

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, RD Drahovice č. p. 9, k. ú. Skuhrov pod Brdy

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Beroun, obec Skuhrov, k.ú. Skuhrov pod Brdy
Adresa nemovité věci: Skuhrov 9, 267 27 Skuhrov
Vlastníci stavby: Daniela Zálomová, Drahovice 9, 267 27 Skuhrov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Jitka Urbanová, Lipová 119, 267 42 Broumy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Květoslava Erlebachová, Drahovice 9, 267 27 Skuhrov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Vlastníci pozemku: Daniela Zálomová, Drahovice 9, 267 27 Skuhrov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Jitka Urbanová, Lipová 119, 267 42 Broumy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Květoslava Erlebachová, Drahovice 9, 267 27 Skuhrov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: Insolvenční správce, RČ/IČO: 66235588, Paní Mgr. Emílie Popovičová

Adresa objednatele: Nádražní 344 344/23, 150 00 Praha 5 - Smíchov

ZHOTOVITEL : Ing. David Juračka

Adresa zhotovitele: Jana z Ústí 96/17, 391 01 Sezimovo Ústí
IČ: 03712567 telefon: 731491993 e-mail: juracka.odhady@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitosti pro účely insolvenčního řízení (č.j. KSPH 72 INS 21409/2015-B-16) (ocenění stávajícího stavu)



**STANOVENÁ
OBVYKLÁ CENA ¼
PODÍLU**

640 000 Kč

Datum místního šetření: 4. 4. 2017
Za přítomnosti: Erlebachové Květoslavy
Počet stran: 23 stran

Stav ke dni :
Počet příloh: 13

4. 4. 2017
Počet vyhotovení: 2

V Sezimově Ústí, dne 6. 4. 2017

Ing. David Juračka

NÁLEZ

Znalecký úkol

O vytvoření znaleckého posudku požádala Mgr. Emília Popovičová. Jedná se o odhad obvyklé ceny podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 128 v k. ú. Skuhrov pod Brdy, jako podklad pro insolvenční řízení. Jedná se o 1/4 podíl na pozemku p. č. st. 55 jehož součástí je stavba č. p. 9, pozemek p. č. 447, pozemek p. č. 448/1, pozemek p. č. 448/2 a pozemek p. č. 450 v k. ú. Skuhrov pod Brdy.

Základní pojmy a metody ocenění

Tržní hodnotou se neurčuje úplně přesná cena nemovitosti. Určená tržní hodnota je jakýmsi obrazem chování kupujících a zájemců o danou nemovitost. Jde tedy spíše o názor odhadce podložený dostupnými informacemi k datu ocenění. Při volbě odhadu ceny byl použit jeden základní přístup ocenění a tím je metoda porovnávací. Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Přehled podkladů

1. Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Prohlídka nemovitosti provedena dne 4. 4. 2017 za přítomnosti znalce a paní Erlebachové a dalších rodinných příslušníků
3. Informace z KN, výpis z KN
4. Informace podané objednatelem, vlastníkem nemovitosti
5. Fotodokumentace a přeměření z místního šetření

Místopis

Drahlovice je vesnice v okrese Beroun, je součástí obce Skuhrov. Nachází se asi 0,8 km na jihozápad od Skuhrova. Prochází tudy silnice II/115, vesnicí protéká Drahlovický potok. Je zde evidováno 54 adres. Celkově obec Skuhrov tvoří čtyři osady Drahlovice, Skuhrov, Hatě, Hodyně a dvě samoty Leč u pily a Ledorhaus. Obec se nachází pod hřebeny Brd v nadmořské výšce 342 m. První písemná zmínka pochází z roku 1316. Obec má v současné době 457 občanů, o dění v obci rozhoduje 9 členné zastupitelstvo. Obec má v nynější době dva sbory dobrovolných hasičů v Hatích a na Drahlovicích, které se účastní hasičských cvičení a soutěží. Starají se i o společenské akce v obci.

V obci jsou dvě prodejny smíšeného zboží a dvě pohostinství, dále malé sportovní areály: 2 fotbalová hřiště, 2 tenisové kurty, volejbalové a nohejbalové hřiště.

Oblast je zemědělská, ale jen malá část obyvatelstva pracuje v tomto oboru.

