

Znalecký posudek č. 2419 / 41 / 2018

Pozemek p.č.st.102, jehož součástí je rodinný dům č.p.87, dále pozemek p.č.98/17, p.č.98/20, p.č.98/69, p.č.111/3, p.č.112, p.č.891/12, příslušenství a trvalé porosty (LV č.643), k.ú.Rataje nad Sázavou, obec Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora

Objednatel: Administrace insolvenčí CITY TOWER,
v.o.s.
Hvězdova 1716 / 2b
140 78 Praha 4

IČ: 29414873
DIČ: CZ29414873

Vypracoval: Ing. Čoudek Pavel
Plickova 567
149 00 Praha 11

Datum vypracování: 6.4.2018

Účel ocenění: Určení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení

Zpracováno pro: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

Identifikace ocenění (objednávky) přidělená objednatelem: KSPH 61 INS 3166/2017



**Toto ocenění obsahuje 15 stran textu a 6 číslovaných stran příloh + 5 strany dalších příloh.
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

Obsah

1.	Rekapitulace - současný stav	3
2.	Účel ocenění	4
3.	Metody zjištění hodnoty	4
4.	Podklady pro ocenění	5
5.	Předmět ocenění	5
6.	Místopis	6
7.	Přístup k věcem nemovitým	8
7.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Rataje nad Sázavou (739677)	8
8.	Omezení vlastnictví	8
9.	Popis nemovitostí	9
9.1.	Rodinný dům č. p. 87 součástí pozemku st. 102	9
9.2.	Parcela st. 102, součástí je stavba č. p. 87	11
9.3.	Parcela 98/17	11
9.4.	Parcela 98/20	11
9.5.	Parcela 98/69	12
9.6.	Parcela 111/3	12
9.7.	Parcela 112	12
9.8.	Parcela 891/12	13
9.9.	Přehled výměr pozemků podle druhu	13
9.10.	Katastrální mapy - KÚ Rataje nad Sázavou (739677)	13
9.11.	Příslušenství	14
9.12.	Venkovní úpravy	14
10.	Znalecká doložka	15
	Přílohy	16
11.	Rizika	17
12.	Podmínky platnosti ceny	17
13.	Porovnávací metoda	17
13.1.	Analýza trhu	17
13.2.	Výpočet porovnávací hodnoty	20

Další přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 643, k.ú. Rataje nad Sázavou

1. Rekapitulace - současný stav

Rekapitulace zjištění:

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

950 000 Kč

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě vlastní hodnoty určené odborným odhadem.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků. Místní šetření bylo provedeno 30.3.2018 za přítomnosti insolvenčního dlužníka. Nemovitost byla celá zpřístupněná. Jsou viditelné závady na fasádě vlivem vlhkosti, které v důsledku přechodu užívacích práv nezaniknou.

kladné faktory

- sousedství historické lokality
- přímá dostupnost zeleně

záporné faktory

- omezené napojení na veřejné rozvody inženýrských sítí
- dostupnost obecní komunikací
- strmý svah, poloha v sevřeném údolí
- technický stav
- hranice záplavového území 100-leté vody

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých - pozemku p.č.st.102, jehož součástí je rodinný dům č.p.87, dále pozemků p.č.98/17, p.č.98/20, p.č.98/69, p.č.111/3, p.č.112, p.č.891/12, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.643), k.ú.Rataje nad Sázavou, obec Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora, ke dni ocenění 30.3.2018 ve výši:

950 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC).

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Vypracoval	Ing. Čoudek Pavel	
Licence číslo	Plickova 567	
	149 00 Praha 11	
0604		podpis, razítko

Závěr :

1) Uvedená oceněná nemovitá věc a její příslušenství :

Pozemek p.č.st.102, jehož součástí je rodinný dům č.p.87, dále pozemek p.č.98/17, p.č.98/20, p.č.98/69, p.č.111/3, p.č.112, p.č.891/12, příslušenství a trvalé porosty (LV č.643), k.ú.Rataje nad Sázavou, obec Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora

2) Příslušenství oceněné nemovité věci:

vedlejší stavby : zděná dílna a kůlna

venkovní úpravy:

přípojky inženýrských sítí - elektřiny, vody ze studny, kanalizace do jímky

zpevněné betonové přístupové plochy a plochy nádvoří

oplocení uliční a sousední, vjezdová vrata

dřevěné kotce

studna

3) výsledná cena nemovité věci ad 1) a jejího příslušenství ad 2) kterých se ocenění týká : 950 000 Kč

4) věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi ad 1) a ad 2), která prodejem v dražbě nezaniknou :

nezjištěna

2. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

3. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 30.3.2018.

