalace zemního plynu v domě není. Kanalizace od hyg. zařízení do veřejného řadu.

Vnitřní omítky vápenné štukové. Vnitřní obklady keramické v kuchyni. Dveře dřevěné rámové, ocelové zárubně. Okna typová dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností PVC, parkety, keramické dlažby. Vytápění lokální na tuhá paliva. Zdroj teplé vody el. boiler - nefunkční. Vybavení kuchyní - není. Hygienické vybavení - WC muži, WC ženy, sprchový kout - nefunkční.

Ostatní: odvětrání, vestavěná garáž, mříže aj.

Účel užití stavby:

Dle KN způsob využití bydlení. Původně hostinec se sálem a bytem. V současnosti objekt není užíván a je volný.

V domě jsou obytné prostory a provozní prostory hostince se sálem. Dům má 1 PP a 2 NP, sklonitou střechu.

Dispoziční řešení budovy:

V 1. PP se nachází sklepy a sklady. V 1. NP je prostor hostince se zázemím a byt, v patře je velký sál.

Soupis místností:

1. PP = chodba, schody, 2 sklepy, sklad

1. NP = chodba, 2 pokoje, místnost hostince, kuchyně, přípravná, schody, WC muži a ženy, garáž.

2. NP = přípravná - výčep, sál

Technický stav:

Odpovídá stáří a nepravidelné stavební údržbě. Stáří původního objektu se nepodařilo zjistit.

V 70. letech provedena úprava prostorů hostince a sálu, nový nástřik fasády. Projekt z roku 2014 na přestavbu objektu na byty se ke dni ocenění neuskutečnil.

V současnosti není objekt řádně užíván což se projevuje na zhoršování technického stavu. Nemovitost je také nepříznivě ovlivněna povětrnostními vlivy počasí - vichřice a deště.

Zjištěné závady: nefunkční el. instalace, zdroj TUV, zhoršený stav střešní krytiny, ZTI vč. hyg. vybavení, oken, dveří atd.

Doporučuji provést před zimním obdobím nezbytná opatření proti případnému zatékání do objektu.

Příslušenství - tvoří součást obvyklé ceny:

Studna, venkovní úpravy - přípojky inženýrských sítí, oplocení dvorku, sklad za domem, venkovní schody aj.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1900	Dílčí rekonstrukce v r. 1970	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby: <input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér		

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1104, 1132/16		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input checked="" type="checkbox"/> 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
1104	Ostatní plocha, silnice	LV 509, Středočeský Kraj, Praha 5
1132/16	Ost. plocha, ost. komunikace	LV 10001, Městys Bílé Podolí

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

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
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na předloženém LV č. 1393 pro k.ú. Zaříčany ze dne 8.3.2016 jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedena zástavní práva smluvní, zástavní právo zákonné, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti aj.. Uvedená omezení vlastnického práva nejsou v odhadu tržní hodnoty zohledněna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Popis ostatních rizik

Nemovitost je delší dobu neužívaná. To se spolu s vlivy povětrnosti projevuje na celkově zanedbaném technickém stavu nemovitosti.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1393				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0205 Kutná Hora	
Obec:	533971 Bílé Podolí	Katastrální území:	604127 Zaříčany	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 821008/3101	Jan Stehno	Zaříčany 61, 28601 Bílé Podolí	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce	Zaříčany	Objekt k bydlení	č.p. 61	na pozemku p.č. st. 32/1 ANO
Pozemky				
st. 32/1	Stavební parcela	Parcela KN	370 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

