


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 295/6865/2014**

**Pozemek čis. parcely St. 13,  
rodinný dům č.p. 11 a další stavby tvořící součást a příslušenství  
oceňovaného pozemku, k.ú. Sítiné,  
obec Želízy, okres Mělník, Středočeský kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> 295/6865/2014		<b>LV no.:</b> 497			
<b>Name of subject / Předmět ocenění</b> Pozemek čís. parcely St. 13, rodinný dům č.p. 11 a další stavby tvořící součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Sítné, obec Želízy, okres Mělník, Středočeský kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Sítné č.p. 11, 277 21 Želízy					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		3.022.182 Kč		<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b> 1.300.000 Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena Kč		<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b> 1.300.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		1.302.000 Kč		<b>Quick sale: (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b> nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		<b>LAND / POZEMEK</b>	
Main building: Hlavní stavba:		rodinný dům		Číslo parcel Parcel of land nr. St. 13	
Appurtenances: Příslušenství:		přípojky IS, oplocení, vrata, vrátka, kanal. jímka, zpevněné plochy		Size: Velikost 403 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:		jihovýchodní okraj části obce Želízy - Sítné, v zástavbě obdobných rodinných domů		Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura		část obce Želízy - Sítné nedisponuje občanskou vybaveností, základní občanská vybavenost v obci Želízy, rozšířená a úplná občanská vybavenost ve městě Mělník (cca 9 km)		Unit price: Jednotková cena 300 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>				<b>LEASE / PRONÁJEM</b>	
Construction system: Konstrukční systém:		smíšené zdivo		Whole property: Celá nemovitost: 254,38 m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		224,00 m <sup>2</sup>		Resident area: Bytové plochy: 215,81 m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha (obytná):		254,38 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové a ostatní plochy: sklep 12,00 m <sup>2</sup> terasa 26,57 m <sup>2</sup>	
Built-up space: Obestavěný prostor:		1 370,60 m <sup>3</sup>		Other and manufacturing: Ostatní m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:		Kč/m <sup>2</sup>		Income: Příjem: Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		cca 1920, přestavba od roku 2008		Cost: Náklady: Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		znehodnocení 30 % rozestavěnost cca 73 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

**Property right / Vlastnické právo:**

Podle části A listu vlastnictví č. 497 ze dne 11.7.2014 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví pana Stanislava Veselého, bytem Sítiné č.p. 10, 277 21 Želízy.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 497 ze dne 11.7.2014 jsou oceňované nemovité věci omezeny:

- zástavním právem exekutorským k zajištění pohledávky ve výši 2.141,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Kooperativa pojišťovna, a.s. (IČ 47116617), a to na základě Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-758/2014-23 ze dne 25.2.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 25.2.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavním právem exekutorským k zajištění pohledávky ve výši 104.251,17,- Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-17663/2013-26 ze dne 2.1.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 17.1.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavním právem smluvním - k zajištění pohledávky ve výši 1.004.997,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 1.004.997,-Kč, vzniklých do 30.8.2032 ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 4.8.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 4.8.2008 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 497.

Údaje výpisu listu vlastnictví č. 497 ze dne 11.7.2014 byly dotčeny změnami, a to V-4400/2014 – typ předmětu řízení: zástavní právo, V-49952/2014 – typ předmětu řízení: poznámka, V-5371/2014 – typ předmětu řízení: zástavní právo, změna jiných údajů. Ke dni ocenění jsou již uvedené změny v katastru nemovitostí provedeny. Z výše uvedeného vyplývá, že se nejednalo o změny, které by se týkaly ocenitelných práv, tzn., změny v katastru nemovitostí nejsou ve stanovené obvyklé ceně zohledněny.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 497 ze dne 11.7.2014 není vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno žádnými věcnými břemeny.