4. Podklady pro ocenění

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 643, k.ú. Rataje nad Sázavou

2. Ostatní podklady

mapa oblasti

5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 643, k.ú. Rataje nad Sázavou

ve vlastnictví

Beran Petr

Janáčkovo nábřeží 1211/11, Smíchov, 15000
Praha 5

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 102	123	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 87
98/17	55	ostatní plocha	neplodná půda	
98/20	61	zahrada		
98/69	119	ostatní plocha	neplodná půda	
111/3	104	ostatní plocha	neplodná půda	
112	144	zahrada		
891/12	135	ostatní plocha	ostatní komunikace	
Celkem	741			

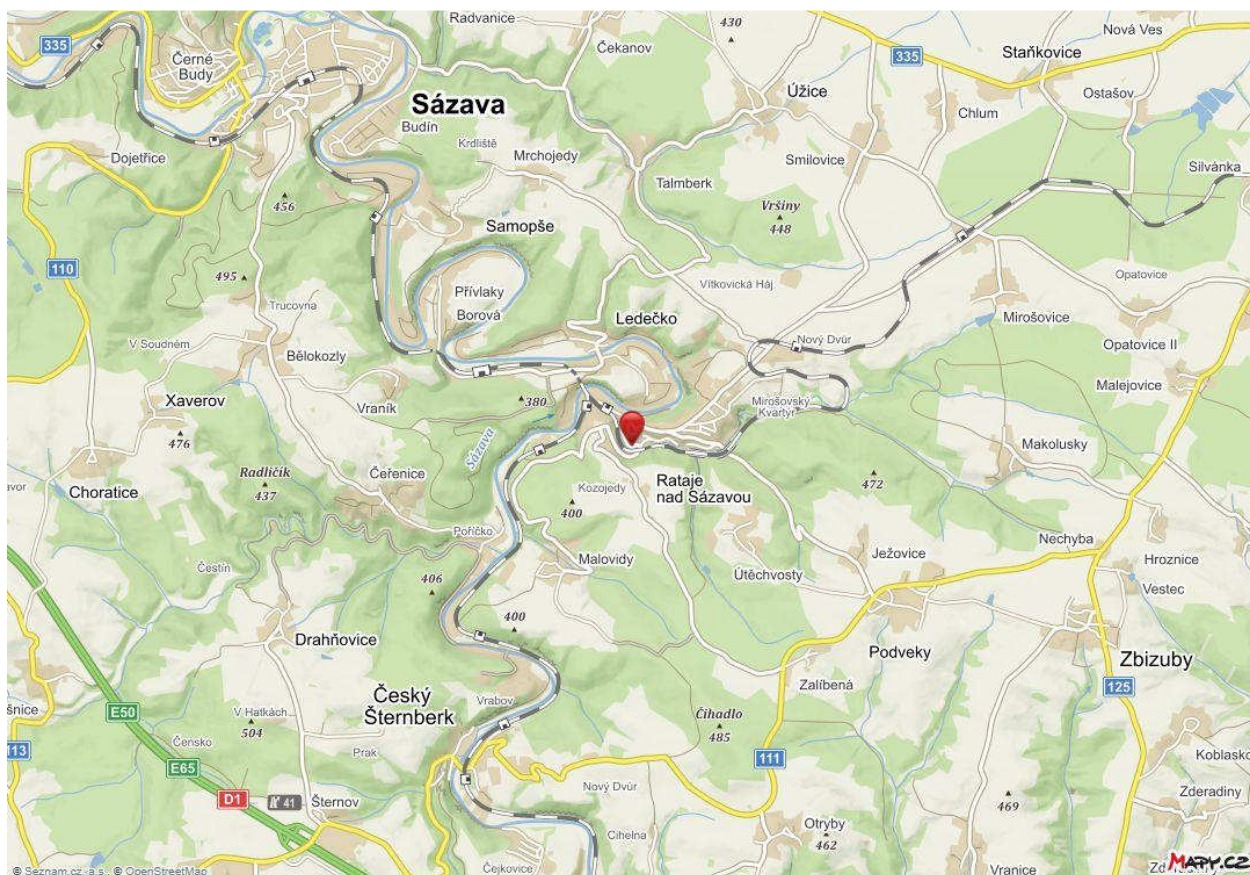
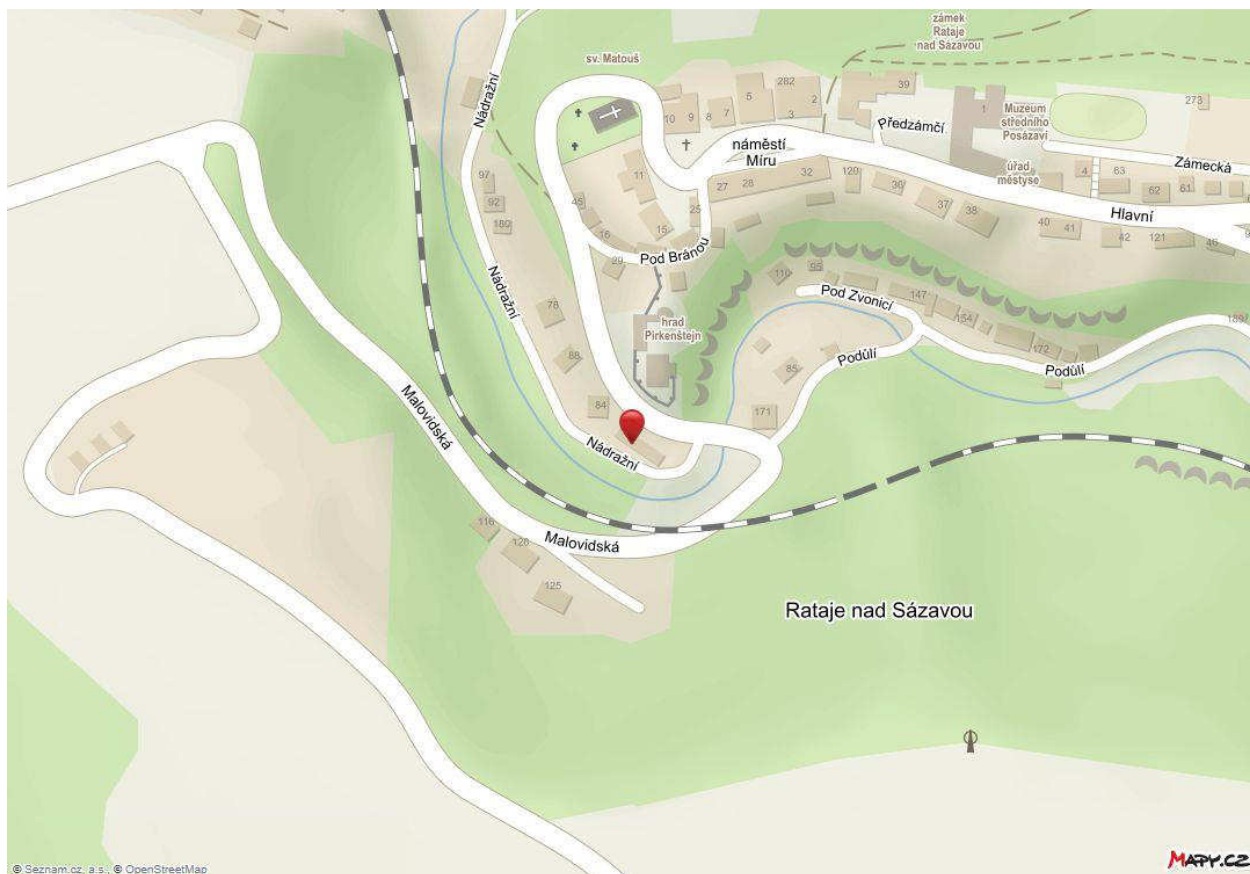
(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 87	Rodinný dům	+ st. 102	objekt k bydlení

