

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1314/45

NEMOVITOST: Rodinný dům čp. 3549

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
Adresa nemovitosti: Perunov 3549, 276 01 Mělník

OBJEDNATEL : PROKONZULTA, a.s.

Adresa objednatele: Křenová 299/26, 602 00 Brno

ZHOTOVITEL : Kulhánek Josef Ing.

Adresa zhotovitele: Dlouhá 2505, 276 01 Mělník
IČ: 15883663 telefon: 602232554 e-mail: kulhanek.rk@mnet.cz
DIČ: CZ421121096 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu) za účelem dražby



OBVYKLÁ CENA

2 600 000 Kč

Datum místního šetření: 7.6.2013

Stav ke dni :

7.6.2013

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Mělníku, dne 13.6.2013

NÁLEZ

Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny rodinného domu čp. 3549 a příslušných nemovitostí v obci Mělník.

Přehled podkladů

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- snímek z katastrální mapy
- katalog nemovitostí SReality
- informace a údaje sdělené objednatelem a panem Pilařem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výpisu z listu vlastnictví č. 7302 obce Mělník, vyhotoveného dne 27.5.2013 jsou oceňované nemovitosti ve společném jmění manželů

Pavla Pilaře	nar. 15.12.1965
a Lenky Pilařové	nar. 29. 9.1966

Dokumentace a skutečnost:

Stavební dokumentace nebyla předložena, skutečnosti byly zjištěny a zaměřeny namísto. Stáří nemovitosti sdělil pan Pilař.

Základní pojmy:

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly realizovány nebo jsou nabízeny na trhu s nemovitostmi.

Obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného nebo obdobného majetku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Celkový popis

Oceňovaný rodinný dům je řadový, krajní, se dvěma nadzemními podlažími, podsklepený. Postaven byl v roce 1955, v letech 2001-2007 byl objekt rekonstruován a modernizován (nová krytina střechy, plastová okna, koupelna, rozvod vody, kanalizace, kuchyň, vytápění - horkovod). Technický stav odpovídá stáří a prováděné údržbě. K objektu přísluší řadová garáž, venkovní úpravy (přípojka vody, kanalizace, přípojka elektro, horkovodu), pozemek parc.č. 5915/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 53m² a parc.č. 5916/16 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11m² (garáž). Přístup k nemovitostem je přes pozemek parc.č. 5916/1 jehož vlastníkem je město Mělník.

Popis konstrukcí a vybavení:

Základy s izolací, zdivo zděné, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový, krytina tašky pálené, klempířské konstrukce úplné, vnitřní omítky štukové, fasáda břizolit, okna platová, dveře plné hladké, schody dřevěné, keramické obklady koupelny, WC, kuchyně. podlahy keramická dlažba, elektroinstalace světelná a motorová, rozvod vody studené a teplé, kanalizace ze všech zařizovacích předmětů, vytápění ústřední - horkovod.

Dispoziční řešení:

1.p.p.: sklep

1.n.p.: obývací pokoj, kuchyň, koupelna

2.n.p.: dva pokoje

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis oceňované nemovitosti

Pro porovnávací hodnotu byl použit katalog nemovitostí SReality, ze kterého byly vybrány a porovnány tři nabízené obdobné rodinné domy ve stejné obci jako oceňovaný. Jako měrná jednotka byla použita podlahová (užitná) plocha.zastavěná plocha.

Popisy porovnatelných nemovitostí

RD Mělník

Jedná se o polovinu dvojdomu o zastavěné ploše 80 m², plně podsklepen, dispozičně 4+1, 2 x koupelna, v suterénu domu je garáž, prádelna, technická místnost a dílna, v 1.patře obývací pokoj, kuchyň a koupelna, ve 2.patře 3 x pokoj, koupelna, dům je určen k rekonstrukci

RD Mělník

Řadový rodinný dům 3+1 o velikosti 90 m², zahrádkou o velikosti 50 m² a parkovacím místem. Nemovitost se nachází při ulici Sportovní, v nově vzniklé lokalitě nedaleko centra města. Dům má úsporné infračervené vytápění, bojler na teplou vodu a je napojen na elektřinu, vodu a kanalizaci.

RD Mělník

Rodinný dům 5+1 v Mělníku. Dům postupně prochází rekonstrukcí, poslední v r. 2005, kdy byly instalovány rozvody topení, nová koupelna, fasáda a nová sřešní krytina. V přízemí 2+1, koupelna, chodba, zádveří, WC. V patře tři pokoje, další koupelna s WC. Dům je celý podsklepen, napojen na obecní kanalizaci a vytápěn dálkově z teplárny

Oceňovaná nemovitost

Jednotka		Výměra
Obestavěný prostor	OP	m ³
Zastavěná plocha všech podlaží	ZP	0,00 m ²
Podlahová plocha všech podlaží	PP	130,00 m ²
Hrubá užitková plocha	PUH	0,00 m ²
Čistá užitková plocha	PUČ	0,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
Velikost obce	0,85	1,25	1,050
Správní funkce	0,97	1,03	1,010
Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,020
Přírodní okolí	0,94	1,06	1,020
Obchod a služby	0,94	1,06	1,030
Školství	0,94	1,06	1,030

Zdravotnictví	0,94	1,06	1,030
Kultura, sport	0,94	1,06	1,030
Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,040
Životní prostředí	0,94	1,06	1,030
Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,990
Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,030
Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,050
Převládající zástavba	0,94	1,06	1,040
Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,020
Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,040
Územní plán	0,94	1,06	1,060
Inženýrské sítě	0,60	1,05	0,950
Typ stavby	0,94	1,06	1,040
Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,020
Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,650
Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,900
Názor odhadce	0,90	1,10	1,020
Výsledný koeficient			1,022

