

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6886-5/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům s příslušenstvím, pozemky a trvalými porosty

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník

Adresa nemovité věci: Na Výsluní 3194, 276 01 Mělník

Vlastníci stavby: [redacted] Milan Sládeček, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

[redacted] Zdeňka Sládečková, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: [redacted] Milan Sládeček, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

[redacted] Zdeňka Sládečková, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: GAVLAS, spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049

Adresa objednavatele: Politických vězňů 21, 11000 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Stibor

Adresa zhotovitele: Kamenická 3512, 276 01 Mělník

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 600 000 Kč

Stav ke dni : 13.12.2017

Datum místního šetření: 13.12.2017

Za přítomnosti: paní Sládečkové

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 3

V Mělníku, dne 27.12.2017

Ing. Jan Stibor

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecké posudky 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, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku..... v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přehled podkladů

- výpis z KN LV č.6640 pro k. ú. Mělník ze dne 15.9.2017 - *Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 18273 / 2016 pro Michal Kalenský, JUDr.*
- kopie příslušného snímku KM
- archivní složka č.p.3194 z archivu staveb. úřadu v Mělníku
- prohlídka a šetření v místě dne 13.12.2017
- informace poskytnuté paní Sládečkovou

Místopis

Oceněné nemovitosti jsou situovány v okrajovém území města v zástavbě výhradně rodinných domů, je provedena přípojka elektřiny, vody a teplovodu. Stavba RD je volně stojící a je součástí p. č.6270/2, který ze všech stran opeľovává zahrada na p. č.6270/1. Pozemky jsou terasovitě upravené, oplocené ploty různého provedení, součástí nemovitostí jsou další venk. úpravy (tj. vrata, vrátka, zpevněné plochy, venk. schody, opěrné zdi, venk. bazén, přípojky inž. sítě atd.) a trvalé porosty.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	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:

6272/4

město Mělník

7887/1

město Mělník

Celkový popis

Stavba RD je třípodlažní se zvýšeným přízemím, podkrovím a podzemním podlažím, jehož součástí je garáž. průčelí RD s odstupem 13 m od uliční hranice. Pozemky mírně terasovitě upraveny, jsou dokončené venk. úpravy, osázení a zatravnění, v zadní části pozemku je venkovní zapuštěný bazén. Stavba RD je užívána od r.1984. Před 7 roky vyměněna krytina, klempířské konstrukce, dále byla vyměněna okna a zateplen fasáda. V interiéru byla provedena modernizace koupelny s WSC v 1.NP. Kromě vyznačených přípojek IS je provedena přípojka teplovodu.

Silné stránky

Naprosto klidná lokalita s neprůjezdnou přístupovou komunikací, pozemek svou výměrou a tvarem umožňuje požadované dostatečné soukromí. Pozemek oplocen s dokončenými venk. úpravami, vjezd el. pojezdovou bránou, užívání pozemku a hlavní stavby vhodně doplňuje venkovní bazén. Stavba RD obsahuje vítanou garáž, dvě koupelny s WC. Výměnou oken, krytiny, klemp. kcí a zateplením fasády byla podstatně prodloužena celková životnost stavby.

Slabé stránky

Obtížně dostupná vybavenost města Mělník.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: V dílu „C“ LV č.664 pro k. ú. Mělník ze dne 15.9.2017 je zapsáno zástavní právo pro Českou spořitelnu, a.s. k zajištění pohledávky ve výši 3 000 000,- Kč.
V dílu „C“ LV č.664 pro k. ú. Mělník ze dne 15.9.2017 jsou zápisy spojené s exekučními řízeními a Rozhodnutím o úpadku

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům čp.3194 na st. p. č.6270/2

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Venkovní bazén

3. Hodnota pozemků

- 3.1.

4. Porovnávací hodnota

- 4.1.