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

6. Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu					
Městys Rataje nad Sázavou se nachází v kraji Středočeském, okrese Kutná Hora. Je situovaný cca 27 km jihozápadně od Kutné Hory, cca 6 km jihovýchodně od města Sázava, cca 9 km jihozápadně od Uhlířských Janovic. Historické jádro je městskou památkovou zónou. Podle Lexikonu měst a obcí ČR mají 527 obyvatel. Jedná se o městys s občanskou vybaveností odpovídající jeho velikosti (městský úřad, pošta, mateřská škola, sportoviště, obchody). Městysem prochází komunikace nižších tříd. Je napojeno na lokální autobusovou a železniční dopravu.					
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...					
Poloha v obci		okrajová část-zástavba RD			
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky		Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem		Ne
Předmětná nemovitost je situovaná ve slepé ulici Nádražní, v řídké rezidenční zástavbě izolovaných rodinných domů pod hradem Pirknštejn, v sousedství Živého potoka a železniční trati, v památkově chráněném území. Docházková vzdálenost do centra, k místní občanské vybavenosti a zastávce autobusu je průměrná vlivem strmého svahu. Parkování je velmi dobré v ulici. Je možnost vjezdu na nádvoří.					
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)				63	Km
Hromadná doprava - četnost spojů			nízká frekvence spojů		
Nákupní možnosti dostupné v místě			Ano		
Informace o nemovitosti					
Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.102, jehož součástí je rodinný dům č.p.87. Na části pozemku p.č.112 je postavená dílna a kolna. Pozemek p.č.891/12 tvoří nádvoří. Pozemek p.č.98/17 tvoří strmou zelenou plochu na severním okraji, pod opěrnou zdí ulice Nádražní. Pozemky p.č.98/20, p.č.98/69 a pozemek p.č.111/3 se nachází na jižní straně ulice Nádražní. S pozemkem p.č.111/2 (obecní) jsou společně oplocené. Nachází se na nich trvalé porosty a užívaná studna. Pozemky p.č.98/69 a p.č.98/20, se nachází částečně v zóně záplavového území 100leté vody. Pozemky p.č.st.102, 98/17, 112, 891/12 jsou jižně skloněné, na severní hranici strmé, společně oplocené, napojené na veřejný rozvod elektřiny. Voda je přivedena z vlastní studny, kanalizace ústí do jímky. Rodinný dům byl postavený dle sdělení při místním šetření před cca 100 lety. Nemovitost k předmětnému datu sloužila k trvalému bydlení. Venkovní úpravy jsou tvořeny přípojkami inženýrských sítí, studnou, jímkou, zpevněnými betonovými plochami nádvoří, oplocením s vjezdovými vraty. Jsou v původním technickém stavu, průměrně udržované.					
Adresa					
Kraj	Středočeský kraj	Městys	Rataje nad Sázavou	Počet obyvatel	537
Kat. území	Rataje nad Sázavou	Ulice	Nádražní	č.p.	87
Část obce	Rataje nad Sázavou				



