

ZNALECKÝ POSUDEK

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

č. 2404 / 50 / 2014

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	Kellnerová Květoslava - 337 01 Rokycany - Nové Město, K potoku 1153, ČESKÁ REPUBLIKA
--	--

Vypracoval	Ing. Harmáček Martin	Dne	10.11.2014
Licence číslo	Nad Úhlavou 3 317 07 Plzeň email: harmacek@abakus-plzen.cz tel: 732 117 629	Ke dni	04.11.2014
0100		Prohlídka dne	04.11.2014

Počet stran textu	9	Počet stran příloh	6
-------------------	---	--------------------	---

Podklady
<p>Informace o pozemku LV č. 642, vyhotovil internetovým přístupem 4.11.2014.</p> <p>Snímek kat. mapy pro k.ú. Mýto v Čechách, vyhotovil internetovým přístupem 4.11.2014.</p> <p>Mapa – širší vztahy.</p> <p>Fotodokumentace.</p> <p>Informace sdělené při místním šetření konaném 4.11.2014 za účasti pana Kellnera.</p>

Přílohy
<p>Informace o pozemku LV č. 642, vyhotovil internetovým přístupem 4.11.2014.</p> <p>Snímek kat. mapy pro k.ú. Mýto v Čechách, vyhotovil internetovým přístupem 4.11.2014.</p> <p>Mapa – širší vztahy.</p> <p>Fotodokumentace.</p>

Místopis				
<p>Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu</p>				
<p>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.</p>				
<p>Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...</p>				
<table border="1"> <tr> <td>Umístění v obci</td> <td>centrální část obce</td> <td>Okolní zástavba</td> <td>zástavba RD</td> </tr> </table>	Umístění v obci	centrální část obce	Okolní zástavba	zástavba RD
Umístění v obci	centrální část obce	Okolní zástavba	zástavba RD	
<p>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.</p>				

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
<p>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, dřevotřískka 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 se zhoršenou údržbou. Štít vykazuje statické poruchy (trhliny ve zdivu, vyboulení zdiva). Dům je napojen na tyto IS: elektro, voda, kanalizace, plyn. Mezi příslušenství patří zděná kolna, oplocení a přípojky IS.</p>

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

Přístupová komunikace
<p>Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné veřejné komunikaci.</p>

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 [roky]
oplocení		0.0	0
přípojky IS		0.0	0
kolna		0.0	0

Technický stav

Budova RD	Stav	zhoršený	Stáří roků	odhadem 90
	Opotřebení odhadem		70 %	
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).				

Minulé rekonstrukce		
Budova	po částečné rekonstrukci	
Konstrukce	Rozsah	
Okna	plastová okna do zahrady	
Instalace	ústřední vytápění, plynový kotel (dnes nefunkční), deskové radiátory Radik	
Zdi	opravena západní štítová zeď	
Koupelna	osazeny zařizovací předměty - WC mísa, vana	

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)							
Obestavěný prostor	895	m ³	Cena	4 200	Kč/m ³	Cena celkem	3 760 000 Kč

Pozemky							
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou							
Výměra	386	m ²	Cena pozemků	850	Kč/m ²	Cena celkem	328 000 Kč

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

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		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
--------------------------------	-----------------------------	--	----------------------------

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 29.10.2014						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	115.0 m ²
Podlahová plocha	85.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	235.0 m ²		
Cena za nemovitost	1 145 000 Kč			13 500 Kč/m ²			
Redukce ceny	40 %						
Redukovaná cena	687 000 Kč			8 100 Kč/m²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Srovnatelná lokalita - Mýto, ul. Pražská, jednopodlažní nepodsklepený zděný RD, možnost půdní vestavby, dispozice 2+1, menší započitatelná plocha, mírně menší pozemek, lepší technický stav i údržba než u oceňovaného RD - RD po rekonstrukci (veškeré rozvody a instalace, nová okna, nové omítky a obklady, nové podlahy a dlažby atd.), vytápění zajišťováno krbovými kamny. Dům je napojen na kanalizaci a vodovod, na hranici pozemku je k dispozici plynová přípojka, součástí domu je dílna. RD je v OV.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 05.11.2014						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	125.0 m ²
Podlahová plocha	70.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	454.0 m ²		
Cena za nemovitost	590 000 Kč			8 400 Kč/m ²			
Redukce ceny	5 %						
Redukovaná cena	561 000 Kč			8 000 Kč/m²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Srovnatelná lokalita - Mýto, náměstí, jednopodlažní nepodsklepený RD z roku 1908, stavba je smíšená, částečně roubená a zděná, dispozice - 4 malé místnosti + 2 místnosti se samostatným vchodem, menší započitatelná plocha, mírně větší pozemek, horší technický stav i údržba než u oceňovaného RD - RD je určen ke kompletní rekonstrukci, IS - elektřina 220 V, voda a kanalizace na hranici pozemku, RD je v OV.