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp.3194 na st. p. č.6270/2

Věcná hodnota dle THU

Stavba je osazena v záseku svažitého terénu, je přízemní, z převážné části podsklepená a s účelově využitým podkrovím. V podzemním podlaží jsou prostory garáže, tech. místnosti a sklady. V přízemí je vstupní zádveří, vnitř. chodba, komora s pračkou, šatna, z chodby je přístupná předsíň pro koupelnu s ložnicí, z vnitř. chodby je přístupný obyt. velkoprostor s obýv. pokojem s krbem, jídelnou a kuchyní a WC s umývánkem. Po schodech přímo z obyt. prostoru je přístup. galerie v podkroví se vstupy do 3 obyt. místností a koupelny s malou vanou, sprch. koutem a WC., z jedné z obyt. místností je přístupný balkon.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název				Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP				126,51 m ²	2,45 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
garáž	46,76 m ²	0,00	0,00 m ²		
tech. místnost	15,49 m ²	0,50	7,75 m ²		
kotelna	2,90 m ²	0,50	1,45 m ²		
chodba	7,05 m ²	0,50	3,53 m ²		
sklep (boiler)	12,00 m ²	0,50	6,00 m ²		
sklep	4,30 m ²	0,50	2,15 m ²		
ochlaz. bazén	3,90 m ²	0,50	1,95 m ²		
Užitná plocha celkem:			22,82 m²		
1.NP				137,65 m ²	2,89 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
chodba	5,59 m ²	1,00	5,59 m ²		
prádelna	3,38 m ²	1,00	3,38 m ²		
předsíň ložnice	3,44 m ²	1,00	3,44 m ²		
ložnice	15,55 m ²	1,00	15,55 m ²		
koupelna s WC	7,20 m ²	1,00	7,20 m ²		
ob. pokoj	50,65 m ²	1,00	50,65 m ²		
samostat. WC	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²		
kuchyně	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²		
samostat. WC	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²		
spíž	1,20 m ²	1,00	1,20 m ²		
Užitná plocha celkem:			98,01 m²		
Podkroví				137,65 m ²	2,50 m
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
chodba/galerie	14,75 m ²	1,00	14,75 m ²		
pokoj	32,00 m ²	1,00	32,00 m ²		
pokoj	17,28 m ²	1,00	17,28 m ²		
pokoj	19,48 m ²	1,00	19,48 m ²		
koupelna s WC	7,76 m ²	1,00	7,76 m ²		
balkon	12,00 m ²	0,50	6,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			97,27 m²		

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	$(11,25*10,25+5,60*2,00)*(2,45+0,10)$	=	322,61 m ³
1.NP	$(11,30*10,40+5,80*2,00+5,50*1,55)*(2,89)$	=	397,79 m ³
Zastřešení	$(11,30*10,40)*(1,45+4,00/2)$	=	405,44 m ³
Balkon	$(12,40*1,00)*(1,00)$	=	12,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		322,61 m ³
1.NP		397,79 m ³
Zastřešení		405,44 m ³
Balkon		12,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 138,24 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	plynosilikátové
3. Stropy	nespalné
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	šablony Cembrit
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	KZS
9. Vnější obklady	obklad soklu
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	do 1.PP strmé dřevěné, do 2.NP pohodlné dřevěné
12. Dveře	podýhované, garáž. vrata palubková
13. Okna	plastová s dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	koberce, prkna
15. Podlahy ostatních místností	kerm. dlažba
16. Vytápění	ÚT s otop. tělesy s výměníkem teplovoduz v komb. s kotlem na pevná paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	žumpa
23. Vybavení kuchyně	el. sporák. kuch. linka
24. Vnitřní vybavení	vana, sprch. kout, WC, um.
25. Záchod	2x WC
26. Ostatní	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	138
Užitná plocha (UP)	[m ²]	218
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 138,24
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 691 225
Stáří	roků	33
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 983 858

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Venkovní bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 250 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 250 000,-

Plná cena: 1,00 ks * 250 000,- Kč/ks

= 250 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 50 = 58,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 58,0 \% / 100)$

* 0,420

Venkovní bazén - zjištěná cena

= 105 000,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1.

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	6270/1	897	1 300,00	1 166 100
zastavěná plocha a nádvoří	6270/2	140	1 300,00	182 000
Celková výměra pozemků		1 037	Hodnota pozemků celkem	1 348 100

4. Porovnávací hodnota

4.1.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	218,10 m ²
Obestavěný prostor:	1 138,24 m ³
Zastavěná plocha:	137,65 m ²
Plocha pozemku:	1 037,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Rodinný dům po částečné rek./moder.