B. Posudek

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	263,56 m ²	123,51 m ²
2.NP	263,56 m ²	188,73 m ²
1. PP	58,56 m ²	19,39 m ²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
chodba	26,10 m ²	1,00	26,10m ²
pokoj	17,92 m ²	1,00	17,92m ²
pokoj	19,28 m ²	1,00	19,28m ²
kuchyně	6,84 m ²	1,00	6,84m ²
místnost - výčep	44,24 m ²	1,00	44,24m ²
přípravna	9,13 m ²	1,00	9,13m ²
sklad - garáž	37,52 m ²	0,00	0,00m ²
1.NP - celkem	161,03 m²		123,51 m²
2.NP			
výčep	9,04 m ²	1,00	9,04m ²
sál	179,69 m ²	1,00	179,69m ²
2.NP - celkem	188,73 m²		188,73 m²
1. PP			
sklep	11,28 m ²	0,50	5,64m ²
sklep	11,30 m ²	0,50	5,65m ²
WC muži	5,80 m ²	1,00	5,80m ²
WC ženy	2,30 m ²	1,00	2,30m ²
1. PP - celkem	30,68 m²		19,39 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	$(24,03*9,76+7,08*4,10)*(3,30)$	=	869,75 m ³
2.NP	$(24,03*9,76+7,08*4,10)*(3,75)$	=	988,35 m ³
Střecha	$(24,03*9,76*3,60/2)+(7,08*4,10*2,60/2)$	=	459,90 m ³
1. PP	$(9,76*6,00)*(3,30)$	=	193,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 511,25 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	původní pasy s neúplnými izolacemi
Zdivo	smíšené kámen cihly tl. až 90 cm
Stropy	klenbové a dřevěné trémové s podhledem
Střecha	dřevěný krov sedlový, vaznicový
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	břizolitové stříkané
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	kamenné
Dveře	rámové, typové, plné i prosklené, ocelové zárubně
Okna	dřevěná, zdvojená typová
Podlahy obytných místností	PVC, vlýsky, keramické dlažby
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, beton
Vytápění	lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	nefunkční
Rozvod vody	jen studené
Zdroj teplé vody	el. boiler - nefunkční
Instalace plynu	není
Kanalizace	od hyg. zařízení do veřejné
Vybavení kuchyně	chybí
Vnitřní vybavení	WC ženy, muži, sprcha
Záchod	2 x splachovací - nefunkční
Ostatní	vestavěná garáž, gar. vrata, mříže

Zastavěná plocha	[m ²]	264
Obestavěný prostor	[m ³]	2 511,25
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	10 044 988
Stáří	roků	117
Další životnost	roků	23
Opotřebení	%	83,57
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 650 291

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

St.p.č. 32/1 - zast. plocha a nádvoří o výměře 370 m².

Pozemek zastavěný domem č.p. 61.

Pozemek je mírně svažité k západu do dvora, přístupný od východu ze státní silnice a od severu z přilehlé obecní komunikace.

Inženýrské sítě v místě: obecní kanalizace, obecní plynovod, elektro. Voda z vlastní studny.

Poloha na návsi v centru místní části Zařičany, mimo souvislou zástavbu městyse, cca 1,5 km západně od Bílého Podolí.

V okolí převažující vesnická zástavba rodinných domů a zemědělských usedlostí.

K.ú. Zařičany, obec Bílé Podolí, okres Kutná Hora.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro obec není vypracovaná cenová mapa stavebních pozemků.

Na realitních stránkách seznam.reality.cz bylo ke dni ocenění nalezeno 9 nabídek k prodeji stavebních pozemků pro bydlení v obci Bílé Podolí a okolí (Žehušice, Žleby, Svatý Mikuláš, Bílé Podolí - Lovčice, Vinaře, Semtěš), okres Kutná Hora s uvedenými nabídkovými cenami.

Nabídkové ceny od cca 220,-- Kč/m² (Žleby, okr. Kutná Hora, pozemek 1250 m², k zástavbě bydlení RD, IS - E, V, P v dosahu na hranici pozemku, občanská vybavenost v Ronově a Čáslavi. Nabídka RK Sting Chrudim ze dne 2.11.2017) až do 950,-- Kč/m² (Čáslav, Jilmová ulice, stavební pozemek, 1620 m², ke stavbě RD, nová lokalita zástavby bydlení, IS - v místě, zpevněná komunikace. Nabídka RK LUWA Reality Brno ze dne 22.8.2017 vč. provize a služeb).

Nabídkové ceny jsou uvedeny převážně včetně provize RK.

Průměrná cena z nalezených 9 nabídek činí 456,-- Kč/m².

