

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6871-015/2015

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky

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

Adresa nemovité věci: Blatecká 2024/3, 276 01 Mělník

Vlastníci stavby: Tomáš Sitař, Ke Hřbitovu 51, 277 42 Obrástků, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2
Nikol Sitařová, Blatecká 2024/3, 276 01 Mělník, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Tomáš Sitař, Ke Hřbitovu 51, 277 42 Obrástků, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2
Nikol Sitařová, Blatecká 2024/3, 276 01 Mělník, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: Mgr. Tomáš Pospíchal, Exekutorský úřad Nymburk

Adresa objednavatele: 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Stibor

Adresa zhotovitele: Kamenická 3512, 276 01 Mělník

IČ: 49520695

telefon: 315 624 859;

e-mail: jan.stibor@tiscali.cz

603 154 956

DIČ: CZ5808230736

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 070 Ex 3881/14-42 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****1 100 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.8.2015

Stav ke dni :

22.8.2015

Za přítomnosti: pana Libora Flégra

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V Mělníku, dne 22.8.2015

Ing. Jan Stibor

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé nemovitostí zapsaných v LV č.7674 včetně práv a závad spojených s nemovitou věcí.

Přehled podkladů

- Usnesení č.j.: 070 Ex 3881/14-42 ze dne 15.7.2051
- výpis z KN LV č.7674 pro k. ú. Mělník ze dne 15.7.2015 vyhotovený bezúplatně dálk. přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.:070EX 3881/14 pro Mgr. Tomáše Pospíchala soudní exekutor
- příslušný snímek KM
- Kupní smlouva ze dne 15.3.1955
- archivní složka č.p.2024/3 zapůjčená z archivu staveb. úřadu MěÚ Mělník
- informace poskytnuté panem Flégrem
- skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř ☐ silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
4380	"ost. pl. - ost. kom." - město Mělník	
8017	"ost. pl. - ost. kom." - Středočeský kraj s právem hospodařit s majetkem kraje pro Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace	

Celkový popis

Mělník je okresní město s úplnou obchodní a občanskou vybaveností včetně několika ZŠ a širokým výběrem středních škol, v místě je nemocnice s poliklinikou. Z Mělníka je výborně dostupné hl. m. Praha automobilem do 25 minut. a veřejnou autobusovou dopravou denně od 4.30 do 23.00 hod. s dostatečným počtem spojů.

Oceněné nemovitosti v okrajové městské části "Blata". Z místa je poměrně dobře dostupné centrum (1,3 km) i další vybavenost (nákup. zóna TESCO, KAUFAND, PENNY, autobus. i vlak. nádraží - 0,30 km). Přístupová komunikace, tj. ul. Blatecká je vedlejší ulicí mimo průjezdní ul. Kokořínská, do které ústí, ale v denních špičkách s vyšším provozem, jedná se o hlavní příjezdovou komunikaci do další městské části Malý Borek, která bezprostředně sousedí se zástavbou obce Velký Borek a dále vzhledem k systému jednosměrných ulic, je příjezdovou ulicí do poměrně rozlehlé obytné části Blata. V dané části rovněž několik provozních dvorů, jejichž využívání vyžaduje provoz nákladních souprav, které ve zmíněné části ulice zahušťují, zjm. při výjezdu do ul. Kokořínská se často vytváří kolony kolem oken oceněného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy, v přímém sousedství zadní stěna provozní stavby sousedního provozního dvora, v které však nejsou okenní nebo dveřní otvory.

Silné stránky

Samostatné vstupy do jednotlivých bytů, existence stavby garáže s dalšími skladovými prostory.

Slabé stránky

Malá výměra, téměř všechna okna směřují do ulice s vyšším provozem. Malá výměra pozemku, zanedbaná údržba hlavní stavby.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| ☐ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☒ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: V KN není evidován skutečný stav hlavní stavby - zastavěná plocha je ve skutečnosti větší (přístavby u zadné stěny RD) oproti zákresu v KM.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| ☐ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☒ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|---|

Komentář: Dle povodňové mapy ČAP je nemovitost situována v zóně se středním rizikem vzniku povodně. Ve skutečnosti nebyla v průběhu existence nikdy zaplavena.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ☒ Exekuce

- V části „C“ LV č.7674 pro k. ú. Mělník ze dne 15.7.2015 je zapsáno věcné břemeno přístupu a složení staveb. materiálu pro jednotky č.2022/101-107, pro jednotky č.2022/1-5 a pro p. č.4382/8 a 4382/9.

