

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

## č. 2909/2020 - dodatek č. 1

**Ocenění nemovitých věcí:** pozemek st.parc.č. 483 o výměře 255m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Mšeno čp. 363**, způsob využití bydlení, parc.č. 436/12 o výměře 451m<sup>2</sup>, zahrada a parc.č. 436/17 o výměře 325m<sup>2</sup>, zahrada, zapsáno na LV č. 625 pro k.ú. Mšeno, obec Mšeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Parradová Kristýna  
**MK InSolvence, v.o.s.**  
K Cementárně 1424/1d  
153 00 Praha 5

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPL 29 INS 12171 / 2020**

### **Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

Dle stavu ke dni prohlídky 09.05.2022 dodatek č. 1 vypracovala:

Renáta Havířová  
Pod Stráží 75  
323 00 Plzeň

Dodatek obsahuje 9 listů. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 11.05.2022

## Úvod

Znaleckým posudkem č. 2909/2020 ze dne 01.09.2020 byla určena obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 625 pro k.ú. Mšeno ve výši obvyklé ceny 2.300.000,- Kč. Dodatkem č. 1 je určena aktuální obvyklá cena.

Dne 09.05.2022 bylo provedeno místní šetření. Bylo zjištěno, že rodinný dům již není užíván, stavebně technický stav rodinného domu je zhoršený (částečně chybí okapy a svody, chybí část střešní krytiny, okna jsou zcela dožilá, v domě chybí část radiátorů, kuchyňská linka z nepoužitelných zbytků, bez sporáku, nefunkční dřez, chybí zástěna sprchového koutu, převážně chybí osvětlení, převážně dožilé podlahové krytiny, omítky narušené vlhkostí a plísní, funkčnost instalací nebylo možné prověřit, v domě jsou různé zbytky nepotřebných věcí, vedlejší stavby (zděná kolna, dřevěné kotce, dřevěné králíkárný) jsou ve velmi špatném stavu, na pozemku jsou různé zbytky nepotřebných věcí, na pozemku stojí kontejner s odpadem, na pozemku stojí bývalá restaurace "U Šímů" z unimobuněk, která není zakreslená v katastrální mapě, není součástí pozemku a je ve vlastnictví jiného vlastníka, pozemek je zarostlý a zpustlý,

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 99 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha: 125,60m<sup>2</sup>

Pozemky celkem: 1031m<sup>2</sup>

lokality	cena	druh ceny	
<b>1) Jezerní ul., Mšeno, okr. Mělník</b> Rodinný dům 4+1 o zastavěné ploše 59 m <sup>2</sup> se nachází v ulici Jezerní s otevřeným výhledem na rybníky. K domu je zahrada cca 181 m <sup>2</sup> s pochozí garáží 22 m <sup>2</sup> . Dům je před rekonstrukcí, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Zastavěná plocha 59m <sup>2</sup> , započitatelná plocha 55m <sup>2</sup> , pozemek celkem 270m <sup>2</sup> .	<b>3 500 000,- Kč</b>	<b>kupní cena, prodej 05/2021</b>	
			
<b>2) Hradčanská ul., Mšeno, okr. Mělník</b> dvoupodlažní RD o dispozici 3+1 (4+kk), podlahová plocha 91 m <sup>2</sup> , na pozemku o celkové výměře 300 m <sup>2</sup> . Dům byl v posledních letech majiteli částečně zrekonstruován, v přízemí byla vybudována koupelna s WC (3 m <sup>2</sup> ), pokoj s přípravou kuchyňského koutu (17,4 m <sup>2</sup> ), nové je i dřevěné schodiště umístěné na chodbě (5,85 m <sup>2</sup> ), které vede do patra. V celém přízemí je podlaha z keramických dlaždic vyhřívána elektrickým podlahovým vytápěním. V patře se nacházejí pokoje o ploše 12,7m <sup>2</sup> , 9,6 m <sup>2</sup> , 18,4 m <sup>2</sup> , komora 3,6 m <sup>2</sup> , chodba se schodištěm 20,5 m <sup>2</sup> , tyto místnosti jsou ve velmi dobrém stavu, s původní dřevěnou podlahou, v jednom pokoji je již podlaha plovoucí. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dům je částečně podsklepen a je napojen na veřejnou kanalizaci a vodovod. Za domem je prostorné nádvoří se stodolou, kterou lze víceúčelově využít.	<b>3 700 000,- Kč</b>	<b>kupní cena, prodej 09/2021</b>	
			
