

Znalecký posudek č. 2574/30/2012

O ceně pozemků parc.č.6389, 6390, 6393/1, 6393/5 v k.ú.Mělník, obec Mělník, okres Mělník.

Objednatel posudku:

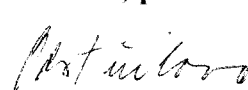
CZ Dražby a.s
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
pro účely veřejné dražby
dle zákona 26/2000 Sb.**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 4. 3. 2012 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438



Posudek obsahuje 7 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 4. 3. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé pozemků v zastavěné části města Mělník.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4. 3. 2012.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.4050

Snímek z pozemkové mapy

Územní plán města Mělník

Skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Obec: Mělník
Katastrální území: Mělník (692816)

5. Dokumentace a skutečnost

Územně plánovací dokumentace zahrnuje pozemky do zastavitelné části města.

6. Celkový popis nemovitosti

Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zemědělská půda. V platném územním plánu jsou plochy parc.č.6393/1,5 zařazeny pod č.285 jako všeobecně obytné území. Pozemky č. 6389,6390 jsou zařazeny pod č.288 do ploch občanské vybavenosti.

Na pozemcích nejsou žádné objekty ani trvalé porosty. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemků.

7. Obsah posudku

- a) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Obec: Mělník

a) Pozemky – § 32

Na pozemcích nejsou žádné úpravy, inženýrské sítě jsou na hranici.

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 400,- Kč.

Cena je určena podle písm. i): okresní město.

§ 32 odst. 1 – Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	50 %		
Pozemek pro stavbu s komerční využitelností	+	85 %		
Úprava celkem:	+	135 %	×	2,350
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,155
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)			×	1,188
Koeficient úpravy dle §32 odst.1:			×	0,300

Jednotková cena [Kč/ m^2]

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	základní	upravená	Cena [Kč]
ovocný sad	6389	3 838	400,-	721,9595	2 770 880,56
orná půda	6390	6 272	400,-	721,9595	4 528 129,98
Součet:		10 110			7 299 010,54

§ 32 odst. 1 – Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	50 %	×	1,500
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,155
Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy)			×	1,188
Koeficient úpravy dle §32 odst.1:			×	0,300

Jednotková cena [Kč/ m^2]

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	základní	upravená	Cena [Kč]
orná půda	6393/1	1 093	400,-	460,8252	503 681,94
orná půda	6393/5	820	400,-	460,8252	377 876,66

Součet: 1 913 881 558.60

Součet cen všech typů pozemků: = 8 180 569,14 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 8 180 569,14 Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Pozemky	8 180 569,14 Kč
Výsledná cena činí celkem:	8 180 569,14 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	8 180 570,- Kč

Zjištěná cena: 8 180 570,- Kč

Cena slovy: osmmilionůjednostoosmdesáttisícpětsetsedmdesát Kč


Cena obvyklá :

Ceny pozemků určených v obytné výstavbě bez zasíťování se v čase a místě prodávají v průměru za 500.-Kč/m². Pozemky pro komerční využití v téže lokalitě bez úprav se prodávají v průměru za 720.-Kč/m². Dosahované ceny odpovídají cenám vypočteným. Celková cena obvyklá je srovnatelná s cenou vypočtenou.

Cena obvyklá 8 200 000,- Kč (slovy: osmmilionůdvěstětisíc korun českých)

Teplice, 4. 3. 2012

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2574/30/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 30/2012 podle připojené likvidace.

M. Štěrbová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2012 08:55:02

Adresa: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Parcela: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4050

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Simečik Martin, Kokořinská 3799, Mělník, 276 01 Mělník 1	670328/0430	

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6389	3838	ovocný sad		zemědělský půdní fond
6390	6272	orná půda		zemědělský půdní fond
6393/1	1093	orná půda		zemědělský půdní fond
6393/5	820	orná půda		zemědělský půdní fond
7477/2	781	zahrada		zemědělský půdní fond
7477/14	162	zastavěná plocha a nádvoří		
7477/15	36	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Adresa stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Mělník, č. budovy rozestav.	rod.dům		7477/14 7477/15

Vlastnické práva - Bez zápisu

Předání vlastnického práva

Zástavba

Adresa stavby	Povinnost k
---------------	-------------

Zástavní právo smluvní

K zajištění pohledávky ve výši 5.800.000,- Kč a příslušenství		
Credit Bank Czech Republic, s.p.a. Želetavská 1525/1, Praha 4, Kobletice, 140 92, RČ/IČO: 64948242	Stavba: Mělník, č.p. 3799 Stavba: rozestav. na parc. 7477/15	V-5135/2008-206 V-5135/2008-206
	Parcela: 7477/2	V-5135/2008-206
	Parcela: 7477/14	V-5135/2008-206
	Parcela: 7477/15	V-5135/2008-206
Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.09.2008.		V-5135/2008-206

Saňzení předběžného opatření

Parcela: 7477/2	Z-961/2011-206
Parcela: 7477/14	Z-961/2011-206
Parcela: 7477/15	Z-961/2011-206
Parcela: 6393/5	Z-961/2011-206
Parcela: 6393/1	Z-961/2011-206
Parcela: 6390	Z-961/2011-206
Parcela: 6389	Z-961/2011-206

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2012 08:55:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Parcela: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4050

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Exekuce
pro

Povinnost k

Stavba: Mělník, č.p. 3799	Z-961/2011-206
Stavba: rozestav. na parc. 7477/15	Z-961/2011-206

Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 41 Nc-2401/2011 -13 ze dne 20.01.2011.