KOMENTÁŘ: Toto věcné břemeno vzniklo historicky v r.1955, kdy byla nemovitost převáděna kup. sml. z vlastnictví Krajského výkupního podniku n.p. do vlastnictví paní Anny Dušánkové. Oprávnění z věc. břemene jsou jednotky v sousední nemovitosti, které jsou dílem bytové jednotky a dílem nebytové jednotky a parcely č.4382/8 a 4382/9 jsou pozemky pod budovou č.p.2022 s příslušenstvím a dvorem. Dle čl. VI. kupní smlouvy ze dne 15.3.1955 se omezení týká pouze umožnění oprav stavby skaldy, který se zahradou sousedí a s tím spojené uložení staveb. materiálu a případně strojů. Prakticky toto právo vyplývající z VB nebylo v posledních 30 letech využito a vlastníka oceněných nemovitostí v jejich užívání nijak neomezuje. Ve smlouvě je navíc ve prospěch povinného ukotven nárok na náhradu škody vzniklé.

- V části „C“ LV č.7674 pro k. ú. Mělník ze dne 15.7.2015 je zapsán Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

KOMENTÁŘ: Omezení vlastnického práva exekučním příkazem nemá vliv na cenu obvyklou. Má se za to, že nemovitost bude prodávána prostá tohoto omezení.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou
 - 1.1 Rodinný dům
 - 1.2 Garáž
2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou
 - 2.1 Sklady
3. Ocenění pozemků
 - 3.1 Pozemky
4. Porovnávací ocenění

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům

Stavba je přízemní, nepodsklepená a s účelově využitým podkrovím. Původní obdélníková uliční část domu s mírným zkosením půdorysu byla později rozšířena o přízemní dvorní část s plochou střechou, respektive se střechou s malým sklonem. V 1.NP se nachází v přízemní části zádveří, chodbička, předsíňka koupelny s WC a kotelny, dále v podkrovní části další chodbička se vstupem do kuchyně a na každou stranu do jedné místnosti. Místnost u JV štítu byla v r.1994 změněna na prodejnu (obnošené obuvi), do které byl zřízen přímý vstup z ulice. Tuto místnost lze po jednoduchých úpravách (zazdění dveřního otvoru) opětovně užívat i jako obyt. místnost. Podkroví je přístupné po venkovních schodech, z podesty je vstup do předsíňky a dále do obyt. místností s kuch. koutem, z obyt. prostoru je vstup do koupelny s WC a do ložnice.

Dle dostupných podkladů a informací současná podoba stavby vznikala postupně. Původní stavba byla pořízena v r.1894, vestavba podkroví byla provedena v r.1993, z projekt. dok. je již patrná existence přízemní přístavby. Realizace přístavby není z podkladů patrná, lze odhadnout na období 70-tých let minul. století. Změna užívání pokoje na prodejnu v 1.NP byla provedena v r.1993, v podstatě jen zhotovením přímého vstupu z ulice.

Dle tl. 0,66 m obvodových stěn je toto provedeno pravděpodobně ze smíšeného zdiva, strop 1.NP je polospalný, krov dřevěný hambálkový, krytina z pálených tašek, fasáda ze stř. břizolitu a hladká fasáda. Schody do podkroví ocelové se stupni z překližky. Vytápění 1.NP je etáž. topením s kotlem na pevná paliva, vytápění podkroví je lokál. kamny na pev. paliva, osazenými pouze v obyt. místnosti s kuch. koutem. Vybavení koupelny s WC je standardní. V rámci vestavby podkroví měly být zřízeny pultové vikýře se svislými okny, vikýře provedeny nebyly a vyjma svislých štítových oken je další prosvětlení podkroví pouze střešními okny. V místnosti/prodejně je keram. dlažba, v pokoji odstraněná plovoucí podlaha. V podkroví je volně položená neolištovaná laminát. podlaha, v ložnici koberec.

Lze konstatovat poměrně zanedbanou údržbu, v souč. době je zhoršený stav pohledu a podlahy v pokoji 1.NP po vytopení v důsledku prasklé vody v koupelně ve 2.NP. Plochá střecha respektive střecha s nízkým sklonem přístavby nemá dostatečně vyřešen odvod dešťové vody a do objektu zatéká, schody do podkroví strmé a s uvolněnými stupni, vyšší opotřebení vykazuje krytina z pál. tašek, vnitřní omítky, část sanity.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Přístavba	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	$(11,69+11,39)*0,5*5,50+(4,05+3,80)*0,5*(3,95+3,35)*0,5+5,80*1,89$	= 88,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Přístavby	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	Původní část	88,76 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$((11,69+11,39)*0,5*5,50)*(0,10+2,90)$	= 190,41 m ³
Zastřešení s podkrovím	$((11,69+11,39)*0,5*5,50)*(1,45+2,61/2)$	= 174,86 m ³
1.NP	$((4,05+3,80)*0,5*(3,95+3,35)*0,5)*(3,80+2,70)*0,5+(5,80*1,89)*(2,90)$	= 78,35 m ³