© přispěvatelé OpenStreetMap

7. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

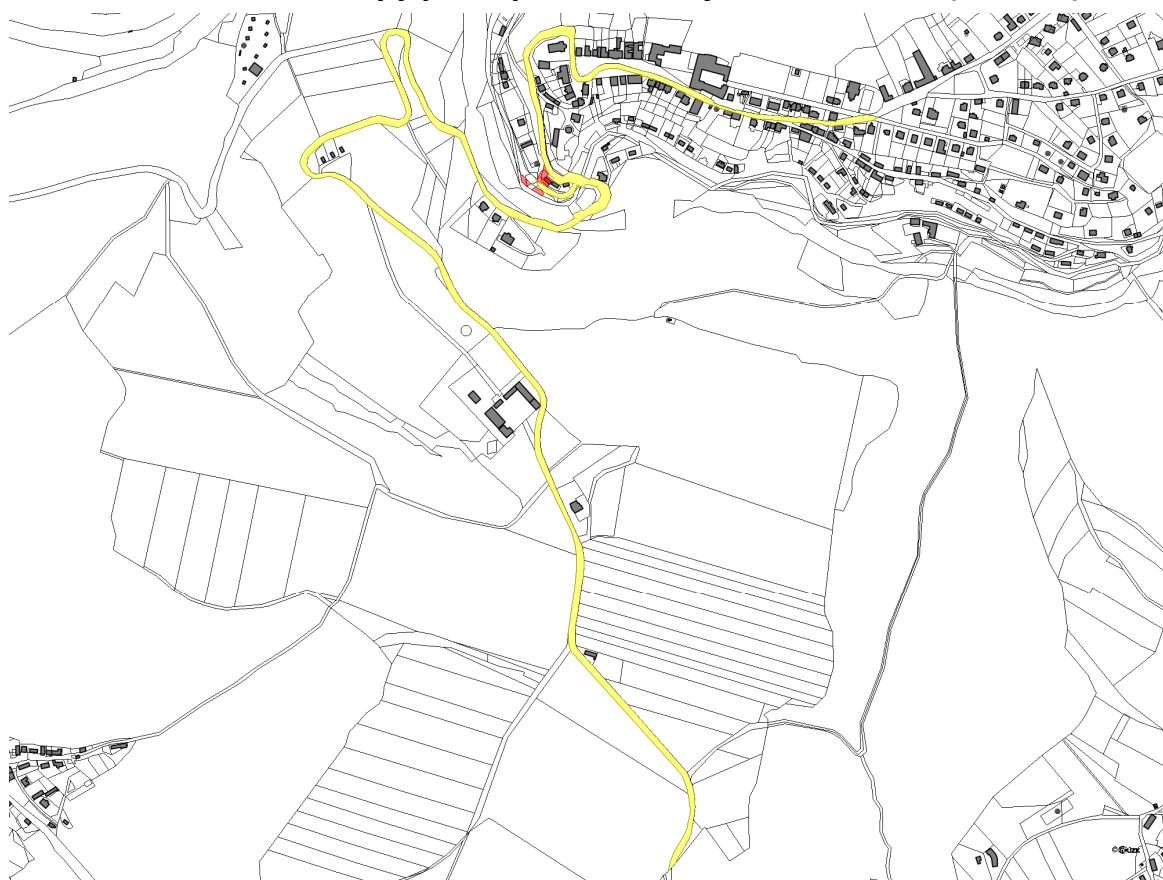
Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
891/29	ostatní plocha	ostatní komunikace	Městys Rataje nad Sázavou
882/1	ostatní plocha	silnice	Středočeský kraj

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace vykazuje závady: ztížené podmínky v zimním období.

slepá ulice, větší sklon

7.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Rataje nad Sázavou (739677)



červená - parcely v ocenění, žlutá - přístup 1, zelená - přístup 2, modrá - přístup 3

8. Omezení vlastnictví

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	643	Kód	105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
K nemovitosti	p.č. st. 102; p.č. 98/17; p.č. 98/20; p.č. 98/69; p.č. 111/3; p.č. 112; p.č. 891/12; č. p. 87 na parcele st. 102			
Riziko	Ano			

LV	643	Kód	170	Zahájení exekuce - Beran Petr
K nemovitosti	p.č. st. 102; p.č. 98/17; p.č. 98/20; p.č. 98/69; p.č. 111/3; p.č. 112; p.č. 891/12; č. p. 87 na parcele st. 102			

Riziko	Ano
--------	-----

Ochrany nemovitosti zapsané na LV

LV	643	Kód	4	památkově chráněné území
K nemovitosti	p.č. st. 102; p.č. 98/17; p.č. 98/20; p.č. 111/3; p.č. 112; č. p. 87 na parcele st. 102			
Riziko	Ano			

LV	643	Kód	27	zemědělský půdní fond
K nemovitosti	p.č. 98/20; p.č. 112			
Riziko	Ano			