Lokalita:

Mělník-Rousovice, Nad Drahou 2781

Popis:

Rovněž okrajová část města s obtížnější dostupností vybavenosti, sousedství s frekvent. želez. tratí. Stavba je soliterní s plochou střechou. Obytné podlaží je zjm. 2.NP, v 1.NP vstup. část, garáž a příslušenství. Dům je užíván 43 roků, dispozice 3+1. V r.2002 po poškození střešního pláště větrem byla nově položena tepelná izolace a krytina. Před 10 roky vyměněna okna a lodž. dveře ve 2.NP, vyměněny rozvody ÚT a tělesa ÚT, byla provedena modernizace koupelen a WC, dále byla provedena modernizace kuchyně a výměna podlah v rozsahu keram. dlažeb. Současně s modernizací sociál. zařízení a kuchyně byly vyměněny rozvody vody a kanalizace. Nemovitost obsahuje další samostatnou garáž s podsklepením a starší betonový, zapuštěný, venkovní bazén.

Pozemek:

1 108,00 m²

Obestavěný prostor:

654,00 m³

Užitná plocha:

136,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS z 09/2016 - růst cen - přiměřeně pro lokalitu dle Hedon. indexu

1,08

K2 Velikosti objektu - menší podl. pl. s výhodnější prodejností

0,90

K3 Poloha - blíže k vybavenosti

0,95

K4 Provedení a vybavení - nižší standard

1,03

K5 Celkový stav - vyšší opotřebení

1,03

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC

0,95

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

0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - KS z 09/2016 - růst cen - přiměřeně pro lokalitu dle Hedon. indexu;

Velikosti objektu - menší podl. pl. s výhodnější prodejností;

Poloha - blíže k vybavenosti;

Provedení a vybavení - nižší standard;

Celkový stav - vyšší opotřebení;

Vliv pozemku - obdobný;

Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC;

Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - sasmotat. dvougaráž, bazén;

Cena

[Kč]

3 300 000

Užitná plocha

[m²]

136,00

Jedn. cena

Kč/m²

24 265

Celkový koef.

K_c

0,88

Upravená j. cena

[Kč/m²]

21 453

Zdroj: vlastní databáze



Zdroj: vlastní databáze

Název:

Rodinný dům po částečné modernizaci

Lokalita:

Mělník-Malý Borek, V Zahrádkách 2448

Popis:

Malý Újezd je rovněž stavebně nesrostlou částí města, ale s výhodnější dostupností jeho vybavenosti. Nemovitosti v klidné zástavbě mimo projezdni silnici. Předmětem prodeje byl samostatně stojící rod. dům se zvýšeným přízemím a podsklepením. V 1.PP garáž, kotelna, sklad paliva a další příslušenství. Vrchní stavba včetně podkroví obsahuje prostory bytu 4+1. Stavba je užívaná 37 roků s poměrně pečlivou údržbou. Kromě ložnice byla vyměněna elektroinstalace ve 2.NP, před 7 roky modernizována koupelna a WC, nová dveřní křídla ve 2.NP a nově vyhotovené dřevěné schodiště. Venk. fasáda na části ulič. průčelí odpadá v rozsahu do 1 m2. Bez dalších staveb. vytápění systéme ÚT na pevná paliva, nezateplená fasáda.

Pozemek:

2 060,00 m²

Obestavěný prostor:

985,00 m³

Užitná plocha:

222,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS z 09/2017

1,00

K2 Velikosti objektu - obdobná započ. pl.

1,00

K3 Poloha - výhodnější

0,97

K4 Provedení a vybavení - nižší standard

1,10

K5 Celkový stav - vyšší opotřebení

1,08

K6 Vliv pozemku - větší výměra

0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC

1,00

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

1,03

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - KS z 09/2017; Velikosti objektu - obdobná započ. pl.; Poloha - výhodnější; Provedení a vybavení - nižší standard; Celkový stav - vyšší opotřebení; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - není;

Cena

[Kč]

4 175 000

Užitná plocha

[m²]

222,00

Jedn. cena

Kč/m²

18 806

Celkový koef.

