

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky 725-088/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

Stavba rodinného domu č.p. 1603, při ulici Rozhled, obec Mělník na pozemku parc. č. 6406/1, a pozemky parc.č. 6406/1 a 6407/2, vše v k.ú. Mělník, obec Mělník, okr. Mělník, včetně příslušenství

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| <b>VLASTNÍK:</b> | <b>Mgr. Jakub Hermánek</b>            |
| Adresa:          | Rozhled 1603/4, Mělník, 276 01 Mělník |

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | <b>Exekuční řízení č.j. 006 EX 1649/20 (ocenění stávajícího stavu)</b> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|

|                    |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>ZHOTOVITEL:</b> | <b>Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře</b> |
| Adresa:            | provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno                          |
| IČ: 255 23 155     | telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz             |
| DIČ: CZ25523155    | datová schránka: wjgrjrr                                      |

|                    |                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBJEDNATEL:</b> | <b>Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno - město</b> |
| Adresa:            | Konečného náměstí 2, 611 18 Brno                                                  |

Počet stran: 27

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení/vyhotovení č.: 2/

Podle stavu ke dni: 27.04.2021

Vyhotoveno: V Brně 29.06.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol

Dle usnesení exekutorského úřadu v Brně č.j. 006 EX 1649/20-109 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Mgr. Jakuba Hermánka na LV 9193 v k.ú. Mělník. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 27. dubna 2021.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí ve stávajícím stavu.

### 1.3. Prohlídka a zaměření

**Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27. dubna 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný si nevyzvedl dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 9193 vyhotovený dne 01.03.2021 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Mělník z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- Veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí - RÚIAN
- Informace o povodňových zónách z <https://geoportal.gepro.cz/>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz))
- Databáze kupních cen a realitní inzerce na [www.inem.cz](http://www.inem.cz)
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27. dubna 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**.

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník  
Adresa nemovité věci: Rozhled 1603/4, Mělník, 276 01

#### Vlastnické a evidenční údaje

LV 9193

730930/0185, Mgr. Jakub Hermánek, Rozhled 1603/4, Mělník, 276 01, podíl: 1 / 1

#### Místopis

##### Charakteristika obce:

Mělník je město a obec s rozšířenou působností ve Středočeském kraji cca 23 km na sever od Prahy. Leží na pravém břehu Labe naproti ústí Vltavy, historické centrum se rozkládá na vyvýšenině obtékané potokem Pšovkou. Město má 19 559 obyvatel.

Ve městě je úplná občanská vybavenost.

##### Poloha nemovitosti:

Oceňované nemovitosti jsou umístěny severozápadně od centra města ve vzdálenosti cca 6 km, v zástavbě rodinných domů, přístup je po hliněné, místy šterkové komunikaci ve vlastnictví cizích osob a české dráhy. Posledních cca 150 m je po neuzpevněné komunikaci.

Zastávka autobusů je od oceňovaných nemovitostí ve vzdálenosti cca 250 m a vlaková zastávka cca 1,3 km. Parkování je možné na pozemku povinného před rodinným domem.

#### Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda

☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný

Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna

☐ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☒ plyn (z domovního zásobníku\*)

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

\* zjištěno v RÚIAN

#### Přístup přes pozemky

Obě oceňované nemovité věci jsou shodně přístupné přes níže uvedené pozemky:

|        |                                                                                             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6411   | SJM Kaucký Martin a Kaucká Martina, ostatní plocha, ostatní komunikace                      |
| 6410/1 | Hejno Zdeněk, Hejnová Alena, zahrada                                                        |
| 8073/1 | Česká republika, právo hospodařit Správa železnic, státní organizace, ostatní plocha, dráha |

## **Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- rodinný dům č.p. 1603 - součástí pozemku p.č. 6406/1
- přístřešek na parc.č. 6406/1
- venkovní úpravy (přípojky, zpevněné plochy) na pozemku p.č. 6406/1, 6407/2
- pozemek p.č. 6406/1 - zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. 6407/2 – trvalý travní porost

**GPS: 50°23'01.36"N, 14°27'51.17"E**

**Obhlídka nemovitosti byla provedena obhlídkou zvenčí, neboť povinný si nepřevzal dopis s oznámením o termínu prohlídky.**

Pro ocenění se předpokládá následující stav nemovitosti:

**Stavba rodinného domu na parc.č. 6406/1** je samostatně stojící, situována na rovinatém terénu.

Jedná se o nepodsklepenou stavbu o dvou nadzemních podlažích, s mansardovou střechou.

Na stejném pozemku se nachází i přístřešek (nepodléhá evidenci v KN), a dále jsou v katastrální mapě na parc.č. 6406/1 zakresleny dvě stavby, které se ve skutečnosti na parcele nenachází. Není tedy v souladu skutečný a právní stav.

Materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno při místním šetření nebo odborným odhadem, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem. Podrobný popis konstrukcí - viz. tabulka Výpočet věcné hodnoty stavby.

Nosné konstrukce jsou zděné, střecha mansardová, střešní krytina azbestocementové šablony, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, hromosvod, vnější omítka vápenocementový nástřík, vnější sokl – marmolit, okna plastová.

Stavba rodinného domu je připojena na elektřinu a veřejný vodovod. Vlastní jímka na vyvážení a plyn z domovního zásobníku. (Informace zjištěné z veřejného dálkového přístupu k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí – dále jen „RÚIAN“).

**Technický stav:** Dle odborného odhadu je stavba starší cca 46 let a dle vnější obhlídky je v zanedbaném stavebně-technickém stavu.

## **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

ANO      Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

ANO      Zástavní právo smluvní

Komentář:

1. K datu místního šetření není právně zajištěn přístup k oceňovaným nemovitostem z veřejné komunikace. Přístupové pozemky parc. č. 6411 a 6410/1, obě v k.ú. Mělník jsou ve vlastnictví cizích osob.

2. Dle předloženého LV č. 9193 pro k.ú. Mělník ze dne 01.03.2021 vázne na oceňovaných nemovitostech parc.č. 6406/1 a 6407/2 pro k.ú. Mělník zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banky, a.s..