V posledních letech byla v obci postavena řada nových rodinných domků, obec vytváří podmínky, aby tento trend pokračoval.

V rekreačním období se počet obyvatel zvyšuje přítomností rekreantů - majitelů chat, v obci je rekreační oblast.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input 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
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
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.
Poloha v obci:			okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
398/40	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5				

Celkový popis

Objekt rodinného domu č.p. 9 se nachází na pozemku parc. č. 55. Jedná se o samostatně stojící stavbu, která není podsklepena. Stavbu lze rozdělit na dvě části – část původní postavenou dle odhadu počátkem 20. století a část postavenou v roce 1975. Původní část má jedno nadzemní podlaží a podkroví (využité jako půda) pod sedlovou střechou. Druhá část má dvě nadzemní podlaží a rovnou střechu. Obě části mají samostatné vchody do bytových jednotek.

Znalci nebyl umožněn přístup do původní části RD. Následující informace jsou podané rodinnou paní Erlebanové.

Původní stavba je založena na kamenných základech bez izolace proti vodě a zemní vlhkosti), obvodové stěny jsou ze smíšeného zdiva tl. 70cm, přístavba garáže z plných cihel, strop dřevěný, krov dřevěný, střešní krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky hladké vápenné. Vnější obklady klasické keramické, vnitřní obklady keramické v kuchyních a na sociálních zařízeních. Dveře dřevěné do obložkových zárubní. Okna dvojíťá dřevěná. Podlahy obytných místností zřejmě dřevěné s koberci a linoleem. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná i motorová. Bleskosvod není osazen. Rozvody studené i teplé vody, zdroj teplé vody bojler, odkanalizování do jímky. Dispozice této bytové jednotky je 2 + 1.

Druhá část je založena také na kamenných základech, protože novější část stavby je postavena na původních základech stodoly. Tato část má zdivo z tvárnic, stropy škvárobetonové s polystyrenovými podhledy. Střešní krytina rovné střechy je plechová. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové a vnější fasáda vápenná hrubá. Vnější obklady jsou shodné s původní částí. Schody do 2. NP této části jsou betonové. Dveře jsou z dřevní hmoty a okna jsou dvojíťá dřevěná. Podlaha je potažena koberci, linoleem. Vytápění druhé části je zajištěno kotlem na tuhá paliva a ve 2. NP se používal elektrický přímotop. Tato novější část byla rozdělena na dvě bytové jednotky v přízemí 2 + 1 a ve 2. NP 3 + 1. Obě bytové jednotky mají kuchyňské linky, v 1. NP je navíc elektrický sporák. Taktéž v obou podlažích jsou koupelny s vanou a umyvadlem a samostatnými WC. Průchod do původní části byl zastavěn.

Na pozemku jsou také další objekty s velmi vysokým stádiem opotřebení, které zřejmě před lety sloužili jako sklady.

Technický stav:

Celkový stavebně technický stav objektu je hodnocen jako špatný. Původní část je sice obývána ale již má vysoké opotřebení. Druhá část byla sice vystavěna v roce 1975, ale není dlouhou dobu obývána. V této části byla nalezena plíseň a vlhkost, v místnostech opadá omítka. Pro bezproblémové užívání v této části musí být provedena modernizace.

Silné stránky

- velký pozemek

Slabé stránky

- horší technický stav

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Stavba neodpovídá zákresu v katastrální mapě (jedná se o přístavbu skladu zahradních potřeb a garáže).

Jiná rizika nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Komentář: Nemovitost je situována v zóně 2 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody).

Jiná rizika nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Komentář: Rizika nezjištěna.

Ostatní rizika:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavby dlouhou dobu neužívané |

Komentář: Celkový stavebně technický stav objektu je hodnocen jako špatný. Původní část je sice obývána ale již má vysoké opotřebení. Druhá část byla sice vystavěna v roce 1975, ale není dlouhou dobu obývána. V této části byla nalezena plíseň a vlhkost, v místnostech opadá omítka. Pro bezproblémové užívání v této části musí být provedena modernizace.