Kc

1,13

Upravená j. cena

[Kč/m²]

21 205



Zdroj: Vlastní databáze



Zdroj: Vlastní databáze

Název:	Prodej rodinného domu 208 m2, pozemek 658 m2			
Lokalita:	ulice Mladoboleslavská, Mělník, č.p.2271			
Popis:	Nabízíme k prodeji samostatný dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 6+kk a užitné ploše 208 m ² , který se nachází v lokalitě Mělník - ul. Mladoboleslavská. Tento cihlový dům je situován na pozemku o velikosti 658 m ² a v jeho přízemí se nachází obývací pokoj s krbem, kuchyňský kout, ložnice s prostornou šatnou, pracovna, koupelna s WC a komora. V druhém patře nalezneme tři pokoje a koupelnu s WC. Součástí nemovitosti je také zděná, podsklepená garáž s půdou a kůlnou. Dům je vytápěn plynovým kotlem. Objekt je ve velmi dobrém stavu, rekonstrukce proběhla v roce 2011 (zatepleno, oprava krovů, nová krytina střechy, nové podlahy, izolace, rolety). Na prostorné zahradě (504 m ²) se nacházejí okrasné a ovocné stromy, keře a vlastní vrtaná studna. NABÍZÍ: Home Sweet Home, Politických vězňů 1511/5, 11000 Praha - Nové Město; aktualizace 22.12.2017			

Pozemek: 658,00 m²
Užitná plocha: 208,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 23.12.2017 pod ID zakázky: 66697 0,95
 K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00
 K3 Poloha - méně vhodná u celodenně frekvent. průjezd. ulice 1,05
 K4 Provedení a vybavení - obdobný standard 1,00
 K5 Celkový stav - obdobný 1,00
 K6 Vliv pozemku - menší výměra 1,03
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - požad. ceny vyšší oproti OC 0,90



Zdroj: www.sreality.cz

K8 Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - samostat. garáž, není bazén 1,03

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 23.12.2017 pod ID zakázky: 66697; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - méně vhodná u celodenně frekvent. průjezd. ulice; Provedení a vybavení - obdobný standard; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - menší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - požad. ceny vyšší oproti OC; Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - samostat. garáž, není bazén;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 750 000	208,00	22 837	0,95	21 750

Název: Prodej rodinného domu 274 m², pozemek 1 550 m²

Lokalita: ulice Na Výsluní 3385, Mělník

Popis: Nabízím k prodeji rodinný dům se zahradou, v lokalitě Na Výsluní - Mělník. Zděný dům z roku 1994 má dispozici: zádveří, vstupní hala, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj se vstupem na terasu, koupelna s vanou a sprchovým koutem, WC a tři samostatné pokoje. Schody z obývacího pokoje do podkroví, kde jsou další tři místnosti v připravené fázi k dodělání (možno další samostatný byt). Užitná plocha přízemí 137 m², podkroví 137 m² a suterén pod celým domem - sklep, kotelna, sklad. Vytápění zajištěno radiátory s napojením na vlastní akumulční systém (obsah nádob 3000 litrů) a krbová kamna na dřevo. Dům je napojen na elektřinu a obecní vodovod, má vlastní dvoukomorovou žumpu s přípravou na čističku. Na zahradě studna s napojením užitkové vody do domu (platba za vodu jen 200,-Kč/měs.) Teplá voda zajištěna bojlerem Dakon. Celková plocha pozemku 1550 m², z toho 192 m² zastavěná. Na zahradě okrasné dřeviny a bazén. Dům je na klidném místě v okrajové části města, vhodný pro velkou rodinu. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme. Více informací na níže uvedeném kontaktu.

NABÍZÍ: Broker's Team, nám. Republiky 993/993, 27711 Neratovice; aktualizace dne 30.11.2017

Pozemek: 1 550,00 m²

Užitná plocha: 274,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 23.12.2017 pod ID zakázky: 1249/1830 0,95

K2 Velikosti objektu - větší podl. plocha 1,05

K3 Poloha - shodná 1,00

K4 Provedení a vybavení - obdobný standard - nedokončenost 1,10

K5 Celkový stav - nižší opotřebení 0,95

K6 Vliv pozemku - větší výměra 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - požad cena vyšší 0,95

K8 Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - není 1,06

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - www.sreality.cz dne 23.12.2017 pod ID zakázky: 1249/1830; Velikosti objektu - větší podl. plocha; Poloha - shodná; Provedení a vybavení - obdobný standard - nedokončenost; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - požad cena vyšší; Garáž, další stavba s kladným vlivem na cenu - není;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	274,00	20 073	1,00	20 017

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Při porovnání oceněných nemovitostí s uvedeným vzorkem porovnatelných nemovitostí, u kterých byl realizován prodej respektive jsou aktuálně nabízeny k prodeji byl brán zjm. zřetel na polohu, dobu prodeje/nabídky, základní parametry nemovitostí (výměra pozemků, velikost podlahové plochy), na standard vybavení a provedení hlavní stavby, na její tech. stav, úplnost vřnk. úprav a případně na existenci dalších staveb s vlivem na cenu.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 017 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 106 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 750 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	21 106 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	218,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 603 219 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům čp.3194 na st. p. č.6270/2	3 983 857,50 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Venkovní bazén	105 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1.	1 348 100,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1.	4 603 219,- Kč

Porovnávací hodnota	4 603 219 Kč
Věcná hodnota	5 436 958 Kč
z toho hodnota pozemku	1 348 100 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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.