## **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO      Exekuce

Komentář: 1. Na nemovitosti je zahájeno několik exekucí. Jedna z nich je zahájení exekuce soudním exekutorem JUDr. Alenou Blažkovou, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území (viz. obr. 1)

### **Ostatní rizika: nejsou**

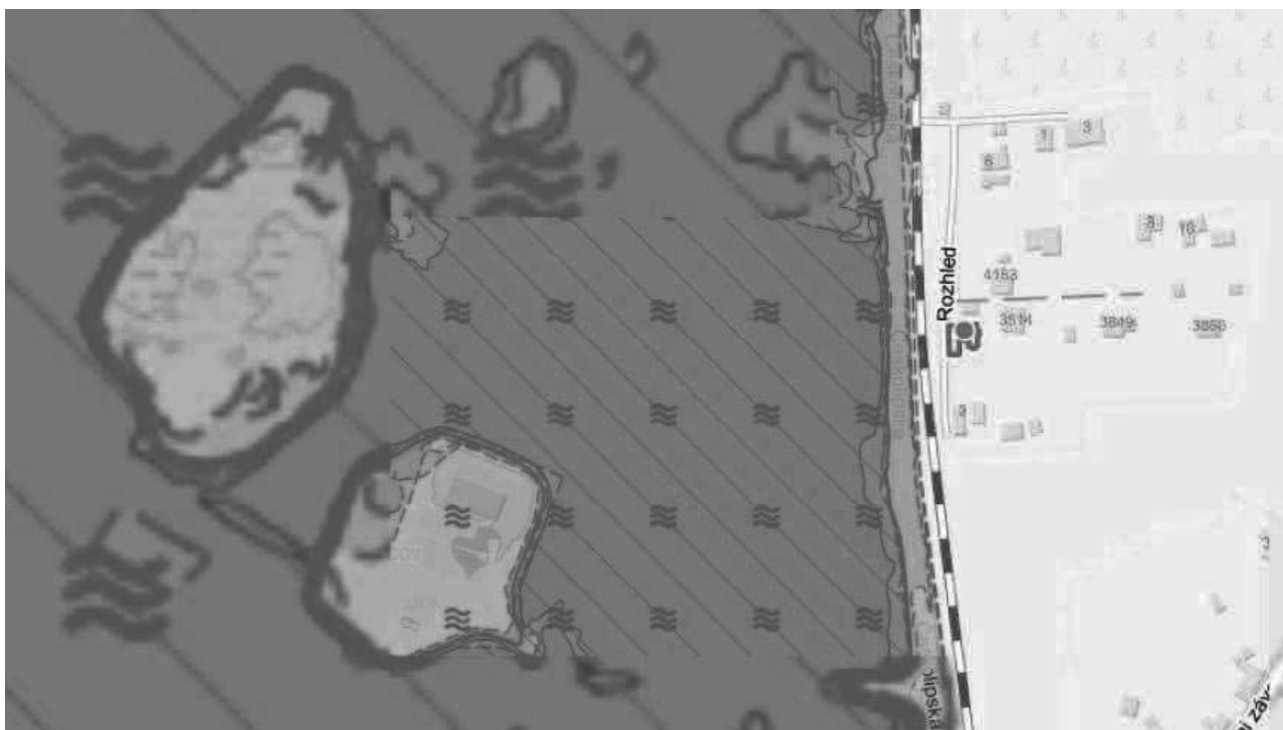
NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9193, k.ú. Mělník v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí. V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) je uvedeno zástavní právo smluvní.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný rodinný dům pronajímán. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.



obr. 1: povodňová zóna (<https://geoportal.gepro.cz>)