9. Popis nemovitostí

9.1. Rodinný dům č. p. 87 součástí pozemku st. 102

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Část obce	Rataje nad Sázavou		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	objekt k bydlení		
Na parcele	st. 102	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží		Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	1
Zastavěná plocha 1.NP		131.00	m ²
Informativní celkový obestavěný prostor		541.00	m ³

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
4	památkově chráněné území

Popis stavby
Rodinný dům je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím v sedlové části střechy se dvěma vikýři orientovanými do nádvoří. Dům je přístupný ze zpevněného nádvoří do zděné verandy s pultovou střechou a odtud do předsíně. Z ní vede dřevěné žebříkové schodiště do podkroví. Koupelna je propojená se zděnou přistavěnou kolnou, v minulosti užívanou jako garáž. Dům obsahuje bytovou jednotku 3+1. Je v průměrném technickém stavu, s omezenou běžnou údržbou.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení	
základy a zemní práce	proložené kamenem bez izolace
svislé konstrukce	zděné smíšené v tloušťce 60-70 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové, klenbové ve skladu potravin
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným, nad verandou pultová
krytina střech	pálená tašková
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková

úpravy vnějších povrchů	omítka stříkaná, sokl z keramických pásků
vnitřní obklady	obklad keramický, palubkový
schody	dřevěné, ocelové schodnice
dveře a vrata	vnitřní náplňové do ocelových zárubní, vstupní palubkové
okna	dvojitá dřevěná špaletová, ve verandě ocelové
povrch podlah	PVC na betonové mazanině
vytápění	kamny na pevná paliva, sporákem na tuhá paliva
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	
ohřev teplé vody	bojlerem
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	vestavěné skříně ve štitových stěnách podkroví, pevná linka
kuchyně	kuchyňská linka s dřezem, sporák na tuhá paliva, příprava elektro pro el.sporák
koupelna s WC	vana, umývadlo, el.bojler, WC kombi, darling, keramická dlažba a obklad

Technický stav	průměrný - zhoršený		
Stáří	odhadem 115 roků	Opotřebením odhadem	70 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			vykazuje
vlhkost zdiva, omítka opadává, plíseň za palubkovým obkladem			

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]	Koef.	Z.plocha [m ²]
1.NP	Obytné plochy - bytové	kuchyně	20.9	1.00	20.9
1.NP	Obytné plochy - bytové	pokoj	16.1	1.00	16.1
1.NP	Obytné plochy - bytové	koupelna s WC	6.8	1.00	6.8
1.NP	Obytné plochy - bytové	předsíň	8.9	1.00	8.9
1.NP	Obytné plochy - bytové	komora na potravin	6.3	1.00	6.3
1.NP	Obytné plochy - bytové	veranda	5.7	1.00	5.7
1.podkro ví	Obytné plochy - bytové - zkosené - zkosené stropy	pokoj	16.8	0.50	8.4
1.podkro ví	Obytné plochy - bytové - zkosené stropy	hala	8.9	0.50	4.5
1.podkro ví	Obytné plochy - bytové - zkosené stropy	pokoj	16.8	0.50	8.4

(Zdroj užitných ploch: Vlastní měření při místním šetření)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	není
Voda ze studny	napojeno	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

9.2. Parcela st. 102, součástí je stavba č. p. 87

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	123
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 87		

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
4	památkově chráněné území

9.3. Parcela 98/17

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	55
Druh	ostatní plocha		
Využití	neplodná půda		

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
4	památkově chráněné území

9.4. Parcela 98/20

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	61
Druh	zahrada		
Využití			

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond
4	památkově chráněné území

9.5. Parcela 98/69

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	119
Druh	ostatní plocha		
Využití	neplodná půda		

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

9.6. Parcela 111/3

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	104
Druh	ostatní plocha		
Využití	neplodná půda		

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
4	památkově chráněné území

9.7. Parcela 112

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	144
Druh	zahrada		
Využití			

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond
4	památkově chráněné území

9.8. Parcela 891/12

Katastr	739677 Rataje nad Sázavou	LV	643
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	135
Druh	ostatní plocha		
Využití	ostatní komunikace		

