

ZNALECKÝ POSUDEK**2510-01-2019****aktualizace odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2404 / 50 / 2014****Tento posudek na předešlý navazuje.**

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	Znalecký posudek pro insolvenčního správce - KSPL 20 INS 5765 / 2009

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 180, LV č. 642 na pozemku parc.č. St. 27
pozemek parc.č. St. 27, LV č. 642
včetně příslušenství

Adresa

Kraj	Plzeňský kraj	Město	Mýto	Počet obyvatel	1523
Kat. území	Mýto v Čechách	Ulice	Dlouhá	č.p.	180
Část obce dle LV	Mýto				

**Objednatel**

Mgr. Ing. Hana Müllerová – insolvenční správce
Koterovská č.p. 29
32600 Plzeň
ČESKÁ REPUBLIKA

Tel.

E-mail

Vlastnictví**Stejný vlastník všech nemovitostí**

Kellner Jiří 1/2
Kellnerová Květoslava 1/2
Oba bytem - 337 01 Rokycany - Nové Město,
K potoku 1153, ČESKÁ REPUBLIKA

Vypracoval	Ing. Harmáček Martin	Dne	28.03.2019
	Nad Úhlavou 3	Ke dni	12.03.2019
	317 07 Plzeň	Prohlídka dne	12.03.2019
	email: harmacek@abakus-plzen.cz tel: 732 117 629		

Počet stran textu	7	Počet stran příloh	5
-------------------	---	--------------------	---

Podklady
Informace o pozemku LV č. 642, vyhotovil internetovým přístupem 22.03.2019. Snímek kat. mapy pro k.ú. Mýto v Čechách, vyhotovil internetovým přístupem 22.03.2019. Mapa – širší vztahy. Fotodokumentace. Informace sdělené při místním šetření konaném 12.03.2019 za účasti pana Kellnera.

Přílohy
Informace o pozemku LV č. 642 Snímek kat. mapy pro k.ú. Mýto v Čechách Mapa – širší vztahy. Fotodokumentace.

Místopis			
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Mýto je malým městem v plzeňském kraji v okrese Rokycany. Jeho vzdálenost od Rokycan je cca 10 km severovýchodním směrem. Vzdálenost Mýta od Plzně je 25 východním směrem. Žije zde cca 1 523 obyvatel.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	centrální část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
Oceňovaný RD se nachází v blízkosti centra Mýta v ulici Dlouhá. Jedná se o běžnou lokalitu vhodnou k rodinnému bydlení. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Dopravní dostupnost je dobrá (vlak i autobus, nájezd na dálnici D5). Občanská vybavenost je přiměřená velikosti obce (MÚ, pošta, obchody, restaurace, ZŠ, MŠ, knihovna) Příjezd je po zpevněné komunikaci.			

Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	25	Km
Hromadná doprava - četnost spojů	dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne	
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano	

Informace o nemovitosti
Jedná se o samostatně stojící přízemní objekt RD s malým sklepem. Dům je zděný a je částečně podsklepen. Střecha je sedlová s taškovou střešní krytinou, fasáda hladká vápenná (na štítových zdech chybí omítka), okna dřevěná dvojitá a plastová, dveře hladké. Podlahové krytiny jsou keramické dlažby, dřevotříska a beton. Dispozičně se jedná o 3+1. Vybavení koupelny je vana a WC mísa (koupelna nedokončena - chybí dlažby a obklady). V kuchyni chybí veškeré vybavení. Vytápění je ústřední na plyn (kotel je nefunkční), radiátory deskové Radik. RD přes malou započatou rekonstrukci je ve zhoršeném technickém stavu a s dlouhodobě neprováděnou údržbou. Štít vykazuje statické poruchy (trhliny ve zdivu, vyboulení zdiva). Dům je dlouhodobě (řadu roků) neužíván, což se projevuje na jeho technickém stavu. Dům je napojen na tyto IS: elektro, voda, kanalizace, plyn. Mezi příslušenství patří zděná kolna, oplocení a přípojky IS.

Přístup a příjezd k nemovitostem
přímo z veřejné komunikace parc.č. 3903/1 ve vlastnictví obce.

Přístupová komunikace
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné veřejné komunikaci.

Popis nemovitosti								
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	144	m ²

Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
-------------------------	---	---------------------------------------	----

Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný	Ne
--	-----------

Příslušenství			
Stavba	Popis	Výměra [m ²]	Stáří [roků]
oplocení			
přípojky IS			
kolna			

Technický stav

Budova RD	Stav	zhoršený	Stáří roků	odhadem 90
	Opořebení odhadem		75	%
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby				vykazuje
RD ve zhoršeném technickém stavu a se zanedbanou údržbou. Štít vykazuje statické poruchy (trhliny ve zdivu, vyboulení zdiva).				