Pro stanovení porovnávací hodnoty je tato cena je upravena koeficienty:

- koef. zdroje informace ve výši 0,85 - nejedná se o prodejní ceny, ale nabídkové ceny.
- koef. vybavení ve výši 1,00 - hodnocený pozemek upravený, IS - E, K, P. Zpevněná komunikace, studna.
- koef. polohy 0,90 - obec Zařičany, část městyse Bílé Podolí, stávající zástavba.

Jednotková cena upravená potom činí (zaokrouhлено) 350,-- Kč/m².

Současnou jednotkovou cenu pozemku stanovují ve výši zaokrouhlené porovnávací ceny tj. 350,-- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 32/1	370	350	1 / 1	129 500
Celková výměra pozemků:		370	Hodnota pozemků celkem:		129 500

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací nemovitosti byly na základě průzkumu trhu nemovitostí nalezeny na realitních internetových stránkách seznam.reality.cz.

Pro hodnocenou lokalitu městyse Bílé Podolí a nejbližší okolí, okres Kutná Hora bylo ke dni ocenění nalezeno celkem cca 17 nabídek k prodeji domů, starší zástavby, s uvedenou nabídkovou cenou.

Nabídkové ceny:

od 960.000,-- Kč (Žehušice, K Lávce, okres Kutná Hora, zemědělská usedlost, 2 byty, 1 NP, sklonitá střecha s půdou. Zast. plocha cca 381 m², užitná plocha cca 280 m², pozemek 1634 m².

Prodej zemědělské usedlosti se zahradou o celkové ploše 1634 m² v osobním vlastnictví. Usedlost se nachází v Žehušicích, ul. K Lávce. Dispozice domů 3+kk a 2+kk. Objekty jsou vhodné k rekonstrukci, možnost využití jako chaty nebo rodinného domu. Možno rozdělit na dva domy se zahradou, popřípadě zanechat a prodat zahradu jako stavební parcelu. Vlastní kopaná studna s pitnou vodou. V okolí do 10 km Kutná Hora, Čáslav, Týnec nad Labem. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost.

Nabídka RK Harmony Reality Přelouč ze dne 3.11.2017 vč. provize a služeb.

do 2.380.000,-- Kč (Křesetice, okres Kutná Hora, samostatný RD, byt 5 + 1 + obchod, 1 NP a podkroví, zast. plocha cca 200 m², užitná plocha 195 m², pozemek 231 m².

Dovolujeme si Vám nabídnout velmi prostorný dům pro bydlení i podnikání.

Dům je zděný z roku 1930 se sedlovým krovem s betonovými taškami.

V roce 2000 proběhly větší rekonstrukce, opravena fasáda, nová plastová okna, přední okna natřena, výměna klempířských konstrukcí, nová kuchyňská linka, elektroinstalace, nové radiátory, nové vnitřní omítky, nová koupelna.


Dům je udržován v dobrém stavebně technickém stavu. Plocha přízemí činí 166m², plocha podkroví 106,5 m², plocha sklepa 8,4 m².


Přízemí kuchyň 6,2m², jídelna 13,4, m², spíž 7,3 m², pokoj 22,4 m², ložnice 9,6 m², kotelna 7 m², chodba 14m², koupelna s wc 3,9 m², veranda 4,7m², obchod 27 m².


Podkroví-chodba 2,6m², pokoj 14 m², pokoj 24 m², pokoj 15,8 m², pokoj 14,9 m². Do podkroví jsou přivedeny přípojky vody a odpady ke zhotovení koupelny či soc. zázemí.

U domu je cihlová garáž. Obec Křesetice (613 obyvatel) leží 6km od Kutné Hory. V obci je školka, škola 1.st., potraviny, obecní úřad, pošta, zdravotní středisko, pohostinství, fotbalové hřiště.

Nabídka RK Eurobydlení s.r.o. Kutná Hora ze dne 9.11.2017 vč. provize a služeb.