Obvyklá cena

4 600 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.8

V Mělníku 27.12.2017

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. 6886-5/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 178/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN LV č.6640 pro k. ú. Mělník ze dne 15.9.2017	5
Snímek KM	2
Situace	0
Půdorysy	3
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2017 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 18273 / 2016 pro Michal Kalenský, JUDr.

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 6640

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník		1/2
Sládečková Zdeňka, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6270/1	897	zahrada		zemědělský půdní fond
6270/2	140	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mělník, č.p. 3194, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 6270/2				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující z titulu úvěru do výše 3 000 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 24.9.2020
- budoucí pohledávky z titulu úvěru do výše 9 000 000 Kč, vzniklé do 24.9.2026

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 6270/1 V-8532/2014-206
1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 6270/2 V-8532/2014-206
RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení (č. ZN/0386395489) ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.10.2014. Zápis proveden dne 24.10.2014.

V-8532/2014-206

Pořadí k 01.10.2014 09:43

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 6270/1 V-8532/2014-206
1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 6270/2 V-8532/2014-206
RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení (č. ZN/0386395489) ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.10.2014. Zápis proveden dne 24.10.2014.

V-8532/2014-206

Pořadí k 01.10.2014 09:43

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ke spoluvlastnickému podílu 1/2

k zajištění pohledávky ve výši 19 294 864,47 Kč s příslušenstvím

Kostelecké uzeniny a.s., č.p. 60, Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,
58861 Kostelec, RČ/IČO: 46900411 RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 6270/1 V-6360/2015-206
Parcela: 6270/2 V-6360/2015-206

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 15.09.2017 15:55:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 6640

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139 EX-09881/2015 -029 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015; uloženo na prac. Mělník

V-6360/2015-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-09881/2015 -045 Právní moc ke dni 23.6.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2015. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Mělník

Z-5148/2015-206

Pořadí k 16.06.2015 17:32

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ke spoluvlastnickému podílu 1/2

k zajištění pohledávky ve výši 19 294 864,47 Kč s příslušenstvím

Kostelecké uzeniny a.s., č.p. 60, Sládečková Zdeňka, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník, 58861 Kostelec, RČ/IČO: 46900411 RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 6270/1

V-6360/2015-206

Parcela: 6270/2

V-6360/2015-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139 EX-09881/2015 -029 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015; uloženo na prac. Mělník

V-6360/2015-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-09881/2015 -045 Právní moc ke dni 23.6.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2015. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Mělník

Z-5148/2015-206

Pořadí k 16.06.2015 17:32

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-6829/2015-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 09881/15-027 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 19.06.2015; uloženo na prac. Šumperk

Z-6829/2015-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 6270/1

V-6360/2015-206

Parcela: 6270/2

V-6360/2015-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139 EX-09881/2015 -029 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015; uloženo na prac. Mělník

V-6360/2015-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-

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 15.09.2017 15:55:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 6640

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

09881/2015 -045 Právní moc ke dni 23.6.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2015. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Mělník

Z-5148/2015-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Sládečková Zdeňka, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-6829/2015-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 09881/15-027 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 19.06.2015; uloženo na prac. Šumperk

Z-6829/2015-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Sládečková Zdeňka, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,
RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 6270/1

V-6360/2015-206

Parcela: 6270/2

V-6360/2015-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 139 EX-09881/2015 -029 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015; uloženo na prac. Mělník

V-6360/2015-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-09881/2015 -045 Právní moc ke dni 23.6.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2015. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Mělník

Z-5148/2015-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-5542/2016-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2524/2016 ze dne 16.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.06.2016. Zápis proveden dne 23.06.2016; uloženo na prac. Olomouc

Z-5542/2016-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,
RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 6270/1

Z-3635/2016-206

Parcela: 6270/2

Z-3635/2016-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-2524/2016 -31 ze dne 20.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.06.2016. Zápis proveden dne

