

Znalecký posudek

č. 834-106/2014

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 89 v ulici Přemyslova, obec Mšeno, kat. území Mšeno, okres Mělník, a pozemku parc. č. 333/1 pro účely dražby.

Dle tržních metodik a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), podle stavu ke dni 26.2.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu, a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

1.3.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 89 v ulici Přemyslova, obec Mšeno, kat. území Mšeno, okres Mělník, a pozemku parc. č. 333/1.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č. p. 89 v ulici Přemyslova, v obci Mšeno
Adresa: Přemyslova č. p. 89
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Katastrální území: Mšeno
Obec: Mšeno

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 26.2.2014 za přítomnosti pana Viliama Bátoviče.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.1.2014
- Výpis z elektronické verze KN ze dne 1.3.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 26.2.2014 panem Viliamem Bátovičem
- Nabývací titul – Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 22.10.2004
- Znalecký posudek na oceňovanou nemovitost ze dne 9.4.2013

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje: SJM Bátovič Viliam a Bátovičová Magda, Nedomická 10, 27716 Všetaty

Nemovitosti: RD č. p. 89 v ulici Přemyslova, obec Mšeno, kat. území Mšeno, okres Mělník, a pozemek parc. č. 333/1.

Obec: Mšeno
Okres: Mělník
Kat. území: Mšeno

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 89 v ulici Přemyslova, obec Mšeno, kat. území Mšeno, okres Mělník.		
Celková situace:		
<p>Rodinný dům č.p. 89 se nachází na severním okraji obce Mšeno, v severní části Středočeského kraje, na okraji CHKO Kokořínsko. Obec má střední občanskou vybavenost, kompletní služby jsou dostupné v cca 20 km vzdáleném Mělníku. Dojezd automobilem do Prahy je cca 1h, z hlediska zaměstnanosti jsou spádovými oblastmi spíše Mělnicko a Mladoboleslavsko. Míra nezaměstnanosti v okrese je nad průměrem kraje. Dům se nachází v zástavbě obdobných, starších rodinných domů, většinou spíše v horším stavu. Bezprostředně sousedící nemovitosti po obou stranách jsou udržované, částečně rekonstruované. Jedná se o klidnou lokalitu, bez výskytu kriminality.</p> <p>Oceňovaný rodinný dům je v katastru nemovitostí evidován jako budova, se způsobem využití bydlení. Z hlediska oceňování stavba splňuje kritéria pro rodinný dům. Stavba byla využívána k bydlení, poslední cca 2 roky však nebyla obývána.</p>		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	rodinný dům v navazující zástavbě obdobných domů
	Počet nadzemních podlaží:	2 + půda
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	cca 1900
	Základy:	předpokládány smíšené, izolace provedena
	Konstrukce:	smíšené zdivo
	Tloušťka zdiva:	60 cm
	Stropy:	dřevěné trámové s rovným podhledem
	Střecha:	sedlová, krovy dřevěné, bez izolací
	Krytina střechy:	pálená taška
	Vnější omítky:	břizolit
	Vnitřní omítky:	štukové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, klasická vana, toaleta bez splachovacího zařízení, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, bez kuchyňské linky
	Rok rekonstrukce RD:	dům byl do své současné podoby upravován průběžně, poslední rekonstrukce proběhla v roce 2004
	Rozsah rekonstrukce RD:	2004: rozvody vody, vybavení koupelny, ohřev vody
	Dispozice rodinného domu:	5+1
	Popis místností podle podlaží:	<p>1.NP: kuchyň bez kuchyňské linky, 2 pokoje bez vybavení, chodba, WC, koupelna s el. bojlerem, komora (pod schody, částečně pod úrovní terénu), schodiště do patra</p> <p>2.NP: chodba, 3 pokoje bez vybavení, balkón, schodiště na půdu</p> <p>půda: vertikálně nečleněný prostor rozdělený do 2 výškových úrovní spojených dřevěným schodištěm, neupraveno, neobytné</p>