**Mortgages: / zástavní práva:**

Podle části C listu vlastnictví č.497 ze dne 11.7.2014 jsou oceňované nemovité věci omezeny:

- zástavním právem exekutorským k zajištění pohledávky ve výši 2.141,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Kooperativa pojišťovna, a.s. (IČ 47116617), a to na základě Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-758/2014-23 ze dne 25.2.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 25.2.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavním právem exekutorským k zajištění pohledávky ve výši 104.251,17,- Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-17663/2013-26 ze dne 2.1.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 17.1.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavním právem smluvním - k zajištění pohledávky ve výši 1.004.997,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 1.004.997,-Kč, vzniklých do 30.8.2032 ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 4.8.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 4.8.2008 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Objekt č.p. 11 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití k bydlení. Ke dni ocenění je rodinný dům z důvodu rozestavěnosti neužíván (ve stavu neumožňujícím užívání). Stavba splňuje zákonné parametry rodinného domu, tzn. skutečný stav je v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Na stavbě byly v roce 2008 započaty stavební úpravy poměrně výrazného charakteru (prakticky celková rekonstrukce), a to na základě Stavebního povolení č.j. Výst. 4109/08/Dv, vydal Městský úřad Mělník, odbor výstavby a rozvoje, ze dne 22.10.2008. Úplná stavebně právní dokumentace a projektová dokumentace nebyly ke zpracování ocenění doloženy.

**Weak points / slabé stránky:**

- ke dni ocenění rodinný dům ve stavu značné rozestavěnosti, tzn. Pro řádné užívání nutné dokončení stavebních prací
- část obce Želízy – Sítiné nedisponuje občanskou vybaveností, základní občanská vybavenost je v obci Želízy
- dostupnost části obce Želízy- Sítiné po komunikacích bez zimní údržby
- malá výměra pozemku

**Strong points / silné stránky:**

- celkově dobrý stavebně technický stav, zejména prvků krátkodobé životnosti
- dostatečná kapacita podlahových ploch
- situování v CHKO Kokořínsko

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 497 pro k.ú. Sítiné, obec Želízy, prokazující stav evidovaný k datu 11.7.2014, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí  
b/ katastrální a ortofoto mapa pro část k.ú. Sítiné vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí  
c/ zjištění při prohlídce na místě

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 29.7.2014 za přítomnosti manželky vlastníka nemovité věci paní Ivany Veselé.

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Kód katastrálního území :	796328
Název katastrálního území :	Sítiné
Kód obce :	535397
Název obce :	Želízy
Počet obyvatel obce :	514
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2013
Kód okresu :	CZ0206
Název okresu :	Mělník
Název kraje :	Středočeský
Poloha v obci :	Jihovýchodní okraj části obce Želízy – Sítiné

**Infrastructure / Infrastruktura:**

Obec Želízy se svými více jak 500 obyvateli patří k malým obcím okresu Mělník a Středočeského kraje, je situována severně od města Mělník, které je městem s rozšířenou a úplnou občanskou vybaveností (cca 9 km), v chráněné krajinné oblasti Kokořínsko. Obec Želízy se dělí na tři správní celky, a to Nové Tupadly, Sítiné a Želízy. Obec Želízy disponuje základní občanskou vybaveností odpovídající velikosti a významu obce (obecní úřad, školka, škola, obchod se základním sortimentem, restaurace, sportoviště), s rozšířenou a úplnou občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni zejména na město Mělník.

Obec Želízy je dobře dostupná silniční dopravou, zejména po komunikaci, která je i průjezdní komunikací obcí, a to I/9 (Zdíby – Mělník – Želízy – Česká Lípa - Rumburk) a dále autobusovou dopravou.

Část obce Želízy – Sítiné nedisponuje občanskou vybaveností, základní občanská vybavenost se nachází v obci Želízy (cca 4,5 km jihozápadním směrem). Část obce Želízy – Sítiné je dostupná po místních komunikacích třetích tříd, bez zimní údržby, které v dalším průběhu navazují na silnici I/9.