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 14.09.2014					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	130.0 m ²
Podlahová plocha		95.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		278.0 m ²	
Cena za nemovitost		930 000 Kč		9 800 Kč/m ²			
Redukce ceny		15 %					
Redukovaná cena		791 000 Kč		8 300 Kč/m²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
 Mírně horší lokalita - Těškov, jednopodlažní částečně podsklepený zděný RD, srovnatelná započitatelná plocha, mírně menší pozemek, lepší technický stav i údržba než u oceňovaného - RD je po částečné rekonstrukci, napojení na veškeré IS, v blízkosti běžecský ski areál, RD je v OV



Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	8 000 - 8 300	Kč/m ²	561 000 - 791 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	8 200 Kč/m²		

Rozpětí redukováných cen srovnatelných RD ve srovnatelných lokalitách je od 8 000 Kč do 8 300 Kč za m2 započitatelné plochy.
 Pro oceňovaný RD stanovuji srovnávací hodnotu za m2 započitatelné plochy cca průměr z redukováných cen porovnávaných RD a to na 8 200 Kč.

Vyhodnocení rizik	
ANO	Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Právní stav umožňuje zřídit zástavní právo (vzniklá věc)
ANO	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci
ANO	Je zajištěn přístup k věci nemovité přímo z veřejné komunikace
ANO	Zástavní právo zapsané na LV

zástavní právo exekutorské
zástavní právo soudsovké
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

NE	Právní zánik stavby
NE	Stavba na cizím pozemku
NE	Dočasná stavba
NE	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
NE	Probíhající obnova operátu
NE	Přestavek
NE	Plomba
NE	Přídavné spoluvlastnictví
NE	Věc nemovitá situována v záplavovém území
NE	Věc nemovitá v území s ekologickou zátěží
NE	Věc nemovitá v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE	Věc nemovitá v území s přírodními riziky
NE	Ztížený přístup k nemovitosti
NE	Umístění věci nemovité v chráněném území
NE	Umístění věci nemovité v památkové zóně
NE	Umístění věci nemovité v ochranném pásmu
NE	Stavba je v demoličním pásmu
NE	Demograficky negativně zatížená lokalita
ANO	Reálná břemena / věcná břemena

Věcné břemeno bytu

NE	Služebnosti
NE	Reálné břemeno doživotního užívání/požívání
NE	Předkupní právo
ANO	Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.

Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

NE	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
NE	Zajišťovací převod práva
NE	Právo stavby
NE	Nezbytná cesta
NE	Přednostní pořadí pro jiné právo
NE	Historická zástavní práva převzatá do KN
NE	Výměnek / Budoucí výměnek
NE	Ostatní finanční omezení
NE	Nájemní smlouva
NE	Pachtovní smlouva
ANO	Stavba se zhoršeným technickým stavem

ANO	Stavba dlouhou dobu neužívaná
------------	--------------------------------------

NE	Stavba dlouhou dobu rozestavěná
NE	Stavba kapacitně předimenzovaná
NE	Výhrada vlastnického práva
NE	Výhrada zpětné koupě
NE	Výhrada zpětného prodeje
NE	Koupě na zkoušku
NE	Výhrada lepšího kupce
NE	Vzdání se náhrady škody na pozemku
NE	Zákaznická základna
NE	Podzemní stavba se samostatným účelovým určením
NE	Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti
NE	Omezení při hospodaření a nakládání s věcí nemovitou v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků
NE	Zákaz zcizení nebo zatížení
NE	Jiné riziko

Závěr - obvyklá cena

Srovnatelná hodnota

Započitatelná podl. plocha	92.16	m ²	8 200	Kč/m ²	755 700	Kč
----------------------------	-------	----------------	-------	-------------------	---------	----

Komentář k obvyklé ceně

Obvyklá cena na základě zaokrouhlené srovnávací hodnoty je 760.000,- Kč. Nemovitost má statické poruchy štítu, které bude nutné řešit. Vzhledem k tomuto se obvyklá cena poníží oproti srovnávací hodnotě, tj. obvyklá cena 700.000,- Kč.