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

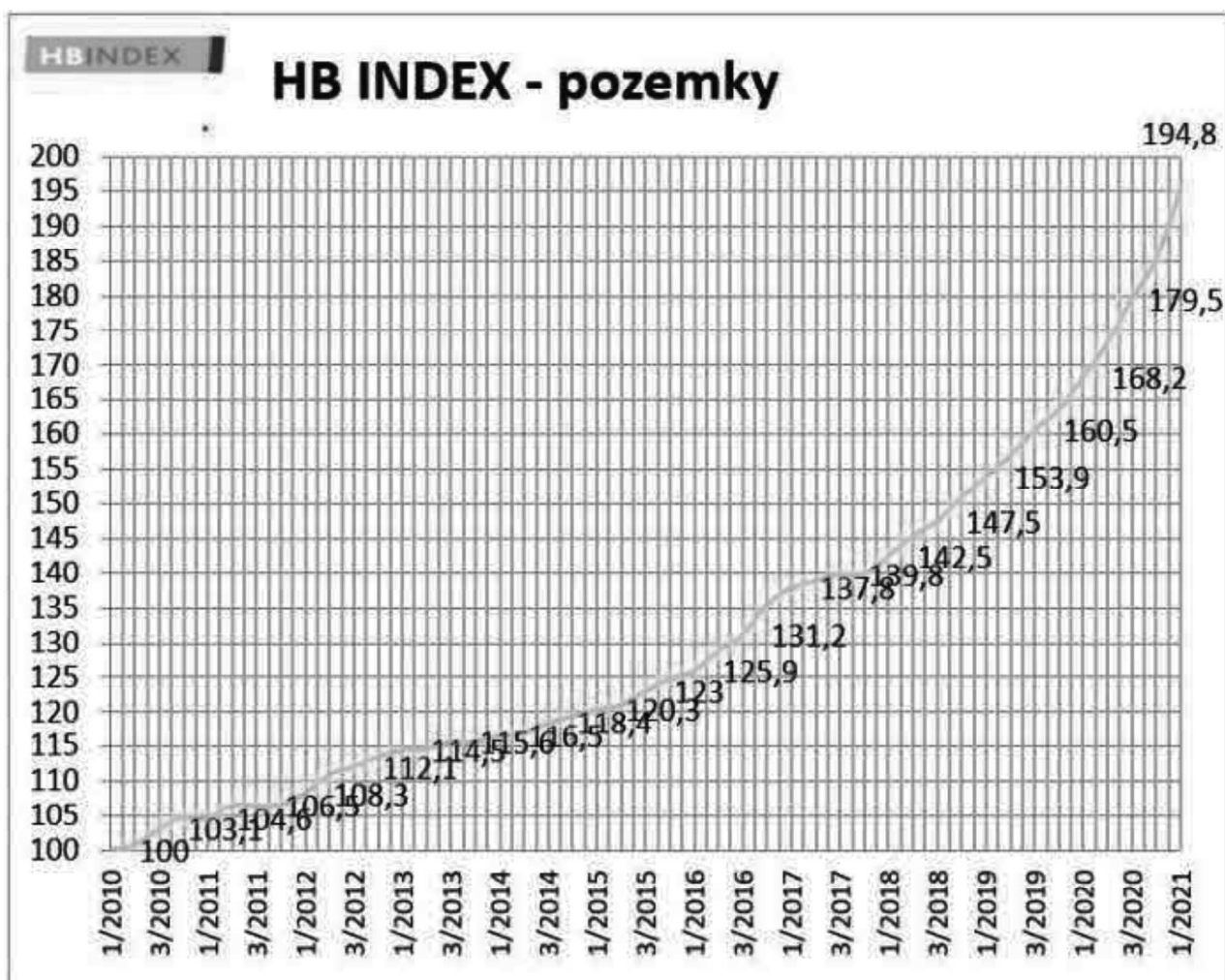
### Výpočet hodnoty pozemků

#### Porovnávací metoda

#### Pozemky parc.č. 6406/1, 6407/2, k.ú. Mělník

Je provedeno porovnání z cen obdobných pozemků v obdobných lokalitách z databáze sjednaných a inzerovaných cen.

V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočet je použit HB index pro pozemky.



### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                                                                                     |                       |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                        | <b>stavební pozemek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |                                                                                     |                       |
| <b>Lokalita:</b>                     | ul. Vodárenská, Mělník, okr. Mělník                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |                                                                                     |                       |
| <b>Popis:</b>                        | Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku na atraktivním místě v Mělníku. Pozemek leží v místě velké koncentrace lidí naproti TESCO za JISKem a je přístupný z ulice Vodárenské. Pozemek o velikosti 1323 m <sup>2</sup> je pak určen k smíšenému obytnému území, tedy i pro bydlení, stejně tak jako pro obchod, služby a administrativu. Sítě elektrický proud, voda a kanalizace včetně datového spoje O2 jsou od pozemku cca 50 m. Příjezd na pozemek je řešen věcným břemenem práva chůze a jízdy. |                          |                                                                                     |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                                                                                     |                       |
| redukce pramene ceny – KS 22.01.2021 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,00                     | www.inem.cz                                                                         |                       |
| velikost pozemku - menší             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,01                     |  |                       |
| poloha pozemku -                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,00                     |                                                                                     |                       |
| dopravní dostupnost -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,00                     |                                                                                     |                       |
| možnost zastavění poz. -             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,00                     |                                                                                     |                       |
| intenzita využití poz. -             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,00                     |                                                                                     |                       |
| vybavenost pozemku -                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,00                     |                                                                                     |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,00                     |                                                                                     |                       |
| <b>Cena</b>                          | <b>Výměra</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b>                                                                   | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                               | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                                                                                  | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 950 000                            | 1323                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2229,78                  | 1,02                                                                                | <b>2252,08</b>        |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                                                                       |                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                        | <b>stavební pozemek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                                                                                       |                       |
| <b>Lokalita:</b>                     | ul. Plavební, Mělník, okr. Mělník                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |                                                                                       |                       |
| <b>Popis:</b>                        | Zprostředkuje prodej stavební parcely u řeky Labe v klidné části města s výhledem na zámek, kostel svatého Petra a Pavla. Jedná se o nově oddělený pozemek o celkové velikosti 1958 m <sup>2</sup> . Je umístěn za povodňovou hrází a v předpokládaném místě výstavby nebyla velká voda 2002 a 2013. V horní části pozemku vede vodovodní řád a vrchní vedení elektřiny. Ke kanalizaci (tlaková kanalizace) se lze připojit po dohodě s majitelem vedlejšího objektu. Přístup k pozemku je zajištěn po pobřežní komunikaci na základě břemen a dále pak bude zřízeno právo chůze a jízdy přes pozemek vedlejšího areálu dle přiloženého GP. Do budoucna bude vhodné zřídit přístup z komunikace přímo na pozemek. Pozemek leží v dobré dostupnosti do města a cca 300 m je autobusová zastávka. Jedná se o ojedinělou příležitost k výstavbě RD v blízkosti řeky. Dle územního plánu se jedná o všeobecné obytné území. |                          |                                                                                       |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                                                                       |                       |
| redukce pramene ceny – KS 04.08.2020 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,08                     | www.inem.cz                                                                           |                       |
| velikost pozemku – menší             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,08                     |  |                       |
| poloha pozemku -                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                     |                                                                                       |                       |
| dopravní dostupnost -                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                     |                                                                                       |                       |
| možnost zastavění poz. -             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                     |                                                                                       |                       |
| intenzita využití poz. -             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                     |                                                                                       |                       |
| vybavenost pozemku -                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                     |                                                                                       |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                     |                                                                                       |                       |
| <b>Cena</b>                          | <b>Výměra</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b>                                                                     | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                               | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                                                                                    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 700 000                            | 1958                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 378,96                 | 1,17                                                                                  | <b>1 613,38</b>       |

**Název:** stavební pozemek

**Lokalita:** ul. Na Čihadlech, Mělník, okr. Mělník

**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemek v klidné části obce Mělník - Vehlovice. Pozemek je územním plánem určen k zástavbě jako venkovské obytné území. Parcela o celkové výměře 1.077 m<sup>2</sup> je mírně svažité s orientací na jihozápad. Elektřina je na hranici pozemku, vodovodní řád v komunikaci podél pozemku. Kanalizace je v této části obce vyměřena, z hlavní příjezdové silnice č. 9 je vyvedena do Vehlovic. Přesný datum realizace, či případné dovedení kanalizační přípojky před parcelu podá stavební úřad Mělník. Vehlovice jsou vzdálené 3 kilometry od města Mělníka a jsou jeho součástí. Veškerou občanskou vybavenost můžeme najít tam, včetně pošty, několika ZŠ a MŠ, veškeré úřady, nemocnice, několik nákupních center, různá hřiště, atd. Spojení zde celkem dobře zajišťuje MHD. Autobusová zastávka je 500 metrů od parcely. Okolí nemovitosti je vesnického typu, obec samotná leží na okraji CHKO Kokořínsko.