Z inženýrských sítí je v obci proveden rozvod elektrického proudu a veřejného vodovodu.

**Property location / Poloha nemovitostí:**

Oceňované nemovité věci jsou situovány na jihovýchodním okraji, části obce Želízy – Sítiné, v zástavbě obdobných rodinných domů (poloha nemovitosti je patrná ze situace širších vztahů v příloze ocenění).

## Short description property / stručný popis majetku:

### Rodinný dům č.p. 11:

Rodinný dům č.p. 11 je samostatně stojící stavba na pozemku čís. parcely St. 13, k.ú. Sítiné.

#### Dispoziční řešení:

Rodinný dům je situován jako samostatně stojící, je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží (přízemí+1. patro) a podkroví ve střeše sedlového tvaru. Vnitřní dispozice je tvořena prostory umožňující zřízení prakticky 2 bytů, v původní části RD o velikosti 4+1 s příslušenstvím a v přistavěné části RD (bývalá vedlejší stavba) o velikosti 1+1 s příslušenstvím. Obě části stavby, tj. původní část a přistavěná část jsou provozně a komunikačně propojeny, tzn., tvoří jeden celek. Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

#### Podrobná vnitřní dispozice:

##### Původní část rodinného domu:

1.PP – sklep (12 m<sup>2</sup>)

1.NP – zádveří (4,62 m<sup>2</sup>), kuchyně s jídelnou (21,62 m<sup>2</sup>), chodba se schodištěm (12,27 m<sup>2</sup>), koupelna (9,18 m<sup>2</sup>), WC (1,36 m<sup>2</sup>), technické zázemí (11,08 m<sup>2</sup>), místnost (8,59 m<sup>2</sup>)

2.NP – venkovní terasa (26,57 m<sup>2</sup>), pokoj (37,60 m<sup>2</sup>), koupelna (4,50 m<sup>2</sup>), pokoj (24,48 m<sup>2</sup>)

Podkroví – obytný prostor

##### Přístavba rodinného domu (bývalá vedlejší stavba):

1.NP – chodba (7,42 m<sup>2</sup>), dílna (12,57 m<sup>2</sup>), garáž (24,88 m<sup>2</sup>)

Podkroví – schodišťová hala (13,83 m<sup>2</sup>), pokoj (9,00 m<sup>2</sup>), prostor pro WC (1,00 m<sup>2</sup>), pokoj (11,81 m<sup>2</sup>)

#### Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svíslé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva, zděné z kamene a z cihel, základy jsou zděné z kamene s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti, částečně betonové, stropní konstrukce jsou dřevěné trámové, v přistavěné části rodinného domu betonové, schody do 1.PP jsou kamenné, ostatní schodiště jsou dřevěné, částečně provizorní, střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tašková, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, podlahy jsou betonové převážně bez finálních povrchů, podlahové krytiny jsou částečně jsou tvořeny prkennými podlahami. Okna jsou dřevěná dvojitá (nově repasovaná). Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře nejsou provedeny. Vnitřní omítky jsou štukové, částečně nedokončené. Vnitřní obklady prakticky nejsou provedeny. Vnější omítky jsou štukové probarvené.

Rodinný dům má vnitřní rozvody elektrického proudu (nedokončené), rozvody vody (nedokončené) a kanalizace (nedokončené). Rozvody vody jsou plastové, napojené na veřejný řad. Rozvody kanalizace jsou plastové, napojené na vlastní kanalizační jímku. Vytápění a zdroj teplé užitkové vody prakticky není proveden, je pouze připraven kotel na osazení, jsou provedeny částečně rozvody vytápění, radiátory nejsou osazeny. Sociální zázemí není vybaveno prakticky žádnými zařízovacími předměty. Vybavení prostoru s přípravou na kuchyň zcela chybí.