OCENĚNÍ**Výpočet věcné hodnoty stavby****Věcná hodnota dle THU****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP - Původní část			111,17 m ²	3,35 m
Výčet místností:				
Byt 2 + 1 se sklepem	62,02 m ²	1,00	62,02 m ²	
Užitná plocha celkem:			62,02 m²	
1. NP - Část druhá - postavena 1975			130,18 m ²	3,80 m
Výčet místností:				
kuchyň - 1. NP	17,06 m ²	1,00	17,06 m ²	
obývací pokoj- 1. NP	14,13 m ²	1,00	14,13 m ²	

chodba- 1. NP	12,15 m ²	1,00	12,15 m ²	
WC- 1. NP	1,43 m ²	1,00	1,43 m ²	
koupelna- 1. NP	6,08 m ²	1,00	6,08 m ²	
pokoj- 1. NP	14,49 m ²	1,00	14,49 m ²	
schodiště- 1. NP	3,71 m ²	1,00	3,71 m ²	
zádveří- 1. NP	6,70 m ²	1,00	6,70 m ²	
sklad, kotelna	18,53 m ²	1,00	18,53 m ²	
sklad	11,38 m ²	1,00	11,38 m ²	
Užitná plocha celkem:			105,65 m²	
2.NP - - Část druhá - postavena 1975			97,56 m ²	3,80 m
Výčet místností:				
Pokoj	20,23 m ²	1,00	20,23 m ²	
pokoj	17,25 m ²	1,00	17,25 m ²	
chodba	9,81 m ²	1,00	9,81 m ²	
balkon	7,15 m ²	0,50	3,57 m ²	
WC	1,27 m ²	1,00	1,27 m ²	
koupelna	6,99 m ²	1,00	6,99 m ²	
kuchyň + jídelna	16,52 m ²	1,00	16,52 m ²	
pokoj	14,89 m ²	1,00	14,89 m ²	
Užitná plocha celkem:			90,53 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP (Původní část)	6,1*3,7*2,7+6,27*14,13*3,35+6,27*14,13*1,38	=	479,99 m ³
1. a 2.NP (Část druhá - postavena 1975)	3,1*3,5*2,2+4,86*4,48*2,7+4,82*3,34*7,4+6,58*12,3	=	804,59 m ³
	8*7,4		

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP (Původní část)		479,99 m ³
1. a 2.NP (Část druhá - postavena 1975)		804,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 284,59 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Zdivo	smíšené, tvárnice
3. Stropy	dřevěné, škvárobeton
4. Střecha	polovalbová, rovná
5. Krytina	pálená krytina, plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkové
7. Vnitřní omítky	vápené, vápenné štukové
8. Fasádní omítky	hrubá vápenná omítka, vápenná omítka
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	z dřevní hmoty, plné
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	dřevěná prkna, linoleum, koberce, obklady
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
16. Vytápění	kotel na tuhá paliva, elektrický přímotop
17. Elektroinstalace	220/380 V

18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	rozvod studené i teplé
20. Zdroj teplé vody	bojlery
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vany, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	130
Užitná plocha (UP)	[m ²]	258
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 284,59
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 166 025
Stáří	roků	107
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 774 711

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	258,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 284,59 m ³
Zastavěná plocha:	130,18 m ²
Plocha pozemku:	6 826,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 1 230 m2
Lokalita:	Skuhrov, okres Beroun
Popis:	Prodej velice útulného RD v obci Skuhrov, okr. Beroun. Skvělá dostupnost 8 km od Řevnic, 16 km od Berouna v krásné krajině obklopené z jedné strany Brdy a z druhé CHKO Český kras. Ideální pro turistiku, cyklovýlety a houbaření. Dům byl kolaudovaný v r. 1988 je stavěný systémem Velox a má velice praktickou dispozici a nadčasový vzhled. Dům je obklopen prostornou zahradou se vrostlými stromy (ořešák, jabloně, hruška, jehličnany), je zde dostatek místa pro relaxaci. Dispozice domu: suterén - garáž pro dvě auta, dílna, kotelna, sklad, velká prádelna se sprchou a šatnou. Užitná plocha suterénu je 87 m2. 1. NP - zádveří, chodba, WC, koupelna, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj s krbem a vstupem na terasu, kde je venkovní gril. Užitná plocha 1.NP je 97 m2.

