

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6915/2/2020

O ceně p. č.6267/9, jehož je součástí stavba rod domu č.p.3231 a p. č.6267/4, zapsaných v LV č.4418 pro k. ú. Mělník.

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
Adresa:	Na Výsluní 3231, 276 01 Mělník

VLASTNÍK:	Novotná Bc. Jana
Adresa:	Na Výsluní 3231, 27601 Mělník

OBJEDNAVATEL:	GAVLAS, spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049
Adresa:	Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL:	Ing. Jan Stibor
Adresa:	Kamenická 3512, 276 01 Mělník

ÚČEL OCENĚNÍ:	Dobrovolná dražba (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA

4 550 000 Kč

Stav ke dni: 13.01.2020

Za přítomnosti: pana Novotného a paní Švanové (zástupce GAVLAS, spol. s r.o.)

Počet stran: 27 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 2

V Mělníku, dne 16.1.2020

Ing. Jan Stibor

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek na cenu obvyklou v místě a čase a zároveň odhadnout závady (právní vady) na předmětu dražby váznoucí a o tyto odhad upravit (to je citace § 13 zákona 26/2000 Sb. o veřejných dražbách).

Základní pojmy a metody ocenění

Vzhledem ke skutečnosti, že objekty rodinných domů (včetně příslušenství v jednom funkčním celku) se v místě běžně nepronajímají a nelze objektivně zjistit běžné nájemné, je pro odhad obvyklé ceny použito pomocných hodnot zjištěných metodou nákladovou a srovnávací.

Pro daný typ nemovitosti v regionu není pomocná hodnota zjištěná výnosovým způsobem určující. Metoda nákladová vyjadřuje zjm. základní parametry objektů, tj. podl. plochu, obest. prostor, dále standard provedení a vybavení, je popsána účelnost dispozice a je patrný tech. stav objektů. Pro stanovení obvyklé ceny je, v daném případě běžně obchodovaného typu nemovitostí, metoda srovnávací.

Poznámka:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/97 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) **v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.**

Přehled podkladů

výpis z KN LV č.4418 pro k. ú. Mělník

snímek KM

situace

Vyjádření města k odkupu předzahrádky

Znal. posudek č.6435-1278/2018 ze dne 30.7.2018, vyhotovený XP invest, s.r.o., Ing. Barbora Vrbková, Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Informace poskytnuté panem Novotným

Skutečnosti, zjištěné znalcem při místním šetření

původní projekt. dokumentace, ověřená ve staveb. řízení dne 11.6.1981 pod č.j.: Výst.411/81

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN LV č.4418 pro k. ú. Mělník je v dílu „A” zapsán vlastník Novotná Jana Bc., rod. č. [REDAKCE]

V dílu „B” tohoto výpisu je evidována p. č.6267/9 (součástí je stavba č.p.3231, rod. dům) a p. č.6267/4.

Díl B1 - bez záznamu.

V dílu „C” výpisu jsou evidována:

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek k p.č.6267/4, 6267/9:
 - existující, pohledávky ze smlouvy o půjčce ve výši 1 539 000 Kč
 - budoucí konkrétní, do výše 3 000 000 Kč

pro Kubálek Milan Ing., Podzámecká 309, 25765 Čechtice, IČO: 791203/0566

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky:

- existující, pohledávka ze smlouvy o úvěru ve výši 2 710 000 Kč
- budoucí konkrétní do výše 4 000 000 Kč

pro ANAWAK a.s., Drnovská 1042/28, Ruzyně, 16100 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED] Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 44 354,30 Kč s příslušenstvím pro CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: [REDACTED]

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 166 194,51 Kč s příslušenstvím pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: [REDACTED]

V dílu „D“ výpisu je evidováno k p.č.6267/4, 6267/9:

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy s povinností k Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník, RČ/IČO: [REDACTED]

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - Povinnost k Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9. Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 Ex-3663/2014 -26 ze dne 15.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2014. Zápis proveden dne 28.04.2014; uloženo na prac. Mělník

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4 s povinností k Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník, RČ/IČO: [REDACTED].