**Koeficienty:**

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny – KS 21.08.2019 | 1,21 |
| velikost pozemku – mírně větší       | 0,99 |
| poloha pozemku -                     | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -             | 1,00 |
| intenzita využití poz. -             | 1,00 |
| vybavenost pozemku -                 | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění -         | 1,00 |

www.inem.cz



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 1 540 000      | 1077                         | 1429,90                                     | 1,20                         | 1 715,88                              |

**Název:** stavební pozemek

**Lokalita:** Mělník, okr. Mělník

**Popis:** Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 1791 m<sup>2</sup>. Na okraji pozemku se nachází veškeré inženýrské sítě. K prodeji pozemku je již zpracovaná projektová dokumentace na jednopodlažní rodinný dům, parkování na pozemku, včetně položkového rozpočtu budoucí výstavby. Tento pozemek je jeden z posledních pozemků na okraji Mělníka, který se nenachází v zátopové oblasti! Město Mělník se nachází 30 km na sever od Prahy. Leží na pravém břehu Labe naproti ústí Vltavy. Do centra Prahy se dostanete autem za 40 minut, nebo autobusem 45 min na metro Ládví. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost.

**Koeficienty:**

|                                                  |      |
|--------------------------------------------------|------|
| redukce pramene ceny – inzerát odstraněn 04/2021 | 0,90 |
| velikost pozemku – menší                         | 1,06 |
| poloha pozemku –                                 | 1,00 |
| dopravní dostupnost -                            | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -                         | 1,00 |
| intenzita využití poz. -                         | 1,00 |
| vybavenost pozemku -                             | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění -                     | 1,00 |

www.inem.cz



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 500 000      | 1 791                        | 1 954,22                                    | 0,95                         | 1 856,51                              |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 613 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 1 859 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 252 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Upravené ceny stavebních pozemků v obdobných lokalitách se dle skutečných prodejů (3 vzorky) a inzerované ceny (1 vzorek) obdobných stavebních pozemků v blízké lokalitě pohybují mezi 1 613 – 2 252 Kč/m<sup>2</sup>.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 6406/1     | 623                          | 1 860,00                                    |                          | 1 158 780                         |
| trvalý travní porost          | 6407/2     | 556                          | 1 860,00                                    |                          | 1 034 160                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1 179</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>2 192 940</b>                  |

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

##### Rodinný dům, ul. Rozhled č.p./č.o. 1603/4, Mělník, k.ú. Mělník

##### Užitná plocha

Užitná plocha domu je stanovena odhadem ze zastavěné plochy.

| Název | Užitná plocha                       |
|-------|-------------------------------------|
| 1.NP  |                                     |
|       | 226,62*0,80 = 181,30 m <sup>2</sup> |
| 2.NP  |                                     |
|       | 226,62*0,80 = 181,30 m <sup>2</sup> |
|       | <b>362,59 m<sup>2</sup></b>         |

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]                             | výška  |
|-------|----------------------------------------------------------------|--------|
| 1.NP  | (5,76*7,48)+(16,21*9,79)+(1,26*2,86)+(3,38*4,96)+4,47 = 226,62 | 3,00 m |
| 2.NP  | (5,76*7,48)+(16,21*9,79)+(1,26*2,86)+(3,38*4,96)+4,47 = 226,62 | 3,00 m |
|       | <b>453,24 m<sup>2</sup></b>                                    |        |

##### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název                               | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]                                      |
|-----|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| NP  | vrchní stavba                       | ((5,76*7,48)+(16,21*9,79)+(1,26*2,86)+(3,38*4,96)+4,47)*(6,00) = 1 359,71 |
| Z   | zastřešení                          | ((5,76*7,48)+(16,21*9,79)+(1,26*2,86)+(3,38*4,96)+4,47)*(1,10) = 249,28   |
|     | <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> | <b>1 609,00 m<sup>3</sup></b>                                             |

| Konstrukce | Popis          |
|------------|----------------|
| 1. Základy | základové pasy |
| 2. Zdivo   | zděné          |
| 3. Stropy  | rovné          |

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| 4. Střecha                      | mansardová                       |
| 5. Krytina                      | azbestocementové šablony         |
| 6. Klempířské konstrukce        | z pozink. plechu                 |
| 7. Vnitřní omítky               |                                  |
| 8. Fasádní omítky               | vápenocementový nástrík          |
| 9. Vnější obklady               | sokl - marmolit                  |
| 10. Vnitřní obklady             |                                  |
| 11. Schody                      |                                  |
| 12. Dveře                       |                                  |
| 13. Okna                        | plastová                         |
| 14. Podlahy obytných místností  |                                  |
| 15. Podlahy ostatních místností |                                  |
| 16. Vytápění                    |                                  |
| 17. Elektroinstalace            | ano                              |
| 18. Bleskosvod                  | ano                              |
| 19. Rozvod vody                 | asi připojeno na veřejný vodovod |
| 20. Zdroj teplé vody            |                                  |
| 21. Instalace plynu             | plyn z domovního zásobníku       |
| 22. Kanalizace                  | jímka                            |
| 23. Vybavení kuchyně            |                                  |
| 24. Vnitřní vybavení            |                                  |
| 25. Záchod                      |                                  |
| 26. Ostatní                     |                                  |

| Ocenění                       |                      |                  |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 227              |
| Užitná plocha (UP)            | [m <sup>2</sup> ]    | 363              |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 1 609,00         |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 000            |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 6 000            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 9 653 974        |
| Stáří                         | roků                 | 46               |
| Další životnost               | roků                 | 54               |
| Opotřebení                    | %                    | 46,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>5 213 146</b> |

#### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Příslušenství domu tvoří zpevněné plochy, přípojky, jímka, přístřešek.