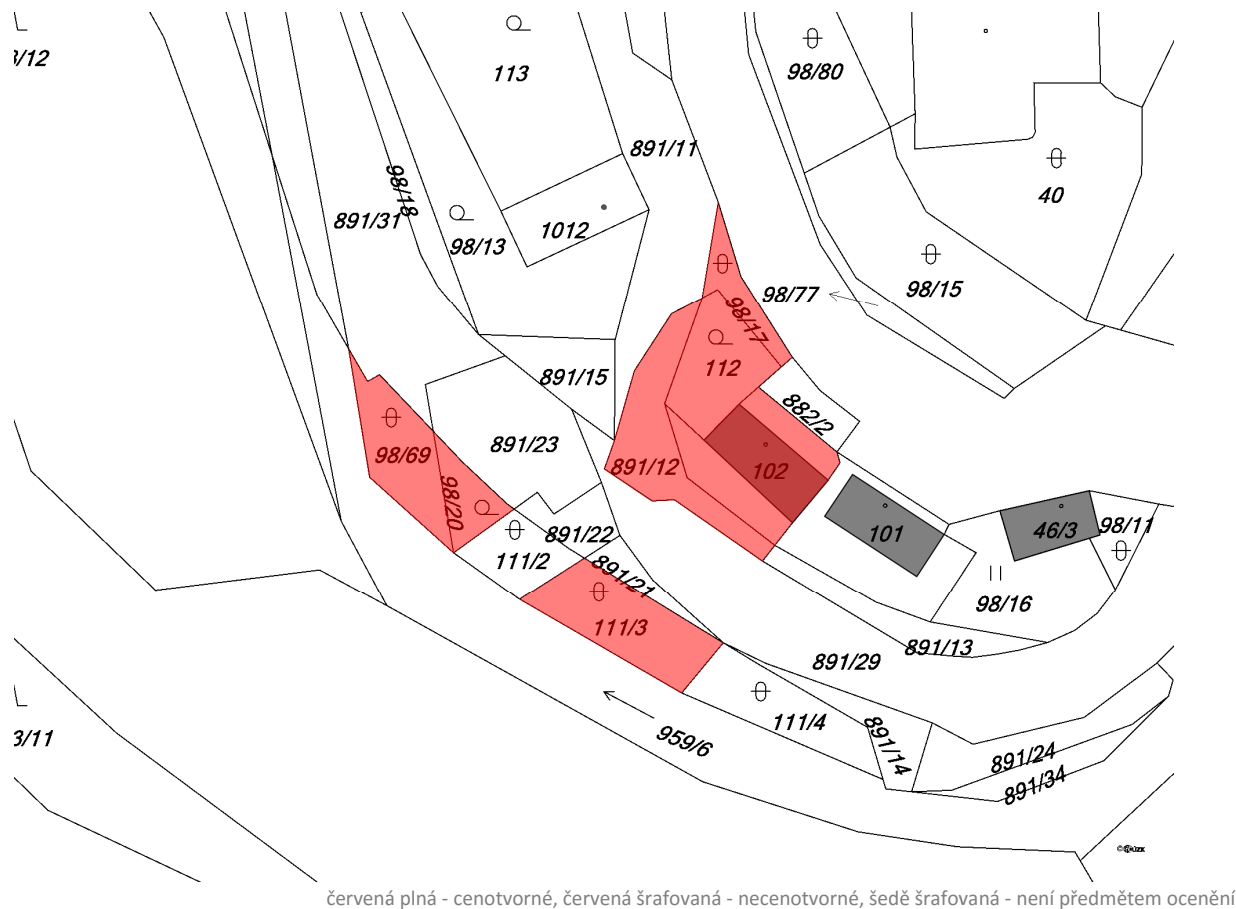
Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
105	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
170	Zahájení exekuce - Beran Petr

9.9. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zahrada	205
zastavěná plocha a nádvoří	123
ostatní plocha	413
CELKEM	741

9.10. Katastrální mapy - KÚ Rataje nad Sázavou (739677)





9.11. Příslušenství

Stavba	Popis	Výměra [m ²]	Stáří [roků]
dílna	Zděná, obdélníkového půdorysu s pultovou střechou. Vjezd vraty. Sloužila jako garáž. Zhoršený technický stav.	23.80	75
kůlna	Zděná, obdélníkového půdorysu, s pultovou střechou. Slouží jako sklad. Zhoršený technický stav.	18.00	75
studna	Kopaná, skružená. Slouží jako zdroj pitné vody.	4.20	115

9.12. Venkovní úpravy

Venkovní úprava	Popis	Výměra	Stáří [roků]
Přípojky inženýrských sítí	Přípojka veřejného přívodu elektřiny, vody ze studny, darling, kanalizace do jímky.		
Oplocení uliční	Plot z ocelových plotových rámců na betonové podezdívce, vjezdová vrata dvoukřídlová.		
Oplocení sousední	Plot z ocelového pletiva do ocelových sloupků.		
Zpevněné plochy	Přístupové plochy a plochy nádvoří z betonu.		
Kotce	Dřevěné kotce pro chov králíků. Zhoršený technický stav.		

10. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j.Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2419 znaleckého deníku.

Přílohy

11. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - LV 643
- Zahájení exekuce - Beran Petr - LV 643
- památkově chráněné území - LV 643
- zemědělský půdní fond - LV 643

Další rizika

- Věc nemovitá situována v záplavovém území
Samostatné, nestavební pozemky p.č.98/69 a p.č.98/20 se nachází z poloviny plochy v záplavovém území 100-leté vody.