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 10381/14-012 k 16 EXE-3536/2014 -14 ze dne 25.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.06.2014. Zápis proveden dne 02.07.2014; uloženo na prac. Praha

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Místopis

Oceněné nemovitosti jsou situovány v okrajovém území města v zástavbě výhradně rodinných domů, je provedena přípojka elektřiny, vody a teplovodu, splašky jsou svedeny do odpadní jímky. Stavba RD je volně stojící a je součástí p. č.6267/9, který ze všech stran obehluje zahrada na p. č.6267/4. Společně s výše uvedenými parcelami je pod jedním oplocením a společně užívána parcela č.6267/7, která prozatím je ve vlastnictví města Mělník.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

6267/2 (ostatní
plocha - ostatní
komunikace) město Mělník

Celkový popis

Stavba RD je osazena do záseku mírně sklonitého terénu tak, že prostory 1.PP s garáží jsou přístupné z nižší úrovně pozemku a obytné podlaží z boku stavby přes závětrří a vyrov. schody. V domě se v 1.NP nacházejí obytné prostory bytu 5+1, podzemním podlaží garáž a další příslušenství bytu. Dům je užíván od r.1989 a je zcela v původním stavu.

Dle stanoviska majetkoprávního odboru Městského úřadu Mělník je možné zažádat o odkoupení společně užívanou parcelu na p. č.6267/7 o výměře 257 m², pravděpodobně ve výši obvyklé ceny.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Z veřejné komunikace je přístup přes p. č. 6267/7, který je sice ve vlastnictví města, ale nejedná se o veřejnou komunikaci a lze teoreticky tento pozemek prodat i jiné osobě než bude nový vlastník oceněných nemovitostí. Přes tento pozemek jsou rovněž vedeny přípojky IS a je zde umístěna odpadní jímka pro RD č.p.3231.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: V dílu „C” výpisu jsou evidována:

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek k p.č.6267/4, 6267/9:

- existující, pohledávky ze smlouvy o půjčce ve výši 1 539 000 Kč

- budoucí konkrétní, do výše 3 000 000 Kč

pro Kubálek Milan Ing., Podzámecká 309, 25765 Čechtice, IČO: 791203/0566

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky:

- existující, pohledávka ze smlouvy o úvěru ve výši 2 710 000 Kč

- budoucí konkrétní do výše 4 000 000 Kč

pro ANAWAK a.s., Drnovská 1042/28, Ruzyně, 16100 Praha 6, RČ/IČO: 60194189 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 44 354,30 Kč s příslušenstvím pro CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29027241

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 166 194,51 Kč s příslušenstvím pro Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782.

V dílu „D” výpisu je evidováno k p.č.6267/4, 6267/9:

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy s povinností k Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník, RČ/IČO:

[REDACTED]

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - Povinnost k Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9. Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 Ex-3663/2014 -26 ze dne 15.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2014. Zápis proveden dne 28.04.2014; uloženo na prac. Mělník

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy s povinností k Novotná Jana (rod. č. [REDACTED]).

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-3663/2014 - 7 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 09.04.2014; uloženo na prac. Klatovy

- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4 s povinností k Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník, RČ/IČO: [REDACTED]. Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 10381/14-012 k 16 EXE-3536/2014 -14 ze dne 25.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.06.2014. Zápis proveden dne 02.07.2014; uloženo na prac. Praha

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

- Po právní stránce není zajištěno umístění, užívání a možnost oprav inž. sítí, vedoucích po p. č.6267/7.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1.

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Stavba je osazena v záseku mírně sklonitého pozemku tak, že podzemní podlaží, konkrétně prostor garáže je přístupný z nižší úrovně pozemku a terasa v úrovni 1.NP po venk. schodech. Vstup do obytného podlaží domu je přes vyrov. venk. schody a závětrí boční stěnou domu. Ze závětrí je vstup do prostoru zádveří se šatnou a dále do obyt.prostoru s jídelnou, z které bez uzavření vede chodba do zadní části domu. Chodba postupně obsluhuje WC, koupelnu a dva pokoje a je z ní nástup na uzavřené schodiště do podzemního podlaží. Z jídelny je dále vstup do ob. pokoje, kuchyně a samostat. pokoje. Z ob. pokoje je výstup na terasu. V podzemním podlaží je kromě garáže chodba do „L“, z které jsou přístupné prostory kotelny, skladů, prádelny, WC.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	12,70 m ²	0,50	6,35 m ²
kotelna	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
bývalý sklad paliva	9,40 m ²	0,50	4,70 m ²
dílna	11,00 m ²	0,50	5,50 m ²
sušárna	15,70 m ²	0,50	7,85 m ²
prádelna	17,50 m ²	0,50	8,75 m ²
sklad	12,25 m ²	0,50	6,13 m ²
sklad	12,50 m ²	0,50	6,25 m ²
WC	3,35 m ²	0,50	1,68 m ²
komora pod schodištěm	1,70 m ²	0,50	0,85 m ²
garáž	21,80 m ²	0,00	0,00 m ²