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděná
vodorovné konstrukce, stropy	s rovnými podhledy	konstrukce střechy	sedlová
krytina střech	tašková	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	nejsou	schody	do sklepa - nebylo přístupné
dveře a vrata	dveře hladké, vrata dřevěná	okna	dřevěná zdvojená a plastová
povrch podlah	ker. dlažba, dřevotříska, betonová	vytápění	ÚT, plynový kotel (nefunkční), deskové radiátory Radik
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	není	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, WC		žádné	

Počet samostatných WC	0
-----------------------	---

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	---

1.PP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
sklep	17.50 m ²	0.5	8.75 m ²

Součet ploch za podlaží	17.50 m²		8.75 m²
--------------------------------	----------------------------	--	---------------------------

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
kuchyně	16.25 m ²	1.0	16.25 m ²
pokoj 1	17.10 m ²	1.0	17.10 m ²
pokoj 2	15.00 m ²	1.0	15.00 m ²
pokoj 3	12.34 m ²	1.0	12.34 m ²
koupelna s WC	5.50 m ²	1.0	5.50 m ²
předsíň	6.27 m ²	1.0	6.27 m ²
průjezd	36.50 m ²	0.3	10.95 m ²

Součet ploch za podlaží	108.96 m²		83.41 m²
--------------------------------	-----------------------------	--	----------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Hlohovice - okr. Rokycany 1 - RD 3+1, Rodinný dům vhodný i na rekreační chalupu vzhledem k prostředí v blízkosti lesů a přírody. Dům je určený k rekonstrukci. V přízemí se nachází vstupní chodba se vstupem do sklepa a schody do podkroví. Vlevo pokoj, naproti vchodu vstupní dveře do kuchyně, dále koupelna s vanou, umyvadlem a WC a místnost. V podkroví jedna místnost a půdní prostor k vybudování dalšího pokoje. Prozatím je odpad řešen žumpou, ale již je projekt na veřejnou kanalizaci ve finální podobě. Voda ze studny na obecním pozemku, pozemek obec prodá. Elektřina zavedená. Plyn v obci není zaveden. Za domem malá zahrádka a na pozemku dílna s kolnou. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - výrazně horší - koeficient 1,30; Velikost objektu - větší, obvykle nižší jednotkové ceny - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - kromě el. bez IS - koeficient 1,15; Vliv pozemku - velmi malý - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - ---- - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,95; Lokalita - výrazně horší 1,3; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - srovnatelné 1; Celkový stav - kromě el. bez IS 1,15; Vliv pozemku - velmi malý 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - ---- 1;	102,00	185	3+1	450 000	4 412	1,72	7 589
Radnice - okr. Rokycany 2 - RD 2+1, Rodinný dům 2+1 v původním udržovaném stavu se zahradou o celkové ploše 1079 m² v obci Radnice u Rokycan. V domě se nachází dva pokoje, kuchyň, koupelna a prostorná půda. Je zde zavedena elektřina, vytápění lokální na tuhá paliva v každé místnosti. Plyn na hranici pozemku. Veřejný vodovod přiveden do domu. Odpady rozvedeny po domě, možnost napojení na kanalizaci. Na pozemku se nachází studna kopaná, sklípek a prostorná dílna. V obci Radnice je veškerá občanská vybavenost jako je škola, školka, obchody, pošta, lékař, autobusové i vlakové spojení. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - výrazně větší pozemek - koeficient 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - --- - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,9; Lokalita - srovnatelná 1; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - lepší 0,9; Celkový stav - lepší 0,9; Vliv pozemku - výrazně větší pozemek 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - --- 1;	90,00	1 079	2+1	1 290 000	14 333	0,62	8 886
Seč, okr. Plzeň jih 3-RD 3+1, RD na okraji obce Seč u Blovic. Dům je v neudržovaném stavu a vyžaduje zásadní rekonstrukci. V případě odstranění stávající stavby je možné na pozemku postavit nový RD v souladu s územním plánem. Nemovitost je napojena na el. energii a je možnost napojení na plyn, vodovod a dešťovou kanalizaci, které jsou vedeny přílehlou komunikací. V obci je školka, prodejna a pohostinství. Ostatní občanská vybavenost je v Blovicích (3 km). Dopravní spojení na Plzeň autobusem (27 minut) autem (12 minut). Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - horší - koeficient 1,10; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - výrazně horší - koeficient 1,25; Celkový stav - horší - koeficient 1,20; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - --- - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,9; Lokalita - horší	90,00	473	3+1	490 000	5 444	1,49	8 112



1,1; Velikost objektu - srovnatelná 1; Provedení a vybavení - výrazně horší 1,25; Celkový stav - horší 1,2; Vliv pozemku - srovnatelný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - --- 1;

Netunice, okr. Plzeň 78,00 378 2+1 580 000 7 436 1,05 7 808

jih

4 - RD 2+1, Menší, delší dobu neobývaný domek se nachází v okrajové části malé obce Netunice zastavěné převážně rodinnými domy.