Dům má nová plastová okna, je vytápěn kotlem na tuhá paliva, alternativně je možné vytápět krbem v obývacím pokoji. V ulici vede plyn, bylo by možné vybudovat přípojku. Odpad sveden do jímky s čističkou Herva. Střešní krytina - vlnitý eternit. Voda z vlastní studně s kvalitní pitnou vodou, silný pramen. Dobré autobusové spojení do Berouna, Řevnic, Prahy. Obchod je jak ve vedlejších Drahovicích (1 km), tak v Hatích (1km). Škola se nachází v Litni. Dům je velice dobře udržovaný, je suchý. Chybí dokončit obklad soklu.

Pozemek: 1 230,00 m²

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková	0,90
K2 Velikosti objektu - Mnohem menší	0,85
K3 Poloha - Obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Obdobné	0,85
K5 Celkový stav - Mnohem horší	0,80
K6 Vliv pozemku - Mnohem menší	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	180,00	19 444	0,65	12 643

Název: Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 2 341 m²

Lokalita: Malá Hraštice, okres Příbram

Popis: Prodej zemědělské usedlosti na pozemku o celkové ploše 2.342 m² v obci Malá Hraštice. Objekt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci zcela dle představ nového majitele. Skládá se z obytné části, ve které jsou dva samostatné byty s dispozicemi 2x 2+1, dále ze dvou stodol (o velikosti 440 m²). Tyto budovy tvoří uzavřený dvůr, ze kterého je vstup do zahrady o velikosti 1.107 m² se vzrostlými ovocnými stromy. Na pozemku je vlastní studna. Kanalizace na hranici pozemku. Vhodné pro úpravu na bydlení a hospodaření v souznění s přírodou.

Pozemek: 2 341,00 m²

Užitná plocha: 180,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková	0,90
K2 Velikosti objektu - Menší u vzorku	0,85
K3 Poloha - Obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Mírně horší u vzorku	1,05
K5 Celkový stav - Mírně horší u vzorku	1,05
K6 Vliv pozemku - Menší u vzorku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 700 000	180,00	15 000	0,97	14 549

Název: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 1 195 m²

Lokalita: Rosovice, okres Příbram

Popis: Jedná se o zemědělskou usedlost, která byla do nedávna plně využívána k bydlení. Objekt se skládá ze dvou staveb a zahrady. Celková plocha pozemků je o výměře 1.195 m².

Rodinný dům 4+1 je v obyvatelném stavu, vhodný však k rekonstrukci s případnou změnou dispozic. Prostorové uspořádání stavby nabízí užitečnou variabilitu prostor jak v přízemí a to mimo jiné i využitím místnosti přístavby která obvodově navazuje na současné obytné místnosti a disponuje stropními klenbami, ale také velkou půdou vhodnou pro vestavbu a možnosti dalšího podkrovního obytného prostoru.

Dále je na pozemku bývalá částečně podsklepená stodola - velmi prostorná a vhodná pro uskladnění čehokoli. Pozemek je chráněn zděným plotem. Vjezdová vrata navazují na obecní komunikaci, která zajišťuje příjezd k nemovitosti. Na zahradě je vlastní studna s pitnou vodou a altán pro chvíle odpočinku. Dům je napojen na obecní tlakovou kanalizaci a je zde přivedena přípojka plynu. Bytová část domu je částečně zařízena a lze ji ihned využívat, momentálně je dům vytápěn el. kotlem, s možností vytápění na tuhá paliva, plynem, případně kombinací. Přítápění je zajištěno krbovými kamny s vlastním komínem. O zahradu bylo pravidelně pečováno, na zahradě je hodně okrasných dřevin a vzrostlých ovocných stromů a ořešák.