51,05 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří se šatní skříní	6,40 m ²	1,00	6,40 m ²
jídelna	17,85 m ²	1,00	17,85 m ²
chodba	9,15 m ²	1,00	9,15 m ²
WC	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
koupelna	4,95 m ²	1,00	4,95 m ²
pokoj	12,80 m ²	1,00	12,80 m ²
ložnice	18,60 m ²	1,00	18,60 m ²
ob. pokoj	34,50 m ²	1,00	34,50 m ²
kuchyně	15,95 m ²	1,00	15,95 m ²
pokoj	12,80 m ²	1,00	12,80 m ²

134,80 m²

185,85 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	7,80*16,60+0,40*4,30+4,90*8,30 =	171,87	2,70 m
1.NP	16,90*8,10+0,40*4,30+5,05*8,60 =	182,04	3,00 m

353,91 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(7,80 \cdot 16,60 + 0,40 \cdot 4,30 + 4,90 \cdot 8,30) \cdot (2,70) =$	464,05
NP	1.NP	$(16,90 \cdot 8,10 + 0,40 \cdot 4,30 + 5,05 \cdot 8,60) \cdot (3,00) =$	546,12
Z	Zastřešení	$(16,90 \cdot 8,10 + 0,40 \cdot 4,30 + 5,05 \cdot 8,60) \cdot (0,35 + 0,75) / 2 =$	100,12
Obestavěný prostor - celkem:			1 110,29 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné plynosilikátové v tl. 0,45 s přízdívkou a tepel. izolaci tl. 0,05 m, celk. tl. 0,55 m
3. Stropy	keramické
4. Střecha	sedl. nízký krov
5. Krytina	živičná svařovaná běžná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	stříkaná fasáda na 5 cm zateplení s přízdívkou
9. Vnější obklady	obklad soklu
10. Vnitřní obklady	běžné obklady
11. Schody	želbet. s běžným povrchem
12. Dveře	dveře v ocel. zárubních podýhované, do ob. pokoje shrnovací, terasové dveře dřevěné zdvojené šroubované
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	koberce
15. Podlahy ostatních místností	keram. dlažba, cement. potěr
16. Vytápění	ÚT s otop. tělesy a el. akumuláč. nádobou
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	odpadní jímka
23. Vybavení kuchyně	kuch. linka, el. sporák, digestoř
24. Vnitřní vybavení	vana s um.
25. Záchod	2x samsotat. WC
26. Ostatní	krb, vest. skříně, oken. žaluzie

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	182
Užitná plocha (UP)	[m ²]	186
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 110,29
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 500

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 106 601
Stáří	roků	31
Další životnost	roků	69
Opotřebení	%	31,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 213 555

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	6267/4	200	1 200,00		240 000
zastavěná plocha a nádvoří	6267/9	215	1 200,00		258 000
Celková výměra pozemků		415	Hodnota pozemků celkem		498 000

3. Porovnávací hodnota

3.1.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	185,85 m ²
Obestavěný prostor:	1 110,29 m ³
Zastavěná plocha:	182,04 m ²
Plocha pozemku:	415,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům s jedním bytem	
Lokalita:	Mělník, Na Výsluní 3385	
Popis:	Přízemní, podsklepený zděný dům s prostory bytu 4+1. Podkrovní prostor dle projektu měl být účel. využitý, vede do půdního prostoru pevné schodiště, ale tento prostor je ve stavu hrubé stavby, tj. příčky, štítová okna, chybí střešní okna, podhled zateplen, ale bez SDK desek, do prostoru podkroví vyvedeny stoupačky, netemperováno.	
Pozemek:	1 577,00 m ²	
Užitná plocha:	167,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - KS z 05/2019 - růst cen	1,09	 Zdroj: vlastní databáze
K2 Velikosti objektu - obdobná + příprava pro podkroví	1,15	
K3 Poloha - shodná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - nižší opotřebení	0,97	
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC	1,00	
K8 Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - garáž není, je venkovní bazén	1,00	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KS z 05/2019 - růst cen; Velikosti objektu - obdobná + příprava pro podkroví; Poloha - shodná; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - garáž není, je venkovní bazén;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 900 000	167,00	29 341	0,97	28 461