Dům je kompletně podsklepený (dílňa, sklep na otop a na ovoce).

V přízemí domu je prosklená veranda se vstupem do bytové jednotky 2+1 (kuchyně, dva průchozí pokoje, koupelna, spíž). V podkroví je menší půdní prostor.

WC není v objektu vyřešeno.

Dům je napojen pouze na elektřinu. Kanalizace ani vodovod nejsou zavedeny (předpokládá se vybudování vlastní studny a žumpy).

Podél pozemku vede pouze dešťová kanalizace.

Rekonstrukce v roce 1972.

V obci je hospoda, stanice ČSAD.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - horší - koeficient 1,15; Velikost objektu - mírně menší, obvykle vyšší jednotková cena - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - Jen el. z IS - koeficient 1,15; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - --- - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,9; Lokalita - horší 1,15; Velikost objektu - mírně menší, obvykle vyšší jednotková cena 0,98; Provedení a vybavení - lepší 0,9; Celkový stav - Jen el. z IS 1,15; Vliv pozemku - srovnatelný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - --- 1; Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,9; Lokalita - horší 1,15; Velikost objektu - mírně menší, obvykle vyšší jednotková cena 0,98; Provedení a vybavení - lepší 0,9; Celkový stav - Jen el. z IS 1,15; Vliv pozemku - srovnatelný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - --- 1;



Variační koeficient před úpravami:	48,90 %	Variační koeficient po úpravách:	6,06 %
Započitatelná plocha	83,41 m ²		
Minimální jednotková cena:	7 589 Kč/m ²	Minimální cena:	632 998 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 099 Kč/m ²	Průměrná cena:	675 538 Kč
Maximální jednotková cena:	8 886 Kč/m ²	Maximální cena:	741 181 Kč
Stanovená jednotková cena:	8 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	675 621 Kč

Závěr - obvyklá cena

Komentář k obvyklé ceně

Rodinný dům

Obvyklá cena je stanovena na základě zaokrouhlené srovnávací hodnoty.

Obvyklá cena - současný stav

675 000

Kč

Šestsetšedesátpět tisíc

Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladné vlivy:

- 1) Dobrá občanská vybavenost v místě
- 2) Dobrá dopravní dostupnost (vlak i autobus, nájezd na dálnici D5)

Záporné vlivy:

- 1) RD ve zhoršeném technickém stavu a s dlouhodobě zanedbanou údržbou.
- 2) Statické poruchy štítu

Podmínky platnosti ceny

Omezení vlastnických práv - exekuční zápisy a zástavní práva zpeněžením v insolvenčním řízení zanikají - neovlivňují obvyklou cenu.

Věcné břemeno bytu - obvyklá cena je stanovena za předpokladu zrušení tohoto břemene!

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu

Nemovitost je

ke dni ocenění nevyužívána

V Plzni 28.03.2019

Ing. Martin Harmáček
Nad Úhlavou 3
301 00 Plzeň
telefon: 732117629
e-mail: harmacek@abakus-plzen.cz_