Pozemek: 1 195,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková	0,90
K2 Velikosti objektu - Větší u vzorku	0,90
K3 Poloha - Lepší u vzorku	0,90
K4 Provedení a vybavení - Obdobné	1,00
K5 Celkový stav - Lepší u vzorku	0,90
K6 Vliv pozemku - Mnohem menší u vzorku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Neuvažuje se	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 990 000	200,00	14 950	0,82	12 261

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Tržní hodnotou se neurčuje úplně přesná cena nemovitosti. Určená tržní hodnota je jakýmsi obrazem chování kupujících a zájemců o danou nemovitost. Jde tedy spíše o názor odhadce podložený dostupnými informacemi k datu ocenění. Při volbě odhadu ceny byl použit jeden základní přístup ocenění a tím je metoda porovnávací. Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	12 261 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 151 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 549 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	13 151 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	258,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 395 588 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 395 588 Kč
Věcná hodnota	2 774 711 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Celkově hodnota celého RD dle porovnání obdobných nemovitostí je 3 400 000 Kč. Nicméně úkolem znalce v tomto posudku je stanovení hodnoty 1/4 vlastnického podílu paní Erlebachové Květoslavy. V tomto případě je 1/4 podíl na majetku 850 000 Kč, ale domnívám se, že z hlediska prodejnosti (podíly na nemovitostech jsou velmi špatně prodejné) je nutné tento podíl snížit o 25%.

Tzn. 850 500 - 25 % = 637 500 Kč.

Obvyklou cenu vlastnického podílu paní Erlebachové stanovuji na 640 000 Kč.

Stanovená obvyklá cena 1/4 podílu paní Květoslavy Erlebachové
640 000 Kč

slovy: Šestsetčtyřicet tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Tento RD je typickou nemovitostí určenou k trvalému nebo přechodnému bydlení. Majitel v ní bydlí a šetří tím peníze za nájem. Nejvíce se zde nabízí porovnávací metoda, pro kterou jsou zde nejlepší informace - srovnatelné vzorky. Nákladová (věcná) metoda se musí vzít v potaz vždy, protože je to určitý korektor porovnávací metody. Tržní hodnota určená výnosovou metodou zde není zahrnuta a to z důvodu nedostatků informací potřebných k ocenění touto cestou.

Pro účely tohoto ocenění stanovuji tržní hodnotu tohoto RD ceny určenou porovnávacím způsobem.

Znalci nebyl umožněn přístup do původní části RD.

V Sezimově Ústí 6. 4. 2017

Ing. David Juračka
Jana z Ústí 96/17
391 01 Sezimovo Ústí
telefon: 731491993
e-mail: juracka.odhady@seznam.cz