Srovnatelné nemovitosti

Název: RD Mělník					
Lokalita:	Rožkovo údolí				
Výchozí cena:	1 700 000,00 Kč				
Koeficient úpravy	0,90				
Upravená cena:	1 530 000,00 Kč				
					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce	1,05	2. Správní funkce	1,01	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služb ^y	1,03	6. Školství	1,03
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,03	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,85
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovit.	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,44	29. Údržba stavby	0,97
30. Pozemky k objektu celk.	0,90	31. Názor odhadce	1,02	Součin dílčích koeficientů	0,488

Jednotka:	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Obestavěný prostor [OP]	0,00 m ³	0,-	* 0,488	0,-
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	0,00 m ²	0,-	* 0,488	0,-
Podlahová plocha všech podlaží [PP]	160,00 m ²	9 562,50	* 0,488	19 595,-
Hrubá užitková plocha [PUH]	0,00 m ²	0,-	* 0,488	0,-
Čistá užitková plocha [PUČ]	0,00 m ²	0,-	* 0,488	0,-

Název: RD Mělník

Lokalita: ul. Sportovní
 Výchozí cena: **2 480 000,00 Kč**
 Koeficient úpravy **0,90**
 Upravená cena: **2 232 000,00 Kč**



Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce	1,05	2. Správní funkce	1,01	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služb ^y	1,03	6. Školství	1,03
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,03	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovit.	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celk.	0,95	31. Názor odhadce	1,02	Součin dílčích koeficientů	1,654

Jednotka:	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Obestavěný prostor [OP]	0,00 m ³	0,-	* 1,654	0,-
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	0,00 m ²	0,-	* 1,654	0,-
Podlahová plocha všech podlaží [PP]	90,00 m ²	24 800,-	* 1,654	14 994,-
Hrubá užitková plocha [PUH]	0,00 m ²	0,-	* 1,654	0,-
Čistá užitková plocha [PUČ]	0,00 m ²	0,-	* 1,654	0,-

Název: RD Mělník

Lokalita: ul. Josefská
 Výchozí cena: **2 990 000,00 Kč**
 Koeficient úpravy **0,90**
 Upravená cena: **2 691 000,00 Kč**



Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce	1,05	2. Správní funkce	1,01	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služb ^y	1,03	6. Školství	1,03
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,03	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,90
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00

24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovit.	1,00
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,60	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,05	31. Názor odhadce	1,02	Součin dílčích koeficientů	0,908

Jednotka:	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Obestavěný prostor [OP]	0,00 m ³	0,-	* 0,908	0,-
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	0,00 m ²	0,-	* 0,908	0,-
Podlahová plocha všech podlaží [PP]	120,00 m ²	22 425,-	* 0,908	24 697,-
Hrubá užitková plocha [PUH]	0,00 m ²	0,-	* 0,908	0,-
Čistá užitková plocha [PUČ]	0,00 m ²	0,-	* 0,908	0,-

Ocenění

Objekt číslo	Přepočtené jedn. ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1.RD Mělník	0,00	0,00	19 595,00	0,00	0,00
2.RD Mělník	0,00	0,00	14 994,00	0,00	0,00
3.RD Mělník	0,00	0,00	24 697,00	0,00	0,00
SJC - minimum			14 994,00		
SJC - průměr			19 762,00		
SJC - maximum			24 697,00		
Index oceňovaného obj.	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022
JCO - minimum			15 324,00		
JCO - průměr			20 197,00		
JCO - maximum			25 240,00		
Výměry oceňovaného obj.		0,00	130,00	0,00	0,00
CO - minimum			1 992 120		
CO - průměr			2 625 610		
CO - maximum			3 281 200		

Výsledná porovnávací hodnota

2 625 610 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Na základě předchozích zjištění a na základě současného stavu na trhu s nemovitostmi odhaduji obvyklou cenu v daném čase

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 625 610 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Obvyklá cena	2 600 000 Kč

V Mělníku 13.6.2013

Kulhánek Josef Ing.
Dlouhá 2505
276 01 Mělník
telefon: 602232554
e-mail: kulhanek.rk@mnet.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 28.2.1980 pod č.j. K 136/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1314/45 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1314/45.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2013 16:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 7302

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Pilař Pavel a Pilařová Lenka, Perunov 3549, 27601 Mělník	651215/1426	
	665929/1881	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5915/4		53 zastavěná plocha a nádvoří		
5916/19		11 zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Mělník, č.p. 3549	rod.dům		5915/4
bez čp/če	zem.stav		5916/19

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím do celkové výše 3 350 000,-- Kč a dále k zajištění budoucích pohledávek a jejich příslušenství do výše 2 010 000,-- Kč, které vzniknou do 31.12.2037

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609	Stavba: Mělník, č.p. 3549 Parcela: 5915/4	V-3341/2007-206 V-3341/2007-206
--	--	------------------------------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2007.

V-3341/2007-206

o Nařízení exekuce

Pilař Pavel, Perunov 3549, 27601 Mělník, RČ/IČO: 651215/1426	Z-8695/2011-206
--	-----------------

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-3321/2011 -25 ze dne 26.05.2011. Právní moc ke dni 30.06.2011.; uloženo na prac. Mělník

Z-8695/2011-206

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Mělník, č.p. 3549	Z-8699/2011-206
Stavba: bez čp/če na parc. 5916/19	Z-8699/2011-206
Parcela: 5916/19	Z-8699/2011-206
Parcela: 5915/4	Z-8699/2011-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-4698/2011 -23 ze dne 08.06.2011. Právní moc ke dni 30.06.2011.

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

strana 1