**Hodnota příslušenství je stanovena odhadem procentem z ceny stavby rodinného domu**

|                                    |           |                      |
|------------------------------------|-----------|----------------------|
| Hodnota stavby                     | Kč        | 5 213 146,00 Kč      |
| Procento příslušenství             | %         | 3,50                 |
| <b>Věcná hodnota příslušenství</b> | <b>Kč</b> | <b>182 460,11 Kč</b> |

#### Rekapitulace ocenění – věcná hodnota

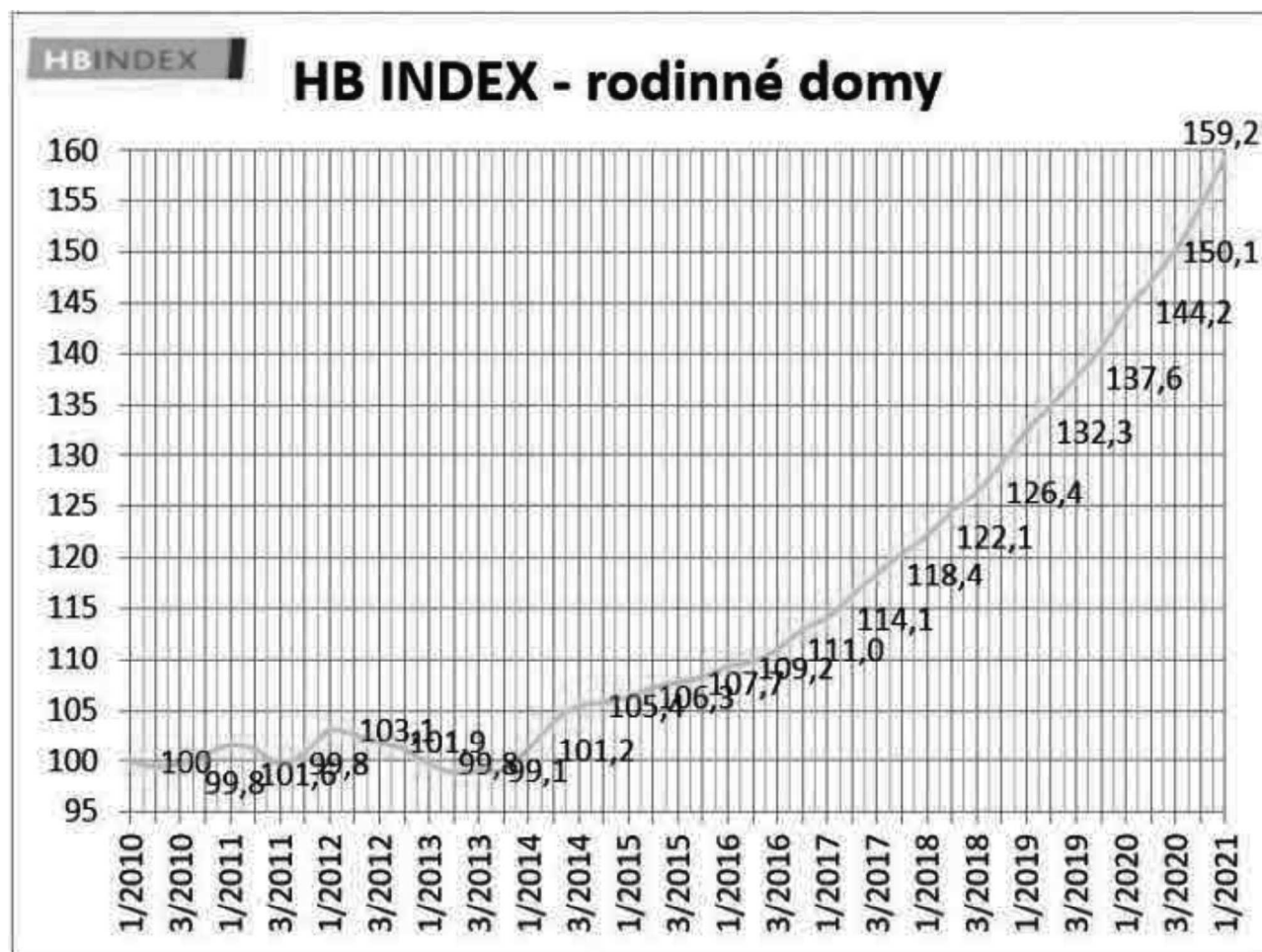
|                                         |             |                     |
|-----------------------------------------|-------------|---------------------|
| Rodinný dům č.p. 1603 na parc.č. 6406/1 | [Kč]        | 5 213 146,00        |
| Příslušenství                           | [Kč]        | 182 460,11          |
| Pozemky                                 | [Kč]        | 2 192 940,00        |
| <b>Celkem</b>                           | <b>[Kč]</b> | <b>7 588 546,11</b> |

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům, ul. Rozhled č.p./č.o. 1603/4, Mělník, k.ú. Mělník

Je provedeno porovnání sjednaných a nabídkových cen obdobných rodinných domů ve stejné a obdobných lokalitách z databáze sjednaných cen a realitní inzerce.

V případě, že je cenový údaj starší 6 měsíců je upraven pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen v čase a upravuje výslednou cenu pomocí koeficientu redukce na pramen ceny. Pro přepočtení je použit HB index pro rodinné domy.



Porovnávací koeficienty:

Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Koeficient K2 je velikost objektu - jednotková prodejní cena menších objektů je vyšší než u objektů s větší výměrou

Koeficient K5 je odborným odhadem na základě obhlídky zvenčí (předpokládá se zhoršený stav).

| Oceňovaná nemovitá věc |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha:         | 362,59 m <sup>2</sup>   |
| Obestavěný prostor:    | 1 609,00 m <sup>3</sup> |
| Zastavěná plocha:      | 226,62 m <sup>2</sup>   |
| Plocha pozemku:        | 1 179,00 m <sup>2</sup> |