	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci
	Řešení vytápění v domě:	kotel na tuhá paliva mimo rodinný dům (ve zděné vedlejší budově)
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler (v koupelně)
	Podlahy v domě:	betonové bez povrchových úprav nebo původní dřevěné, místy kryté PVC nebo koberci
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	stav odpovídající stáří bez provedení rekonstrukce, poškozená podlaha, praskliny a pukliny ve zdivu, opadaná omítka - obnažené zdivo, střecha ve špatném stavu, balkon staticky ve špatném stavu, zastaralé rozvody, špatné těsnění oken, systém vytápění ve špatném stavu, zašlé omítky, zastaralé klempířské prvky, chybějící vnitřní omítky v půdním prostoru, chybí kuchyňská linka, WC bez splachování
	Pozemek:	mírně svažité, obdélníkového tvaru s výběžkem v JZ části, celková plocha 385 m ² , v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří část pozemku je zastavěna rodinným domem téměř čtvercového půdorysu, vedle domu je příchod/příjezd, zbytek pozemku tvoří zahrada a vedlejší stavba
	Zahrada:	neudržováno, ve špatném stavu, pouze náletové porosty, v zadní části zahrady zbytky rozpadajících se zdí po zbořeně stodole z venkovních úprav se na pozemku nachází pouze oplocení, ve špatném stavu
	Vedlejší stavby:	zděná vedlejší stavba, nepodsklepená, 1 nadzemní podlaží, krytina betonová taška, původní dřevěné dveře, přípojka pouze elektro. Vnitřní rozdělení do 4 prostor: kotelna, 3x skladovací prostory. Střecha v havarijním stavu, celkový stav velmi špatný.
	Přístupová cesta k domu:	přístup bezproblémový, po obecní zpevněné vozovce
Popis okolí:	Občanská vybavenost:	obchod, škola, mateřská škola, ZUŠ, knihovna, zdravotní středisko, pošta, sportoviště
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, nemovitost se nachází na okraji obce; obec se nachází v CHKO Kokořínsko
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost po silnici II/273 Mělník-Doksy, vlakové a autobusové spojení směr Mělník a Mladá Boleslav parkovací možnosti omezené – na pozemku není upraveno, v ulici možné pouze v omezené míře
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita, nemovitost nebyla v minulosti vykradena
Věcná břemena:	bez věcných břemen	

Další informace:	<p>Dle výpisu z KN je rodinný dům zatížen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zástavním právem smluvním - zástavními právy exekutorskými - nařízením exekuce - exekučními příkazy k prodeji nemovitosti <p>V KN jsou dále zapsána rozhodnutí o úpadku u obou vlastníků a schválení oddlužení. Vzhledem k účelu znaleckého posudku – pro dražbu – nejsou tato omezení při ocenění zohledňována.</p> <p>Oceňovaná nemovitost se nenachází v blízkosti většího vodního toku, objekt není ohrožen povodňovým rizikem.</p>
Výpočet obestavěného prostoru:	<p>zastavěná plocha RD: 106 m², v. 6,4 m + zastřešení 4,8 m</p> <p>zastavěná plocha zděné kolny: 20 m², prům. výška 3,75 m</p>

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II. Ocenění dle tržní metodiky - srovnávací metodou

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 114 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24): 3 504,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	106,00 m ²
2. NP:	=	106,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	106,00 m ²	2,90 m
2. NP:	106,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(106,00)*(2,90)	=	307,40 m ³
2. NP:	(106,00)*(2,90)	=	307,40 m ³
podezdívka:	(106,00)*(0,60)	=	63,60 m ³
zastřešení:	(106,00)*4,8/2	=	254,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>932,80 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	106,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	212,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - špatný stav zahrady, vedlejší stavby, zbytky zbořené stodoly - nutné odstranění	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 114 let:

$$s = 1 - 0,005 * 114 = \mathbf{0,43}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,296}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nižší atraktivita lokality, horší stav nemovitostí v lokalitě	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,814}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 3\,504,- \text{ Kč/m}^3 * 0,296 = 1\,037,18 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 932,80 \text{ m}^3 * 1\,037,18 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,814 = 763\,904,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{763\,904,05 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast	III	-0,02
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	I	-0,02
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - stav zahrady, nutnost odstranění zbytků zbořené stodoly	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,860}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nižší atraktivita lokality, horší stav nemovitostí v lokalitě	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,814}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,860 * 0,814 = \mathbf{0,679}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	456,12	0,679		309,71	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	333/1	385,00	309,71	119 238,35
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					119 238,35
Pozemek - zjištěná cena			=	119 238,35 Kč	