Lokalita	Započítaná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Semtěš, okr. Kutná Hora	350,00	583	3 byty	1 450 000	4 143	0,59	2 429
<p>RD 3 byty, Samostatný RD, zděný, kamenný, 1 NP, sklonitá střecha s velkou půdou, 3 byty, v rekonstrukci, zast. plocha 300 m², užitná plocha cca 350 m², pozemek 583 m². Naše společnost Vám zprostředkuje Prodej rodinného domu v obci Semtěš u Bílého Podolí. Dům se skládá ze 3 bytových jednotek. Je zde 7 pokojů a 3 kuchyně. Jednotky mají společnou chodbu na níž se nachází prozatím společná koupelna, WC, kotelna a místnost s čerpadlem vody a bojlerem. V jednom z bytů příprava pro samostatnou koupelnu. Dům disponuje velkou půdou, na které je možnost půdní vestavby. Na pozemku vlastní studna. Vytápění je řešeno pomocí ústředního topení na tuhá paliva. Na pozemku je i přípojka pro zemní plyn. Natažená nová elektřina. Odpad je sveden do tlakové kanalizace. Nedaleko je město Čáslav. Zastávka autobusu hned u domu. V obci se nachází obchod a hostinec. Nabídka RK Dumrealit.cz Kutná Hora ze dne 12.11.2017 vč. provize.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet sreality.cz - koeficient 0,85; Lokalita - Semtěš - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší rozloha - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - samostatný, zděný, podstandard - koeficient 0,95; Celkový stav - v rekonstrukci - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - korekce - koeficient 0,95; Garáž a příslušenství - není - koeficient 0,96; Pozemek - větší rozloha - koeficient 0,95;</p>							

Vrdy - Horní Bučice	350,00	2 300	Obytná a hospodářská část.	1 190 000	3 400	0,52	1 772
<p>Zem. usedlost, Samostatná usedlost s obytnou a hospodářskou částí, 1 NP, sklonitá střecha s velkou půdou, zast. plocha 400 m², užitná plocha 350 m², pozemek celkem 2300 m².</p> <p>Prodej velmi zachovalé selské usedlosti v Horních Bučicích cca z konce 19 stol. s naprosto uzavřeným velkým dvorem a zahradou, který hlídá 10 soch lvů. Část dvora je vydlážděn. Mimo uzavřený dvůr a zahrady je pouze menší před zahrádka z druhé strany domu, celý pozemek má přes 2.300 m². V obytné části i v navazujících prostorách jsou zachovány valené klenby přes celé místnosti. Nemovitost má jen 35m přímého souseda jinak sousedí s pozemky silnic, obce a státu a nachází se ve velmi klidné části obce cca 3km od Čáslavi. Dům je částečně podsklepen sklep je i bokem mimo budovy. V domě je el. 230/400, plyn, voda z vlastní roubené studny 10m hluboké (přípojka obecní vody je přivedena až ke zdi domu), kanalizace, vytápění WAF a kamna na pevné paliva.</p> <p>Nabídka RK ČM Vysočina Havlíčkův Brod ze dne 4.11.2017 vč. provize a služeb.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet sreality.cz - koeficient 0,85; Lokalita - Vrdy - Horní Bučice - koeficient 0,96; Velikost objektu - větší rozloha - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - samostatný, zděný, podstandard - koeficient 0,95; Celkový stav - dobrý, nutné úpravy - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - korekce - koeficient 0,95; Garáž a příslušenství - stodola, kolny - koeficient 0,95; Pozemek - větší rozloha - koeficient 0,80;</p>							
							