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

Název	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	Původní část	NP	190,41 m ³
Zastřešení s podkrovím	Původní část	Z	174,86 m ³
1.NP	Přístavba	NP	78,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			443,62 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	72	0,46	2,72
1. Základy:	S	8,20	28	1,00	2,30
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody:	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Vytápění:	P	5,20	35	0,46	0,84
16. Vytápění:	C	5,20	15	0,00	0,00
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,42
Koeficient vybavení K_4 :					0,8742

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8742
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 445,76
Plná cena: 443,62 m ³ * 4 445,76 Kč/m ³	=	1 972 228,05 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 122 roků		
Opotřebení: 55,000 %	-	1 084 725,43 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	887 502,62 Kč

1.2 Garáž

Stavba garáže byla pořízena v r.1964, standardně provedená se zděnými stěnami, nespalným stropem, střechou s nízkým sklonem s živič. krytinou, vrata plechová, podlaha betonová.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,13*3,80	=	19,49

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	19,49 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(5,13*3,80)*(2,70+3,20)*0,5	=	57,51 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný pro- stor
1.NP	NP	57,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		57,51 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70

6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	P	7,20	100	0,46	3,31
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9011

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,88	51	150	34,00	2,3392
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	33,40	51	514	9,92	3,3133
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	29,07	51	100	51,00	14,8257
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,33			75,00	4,7475
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,22			76,00	2,4472
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,33	51	60	85,00	4,5305
8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70	3,00	51	56	91,07	2,7321
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,55	51	56	91,07	1,4116
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,55			50,00	3,7750
11. Podlahy	P	7,20	100,00	0,46	3,31	3,67	51	60	85,00	3,1195
Opotřebení:									43,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9011
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 689,09
Plná cena: 57,51 m ³ * 2 689,09 Kč/m ³	=	154 649,57 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 43,2 % / 100)	*	0,568

Garáž - zjištěná cena = 87 840,96 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Sklady

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	3,05*5,15	=	15,71

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	15,71 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(3,05*5,15)*(2,70)	=	42,41 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný pro- stor
1.NP	NP	42,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		42,41 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,67
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8867

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8867

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,0670</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 405,56
Plná cena: 42,41 m ³ * 2 405,56 Kč/m ³	=	102 019,80 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 60,000 %	-	61 211,88 Kč
Sklady - zjištěná cena	=	<u>40 807,92 Kč</u>

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a ná- dvoří	4384	196	800	156 800
zahrada	4385	96	800	76 800
Celková výměra pozemků		292	Hodnota pozemků celkem	233 600

4. Porovnávací ocenění

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	91,00 m ²
Obestavěný prostor:	501,13 m ³
Zastavěná plocha:	108,25 m ²
Plocha pozemku:	292,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: RD 3+1

Z městské části Mlazice obtížněji dostupná vybavenost města. Předmětem prodeje byl přízemní zděný dům užívaný od 40-tých let minul. století, opotřeben 55%, dům obsahuje vnitřní schody do podkrovní. Topení etážové s plyn. kotlem. Na pozemku garáž a sklad.

Lokalita Mělník-Mlazice, Labská 1226

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Garáž	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - KS z 07/2015; Velikosti objektu - větší podl. pl.; Poloha - méně žádaná, ale naopak klidnější lokalita; Provedení a vybavení - vyšší standard (ÚT); Celkový stav - obdobný tech. stav; Vliv pozemku - podstatně větší výměra a výhodnější tvar pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Garáž - ano;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,77	12 365

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
105,00 m ²	1 347 m ²	1 690 000 Kč	16 095 Kč/m ²

Název: RD 2+

Předmětem převodu byl přízemní RD bez schodiště do půdního prostoru. Vytápění lokál. topidly na pevná paliva. Stavba zděná, užívaná 110 roků, koupelna a WC z 80-tých let minul. století, po povodních v r.2002 nové podlahy obyt. místností a přestukovány vnitř. omítky. Rozsáhlejší nízké vedlejší stavby s negativním dopadem na prodejnost.