II. Ocenění dle tržní metodiky – srovnávací metodou

Srovnávací metoda pro ocenění nemovitostí (tedy staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými (tedy srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou) nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné době (max. 6 měsíců) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možné vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemků. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	RD v navazující zástavbě, ul. Přemyslova, Mšeno, okr. Mělník	UP cca 190 m ² , půda s možností vestavby, nepodsklepeno	stáří cca 115 let, špatný stav, k rekonstrukci	385 m ²	smíšené zdívo, 5+1, vytápění na tuhá paliva mimo objekt, zděná kůlna ve špatném stavu, neudržovaná zahrada
Vzorek č.1	Samostatný RD, ul. Tyršova, Mšeno, okr. Mělník	UP cca 240 m ² , nepodsklepeno	stáří nezjištěno, stav dobrý	419 m ²	cihlové zdívo, 5+2, vytápění na tuhá paliva, bez vedlejších staveb, pergola, 2x stání, udržovaná zahrada
Vzorek č.2	Samostatný RD, ul. Zahradní, Mšeno, okr. Mělník	UP cca 90 m ² , možnost vestavby podkroví, nepodsklepeno	stáří nezjištěno, část. rekonstruováno, dobrý stav kromě fasády	1 240 m ²	smíšené zdívo, 3+1, vytápění krbem/krb. kamny, část. zděná pergola, udržovaná zahrada
Vzorek č.3	RD v navazující zástavbě, ul. Cinibulkova, Mšeno, okr. Mělník	UP cca 180 m ² , podsklepeno	stáří nezjištěno, část. rekonstruováno, horší stav	349 m ²	cihlové zdívo, 4+2, vytápění elektrokotel, garáž, kůlna, zahrada pouze částečně udržovaná

č	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 600 000	0,9	1440000	1,02	1,05	1	1,3	1,25	1,03	1,792586	803 309
2	1 890 000	0,9	1701000	1,02	0,75	1,3	1,5	1,25	1,05	1,957922	868 778
3	1 985 000	0,8	1588000	1,02	1,05	1	1,3	1,25	1,05	1,827394	868 997
Celkem průměr											847 028
Minimum											803 309
Maximum											868 997
Směrodatná výběrová odchylka - s											37 862
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											809 166
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											884 890
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněno umístění srovnávaných objektů v centru obce											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podl. plocha, podsklepení											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost zahrady											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu, obyvatelnost, odhad. náklady na úpravy											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněn stav zahrady, vedl. staveb											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněno vytápění v objektech											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v téže lokalitě. Rozdíly ve výměrách nemovitostí a pozemků jsou zohledněny v koeficientech K2 a K3, stav domu, vedl. staveb, zahrady a způsob vytápění nemovitosti jsou zohledněny v koeficientech K4 až K6.

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na částku **850 000,- Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

763 904,05 Kč

1. Ocenění staveb celkem

763 904,05 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

119 238,35 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

119 238,35 Kč

Celkem

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

883 142,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen dle tržní metodiky

1. Ocenění srovnávací metodou

850 000,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti a k účelu znaleckého posudku stanovujeme obvyklou cenu v daném místě a čase na

850 000,- Kč

Slovy: Osmsetpadesáttisíc Kč

V Praze, dne 1.3.2014

Vypracoval:

XP INVEST s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
Ing. Jitka Mašíňová

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.znaleckého deníku.

E. Přílohy

- výpis z el. verze katastru nemovitostí
- srovnávané nemovitosti
- fotodokumentace

Výpis z el. verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 333/1
Obec:	Mšeno [535052]
Katastrální území:	Mšeno [700274]
Číslo LV:	1525
Výměra [m ²]:	385
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.V-10-15
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mšeno [100277] č.p. 89; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 333/1
Stavební objekt:	č.p. 89
Ulice:	Přemyslova
Adresní místa:	Přemyslova č.p. 89

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bátovič Viliam a Bátovičová Magda, Nedomická 10, 27716 Všetaty	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
menší chráněné území
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Bátovič Viliam
Nářízení exekuce - Bátovičová Magda
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bátovič Viliam
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bátovičová Magda
Schváleno oddlužení
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen



Prodej, dům rodinný, 159 m²

Celková cena:	1 600 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	Tyršova, Mšeno
Datum aktualizace:	27.02.2014
ID zakázky:	376819
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	159 m ²
Plocha užitná:	159 m ²
Plocha podlahová:	159 m ²
Plocha pozemku:	419 m ²
Parkovací stání:	2x
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb.
Zařízení:	Ne

Popis:

Jedná se o rodinný dům s pozemkem v obci Mšeno. Jde o nepodsklepený přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. V přízemí rodinného domu je kuchyň, 3 pokoje a WC. Podkroví je rozděleno na kuchyň, 2 pokoje, koupelnu s vanou a WC a půdní prostor. Na dům navazuje pergola. Z IS je nemovitost napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Vytápění domu je ústřední kotlem na tuhá paliva.