#### Stáří a stavební stav:

Z dostupných informací byl původní rodinný dům postaven přibližně v roce 1920, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 94 let. Na stavbě byly v roce 2008 započaty stavební úpravy poměrně výrazného charakteru (celková rekonstrukce a přístavba), a to na základě stavebního povolení č.j. Výst. 4109/08/Dv, vydal Městský úřad Mělník, odbor výstavby a rozvoje, ze dne 22.10.2008, stavebně právní dokumentace (stavební povolení, souhlas s ohlášenou stavbou) a projektová dokumentace nebyly ke zpracování ocenění předloženy.

Stavební úpravy zahrnovaly zejména kompletní úpravy interiéru a rozšíření obytné části o přístavbu. Stavební práce jsou nedokončené, současný stav rodinného domu neumožňuje jeho užívání. Celková rozestavěnost činí přibližně 73%. Pro potřeby řádného užívání je nutné provedení dokončení stavebních úprav.

Vzhledem k celkovému stáří a zjištěnému stavu rodinného domu lze celkový stavebně technický stav hodnotit jako poměrně dobrý.

#### Další stavby:

Součástí oceňovaného pozemku jsou další stavby, tvořící součást příslušenství pozemku.

V řešeném případě se jedná zejména o přípojky inženýrských sítí (elektro, voda, kanalizace do vlastní kanal. jímky), vrata, vrátka, oplocení, kanalizační jímka a zpevněné plochy.

Další stavby a stavby v příslušenství nejsou samostatně oceněny a v celkové obvyklé ceně jsou zohledněny.

**Pozemek:**

Předmětem ocenění je pozemek čis. parcel St. 13 k.ú.Sítné, obec Želízy.

Pozemek je nepravidelného tvaru, téměř rovinné konfigurace.

Pozemek čis. parcely St. 13 je částečně zastavěn rodinným domem č.p. 11, nezastavěnou část tvoří nádvoří a zahradu k rodinnému domu.

Pozemek je napojen na v místě dostupné inženýrské sítě, tj. elektrický proud a veřejný vodovod.

Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci, pozemku čis. parcely 533/1 (ostatní komunikace/ostatní plocha), který je ve vlastnictví obce Želízy. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Výměra pozemku je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar je patrný z katastrální a ortofoto mapy v příloze ocenění.

# HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku čis. parcely St. 13, rodinného domu č.p. 11 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Sítiné, obec Želízy, okres Mělník, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 29. července 2014 (po zaokrouhlení)

**1.300.000,- Kč**

Slovy: Jedenmilióntřístatisíc Kč

## Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 497 ze dne 11.7.2014 jsou oceňované nemovité věci omezeny:

- zástavním právem exekutorským k zajištění pohledávky ve výši 2.141,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Kooperativa pojišťovna, a.s. (IČ 47116617), a to na základě Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-758/2014-23 ze dne 25.2.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 25.2.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

- zástavním právem exekutorským k zajištění pohledávky ve výši 104.251,17,- Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-17663/2013-26 ze dne 2.1.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 17.1.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

- zástavním právem smluvním - k zajištění pohledávky ve výši 1.004.997,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 1.004.997,-Kč, vzniklých do 30.8.2032 ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 4.8.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 4.8.2008 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Údaje výpisu listu vlastnictví č. 497 ze dne 11.7.2014 byly dotčeny změnami, a to V-4400/2014 – typ předmětu řízení: zástavní právo, V-49952/2014 – typ předmětu řízení: poznámka, V-5371/2014 – typ předmětu řízení: zástavní právo, změna jiných údajů. Ke dni ocenění jsou již uvedené změny v katastru nemovitostí provedeny. Z výše uvedeného vyplývá, že se nejednalo o změny, které by se týkaly ocenitelných práv, tzn., změny v katastru nemovitostí nejsou ve stanovené obvyklé ceně zohledněny.

**Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 497 a výše uvedené změny právních vztahů.**

**Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.**

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 295/6865/2014.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 8. srpna 2014