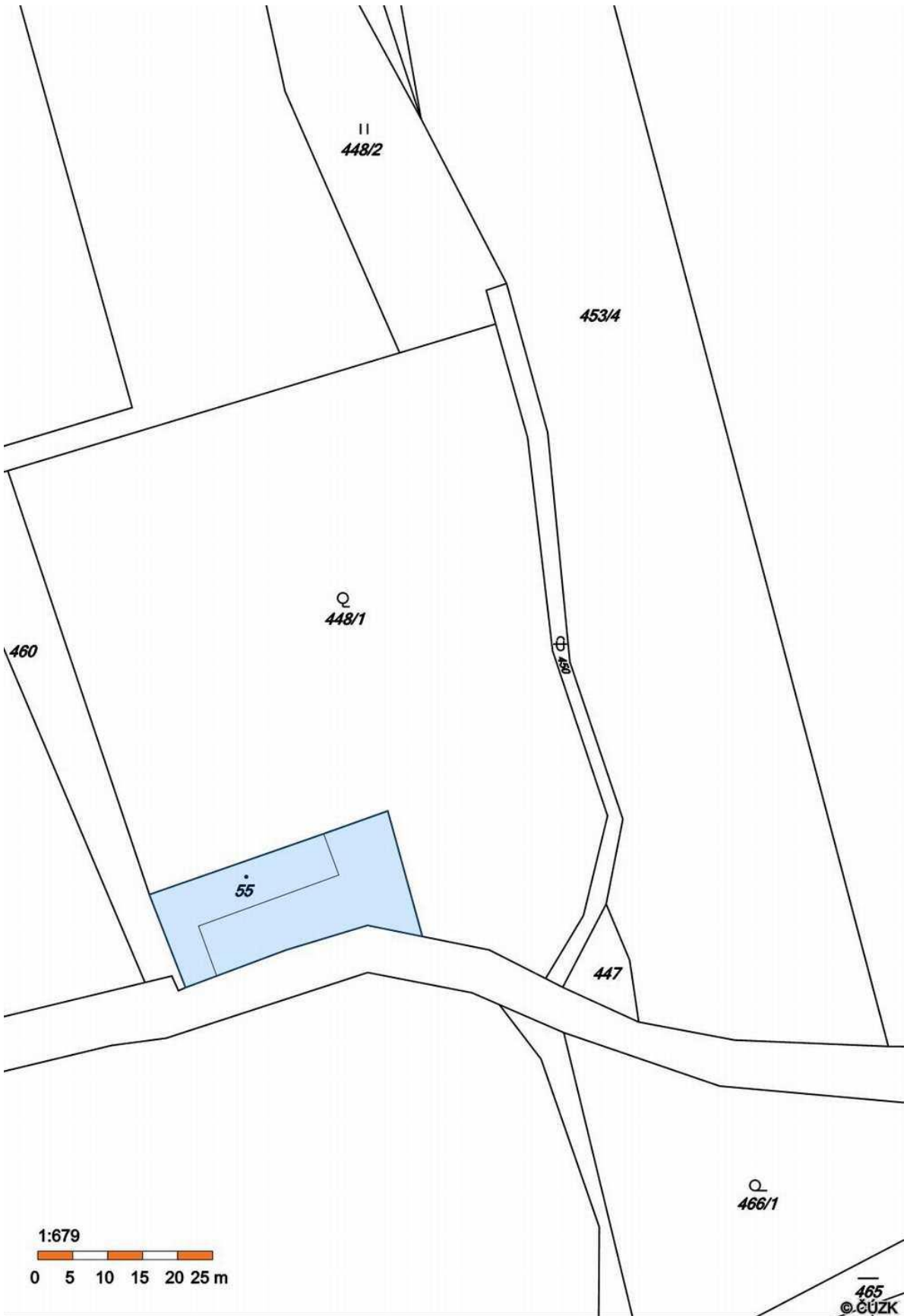
Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. 3. 2017 č.j. 2065/z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1 znaleckého deníku. Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Kopie katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 128	2
Informace o povodních	1
Nesoulad s kat. mapou	1
Přístupový pozemek	1
Umístění v obci	1
Umístění v rámci regionu	1
Usnesení v ins. věci	2
Fotodokumentace	3
Informace z místního šetření a zaměření	0
Informace z realitních portálů	0



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2017 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 72 INS 21409/2015 pro Emília Popovičová, Mgr.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531740 Skuhrov

Kat.území: 749010 Skuhrov pod Brdy

List vlastnictví: 128

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Erlebachová Květoslava, Drahlovice 9, 26727 Skuhrov	685618/0529	1/4
Urbanová Jitka, Lipová 119, 26742 Broumy	725220/1781	1/4
Zálomová Daniela, Drahlovice 9, 26727 Skuhrov	475313/002	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	55	504	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Drahlovice, č.p. 9, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 55					
	447	90	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	448/1	4998	ovocný sad		zemědělský půdní fond
	448/2	1018	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	450	216	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 93/1975.

POLVZ:5/1975

Z-8200005/1975-202

Pro: Zálomová Daniela, Drahlovice 9, 26727 Skuhrov

RČ/IČO: 475313/002

- o Usnesení soudu o dědictví OS Beroun 22 D-54/2016 -130 ze dne 08.02.2017. Právní moc ke dni 08.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.02.2017. Zápis proveden dne 15.02.2017; uloženo na prac. Beroun

V-1007/2017-202

Pro: Urbanová Jitka, Lipová 119, 26742 Broumy

RČ/IČO: 725220/1781

Erlebachová Květoslava, Drahlovice 9, 26727 Skuhrov

685618/0529

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
448/1	54602	4998
448/2	54602	281
	54702	737

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2017 13:15:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531740 Skuhrov

Kat.území: 749010 Skuhrov pod Brdy

List vlastnictví: 128

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.03.2017 13:29:33

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

Obec: Část obce: PSČ:
 Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:
 Stát:

Adresa

PSČ: **26727** Pošta: **Liteň**
 Městská část: **Liteň** Část obce: **Drahlovice**
 Ulice: **Číslo domovní/orientační 9/**
 Okres: **Beroun** Obec: **Skuhrov**
 Geo X: **1063941.75** Geo Y: **766316.06**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu	Budova s číslem popisným	Počet bytů	2
Dokončení		Počet podlaží	1
Druh konstrukce	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací	Obestavěný prostor (m³)	
Zastavěná plocha (m²)		Podlahová plocha (m²)	
Připojení kanalizace	Žumpa, jímka	Připojení plyn	Bez plynu
Připojení vodovod	S vodovodem	Vybavení výtahem	Bez výtahu
Způsob vytápění	Centrální domovní (kotel ve stav	Způsob využití	objekt k bydlení