[Zavřít](#)



Prodej, dům rodinný, 90 m²

Celková cena:	1 890 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	vč. provize, poplatků, právního servisu
Adresa:	Zahradní, Mšeno
Datum aktualizace:	23.02.2014
ID zakázky:	N58464
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	100 m ²
Plocha užitná:	90 m ²
Plocha podlahová:	90 m ²
Plocha pozemku:	1 240 m ²

Popis:



V okolí nemovitosti najdete

Vlaková stanice Mšeno 750 m

Rodinný dům 3+1, prostorná půda, zahrada, ihned k bydlení, klidné místo, Mšeno + CHKO Kokořínsko, zastavěná plocha 100 m², pozemek 1240 m². Nabízím Vám ke koupi větší rodinný dům se zahradou v klidné části obce Mšeno. Dům je dispozičně řešen jako 3+1, zastavěná plocha činí cca 100 m², celková plocha rovinatého pozemku je 1240 m². U vchodu do domu je částečně zděná, krytá pergola, která může sloužit jako veranda. Na zadní straně navazuje kuchyně a koupelna s WC. Z této místnosti se dále dostaneme do dvou pokojů (20 a 25 m²), a z nich pak do třetího pokoje (25 m²). Všechny místnosti jsou čisté bez nutnosti zásadnějších oprav. Jedna z nich je kompletně obložena sádkartonelem. Vytápění krbem a krbovými kamny, ohřev vody je zajištěn ele. bojlerem, voda a kanalizace jsou obecní, ele. 230/400V. Špaletová okna jsou udržovaná bez nutnosti výměny. Krovky jsou ve výborném stavu, před několika lety se pokládala nová šindelová krytina. Domu chybí už jen fasáda. Celkový stav je dobrý, dům je ihned obyvatelný, případná modernizace lze řešit postupně. Možnost zobytnění velké půdy (v podstatě 2. patra, nad kterým by i poté zůstaly půdní prostory) bez nutnosti zvedat střechu. Po takové úpravě může dům sloužit i jako dvougenerační. Klidné město Mšeno se nachází na pomezí CHKO Kokořínsko a je plně občanský vybaveno (škola, školka, zdr. středisko, policie, vlak, bus, obchody, bankomat, krásné koupaliště atd.). Nádhera lokalita CHKO Kokořínsko vhodná pro pěší i cyklo turistiku, houbaření, rybaření, lov apod. Vzdálenost od centra Prahy 55 km (1 hod), Ml. Boleslavi 27 km a Mělníka 19 km. Nejvhodější financování u jakékoli finanční instituce Vám pomůžu bezplatně zařídit. Prohlídka možná po domluvě téměř kdykoli. Bližší informace na uvedených kontaktech.



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

Vlaková stanice Mšeno 960 m

Prodej, dům rodinný, 180 m²

Celková cena:	1 985 000 Kč za nemovitost (k jednání) včetně provize
Poznámka k ceně:	Dům prodám, nebo vyměním za byt v Praze od 50m ²
Adresa:	Cinibulkova, Mšeno
Datum aktualizace:	20.01.2014
ID zakázky:	ND04432
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	110 m ²
Plocha užitná:	180 m ²
Plocha podlahová:	180 m ²
Plocha pozemku:	400 m ²
Garáž:	Ano
Datum nastěhování:	20.01.2014
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Zařizeno:	Ne
Výtah:	Ne

Popis:
Nabízím dvougenerační dům ve Mšeně v CHKO Kokořínsko, 40 km od Prahy, 15 km od Mělníka a 26 km od Mladé Boleslavi. Cena je po slevě a dobrá dostupnost autem i linkovými autobusy. Dům je po základní rekonstrukci, dispozice 2x 2+1, v každém patře je kuchyň a záchod, v prvním patře je nová koupelna, voda, elektřina a plyn jsou rozvedeny po celém domě. U domu je garáž a malá zahrádka. Dům je ve městě Mšeno v klidné ulici v blízkosti lázní, v řadě domů. Má dvě podlaží a půdu s možností další vestavby. Dům je koncipovaný jako dvougenerační, nebo jako malý rodinný penzion. Ve městě je občanská vybavenost, okolí CHKO Kokořínsko je vhodná k rekreaci. Tento dům prodám, nebo vyměním za byt v Praze od 50m². Cena bytu může být nižší než cena domu. Může to být i 2+1, nebo 2+kk v paneláku.

Fotodokumentace