Vlačice, okr. KH	120,00	505	2 + 1	1 050 000	8 750	0,57	4 947
<p>RD 2 + 1, Samostatný vesnický RD, zděný, 1 NP, sklonitá střecha s půdou, byt 2 + 1, zast. plocha 160 m², užitná plocha 120 m², pozemek 505 m². K rekonstrukci.</p> <p>Nabízím Vám na prodej pěkný domek v obci Vlačice, část Výčapy. Dům se nachází v původní zástavbě domů v obci. Je vhodný k bydlení i k rekreaci. Letos na jaře byla na domě vyměněna střešní krytina (betonová taška) a střecha byla opatřena vnitřní paropropustnou fólií. Dům je jinak v původním stavu k rekonstrukci. Současná dispozice domu je prostorné 2+1. Dům je napojen na obecní kanalizaci, plyn je přiveden na hranici pozemku do HUP. Pozemek je od domu k silnici, část je oplocená u domu, část je volně přístupná na parkování z obecní komunikace. Dopravní spojení je zajištěno z nedalekého města Čáslav (5 km).</p> <p>Nabídka RK Atom Reality Kolín ze dne 13.11.2017 vč. provize a služeb.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - internet sreality.cz - koeficient 0,85; Lokalita - Vlačice - koeficient 0,95; Velikost objektu - menší rozloha - koeficient 1,03; Provedení a vybavení - samostatný, zděný, podstandard - koeficient 0,93; Celkový stav - v rekonstrukci, nutno dokončit - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - korekce - koeficient 0,90; Garáž a příslušenství - není - koeficient 0,96; Pozemek - větší rozloha - koeficient 0,94;</p>							
							

Variační koeficient před úpravami:	43,57 %	Variační koeficient po úpravách:	44,88 %
Započitatelná plocha	331,63 m ²		
Minimální jednotková cena:	1 772 Kč/m ²	Minimální cena:	587 648 Kč
Průměrná jednotková cena:	3 049 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 011 140 Kč
Maximální jednotková cena:	4 947 Kč/m ²	Maximální cena:	1 640 574 Kč
Stanovená jednotková cena:	3 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	994 890 Kč

C. Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Obvyklá cena byla odhadnuta na základě propočtu věčné a porovnávací hodnoty nemovitosti současného stavu. Hodnota nemovitosti zjištěná porovnávací metodou vychází ze současných podmínek na trhu, což je pro stanovení obvyklé ceny zásadní. Hodnota stanovená porovnávací metodou má největší vypovídací schopnost a nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitostí v dané lokalitě.

V současnosti je nemovitost dlouhodobě neúspěšně nabízena k prodeji. Navzdory zvyšování poptávky na trhu nemovitostí a zvyšování cen nemovitostí, je tato konkrétní nemovitost v tomto regionu obtížně obchodovatelná a její současná tržní cena zdaleka nedosahuje původní kupní cenu.

Současnou obvyklou cenu nemovitosti stanovuji v úrovni blížící se porovnávací hodnotě nemovitosti t.j. 990.000,-- Kč.

Na předloženém LV č. 1393 pro k.ú. Zařičany ze dne 8.3.2016 jsou v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedena zástavní práva smluvní, zástavní právo zákonné, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti aj.. Uvedená omezení vlastnického práva nejsou v odhadu tržní hodnoty zohledněna.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	994 890 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 779 791 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	990 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	129 500 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	10 044 988 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	10 044 988 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovitosti

Stabilizovaná zástavba bydlení. Velká užitná plocha. Možnost komerčního využití.

Slabé stránky nemovitosti

Stavba dlouhodobě neužívaná. Zhoršený technický stav. Omezení vlastnických práv.

Závěr:**Obvyklá cena nemovitosti -****domu č.p. 61 s přísl. a pozemkem, k.ú. Zařičany, obec Bílé Podolí, okres Kutná Hora -****ke dni ocenění činí celkem:****990.000,-- Kč***Slovy: Devít setdevadesáttisíc Kč.*

V Úvalech dne 15.11.2017

Ing. Ivan Rut
Atlasová 1462
250 82 Úvaly

V Úvalech dne 15.11.2017

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1393, k.ú. Zařičany ze dne 14.11.2017.	3
Snímek katastrální mapy.	1
Letecká mapa oblasti.	1
Situační mapa.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	3

Koncesní listina

Koncesní listinu vydal Okresní úřad Praha východ č.j.: 12964/2000/H a evidoval Okresní živnostenský úřad, Nám. Republiky 3, Praha 1 pod ev.č.: 320900-28903-00 v Praze dne 30.8. 2000.

Předmět podnikání: oceňování majetku pro věci nemovité.