<b>3) Chorušice, okr. Mělník</b>	<b>4 200 000,- Kč</b>	<b>kupní cena, prodej 01/2022</b>	

rodinný dům je po částečné rekonstrukci, podsklepený, má vlastní dvůr, novou střechu a rozvody, topení a elektřinu v mědi. Celková výměra pozemku je 268 m<sup>2</sup>. Rodinný dům o stávající dispozici 3+kk nabízí možnost rozšíření, druhá část domu je připravena k rekonstrukci dle Vašich představ. Zastavěná plocha 105m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 180m<sup>2</sup>, pozemek celkem 268m<sup>2</sup>.



**4) Lobeč, okr. Mělník**

**2 998 000,- Kč**

**kupní cena, prodej 06/2021**

dvoupodlažní zděný rodinný dům s půdním prostorem. Dům je nepodsklepený, napojen na obecní vodovod a povrchovou kanalizaci, odpadní voda z domu je svedena do žumpy, topení je lokální. Přízemí domu o třech místnostech s verandou je dále vybaveno koupelnou s vanou a umývadlem, samostatným WC, prádelnou, sušárnou a spíží. V místnosti bývalé kuchyně jsou umístěna kachlová kamna s troubou. Ve druhém podlaží jsou tři pokoje a balkon. K domu náleží vedlejší stavby, některé s klenutými stropy, dříve používané pro chov domácího zvířectva a drůbeže a jako sklad nářadí a uhlí. Zastavěná plocha 145m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 185m<sup>2</sup>, pozemek celkem 1361m<sup>2</sup>.



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality,

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 - koeficient velikosti domu

K5 – růst cen

K6 - ostatní, výše neuvedené (na pozemku unimobuňky bývalé restaurace "U Šímů" ve vlastnictví jiného vlastníka)

**hodnocení vzorků**

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Jezerní ul., Mšeno, okr. Mělník	1,00	1,00	1,10	1,10	1,08	0,95	3 500 000	4 345 110
2. RD Hradčanská ul., Mšeno, okr. Mělník	1,00	0,90	1,10	1,00	1,08	0,95	3 700 000	3 758 238
3. RD Chorušice, okr. Mělník	1,10	0,80	1,10	1,00	1,00	0,95	4 200 000	3 862 320
4. RD Lobeč, okr. Mělník	1,10	1,00	1,00	1,00	1,08	0,95	2 998 000	3 383 543
minimum								3 383 543
maximum								4 345 110
median								3 810 279
průměr								3 837 303
jednotková cena (median)								3 810 279
jednotka								1
<b>porovnávací hodnota</b>								<b>3 810 279</b>

Porovnávací hodnota: 3 800 000,- Kč

## Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,  
ke dni ocenění: 09.05.2022

ve výši: 3 800 000,- Kč

Fotodokumentace ze dne 09.05.2022

vstup a vjezd z ulice



vstup do RD



suterén

schodiště, kotelna



přízemí

chodba



koupelna, WC



místnosti





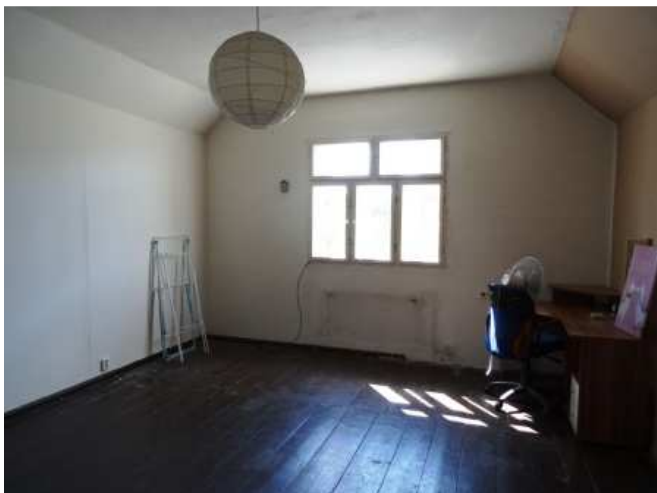
schody do podkroví, komora v mezipatře



podkroví



**půda**



**vedlejší stavby a venkovní úpravy**





**pozemek**



**pohledy**







V Plzni, 11.05.2022

Renáta Havířová  
Pod Stráží 75  
323 00 Plzeň

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.