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2017 15:55:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 6640
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

14.07.2016; uloženo na prac. Mělník

Z-3635/2016-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,

RČ/IČO: [REDACTED]

Z-5246/2016-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-07390/2016 -011 ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Cheb

Z-5246/2016-402

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

Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,

RČ/IČO: [REDACTED]

Z-36474/2016-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 67 INS 18273/2016-A-8 ze dne 19.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.08.2016. Zápis proveden dne 29.08.2016; uloženo na prac. Praha

Z-36474/2016-101

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

Sládečková Zdeňka, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,

RČ/IČO: [REDACTED]

Z-36474/2016-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 67 INS 18273/2016-A-8 ze dne 19.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.08.2016. Zápis proveden dne 29.08.2016; uloženo na prac. Praha

Z-36474/2016-101

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 6270/1

Z-3633/2017-206

Parcela: 6270/2

Z-3633/2017-206

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 18.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.06.2017. Zápis proveden dne 14.08.2017.

Z-3633/2017-206

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2017 15:55:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 6640

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti

Parcela: 6270/1

Z-2738/2016-206

Parcela: 6270/2

Z-2738/2016-206

Listina Oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozh.prodejem nemovitosti 19 C-104/2016 ze dne 04.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.05.2016. Zápis proveden dne 13.05.2016.

Z-2738/2016-206

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 6270/1

Z-10665/2009-206

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 23.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2004.

V-3056/2004-206

Pro: Sládeček Milan, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník

RČ/IČO:

Sládečková Zdeňka, Na Výsluní 3194, 27601 Mělník

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
6270/1	23111	897

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:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