12. Podmínky platnosti ceny

- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

13. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovitě, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

13.1. Analýza trhu

rodinný dům řadový koncový, 110 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	16.3.2018
Název	rodinný dům řadový koncový			Lokalita	Malovidy, sousední obec		
Kraj	Středočeský kraj	Okres	Kutná Hora	Obec	Rataje nad Sázavou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	400	Počet podlaží	3		

rodinný dům (2+1, 3+1), garáž, sklepy

1.PP+1.NP+podkroví

Ing.sítě : voda, elektřina, kanalizace do jímky

Vytápění : lokální na tuhá paliva, přímotopy

Ohřev vody : el.bojler

Technický stav : před rekonstrukcí

Plocha [m²]	110			
Cena	1 350 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	1 215 000 Kč
Cena / m ²	12 273 Kč	10 %	Redukovaná cena / m ²	11 045 Kč

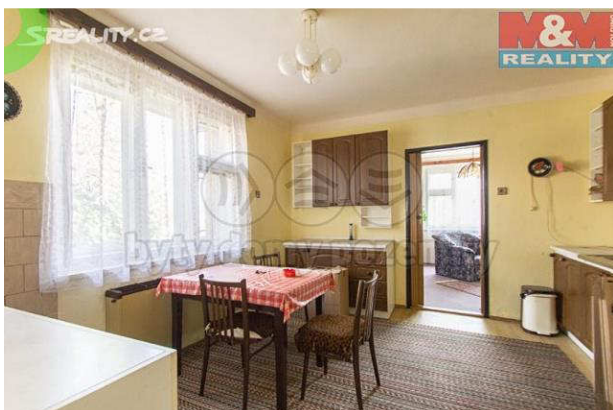
Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

obdobný technický stav

menší pozemek

méně atraktivní poloha

rodinný dům, 252 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	13.3.2018
Název	rodinný dům			Lokalita	Mirošovice, sousední obec		
Kraj	Středočeský kraj	Okres	Kutná Hora	Obec	Rataje nad Sázavou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	618	Počet podlaží	3		

rodinný dům-bývalá zemědělská usedlost, stodola, kolna

1.PP+1.NP+podkroví

Ing.sítě : voda ze studny, elektřina, kanalizace do jímky

Vytápění : ÚT s kotlem na tuhá paliva

Ohřev vody : el.bojler

Technický stav : průměrný

Plocha [m²]	252			
Cena	2 199 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	1 979 100 Kč
Cena / m ²	8 726 Kč	10 %	Redukovaná cena / m ²	7 854 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

obdobný technický stav

obdobný pozemek

méně atraktivní poloha

rodinný dům, 200 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	4.1.2018
Název	rodinný dům			Lokalita	Rataje nad Sázavou		
Kraj	Středočeský kraj	Okres	Kutná Hora	Obec	Rataje nad Sázavou		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	918	Počet podlaží	3		

rodinný dům 5+kk, terasa

1.PP+1.NP+podkroví

Ing.sítě : voda, elektřina, kanalizace do žumpy s možností napojení na veřejnou

Vytápění : ÚT s kotlem na tuhá paliva, lokální kachlovými kamny

Ohřev vody : el.bojler

Technický stav : po částečné rekonstrukci

Plocha [m²]	200			
Cena	2 500 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	2 250 000 Kč
Cena / m ²	12 500 Kč	10 %	Redukovaná cena / m ²	11 250 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

lepší technický stav

větší pozemek

atraktivnější poloha

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m ²	Plocha m ²
rodinný dům	1 215 000 - 2 250 000	7 854.00 - 11 250.00	110 - 252

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena /m ²
Obytné plochy - bytové		7 000.00 - 12 000.00
Pozemky - zahrada		300.00 - 400.00
Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří		350.00 - 450.00
Pozemky - ostatní plocha		300.00 - 400.00

13.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Vychází se z porovnání s nabídkovými a prodejními cenami obdobných nemovitostí v lokalitě a širším sousedství. Je zohledněna lokalita, velikost, technický stav, stáří. Nabídka je omezená.

Kategorie	Plocha [m ²]	Zap. plocha [m ²]	Cena /m ²	Cena
Obytné plochy - bytové	107.2	86.0	11 000.00	946 000
CELKEM	107.2	86.0		946 000