Název: Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 1 240 m²

Lokalita: Střemská 3272, Mělník

Popis: Nabízíme k prodeji příjemný a světlý rodinný dům 5+1 o celkové ploše 120 m², ve velmi klidné zástavbě obci Mělník - Vehlovice. Dům stojí na mírně svažitém pozemku o rozloze 1240 m². Disponuje obývacím pokojem s krbem a kamny a jídelnou, která je propojena s kuchyní. Dále jsou v domě: ložnice, 3 pokoje, koupelna s vanou a samostatná toaleta. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí, v koupelně a chodbě keramická dlažba. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva, možné je využít i krbová kamna. K domu náleží velmi krásná zahrada s bazénem a pergolou pro příjemné venkovní posezení. Dům je napojen na obecní vodovod. Nemovitost lze hradit hypotečním úvěrem, který Vám rádi zajistíme. NABÍZÍ: M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město; aktualizace dne 9.1.2020

web:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/melnik-melnik-stremska/2495798876#img=18&fullscreen=false>

POZNÁMKA: Předmětnou nem. jsem oceňoval a oproti údajům v inzerátu o výměře podlah. ploch je pro porovnání uvedena skutečná započitatelná plocha.

Pozemek: 1 240,00 m²

Užitná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 19.1.2020 pod ID zakázky: 711162

0,95

K2 Velikosti objektu - menší podl. pl.

0,85

K3 Poloha - dále od vybavenosti

1,05

K4 Provedení a vybavení - vyšší standard

0,98

K5 Celkový stav - stavba užívána 45 let, interiéry po částečné modernizaci, nová okna a vstup. dveře

0,90

K6 Vliv pozemku - větší výměra

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - požad. cena je vyšší oproti OC

0,95

K8 Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - není garáž, je bazén a venk. sezení

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 19.1.2020 pod ID zakázky: 711162; Velikosti objektu - menší podl. pl.; Poloha - dále od vybavenosti; Provedení a vybavení - vyšší standard; Celkový stav - stavba užívána 45 let, interiéry po částečné modernizaci, nová okna a vstup. dveře; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - požad. cena je vyšší oproti OC; Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - není garáž, je bazén a venk. sezení;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
------	---------------	------------	---------------	------------------



Zdroj: www.sreality.cz

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 950 000	111,00	44 595	0,57	25 419

Název:

RD s jedním bytem a dvougaráží

Lokalita:

Mělník-Mlázice, Loděnická 4150

Popis:

Zděná stavba bez podsklepení a s účelově využitým podkrovím s prostory bytu 6+kk a dvougaráže s dílnou. Stavba je užívána od r.2010, byt obsahuje v každém podlaží koupelnu s WC. Na pozemku bez dalších staveb a venk. úprav vyjma oplocení.

Pozemek:

844,00 m²

Obestavěný prostor:

741,00 m³

Užitná plocha:

155,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS ze dne 2.10.2019

1,00

K2 Velikosti objektu - menší podl. pl.

0,95

K3 Poloha - výhodnější

0,95

K4 Provedení a vybavení - vyšší standard

1,10

K5 Celkový stav - nižší opotřebení

0,90

K6 Vliv pozemku - větší výměra

0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC

1,00

K8 Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - dvougaráž

0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - KS ze dne 2.10.2019; Velikosti objektu - menší podl. pl.; Poloha - výhodnější; Provedení a vybavení - vyšší standard; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - dvougaráž;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 990 000	155,00	32 194	0,76	24 467



Zdroj: vlastní databáze



Zdroj: vlastní databáze

Název:	Rodinný dům s jedním bytem			
Lokalita:	Mělník-Mlázice, Spojovací 1353			
Popis:	Mlázice jsou rovněž okrajovou částí města s obtížnější dostupností vybavenosti a spoju veřej. dopravy do hl. m.- Praha. Samotné místo je klidné, téměř bez provozu. Předmětem prodeje byl zděný rod. dům s prostory bytu 5+1 ve 3 NP (2 úrovně podkroví) , dům je v malém rozsahu podsklepený. Dům je užíván od r.1956. v letech 2000-2006 probíhala postupně modernizace, v r.2014 nové podlahoviny. fasáda je zateplená, ohřev vody solár. panely. Vytápění ÚT s výměníkem teplovodu. V domě dvě koupelny s WC, jedna z nich nově modernizovaná v r.2017. Na pozemku přístřešek venk. sezení, kryté stání pro automobil a krytý bazén.			
Pozemek:	795,00 m ²			
Užitná plocha:	144,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS z 07/2019	1,03
K2 Velikosti objektu - menší podl. pl.	0,92
K3 Poloha - žádanější, výhodnější	0,90
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,90
K5 Celkový stav - nižší opotřebení	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC	1,00
K8 Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - Kryté stání, kryté sezení, venk. bazén krytý	0,95