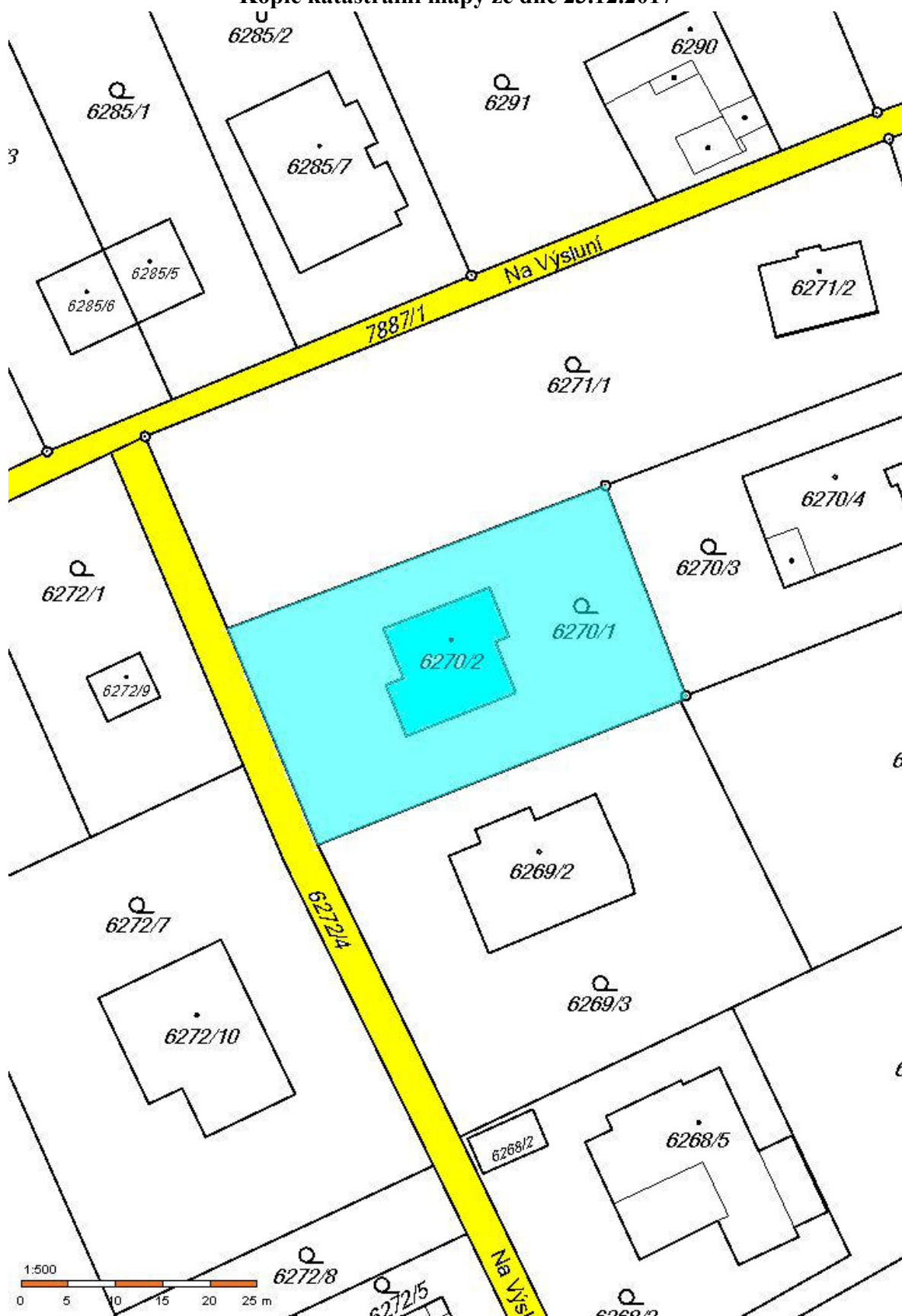
Vyhotoveno: 15.09.2017 15:59:37

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

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

strana 5

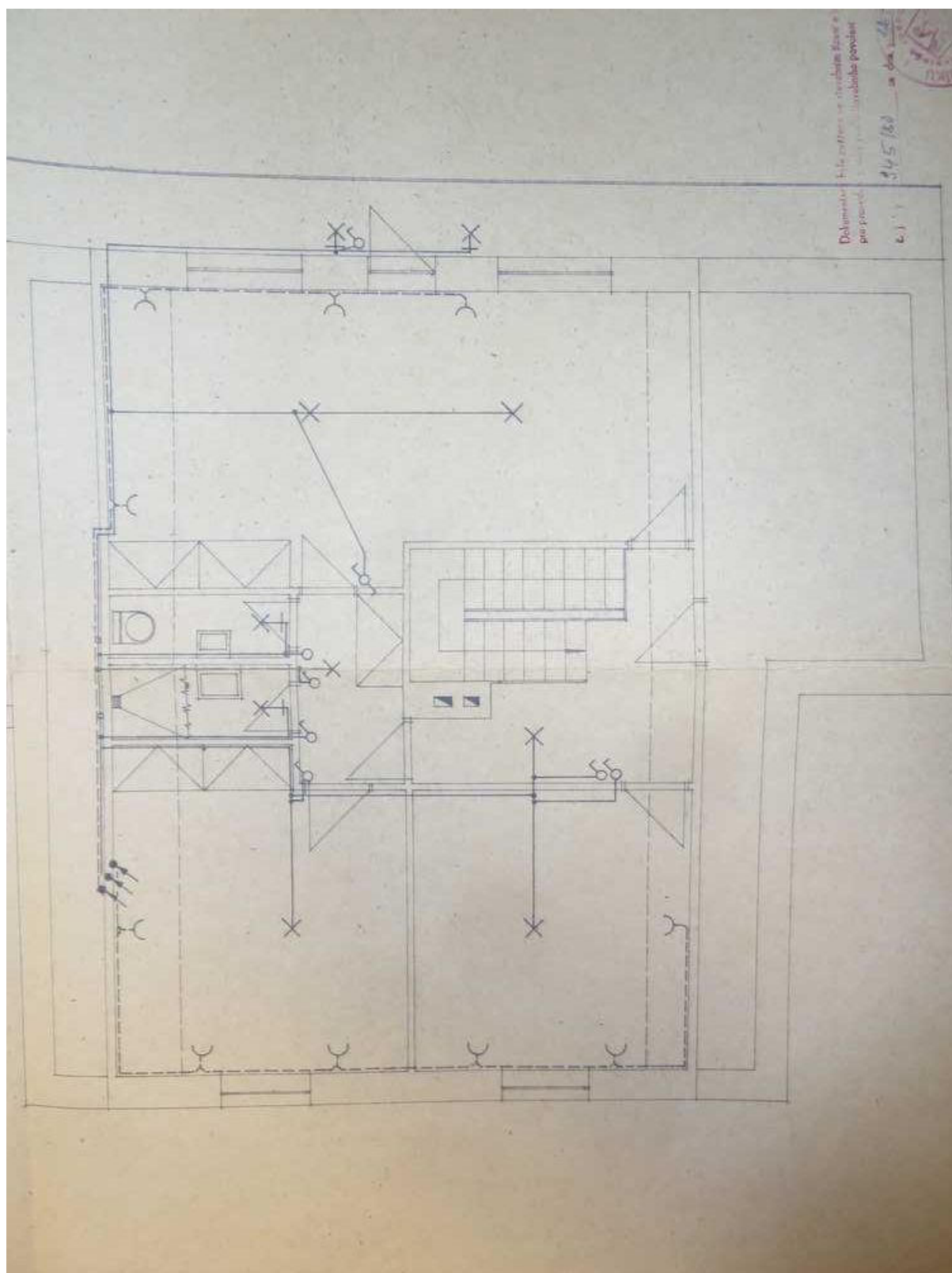
Kopie katastrální mapy ze dne 23.12.2017