Z-961/2011-206

Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Parcela: 6393/5	Z-1224/2011-206
Parcela: 6393/1	Z-1224/2011-206
Parcela: 7477/14	Z-1224/2011-206
Parcela: 7477/15	Z-1224/2011-206
Parcela: 7477/2	Z-1224/2011-206
Stavba: Mělník, č.p. 3799	Z-1224/2011-206
Stavba: rozestav. na parc. 7477/15	Z-1224/2011-206
Parcela: 6389	Z-1224/2011-206
Parcela: 6390	Z-1224/2011-206

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 031 Ex-19/2011 -25 ze dne 27.01.2011.

Z-1224/2011-206

Nařízení exekuce

Šimečík Martin, Kokořinská 3799, Mělník, 276 01 Mělník 1, RČ/IČO: 670328/0430

Z-1251/2011-206

Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-477/2011 -16 ze dne 25.01.2011.; uloženo na prac. Mělník

Z-1251/2011-206

Zástavní právo exekutorské

zajištění jistiny ve výši 3.200.000,- Kč a příslušenství

Mgr. Roman Chaloupka, Exekutorský úřad Mělník, Havlíčkova 329, Mělník, 276 01 Mělník 1, RČ/IČO: 66242762

Parcela: 7477/14	Z-2291/2011-206
Parcela: 7477/2	Z-2291/2011-206
Parcela: 6390	Z-2291/2011-206
Parcela: 6393/1	Z-2291/2011-206
Stavba: Mělník, č.p. 3799	Z-2291/2011-206
Stavba: rozestav. na parc. 7477/15	Z-2291/2011-206
Parcela: 6389	Z-2291/2011-206
Parcela: 7477/15	Z-2291/2011-206
Parcela: 6393/5	Z-2291/2011-206

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 031 Ex-19/2011 -29 ze dne 28.01.2011. Právní moc ke dni 15.02.2011.

Z-2291/2011-206

Nařízení exekuce

Šimečík Martin, Kokořinská 3799, Mělník, 276 01 Mělník 1, RČ/IČO: 670328/0430

Z-4029/2011-206

Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-1988/2011 -17 ze dne 16.03.2011.; uloženo na prac. Mělník

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2012 08:55:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Parcela: 692816 Mělník

List vlastnictví: 4050

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vztahu

základní pro

Povinnost k

Z-4029/2011-206

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 7477/14	Z-4030/2011-206
Parcela: 7477/15	Z-4030/2011-206
Parcela: 6393/5	Z-4030/2011-206
Parcela: 6393/1	Z-4030/2011-206
Parcela: 7477/2	Z-4030/2011-206
Parcela: 6390	Z-4030/2011-206
Stavba: Mělník, č.p. 3799	Z-4030/2011-206
Stavba: rozestav. na parc. 7477/15	Z-4030/2011-206
Parcela: 6389	Z-4030/2011-206

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 031 Ex-91/2011 -23 ze dne 24.03.2011.

Z-4030/2011-206

Zástavní právo exekutorské

zajištění pohledávky ve výši 11.000.000,- Kč s příslušenstvím

Exekutorský úřad Mělník, Havlíčkova 329, Mělník, 276 01 Mělník 1, RČ/IČO: 66242762	Parcela: 7477/14	Z-14970/2011-206
	Parcela: 6390	Z-14970/2011-206
	Parcela: 6389	Z-14970/2011-206
	Parcela: 6393/1	Z-14970/2011-206
	Stavba: Mělník, č.p. 3799	Z-14970/2011-206
	Parcela: 6393/5	Z-14970/2011-206
	Parcela: 7477/15	Z-14970/2011-206
	Stavba: rozestav. na parc. 7477/15	Z-14970/2011-206
	Parcela: 7477/2	Z-14970/2011-206

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 031 Ex-91/2011 -24 ze dne 24.03.2011. Právní moc ke dni 21.04.2011.

Z-14970/2011-206

Jiné zápisy

Vztahu

základní pro

Vztah k

změna výměr obnovou operátu

Parcela: 7477/2 Z-18219/2008-206

změna výměr obnovou operátu

Parcela: 6393/5	Z-10665/2009-206
Parcela: 6393/1	Z-10665/2009-206
Parcela: 6389	Z-10665/2009-206
Parcela: 6390	Z-10665/2009-206

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Smlouva kupní ze dne 03.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2008.

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

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