**Srovnatelné nemovité věci:**

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                         |                                            |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                                                | <b>Rodinný dům</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                         |                                            |
| <b>Lokalita:</b>                                             | Mělník, okr. Mělník                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |
| <b>Popis:</b>                                                | <p>Jedná se o samostatný dvou generační, částečně podsklepený objekt, se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Součástí je garáž a krytý bazén. Nemovitosti o celkové výměře 1787 m<sup>2</sup> jsou umístěny v místní části Mělníka, Vehlovice, cca 4 km od centra Mělníka, V Lipovci 3113/12, 276 01 Mělník. Jedná se o klidnou lokalitu v bezprostřední blízkosti je zeleň v podobě lesů a luk.</p> <p>Dispozice domu: zádveří, šatna, komora, spíž, pokoj s kuchyňským koutem, schodiště, obývací pokoj, 3x koupelna s WC, 2x ložnice, schodiště, 3x pokoj, 4x chodba, 3x koupelna, 2x terasa, garáž, půda, sklep. Užitná plocha činí 360,01 m<sup>2</sup>.</p> <p>Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ, západ. Vybavení koupelen tvoří klasická vana či sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou plastové. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.</p> <p>V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je keramická dlažba.</p> <p>Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Dům má ústřední topení pomocí elektrokotle s akumulací nádobou a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler. Stav rodinného domu je velmi dobrý (nedávná novostavba).</p> <p>Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a pozemek je oplocen zděným plotem z KB bloků. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na v garáži a na vlastním pozemku.</p> |                                    |                         |                                            |
| <b>Pozemek:</b>                                              | 1 787,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |                         |                                            |
| <b>Užitná plocha:</b>                                        | 360,01 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |                         |                                            |
| <b>Použité koeficienty:</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |                         |                                            |
| K1 Redukce pramene ceny – prodej dražbou 23.07.2020          | 1,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| K2 Velikost objektu - obdobná                                | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| K3 Poloha - srovnatelná                                      | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| K4 Provedení a vybavení – u oceňované horší                  | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby                 | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaná stavba má menší pozemkové zázemí | 0,94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce          | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| K8 Příslušenství – u porovnávané stavby je krytý bazén       | 0,98                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |
| <b>Cena [Kč]</b>                                             | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. Kc</b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |
| 5 600 000                                                    | 360,01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15 555                             | 0,82                    | 12 755                                     |



Zdroj: prodej-drazbou.cz

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>                                                                         | <b>Rodinný dům</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Lokalita:</b>                                                                      | ul. Mladoboleslavská, Mělník, okr. Mělník                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Popis:</b>                                                                         | Nabízím k prodeji stavbu na Mělníku s pozemkem o výměře 675 m <sup>2</sup> . Hned u domu je autobusová zastávka. Stavba rodinného domu je určena k pronájmu součástí domu jsou 4 samostatné bytové jednotky /přízemí 2 bytové jednotky o velikosti 2+kk a patro 2 bytové jednotky o velikosti 2+kk/. V přízemí se nachází i prostory pro podnikání, jedná se o samostatnou prodejnu a dílnu. Byty v patře prošly částečnou rekonstrukcí v roce 2010. Přízemí jsou byty v původním stavu, kde dům jsou v původním stavu. Střecha je před rekonstrukcí a nový komín. Dům je udržovaný, v roce 2019 proběhla výměna oken za plastová a protihluková. Topení ústřední na tuhá paliva, rozvody v mědi, radiátory, automatický kotel na tuhá paliva, který je zdrojem tepla pro celý objekt k bydlení i podnikání. Plyn je v domě, kanalizace je na pozemku, splaškové vody jsou z domu odváděny do žumpy, která je na pozemku. Dům prošel rekonstrukcí a zdivo je zateplené polystyrénem 100 mm. Dům je částečně podsklepený, sklep v současné době slouží jako kotelna. Občanská vybavenost města Mělník, v okolí je MŠ, ZŠ, obchody Lidl a Penny Market, atd. Doprava velmi dobrá, spojení na Prahu PID, Praha cca 25 km. |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Pozemek:</b>                                                                       | 675,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Užitná plocha:</b>                                                                 | 337,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                         |                                            |  |
| K1 Redukce pramene ceny – realitní inzerce 06/2021                                    | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| K2 Velikost objektu - menší                                                           | 0,88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| K3 Poloha - srovnatelná                                                               | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| K4 Provedení a vybavení - u oceňované horší                                           | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby                                          | 0,95                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaná stavba má větší pozemkové zázemí                          | 1,05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce, porovnávaná stavba i k podnikání | 0,80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| K8 Příslušenství – bez zásadního rozdílu                                              | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |                         |                                            |  |
| <b>Cena [Kč]</b>                                                                      | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. Kc</b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |  |
| 7 690 000                                                                             | 337,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 22 818,99                          | 0,60                    | 13 691                                     |  |



Zdroj: inem.cz

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Rodinný dům</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | ul. Mladoboleslavská, Mělník, okr. Mělník                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |
| <b>Popis:</b>    | V okrajové části centra Mělníku v Mladoboleslavské ulici si Vám v zastoupení majitele dovoluujeme nabídnout velmi nemovitost k osobnímu bydlení a podnikání. V přední části domu, která je viditelná ze silnice se nacházejí dvě zavedené provozovny, které jsou v pronájmu (kadeřnictví a bar). U domu jsou dva dvory. Ve dvoře z levé strany se nachází další provozovna, která sloužila jako vinotéka. Tento prostor může sloužit jako pronájem další provozovny nebo jako plnohodnotné bydlení o velikosti 2+kk s vlastním vchodem do bytu s dvorkem a vjezdem (možnost parkovacího stání ve dvoře). Tento prostor nabízí další finanční zhodnocení nemovitosti. Po pravé straně se nachází další dvorek, který nabízí soukromí pro osobní bydlení majitelů domu, kdy budete mít kompletní přehled o pronajímaných prostorech. Zde je vjezd do garáže a technický sklad s dílnou. V patře se nachází byt majitele o podlahové ploše 127 m <sup>2</sup> se třemi terasami o ploše 88 m <sup>2</sup> . Tento byt poskytuje majiteli prostorné a klidné bydlení o sedmi pokojích. Jedná se o vstupní chodbu, kuchyň, jídelnu, |  |  |  |  |

obývací pokoj, zimní zahradu, ložnici, posilovnu, toaletu a koupelnu. Tento prostor prošel před 10-ti lety rekonstrukcí a nabízí útulné velmi útulné bydlení. Dům je napojený na obecní vodovod, kanalizaci a je vytápěn novým kotlem, který je umístěn ve sklepě. Každá z provozoven má vlastní vodoměr. V blízkosti nemovitosti je veškerá občanská vybavenost.