Certifikát č. 164/63/QEN/2009 - expert v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí vydal VUT v Brně Certifikační orgán Ústavu soudního inženýrství, Údolní 53, 602 00 Brno dne 24.6.2009 a 3.6.2014.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 70 INS 21187/2015 pro Jan Jukl, Mgr.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533971 Bílé Podolí

Kat.území: 604127 Zařičany

List vlastnictví: 1393

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Stehno Jan, Zařičany 61, 28601 Bílé Podolí	821008/3101	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 32/1	370	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zařičany, č.p. 61, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 32/1				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 8900/456852-02/14/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 8900/456852-02/14/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 15.09.2016, na splacení jistiny úvěru ve výši 2.125.000,- Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 2.550.000,- Kč.

Hypoteční banka, a.s., Radlická Parcela: St. 32/1 V-6482/2014-205
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 8900/456852-02/14/01-002/00/R ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.09.2014. Zápis proveden dne 13.10.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

V-6482/2014-205

Pořadí k 15.09.2014 12:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-4868/2014-205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 8900/456852-02/14/01-002/00/R ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.09.2014. Zápis proveden dne 13.10.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

V-6482/2014-205

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-4868/2014-205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 8900/456852-02/14/01-002/00/R ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.09.2014. Zápis proveden dne 13.10.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

V-6482/2014-205

o Zástavní právo zákonné

pohledávka ve výši 10.555,- Kč s příslušenstvím

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2017 00:00:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora Obec: 533971 Bílé Podolí

Kat.území: 604127 Zaříčany List vlastnictví: 1393

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

A-26 ze dne 24.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2016. Zápis proveden dne 11.03.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-1022/2016-205

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.09.2014. Zápis proveden dne 17.10.2014.