POHLED PŘEDNÍ



POHLED ZADNÍ



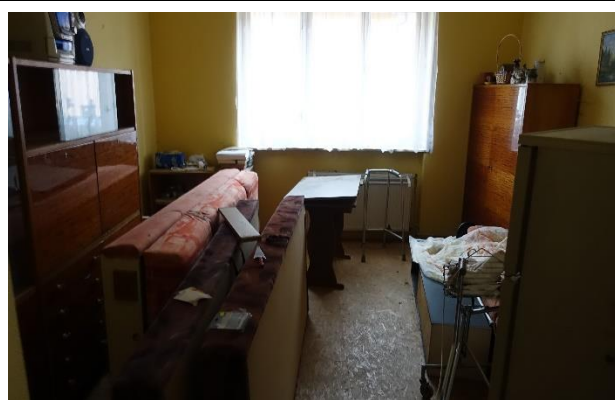
POHLED BOČNÍ s trhlinami



DETAIL ŠTÍTU S TRHLINAMI VE ZDIVU



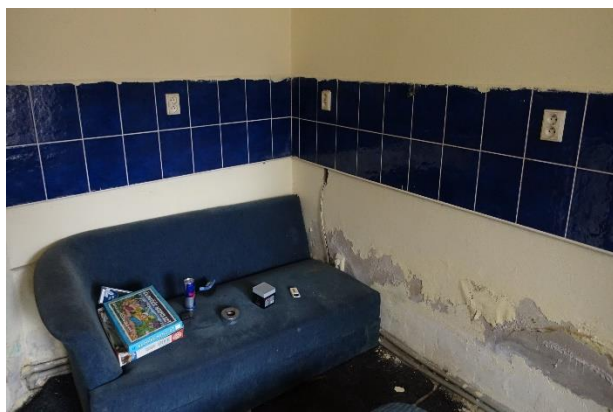
KOLNA



POKOJ



PRŮJEZD



KUCHYŇ



POKOJ



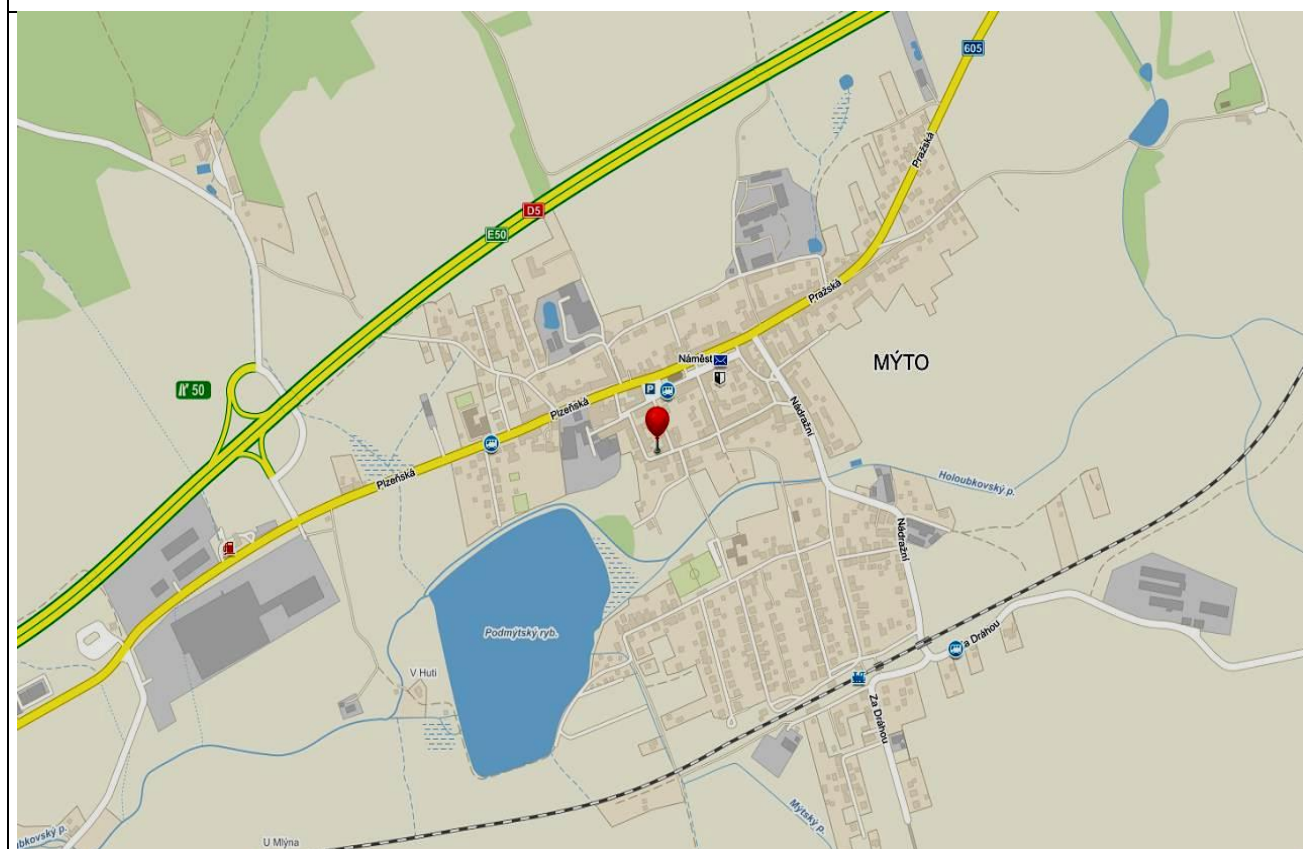
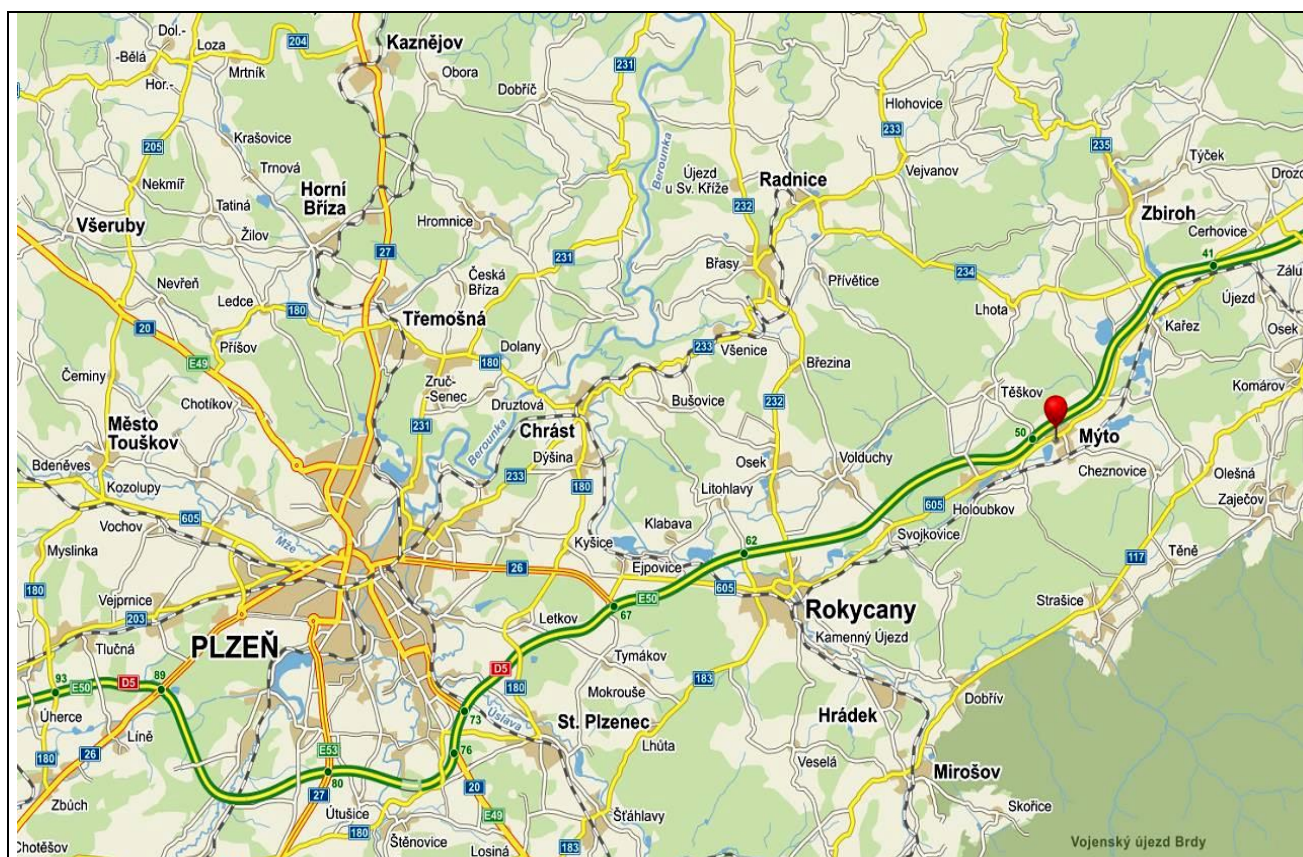
PŘEDSÍŇ s kotlem UT



KOUPELNA



KOUPELNA



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 27
Obec:	Mýto [560014]
Katastrální území:	Mýto v Čechách [700932]
Číslo LV:	642
Výměra [m ²]:	386
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mýto [100935] č. p. 180; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 27
Stavební objekt:	č. p. 180
Ulice:	Dlouhá třída
Adresní místa:	Dlouhá třída č. p. 180

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kellner Jiří, K Potoku 1153, Nové Město, 33701 Rokycany	1/2
Kellnerová Květoslava, K Potoku 1153, Nové Město, 33701 Rokycany	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kellner Jiří
Nařízení exekuce - Kellnerová Květoslava
Podaná žaloba

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2. 1. 1991 č.j. 3337/90

pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2510-04/2019 znaleckého deníku.

Ing. Martin Harmáček