**Pozemek:** 384,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 330,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny – inzerát odstraněn 05/2021          | 0,90 |
| K2 Velikost objektu - menší                                  | 0,84 |
| K3 Poloha - srovnatelná                                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - u oceňované horší                  | 0,95 |
| K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby                 | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaná stavba má větší pozemkové zázemí | 1,08 |

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce, porovnávaná stavba i k podnikání 0,80

K8 Příslušenství – bez zásadního rozdílu 1,00



Zdroj: inem.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 9 150 000 | 330,00                          | 27 727,27                    | 0,59             | 16 359                                |

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita:** Cítov, okr. Mělník

**Popis:** Prodej novostavby v obci Cítov, kolaudace 6/2020. Dům je celý podsklepený, plocha garáží a sklepa je 220 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha domu činní 170 m<sup>2</sup>. Vše je nadstandardně vybaveno, krbová vložka, příprava na plynový kotel, centrální vysavač, příprava na solární ohřev, (panely na střeše), V domě je samozřejmě centrální alarm. Prohlídka domu je velmi vhodná, vzhledem k nadstandardnímu vybavení. Na chodbách ledkové podsvícení, také schodiště. Zahradu je rovinatá, o rozloze necelých 1000 m<sup>2</sup>.

**Pozemek:** 980,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 320,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny – prodej 11.11.2020                  | 1,03 |
| K2 Velikost objektu - menší                                  | 0,79 |
| K3 Poloha – lepší u oceňované stavby                         | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení - u oceňované horší                  | 0,95 |
| K5 Celkový stav – lepší u porovnávané stavby                 | 0,85 |
| K6 Vliv pozemku - oceňovaná stavba má větší pozemkové zázemí | 1,02 |

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepřítomnost znalce 0,90

K8 Příslušenství – bez zásadního rozdílu 1,00



Zdroj: inem.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 6 900 000 | 320,00                          | 21 562,50                    | 0,63             | 13 585                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 12 755 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 14 098 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 16 359 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>14 098 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 362,59 m <sup>2</sup>          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>5 111 794 Kč</b>            |

## Výsledky analýzy dat

### Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

#### Silné stránky

- obec s úplnou občanskou vybaveností
- v dosahu hromadné dopravy
- pracovní příležitosti v místě
- bezproblémové parkování

#### Slabé stránky

- přístup přes pozemek cizího vlastníka
- rodinný dům umístěn v blízkosti železniční trati
- dům bez pravidelné údržby

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### **Interpretace výsledků analýzy**

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí ve shodné a obdobných lokalitách.

V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 4 porovnávacích vzorků, přičemž dva vzorky jsou skutečné prodeje a dva vzorky jsou z realitní inzerce ze serveru inem.cz.**

V daném čase a lokalitě nebylo možné zajistit další srovnatelné skutečně pronajaté vzorky k porovnání, tudíž dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. není možné učit obvyklou cenu, a jedná se tak o tržní hodnotu.

Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle usnesení exekutorského úřadu v Brně č.j. 006 EX 1649/20-109 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Mgr. Jakuba Hermánka na LV 9193 v k.ú. Mělník. Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 14. dubna 2021.

### 6.2. Odpověď

| Způsob ocenění                                     | Cena                |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Věcná hodnota                                      | 7 588 546,11 Kč     |
| Porovnávací hodnota                                | 5 111 794,00 Kč     |
| <b>Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce</b> | <b>5 100 000 Kč</b> |

Tržní hodnota - slovy: pětmilionustotisíckorunčeských

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí č.9193 (str. 1, 4) | 2 |
| Kopie katastrální mapy                          | 1 |
| Mapa oblasti                                    | 1 |
| Nedoručený dopis                                | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 14.04.2021               | 1 |

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 725-088/2021 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtujeme dle domluvy na základě připojené faktury.

V Brně 29.06.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Hudec  
Riegrova 1168/44  
612 00 Brno

# Výpis z katastru nemovitostí LV č.9193 ze dne 01.03.2021 (str.1, 4)

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2021 13:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1649/20 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník  
Kat.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                            | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník |               |       |

### B Nemovitosti

| Pozemky                                        |            |                            |                |                       |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela                                        | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
| 6406/1                                         | 623        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Mělník, č.p. 1603, rod.dům |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 6406/1           |            |                            |                |                       |
| 6407/2                                         | 556        | trvalý travní porost       |                | zemědělský půdní fond |

BI 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 pohledávky:

- označené jiným způsobem, k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru a ze zástavní smlouvy, do 15.4.2067, na splacení jistiny úvěru ve výši 5 049 000 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů do výše 6 058 800 Kč

Oprávnění pro:

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000  
Praha 5, IČO: 25230001

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/177607-07/15/01-002/00/R ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:53:26. Zápis proveden dne 06.05.2015; uloženo na prac. Mělník

V-3683/2015-206

Pořadí k 13.04.2015 16:53

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/177607-07/15/01-002/00/R ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:53:26. Zápis proveden dne 06.05.2015; uloženo na prac. Mělník

V-3683/2015-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/177607-07/15/01-002/00/R ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:53:26. Zápis proveden dne 06.05.2015; uloženo na prac. Mělník

V-3683/2015-206

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2021 13:15:03

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník  
Kat.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 368/21-16 k 16 EXE-  
40/2021 9 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021  
10:45:26. Zápis proveden dne 20.01.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-1687/2021-101

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

**o Smlouva kupní ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:54:31.**  
**Zápis proveden dne 06.05.2015.**

V-3684/2015-206

Pro: Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník

RČ/IČO: [REDAKCE]

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 6407/2  | 22212 | 556         |