Porovnávací hodnota věci nemovité

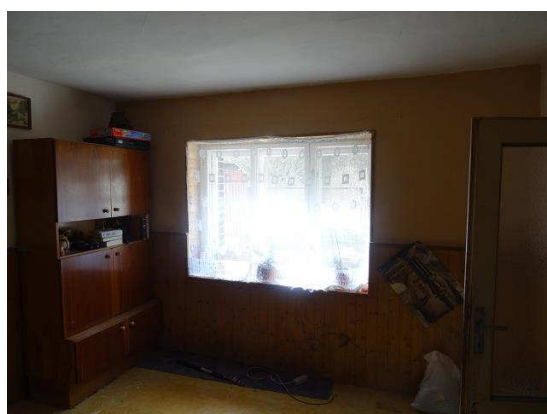
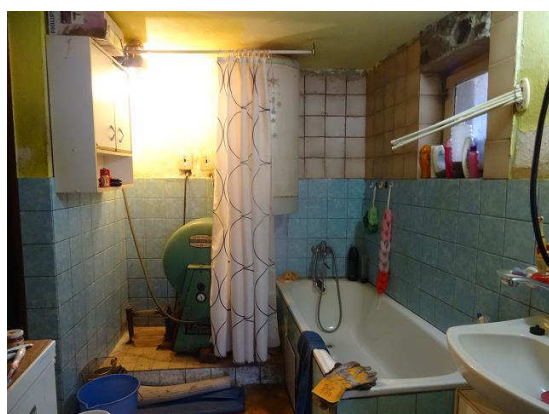
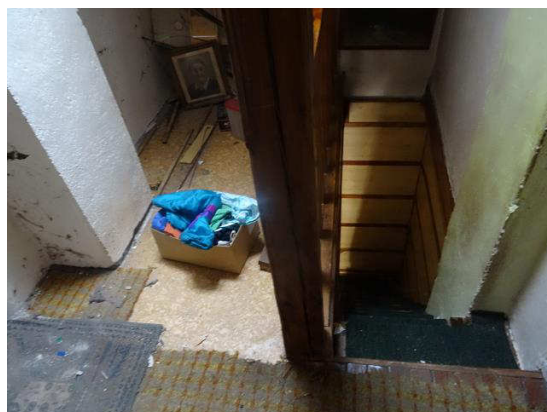
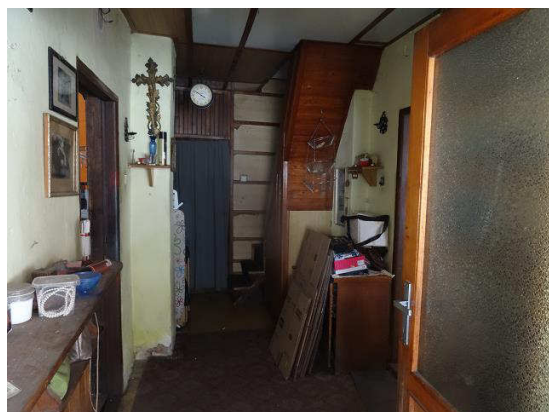
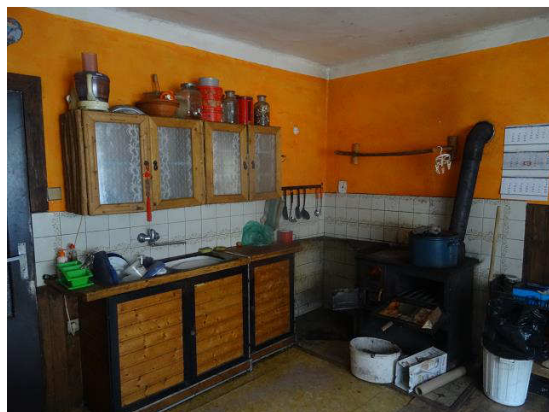
Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

950 000 Kč

Fotodokumentace



Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2017 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolventi CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534358 Rataje nad Sázavou

Kat.území: 739677 Rataje nad Sázavou

List vlastnictví: 643

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Beran Petr, Janáčkovo nábřeží 1211/11, Smíchov, 15000
Praha 5

510708/036

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 102	123	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Rataje nad Sázavou, č.p. 87, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 102				
98/17	55	ostatní plocha	neploďná půda	památkově chráněné území
98/20	61	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
98/69	119	ostatní plocha	neploďná půda	
111/3	104	ostatní plocha	neploďná půda	památkově chráněné území
112	144	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
891/12	135	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Malátova 645/18,
150 00 Praha 5

Beran Petr, Janáčkovo nábřeží 1211/11, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 510708/036

Z-3108/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 2896/15-9 ze dne 18.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2016. Zápis proveden dne 25.01.2016; uloženo na prac. Praha

Z-3108/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Beran Petr, Janáčkovo nábřeží 1211/11, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 510708/036

Parcela: St. 102

Z-426/2016-205

Parcela: 111/3

Z-426/2016-205

Parcela: 112

Z-426/2016-205

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

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2017 00:00:00

Obec: 534358 Rataje nad Sázavou

List vlastnictví: 643

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

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	891/12	Z-426/2016-205
Parcela:	98/17	Z-426/2016-205
Parcela:	98/20	Z-426/2016-205
Parcela:	98/69	Z-426/2016-205

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 147 EX-2896/2015 -22 ze dne 28.01.2016. Právní moc ke dni 22.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2016. Zápis proveden dne 03.02.2016; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-426/2016-205

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Beran Petr, Janáčkovo nábřeží 1211/11, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 510708/036

Parcela:	St. 102	Z-4089/2016-205
Parcela:	111/3	Z-4089/2016-205
Parcela:	112	Z-4089/2016-205
Parcela:	891/12	Z-4089/2016-205
Parcela:	98/17	Z-4089/2016-205
Parcela:	98/20	Z-4089/2016-205
Parcela:	98/69	Z-4089/2016-205

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-28229/2016 -11 (č. oprávněného: 9126506325) ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2016. Zápis proveden dne 06.10.2016.

Z-4089/2016-205

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Beran Petr, Janáčkovo nábřeží 1211/11, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 510708/036

Z-42965/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX-28229/2016 10 ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2016. Zápis proveden dne 06.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-42965/2016-101

D	Jiné zápisy - Bez zápisu
---	--------------------------

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 746/1999.

POLVZ:91/2000

Z-10400091 / 2000-205

Pro: Beran Petr, Janáčkovo nábřeží 1211/11, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 510708/036

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 2