Lokalita Mělník-Mlázice, Říční 1409

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Garáž	1,05



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - KS z 06/2015; Velikosti objektu - menší započ. pl.; Poloha - méně žádaná; Provedení a vybavení - vyšší standard; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - větší výměra, vhodný tvar; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC; Garáž - není;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,76	14 564

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
63,00 m ²	674 m ²	1 200 000 Kč	19 048 Kč/m ²

Název: RD 3+1

Rousovice jsou rovněž okrajovou částí města, s mírně obtížnější dostupností vybavenosti města, ale také u frekvent. průjezdní komunikace. Stavba s průčelím u celodenně frekven. silnice č.16 včetně nákl. dopravy (směr Ml. Boleslav). Předmětem prodeje byl přízemní rod. dům zděný se sedlovým zastřešením užívaný 110 roků, krov s krytinou vyměněnou před 35 roky, modernizace koupelny s WC před 18 roky, vytápěno etážově s kotlem na pevná paliva.

Lokalita Mělník-Rousovice, Mladoboleslavská 2249

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,94
K8 Garáž	1,03



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - KS z 04/2051; Velikosti objektu - menší započ. pl.; Poloha - méně vhodná; Provedení a vybavení - vyšší standard; Celkový stav - nižší opotřebení; Vliv pozemku - obdobná výměra, vhodnější tvar (kratší hranice u komunikace); Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC; Garáž - není;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,67	14 201

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
75,00 m ²	292 m ²	1 590 000 Kč	21 200 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	12 365 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 710 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 564 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	13 710 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	91,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 247 610 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům	887 503,00 Kč
1.2 Garáž	87 841,00 Kč
	975 344,00 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Sklady	40 808,00 Kč
------------	--------------

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky	233 600,00 Kč
-------------	---------------

4. Porovnávací ocenění

1 247 610,00 Kč

Porovnávací hodnota	1 247 610 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 249 752 Kč
Hodnota pozemku	233 600 Kč

Obvyklá cena

1 100 000 Kč

slovy: *Jedenmilionjednostotísíc Kč.*

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

Komentář ke stanovení výsledné ceny

U oceněných nemovitostí převládají záporné vlivy určující obchodovatelnost. Kromě porovnávaných parametrů se srovnatelnými nemovitostmi je dále záporně hodnoceno strmé nepohodlné venkovní schodiště pro přístup do podkrovního bytu, velmi zhoršený stav krytiny a odvod dešťové vody z ploché střechy přístavby, kromě vytápění společné vnitřní rozvody pro oba byty. Byt v 1.NP nelze bez určitých nákladů ihned obývat. Na základě výše uvedených skutečností je obvyklá cena stanovena nižší oproti pomocné zjištěné hodnotě porovnáním.

V Mělníku 22.8.2010



Ing. Jan Stibor
Kamenická 3512
276 01 Mělník
telefon: 315 624 859; 603 154 956
e-mail: jan.stibor@tiscali.cz



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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6871-015/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 219/2015.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.7674 ze dne 15.7.2015	4
Snímek katastrální mapy	1
Kup. sml. včetně věc. bř.	2
Fotodokumentace nemovitosti	3



O p i s .

K u p n í s m l o u v a

218

Sepsaná dnešního dne, měsíce a roku mezi Krajským výkupním podnikem, národním podnikem v Praze /řed. Josef Čerych/ na straně jedné a Annou Dušánkovou, důchodkyní v Mělníku-Blatech čp 40 jako kupující tato

k u p n í s m l o u v a :

I.

Československý stát-Krajský výkupní podnik, národní podnik v Praze prodává a touto smlouvou již prodal na doporučení Místního národního výboru v Mělníku č.j.IV/251/54 ze dne 23.10.1954 s odvoláním na ustanovení odst.5 vládní nařízení čis.111/53 Sb. a se svolením Ministerstva výkupu, hlavní správy výkupu v Praze č.j.HSV-11383/54-fin. ze dne 23.11.1954 jemu do operativní správy připisovanou parcelu číslo kat.136/2 ve výměře 174 m² ve vložce č.3. poz.knihy kat.uzemí Mělník-Blata paní Anně D u š á n k o v é , důchodkyní v Mělníku-Blatech čp 40 a paní Anna Dušánková výše uvedenou parcelu od Krajského výkupního podniku, národního podniku v Praze kupuje.

II.

Kupní cena činí Kčs 522.- /slovy: pětsetdvacetdvě Kčs/ a strana kupující zavazuje se ji zaplatit hotově straně prodávající u pokladny Výkupního závodu č.12 v Mělníku do šesti týdnů ode dne podpisu této smlouvy oběma stranami.

III.