Obvyklá cena - současný stav

700 000 Kč

Sedmsetisíc 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 se 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 10.11.2014

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



POHLED PŘEDNÍ



POHLED ZADNÍ



POHLED BOČNÍ



DETAIL ŠTÍTU S TRHLINAMI VE ZDIVU



DETAIL ŠTÍTU S TRHLINAMI VE ZDIVU



KOLNA



PRŮJEZD



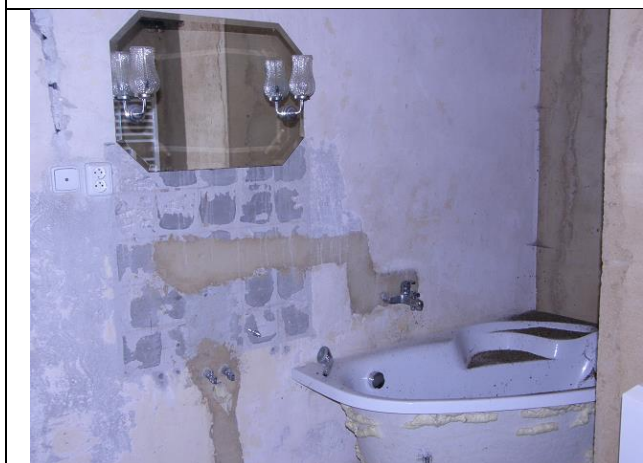
KUCHYŇ



POKOJ 1



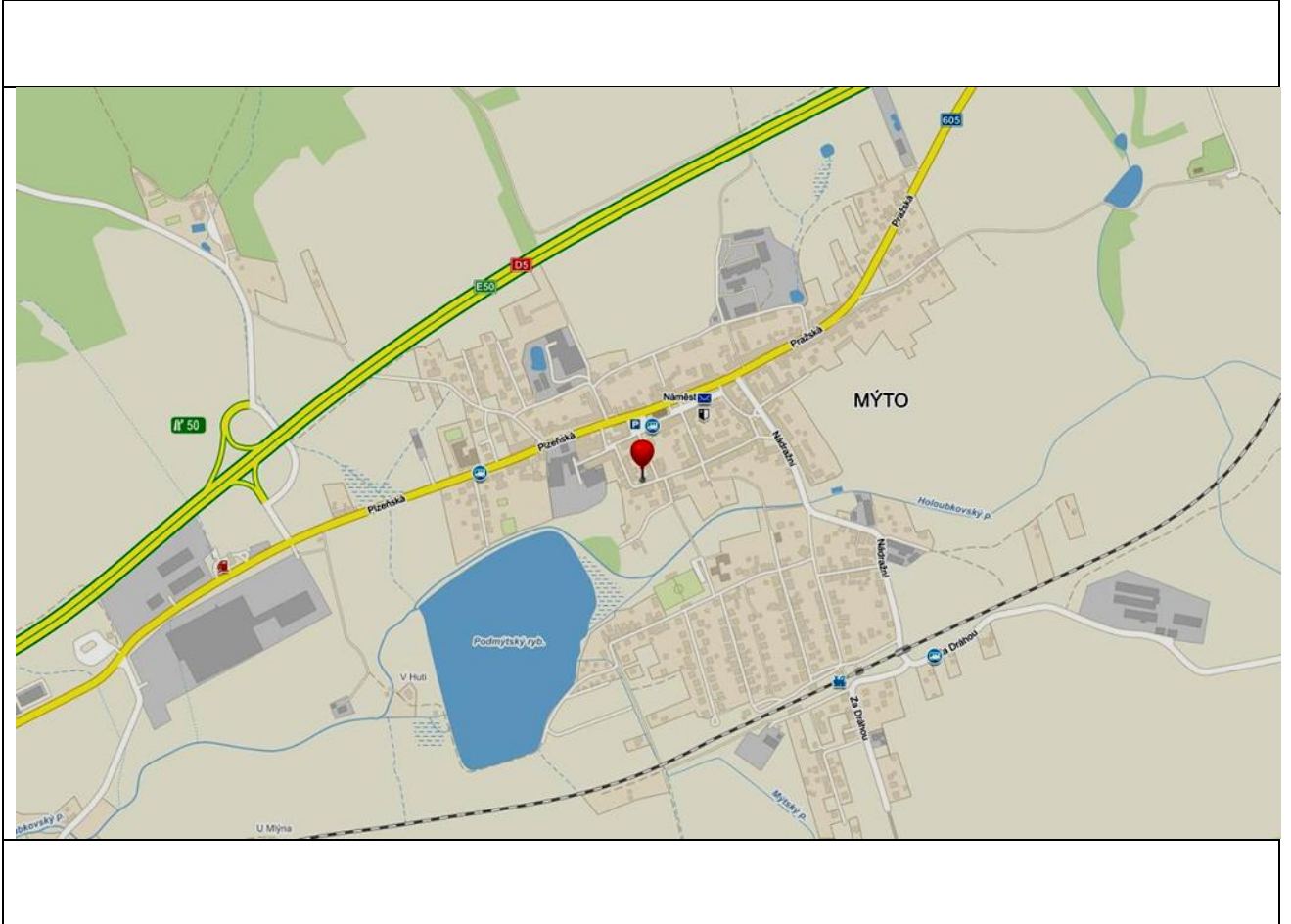
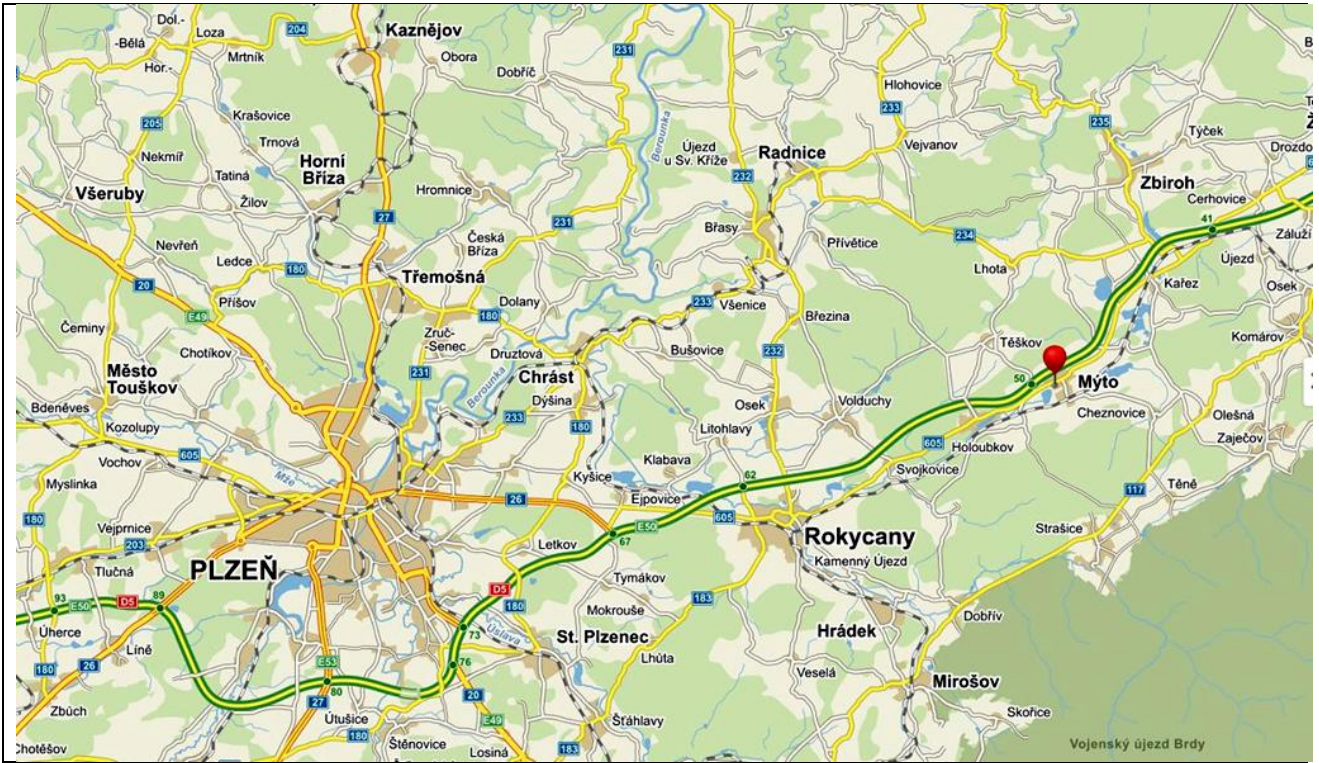
POKOJ 2



KOUPELNA



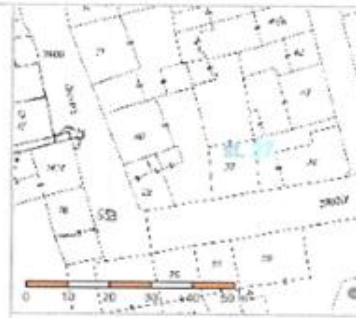
PŘEDSÍŇ





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:	HOROVICE.8-4/32
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
Kellnerová Květoslava, K Potoku 1153, Nové Město, 33701 Rokycany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kellnerová Květoslava
Věcné břemeno bytu
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Podaná žaloba

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.11.2014 07:12:11.

Verze aplikace: 5.1.0 build 1

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 a oceňování podniků a obor STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2404-050/2014 znaleckého deníku.

Ing. Martin Harmáček