Zdroj: vlastní databáze

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KS z 07/2019; Velikosti objektu - menší podl. pl.; Poloha - žádanější, výhodnější; Provedení a vybavení - vyšší standard; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - Kryté stání, kryté sezení, venk. bazén krytý;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 990 000	144,00	41 597	0,59	24 542

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly použité srovnatel. nemovitosti se známými nebo dostupnými parametry s oc. nem. Odlišné parametry byly upraveny příslušnými koeficienty.

Základní parametr pro porovnání je 1 m² „započitatelné plochy“ uvažovaný jednotný dle metodiky Bankovní asociace. Tj. neobytné prostory v 1.PP jsou uvažovány 50%, plocha garáže 0%, ale je zohledněna při stanovení OC. Plocha v podkroví je uvažována pouze v prostorách nad 1,30 m výšky (v případě nižších nadezdívek).

Minimální jednotková porovnávací cena	24 467 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 722 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 461 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	25 722 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	185,85 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 780 434 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

4 213 554,70 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

498 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1.

4 780 433,70 Kč

Porovnávací hodnota

4 780 434 Kč

Věcná hodnota

4 711 555 Kč

z toho hodnota pozemku

498 000 Kč

Silné stránky

Naprosto klidná lokalita, žádané parametry bytu na trhu s nem., vítaná garáž je součástí RD.

Slabé stránky

Standard vybavení a provedení je poplatný době pořízení. Prozatím malá výměra pozemku s větším podílem zastavěnosti.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení obvyklé ceny nejsou zohledněna omezení, uvedená v částech „C” a „D” LV č.4418.

Rezidenční nemovitosti tohoto typu jsou na trhu trvale velmi dobře prodejné. K dispozici je dostatečný vzorek obdobných nemovitostí - obvyklá cena je stanovena zcela v souladu s pomocnou hodnotou, zjištěnou porovnáním a je ponížena o předpokládanou cenu p. č.6267/7 (výměra 257 m2), která je odhadnuta ve výši 230 000,- Kč.

Obvyklá cena

4 550 000 Kč

slovy: Čtyřimilionpětsetpadesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

V Mělníku 16.1.2020

Ing. Jan Stibor
Kamenická 3512
276 01 Mělník

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 8. 5. 1991, č.j.Spr. 350/90 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6915/2/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 010/2020.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN LV č.4418 pro k. ú. Mělník ze dne 20.1.2020	3
LV 10001 - info o p. č.6267/7	1
Snímek KM	2
Situace	1
Sdělení města Mělník k prodeji p. č.626/7	1
Fotodokumentace	5



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2020 13:31:01

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6267/4	200	zahrada		zemědělský půdní fond
6267/9	215	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Mělník, č.p. 3231, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 6267/9

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:

- existující, pohledávky ze smlouvy o půjčce ve výši 1 539 000 Kč
- budoucí konkrétní, do výše 3 000 000 Kč

Oprávnění pro

Kubálek Milan Ing., Podzámecká 309, 25765 Čechtice,

RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.10.2013.

V-5323/2013-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:

- existující, pohledávka ze smlouvy o úvěru ve výši 2 710 000 Kč
- budoucí konkrétní do výše 4 000 000 Kč

Oprávnění pro

ANAWAK a.s., Drnovská 1042/28, Ruzyně, 16100 Praha 6,

RČ/IČO: 60194189

Povinnost k

Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.10.2013.

V-5325/2013-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2017.

V-1089/2017-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 44 354,30 Kč s příslušenstvím

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2020 13:31:01

Kres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k

Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 120 EX-3663/2014 -25 ze dne 15.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2014 19:10:22. Zápis proveden dne 09.05.2014.