LPI

Riziko povodeň **2** Riziko kriminalita **2**
 Riziko vichřice **3** Riziko vloupání **3**

Parcela

Kmenové číslo **55** Číslo **55**
 Poddělení čísla **Výměra parcely 504**
 Způsob využití **Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří**
 Typ parcely **Stavební**

Mapa



Otevřít mapu v novém okně

Náhled

115
 Skuhrov, Středočeský kraj
 Zobrazit v Mapách Google

Google

Otevřít mapu v novém okně



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	398/40
Obec:	Skuhrov (531740)
Katastrální území:	Skuhrov pod Brdy (749010)
Číslo LV:	137
Výměra [m ²]:	21915
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel
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 Beroun](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.04.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 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





USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl soudkyní JUDr. Jitkou Bartákovou v insolvenční věci
dlužníků: a) Vladislav Erlebach, nar. 30.6.1962 a **b) Květoslava Erlebachová**, nar.
18.6.1968, oba bytem Drahovice 9, 267 27 Skuhrov, adresou pro doručování Obora 23, 262
23 Lochovice, **při výkonu dohlédací činnosti**

t a k t o :

I. Soud při výkonu své působnosti a při výkonu působnosti zástupce věřitelů vyslovuje
s o u h l a s s tím, aby insolvenční správce prodala mimo dražbu tyto nemovité
věci:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na pozemku p.č. St. 55, katastrální území Skuhrov pod Brdy, jehož součástí je budova č.p. 9, část obce Drahovice
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na pozemku p.č. 447, katastrální území Skuhrov pod Brdy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na pozemku p.č. 448/1, katastrální území Skuhrov pod Brdy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na pozemku p.č. 448/2, katastrální území Skuhrov pod Brdy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na pozemku p.č. 450, katastrální území Skuhrov pod Brdy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/8 na pozemku p.č. 454/2, katastrální území Skuhrov pod Brdy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/8 na pozemku p.č. 459/18, katastrální území Skuhrov pod Brdy
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 pozemku p.č. 608/8, katastrální území Trhové Dušníky

(dále jen „Nemovitosti“).

II. Prodej mimo dražbu uskuteční insolvenční správce za těchto podmínek:

- a) Nemovitosti budou prodány zájemci nabízejícímu nejvyšší kupní cenu;
- b) kupní cena bude uhrazena nejpozději při podpisu kupní smlouvy;
- c) kupující uhradí daň z nabytí nemovitostí.

III. Soud **u k l á d á** insolvenční správce, aby neprodleně po uzavření smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení Nemovitostí prodejem mimo dražbu, založila tuto smlouvu do insolvenčního rejstříku dle ust. § 284 odst. 4 insolvenčního zákona.

IV. Soud **s o u h l a s í** se znaleckým oceněním nemovitostí za cenu znaleckého posudku nepřesahující 4 500,- Kč.

V. Soud **s o u h l a s í** s tím, aby z výtěžku zpeněžení byly uhrazeny pohledávky věřitelů, jež přešly na dlužnici ze zůstavitele Josefa Chyby v celkové výši 101 559,63 Kč.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení **n e n í** odvolání přípustné (§ 91 insolvenčního zákona).

V Praze dne 29. března 2017

JUDr. Jitka Bartáková, v. r.
soudkyně

Za správnost vyhotovení:
Lukáš Gocala



Pokoj



Pokoj



Koupelna



Zamezení přístupu do původní části



Obývací pokoj



Jídelní kout



Kuchyně



V části objektu nefunkční elektřina



Pokoj



Pokoj



Vlhkost, plíseň v rozích místností



Chodba



Balkón



Pokoj



Vchod do RD



Původní část RD



Část RD postavená v 70. letech



Garáž (chybí zákres v kat. mapě)



Pozemky v jedn. fun. celku



Sklad, kotelna