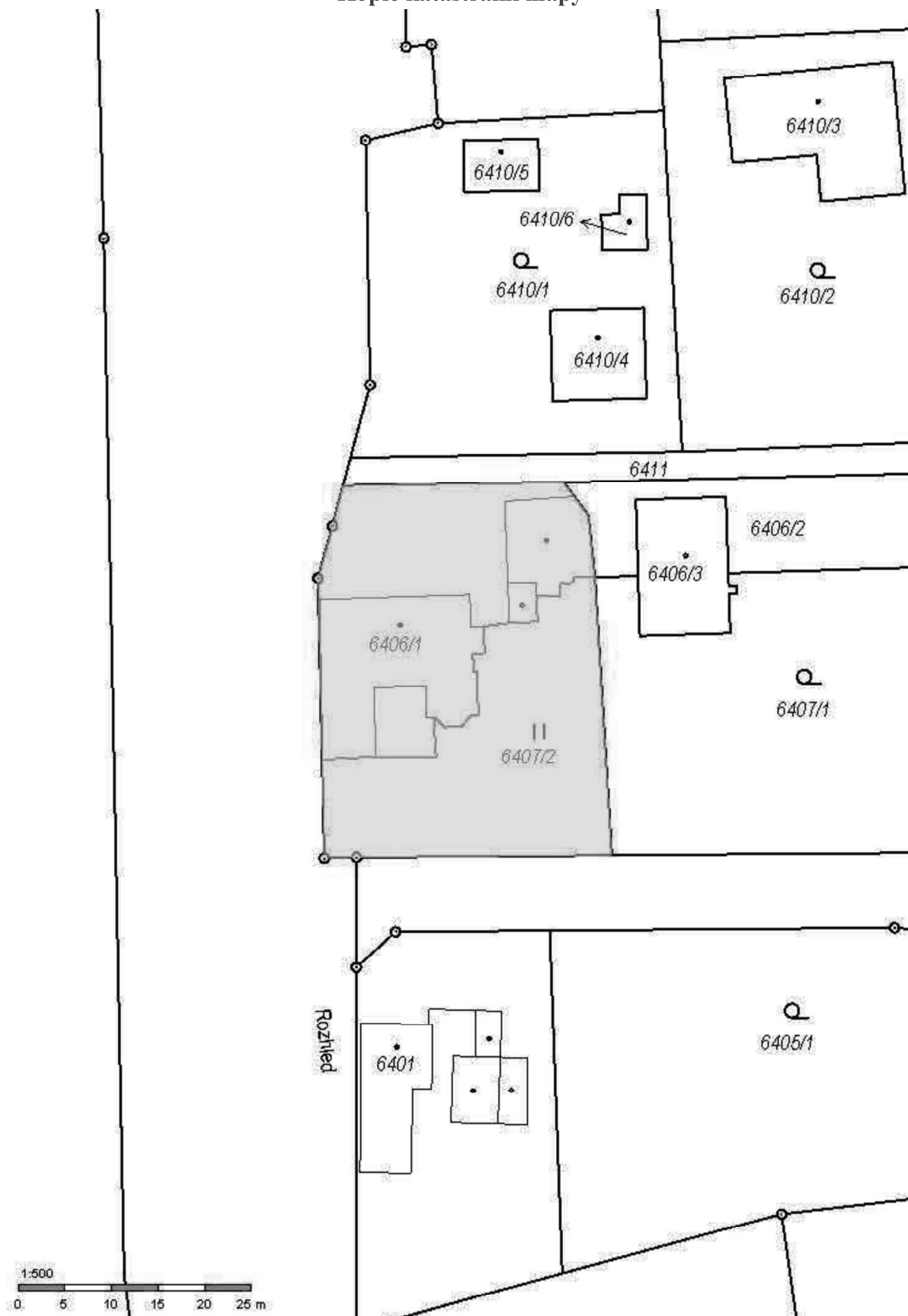
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 01.03.2021 13:24:39

# Kopie katastrální mapy



Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN



## Mapa oblasti



červený bod - umístění RD v obci



mapa širších vztahů - červený bod - umístění RD v obci

# Nedoručený dopis

|                                                                          |                                                                                                                                                        |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Místo pro<br><b>R</b><br>Číslo poštovní<br>612 00 Brno 12                | Odesílatel:<br><b>Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV</b><br>Ing. Tomáš Hudec – jednatel<br>Provozovna Brno, Riegrova 44<br>612 00 BRNO IČO: 255 23 155 | Místo pro výtisk<br>61200 Brno 12                           |
| RR 74906547 9 CZ                                                         | Adresát:<br>pan<br>Mgr. Jakub Hermánek<br>Rozhled 1603/4<br>276 01 MĚLNÍK                                                                              | RR 74906547 9<br>22.03.21 231 523 0.011kg<br>DR, UX, NL, DE |
| <b>DOPORUČENÉ NEPŘEDLUŽOVAT LHŮTU DO VLASTNÍCH MĚSÍCŮ JEN ADRESÁTOVI</b> | Odesílatel:<br><b>Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV</b><br>Ing. Tomáš Hudec – jednatel<br>Provozovna Brno, Riegrova 44<br>612 00 BRNO IČO: 255 23 155 | Označení předmětu:                                          |
| Účinná doba 10 dní                                                       | Adresát:<br>pan<br>Mgr. Jakub Hermánek<br>Rozhled 1603/4<br>276 01 MĚLNÍK                                                                              |                                                             |
|                                                                          | Prohlášení příjemce zásilky<br>Jméno a příjmení příjemce<br>Potvrzuji převzetí této zásilky dne<br>Podpis                                              |                                                             |

24/327 Marie Panáková  
6/427

1 CZ  
85.00

**Prohlášení v případě vrácení zásilky**

Důvod vrácení zásilky:  
Panem/paní (jméno a příjmení, příp. další identifikační údaje) .....  
dne .....

☐ bylo odmítnuto převzetí zásilky  
☐ nebyla poskytnuta součinnost nezbytná k řádnému doručení zásilky (způsob) .....

O právních důsledcích odmítnutí převzetí zásilky nebo neposkytnutí součinnosti  
☐ bylo předáno poučení  
☐ bylo znemožněno předání poučení

☐ adresát je na uvedené adrese neznámý  
☐ zásilka nebyla po uložení ve stanovené lhůtě vyzvednuta  
☐ jiný důvod .....

Zásilka byla vrácena odesílateli dne 6.4.21

Marie Panáková

jméno, příjmení a podpis

Fotodokumentace ze dne 14.04.2021