Pozemek p.č. 6270/2 v k.ú. č. 692816

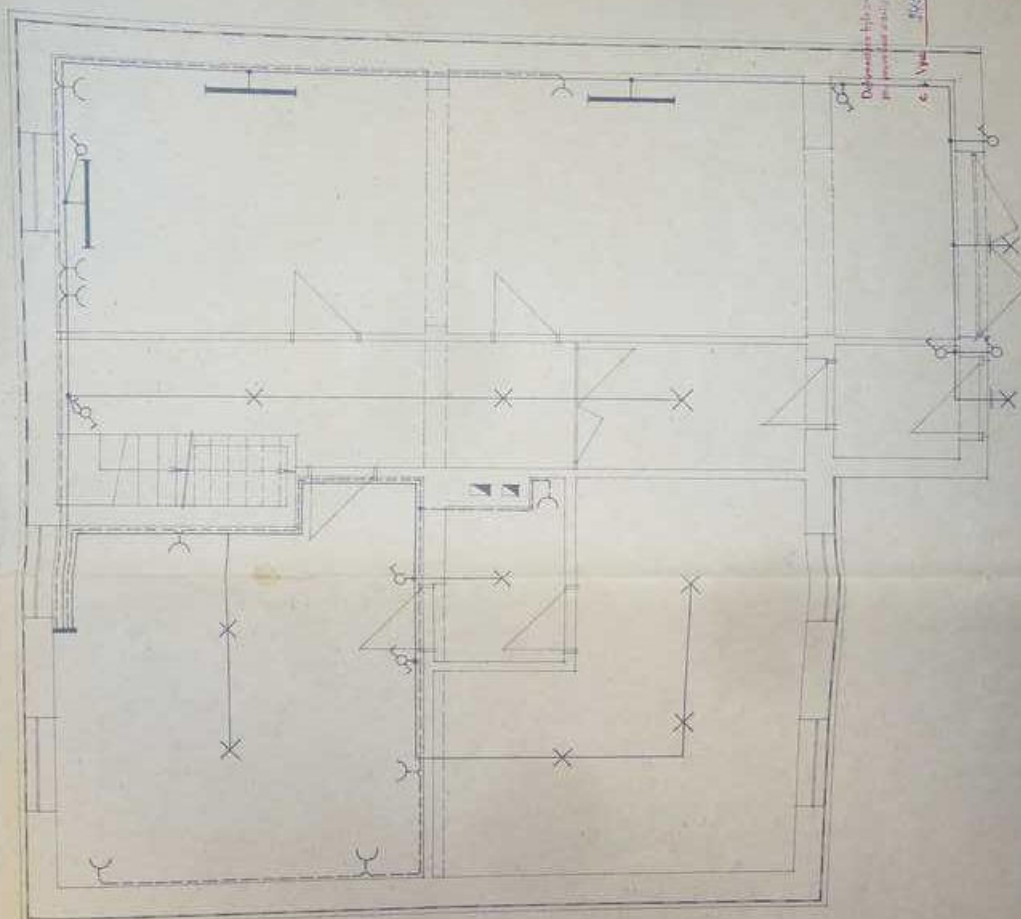


1.PP



1.NP

ELEKTRO-SUIČEN



Obrazloženie k výkresu: Všeobecné technické údaje sú uvedené v prílohe č. 1 k výkresu.

Číslo výkresu: 10.6.10.10

10.6.10.10

10.6.10.10



22



Pohled na uliční průčelí



Pohled východní od zadní hranice pozemku



Pohled severní



Pohled západní