

# Znalecký posudek - Odhad obvyklé ceny nemovitosti

## číslo 1780/055/2015/1

**NEMOVITOST: Rodinný dům - samostatný, č.p. 3415**

Adresa nemovitosti: Strážnická 3415, 276 01 Mělník  
Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník, kód ČSÚ: 692 816, LV: 6150  
Ostatní stavby: Dřevostavba  
Pozemky: 6158/2, 6158/3, 6158/6, 6158/7  
Vlastník stavby: Ing. Jan Netolický, Veslařská 3275, 276 01 Mělník, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Ing. Jan Netolický, Veslařská 3275, 276 01 Mělník, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNATEL : EURODRAŽBY.CZ a.s.; č. obj.:**

Adresa objednatele: Čimická 780 / 61, 181 00 Praha 8  
IČ: 25023217 telefon: 800 900 490 e-mail:  
DIČ: fax:

**ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Bažant**

Adresa zhotovitele: Jasmínová 2750, 470 01 Česká Lípa  
IČ: 10402462\_ telefon: 605858917 e-mail: miroslav.bazant@seznam.cz  
DIČ: CZ5504250774 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (ocení stávajícího stavu)**

Účel úvěru:  koupě  výstavba  změna stavby  rekonstrukce  leasing  jiné

**Současný stav****Budoucí stav****OBVYKLÁ CENA****400 000 Kč**

Datum místního šetření: 1.4.2015

Datum zpracování : 1.4.2015

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 4

České Lípě, dne 1.4.2015

Otisk razítka

Ing. Miroslav Bažant

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI** :  stavba dokončena v r.  změna stavby v r.  Rekonstrukce v r.  
 Stavebně technický stav stavby:  novostavba  udržovaná  neudržovaná

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input checked="" type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> prům. zóna	<input type="checkbox"/> nákup. zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec		<input type="checkbox"/> prům. zóna	<input type="checkbox"/> nákup. zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost do vyššího správního celku :  MHD  železnice  autobus  dálnice  silnice I.,II.,III.tř

## RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV						
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost	Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP
	Obytná/ Nebyt.		výměra					Obytná/ Nebyt.		výměra		
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%		m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
	0 /	0	1 016	1 163	247	100,00		/				

RIZIKA							
<input type="checkbox"/> negativní vlivy okolní zástavby	<input type="checkbox"/> právní zánik stavby (zánik čp/čo)	<input type="checkbox"/> záplavová a zátopová oblast	<input type="checkbox"/> riziko přístupu a příjezdu	<input type="checkbox"/> věcná břemena	<input type="checkbox"/> předkupní právo	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní omezení	<input type="checkbox"/> evidence v KN

záplavová a zátopová oblast  pojištění proti zaplavení  ano /  ne

## REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	400 000 Kč	
Výnosová hodnota		
Věcná hodnota	610 000 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>400 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	100 000 Kč	

<b>Minimální cena v rekonstrukci</b>	<b>x</b>	
<b>Vklad investice do nemovitosti</b>	<b>0 Kč</b>	<b>x</b>
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>7 730 000 Kč</b>	
- z toho hlavní budova	3 370 000 Kč	
- ostatní objekty	4 360 000 Kč	

## Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě porovnání s nemovitostmi na trhu v obci a okolí.  
 Porovnávací metoda nejpřesněji určuje cenu obvyklou, neboť nejvěrněji zobrazuje stav na trhu s nemovitostmi v daném regionu.

## NÁLEZ

### Situace

<b>Přehled podkladů</b>	Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 6150 Kopie katastrální mapy
<b>Charakteristika obce</b>	Mělník je okresní město s rozvinutou infrastrukturou.
<b>Poloha nemovitosti</b>	Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Mělník u zpevněné komunikace v ulici Strážnická na severním okraji města v průmyslové zóně. Okolní zástavbu tvoří převážně průmyslové objekty, částečně rodinné domy.

### Popis omezení rizik nemovitostí

<b>Sociální riziko</b>	Riziko nezjištěno
<b>Negativní vlivy v okolní zástavbě</b>	Riziko nezjištěno
<b>Záplavová oblast/zátopové území</b>	Riziko nezjištěno
<b>Riziko přístupu a příjezdu</b>	Riziko nezjištěno
<b>Věcná břemena</b>	Riziko nezjištěno
<b>Překupní právo</b>	Riziko nezjištěno
<b>Ostatní omezení</b>	Zástava. Zástavní práva exekutorská. exekuce. Není zohledněno v ceně, protože dražbou zaniknou.
<b>Evidence v KN</b>	Riziko nezjištěno
<b>Právní zánik stavby</b>	Riziko nezjištěno