V-6741/2014-205

Pro: Stehno Jan, Zaříčany 61, 28601 Bílé Podolí

RČ/IČO: 821008/3101

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

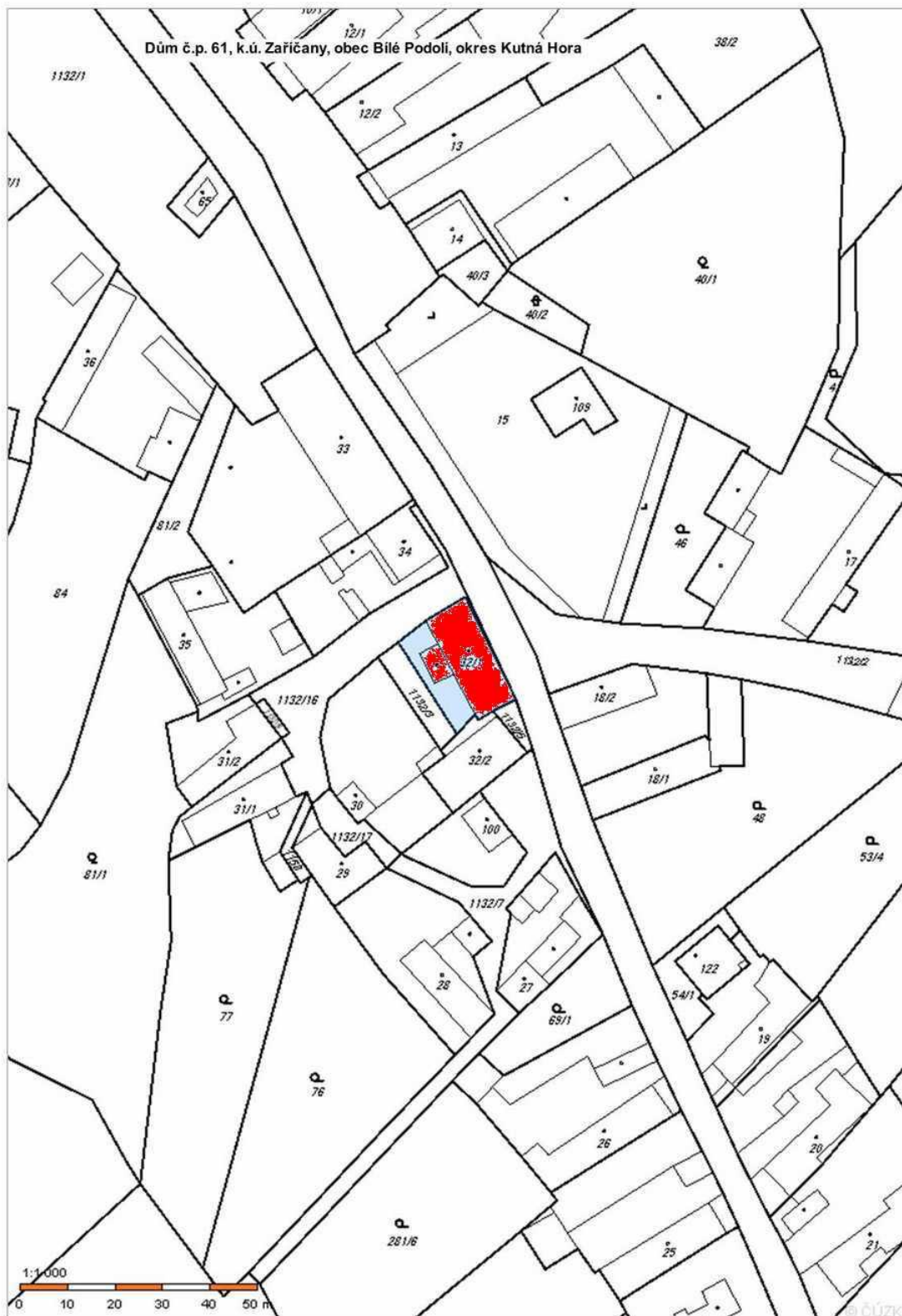
Vyhotoveno: 14.11.2017 12:37:07

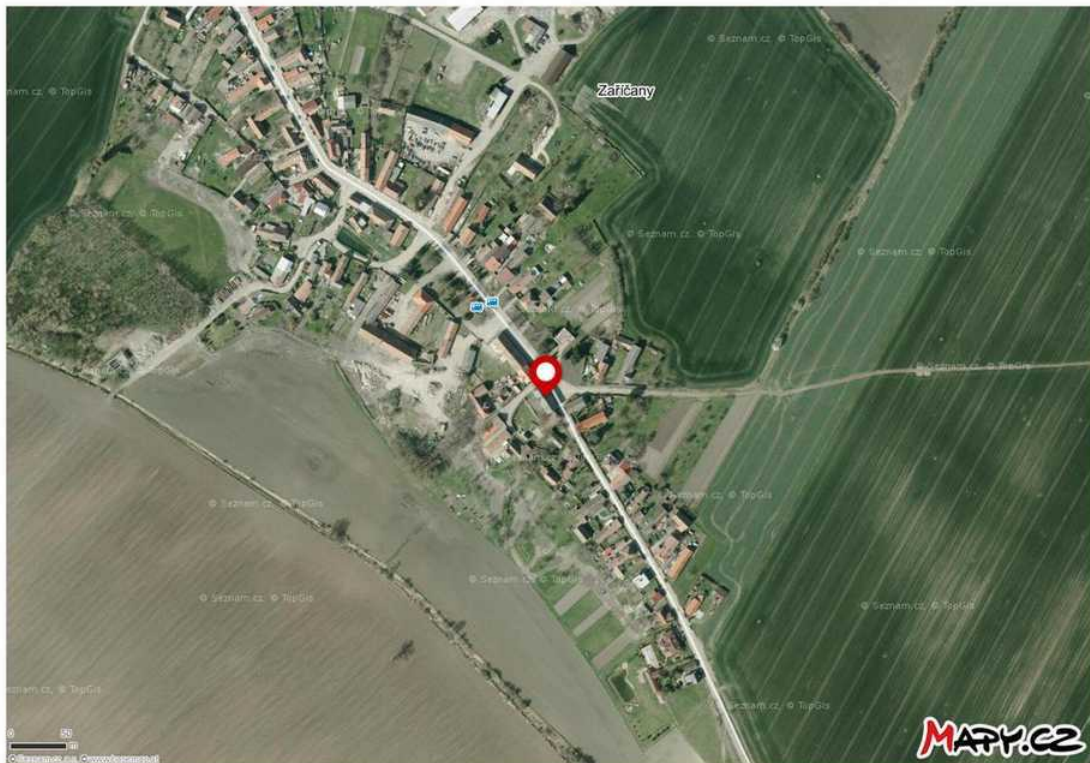
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 3