Pořadí k 15.04.2014 19:10

V-2933/2014-206

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 166 194,51 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 081 EX-10381/2014 -025 ze dne 30.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2014 17:09:39. Zápis proveden dne 23.07.2014.

Pořadí k 30.06.2014 17:09

V-5399/2014-206

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-3663/2014 - 7 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2014 18:26:20. Zápis proveden dne 09.04.2014; uloženo na prac. Klatovy

Z-3626/2014-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 Ex-3663/2014 -26 ze dne 15.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2014 19:10:22. Zápis proveden dne 28.04.2014; uloženo na prac. Mělník

Z-2622/2014-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2020 13:31:01

Kres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 10381/14-012 k 16 EXE-3536/2014 -14 ze dne 25.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2014 17:04:54. Zápis proveden dne 02.07.2014; uloženo na prac. Praha Z-41175/2014-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 70 INS 6570/2017-A-15 ze dne 25.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2017 23:38:39. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Mělník Z-2903/2017-206

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 6267/4, Parcela: 6267/9

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2007.

V-4525/2007-206

Pro: Novotná Jana Bc., Na Výsluní 3231, 27601 Mělník

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
6267/4	22110	19
	23111	181

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 Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Rolencová Lenka

Podpis, razítko:

Správní poplatek uhrazeno: 20.01.2020 13:31:01

(v hotovosti/na zvláštní účet)

ve výši 100,- Kč

Řízení č.ú: 164/2020

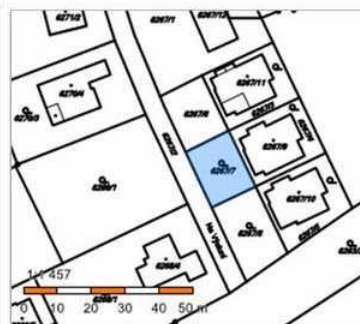
dne 20.1.2020



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6267/7
Obec:	Mělník [534676]
Katastrální území:	Mělník [692816]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	257
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
23111	257

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

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 Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.01.2020 10:00:00.

© 2004 - 2020 [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](#)

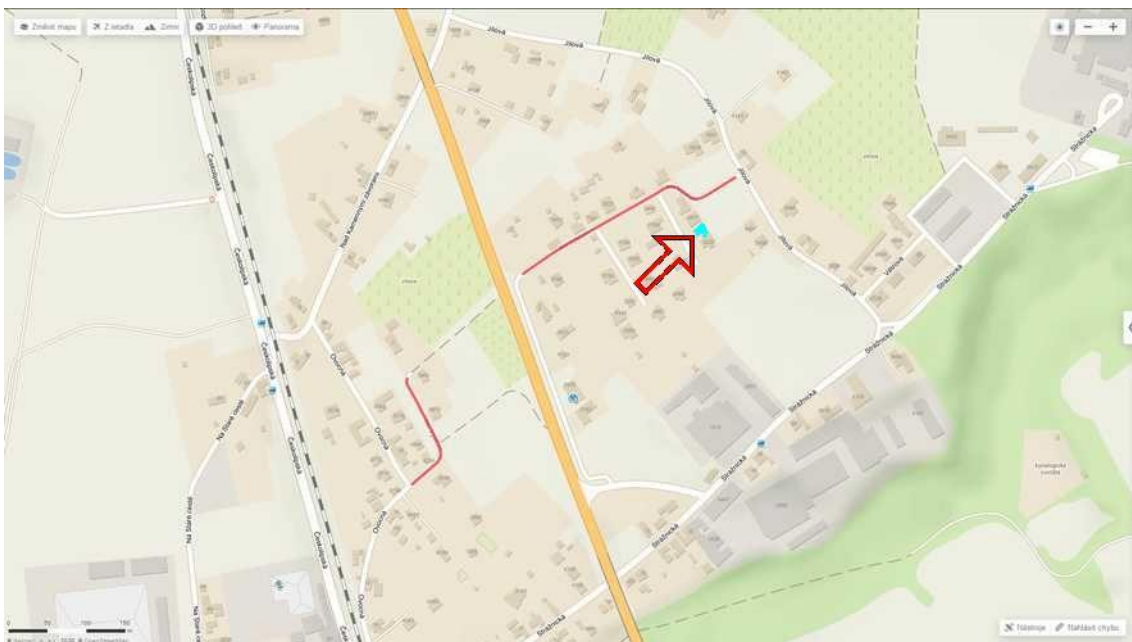
Verze aplikace: 5.6.0 build 0

Kopie katastrální mapy ze dne 25.1.2020



Pozemek p.č. 6267/9 v k.ú. č. 692816





Městský úřad Mělník
náměstí Míru 1, 276 01 Mělník



Majetkoprávní oddělení

Váš dopis značka: KSPH 70 INS 6570/2017

Ze dne: 27.09.2019

Naše č.j.: 1325/MAJ/19/JASE

Vyřizuje: Jaroslava Sedlecká

T:

E: j.sedlecka@melnik.cz

Mělník: 20.11.2019

ZÁVESKÁ A SPOL., v.o.s.
Ostrovského 253
150 00 Praha 5 - Smíchov

Příloha:

Sdělení k žádosti o poskytnutí informací sp. zn. KSPH 70 INS 6570/2017

Dne 20. 11. 2019 nám byla doručena Vaše žádost sp. zn. KSPH 70 INS 6570/2017. Žádáte o sdělení podmínek, za kterých bude možné odkoupit pozemek p. č. 6267/7 o výměře 257 m², k. ú. Mělník.

Záměr a podmínky prodeje (kupní cenu) pozemků ve vlastnictví města Mělníka schvaluje zastupitelstvo města na doporučení rady města (zákon 128/2000 Sb., o obcích). Cena vychází ze znaleckého posudku (cena v místě a čase obvyklá). Výši kupní ceny nejsme schopni momentálně stanovit. Pro informaci sdělujeme, že poslední znalecký posudek na ocenění pozemku p. č. 6267/7 o výměře 257 m², k. ú. Mělník byl zpracován v roce 2017, kdy cena zjištěná dle cenového předpisu byla stanovena ve výši 186 340 Kč a odhadovaná tržní hodnota ve výši 700 až 800 Kč/m². V roce 2017 schválilo zastupitelstvo města kupní cenu 186 340 Kč, toto usnesení zastupitelstva města bylo již zrušeno.

Pokud bude mít nový vlastník domu č. p. 3231 k. ú. Mělník zájem pozemek p. č. 6267/7 o výměře 257 m², k. ú. Mělník odkoupit, musí podat žádost o prodej pozemku (formulář na www.melnik.cz). Žádost bude předložena k vyjádření odborům MÚ, poté rada a zastupitelstvo města projedná záměr prodeje, schválený záměr prodeje zveřejníme na 60 dnů na úřední desce a objednáme nový znalecký posudek, po uplynutí doby zveřejnění rada a zastupitelstvo města projedná podmínky prodeje. Kupujícímu sdělíme podmínky prodeje a pošleme návrh kupní smlouvy (náklady na zpracování znaleckého posudku a správný poplatek za vklad do KN hradí žadatel).

S pozdravem

Ing. Jaroslav Šuk
vedoucí majetkoprávního oddělení

Adresa: Městský úřad Mělník
náměstí Míru 1
276 01 Mělník

T: +420 315 635 111
F: +420 315 622 318
E: mu@melnik.cz
ID datové schránky: hqjb2kg

Bankovní spojení: ČS Mělník 27-0460004379/0800
DIČ: CZ00237051
IČO: 00237051



Pohled SV přes p. č.6264/1



Pohled JZ od přístup. komunikace přes p. č.6267/7



Pohled podle zadní stěny domu



Dtto - pohled JV



Pohled SV podle boční stěny domu



Pohled JV po p. č.6267/7

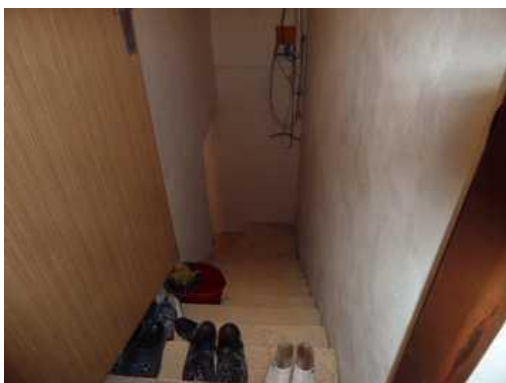


Pohled z ulice



Pohled západní přes sousední pozemek - hlavní vstup do domu

Prostory 1.PP



schodiště z 1.NP do 1.PP



Prostory 1.NP



zádveří se šatní skříní



jídlna od předsíně



chodba k pokojům, koupelně a WC