### Popis jednotlivých staveb

<b>Základní popis</b>	Jedná se o lehkou dřevostavbu se sedlovou střechou. Dále se jedná o zděnou halu se sedlovou střechou. Dřevostavba vyhořela a je nepoužitelná - bude nutné demolovat. Zděná část je devastovaná, převážná většina konstrukcí je zničená. Dá se využít jako hrubá stavba. Pozemky jsou znehodnoceny značným množstvím suti a odpadků. Objekt je možné připojit na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektřinu a plynovod.
<b>Druh stavby - účel využití</b>	Výrobní objekt
<b>Dispoziční řešení</b>	
<b>Popis tech. stavu stavby</b>	Základy jsou betonové, svislé konstrukce jsou u původní stavby montované na bázi dřevokonstrukci, střecha sedlová s krytinou z vlnitého eternitu, podlahy byly PVC, okna dřevěná zdvojená. Objekt vyhořel, krov a střecha propadlé, příčky zničené, veškeré vnitřní instalace jsou zničené. Zděná část má sedlovou střechu s vlnitou krytinou, okna dřevěná zdvojená zničená, omítky vápenné, podlahy betonové, vrata a dveře chybí, vnitřní instalace zničené, vytrhané, vytápění chybí, klempířské prvky chybí. Možná do budoucna využít jako hrubou stavbu.
<b>Příslušenství stavby</b>	žádné

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený
5. Krytiny střech	vlnitá
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná zdvojená okna
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá
19. Vnitřní kanalizace	standardní

20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	sklokeramika
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

## Popis pozemků

<b>Základní popis oceňovaných pozemků</b>	<p>Pozemek p.č. 6158/2 o velikosti 311m<sup>2</sup> je zapsaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.</p> <p>Pozemek p.č. 6158/3 o velikosti 454m<sup>2</sup> je zapsaný v KN v druhu pozemku ostatní plocha - manipulační plocha.</p> <p>Pozemek p.č. 6158/6 o velikosti 4m<sup>2</sup> je zapsaný v KN v druhu pozemku ostatní plocha - manipulační plocha.</p> <p>Pozemek p.č. 6158/7 o velikosti 247m<sup>2</sup> je zapsaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.</p>
---	---

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

<b>Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:</b>	<p>V současné době se v obci pohybuje cena stavebních pozemků mezi 500-1500,- Kč/m<sup>2</sup>. Obvyklá cena byla v tomto konkrétním případě s ohledem na polohu a devastaci odhadnuta na 100,- Kč.</p>
--	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	6158/2	311	100	31 100
ostatní plocha	6158/3	454	100	45 400
ostatní plocha	6158/6	4	100	400
zastavěná plocha a nádvoří	6158/7	247	100	24 700
<b>Hodnota pozemků celkem</b>				<b>101 600</b>

### Výpočet věcné hodnoty staveb

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Výpočet obestavěného prostoru:




Název		Obestavěný prostor
Vrchní stavba	14,00*11,90*4,30+12,9*6,20*2,70	= 932,33 m <sup>3</sup>
Zastřešení	14,00*11,90*2,00/2+12,9*6,20*1,60/2	= 230,58 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		= 1 162,91 m <sup>3</sup>

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	247	
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	1 162,91	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	2 902	
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 374 765	0
Stáří	roků	0	
Další životnost	roků	2 015	
Opotřeбенí	%	85,00	
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>506 210</b>	

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Dřevostavba	Vyhořelá dřevostavba	6158/2	1 089,00 m <sup>3</sup>	4 000 Kč/m <sup>3</sup>	4 356 000 Kč	100 %	0 Kč
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>							<b>0 Kč</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Obestavěný prostor	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena	
Popis rodinného domu a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>3</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>3</sup>	
Mělník, Na Staré cestě RD, sedlová střecha, 1.NP, dřevostavba, dobrý stav	1 628,00	0	790 000	485	0,689	334	
Horní Počaply Výrobní objekt 3042m <sup>2</sup> . Po rekonstrukci.	9 126,00	586	2 890 000	317	0,947	300	
Libiš, Mělnická Zděná výrobní hala po rekonstrukci, pozemek 1332m <sup>2</sup> ,	936,00	0	4 000 000	4 274	0,091	388	
<b>Průměrná cena</b>						<b>341 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Celkový obestavěný prostor oceňované nemovitosti</b>						<b>1 162,91 m<sup>3</sup></b>	
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>396 006 Kč</b>	

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
<b>Snímek katastrální mapy</b>	1
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Mapa oblasti.	1

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8.12.2004, č.j. Spr. 6118/2004 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	---



## Dřevostavba



## Zděná hala