Vlastnictví, držba a užívání prodané nemovitosti jakož i povinnost platit daně a dávky a jejich vlastnictvím spojené, přechází na stranu kupující dnem podepsání této smlouvy oběma stranami. Veškeré výlohy spojené s v-hotovením, příp.zpoplatněním této smlouvy jakož i knihovní zápis jest povinna kupující zaplatit ze svého.

IV.

Krajský výkupní podnik, národní podnik v Praze vyhlašuje si k prodávané parcele čis.136/2 vůči straně kupující a jejímu právnímu nástupci pro případ dalšího jejího zcizení právo předkupní. Strana kupující s tím výslovně souhlasí a zavazuje se za sebe a za své právní nástupce Krajskému výkupnímu podniku, n.p.v Praze, nabídnouti ke koupi parcelu č.kat.66 poz.knihy kat.uzemí Mělník-Blata čis.vložky 181 s domkem čp 40 v případě zamýšleného zcizení této nemovitosti a zřizuje tímto v jeho prospěch předkupní právo ve smyslu ustanovení § 375 obč.zákona a násl.

V.

Kupující strana přebírá prodávanou parcelu čis.136/2 ve stavu zjištěném ku dni podpisu této smlouvy a výslovně prohlašuje, že se vzdává jakýchkoliv nároků na úpravu nynějšího stavu, zejména pokud se týče odpadu vody se sousední parcely čis.12, kterou vlastní strana prodávající.

VI.

ra a kupující zavazuje se za sebe a za právní nástupce v drůbě vlastnictví kupované parcely č.k.136/2 a ve prospěch vlastníků a držitelů poz.parcely č.k.12, zapsané ve vložce č.5 poz.knihy kat. území Mělník-Blata za účelem provádění oprav, uprava rekonstrukcí skladu skladu stojícího na parcele č.12 t r p s t i v nutné míře p f i s t a p na parcelu č.136/2 a složení stavebního a jiného materiálu, strojů, pomocných konstrukcí a podobně. Vlastník parcely č.136/2 je však oprávněn uplatňovat z toho důvodu nárok na náhradu škody tak vzniklé.

VII.

Obě strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá jejich shodné vůli a souhlasí výslovně s tím, aby na jejího základě v pozemkové knize kat.území Mělník-Blata

- 1/ ve vložce č.5 byla odepsána bez závad pozemková parcela č.136/2 do vložky č.181
- 2/ ve vložce č.181 byla připsána poz.parcela č.136/2, odepsána bez závad s vložky č.5 a vloženo na ni a parcelu č.k.66-stavební parcela s domem č.p.40 předkupní právo pro Čsl.stát-Krajský výkupní podnik, národní podnik v Praze podle odst.V.této smlouvy
- 3/ podle odst.VI.této smlouvy
 - a/ ve vložce č.5 bylo poznamenáno pro vlastníka parcely č.12 právo přístupu a složení stavebního a jiného materiálu na parcelu č.136/2, zapsanou ve vložce č.181
 - b/ ve vložce č.181 byla poznamenána pro vlastníka parcely č.136/2 povinnost trpět přístup a složení stavebního a jiného materiálu vlastníka parcely č.12, zaps. ve vložce č.5.

v Mělníku dne 15.března 1955.

Strana prodávající:

razítko

Krajský výkupní podnik

národní podnik

v Praze II,Václavské nám.48

Čerych Josef v.r.

Strana kupující:

A.Dušánková v.r.

Kolek Kós 4.--

Podle knihy pro ověřování čísla 40/55 podepsala paní Anna Dušánková

v Mělníku-Blata čp 40 -její totožnost zjištěna občan.průkazem-tuto listinu před soudem.

Lidový soud v Mělníku

14.III.1955 podpis nečitelný.



zahrada



Pohled na krytinu přístavby

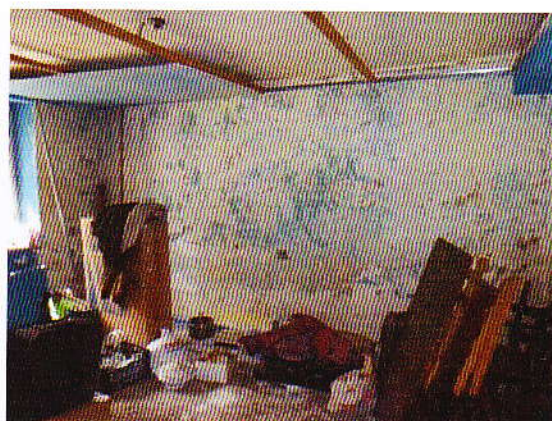


Nezakresl. přístavby v KM, vstup do bytu v 1.NP

a schodiště do podkroví

Prostory 1.NP





Prostory 2.NP