Dům č.p. 61, k.ú. Zaříčany, obec Bílé Podolí, okres Kutná Hora



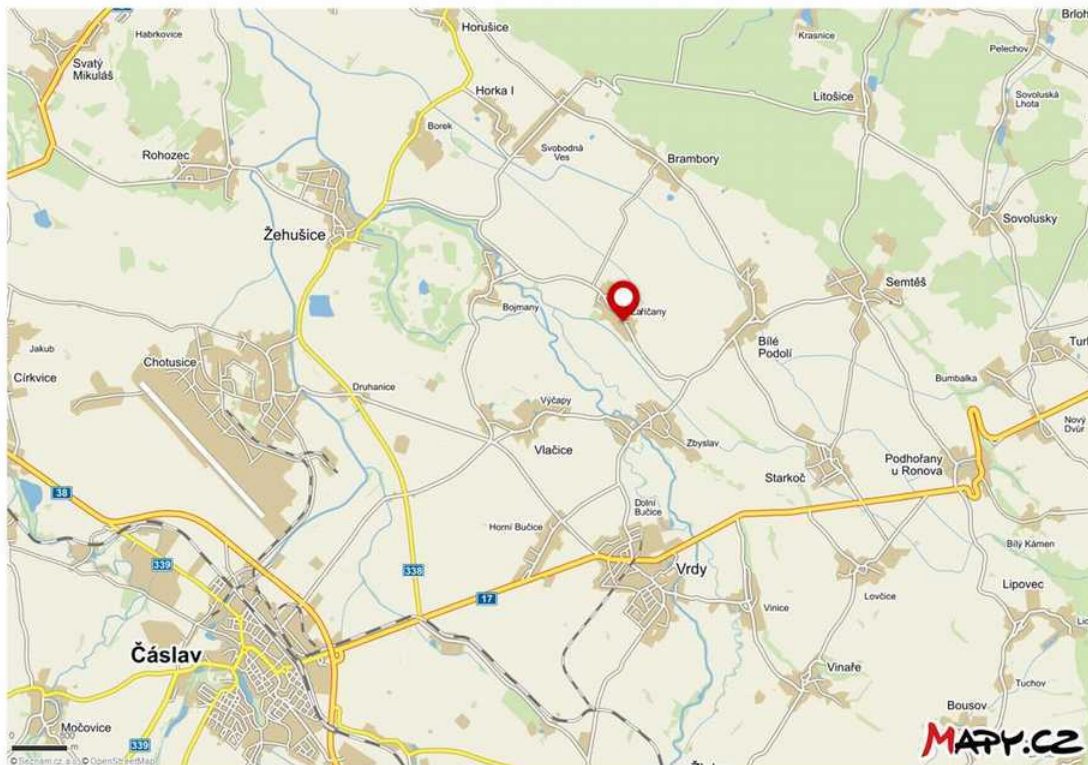


Zařičany 61, Bílé Podolí

Bílé Podolí 61
286 01 Bílé Podolí – Zařičany
okres Kutná Hora, Středočeský kraj

 GPS

49.9560636N, 15.4649964E



Zařičany 61, Bílé Podolí

Bílé Podolí 61
286 01 Bílé Podolí – Zařičany
okres Kutná Hora, Středočeský kraj



49.9560636N, 15.4649964E

Dům č.p. 61, k.ú. Zaříčany, obec Bílé Podolí, okres Kutná Hora - stav 24.6.2016.



Pohled z ulice



Pohled ze dvora



Chodba



Kuchyně



Pokoj



Pokoj



Přípravna



Výčep



Sklad - garáž



Schodiště do patra



Sál v patře



Sál v patře

Stav ze dne 29.10.2017.



výčep



výčep



sál v patře



sál v patře



sál v patře



chodba přízemí