

Odhad tržní hodnoty nemovité věci

číslo 2843/16/2024

Odhadce: Ing. Jan Stibor, Kamenická 3512 3512, 276 01 Mělník, 603 154 956; 315 624 859,
jan.stibor.kam@gmail.com
Datum objednání: Datum místního šetření: 23.02.2024
Místní šetření proběhlo za účasti: pana Martina Vlka
Datum převzetí kompletních podkladů: 24.02.2024
Vlastník stavby: Martin Vlk, Vavříneč 117, 27731 Malý Újezd, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Martin Vlk, Vavříneč 117, 27731 Malý Újezd, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Objednatel: Klient: Interiéry Karolína, Peter Kundrat, Rybná 716/24, 110 00 Praha - Staré Město, 702 689 434



Základní údaje

Název nemovité věci: Rodinný dům s dvěma byty a dvougaráží
Adresa nemovité věci: Vavříneč 117, 27731 Malý Újezd - Vavříneč
Předmět ocenění: Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 117 součást pozemku p.č. St. 237 včetně pozemků p.č. St. 237, St. 340, 408/18 a příslušenství Sklad, Venkovní bazén v k.ú. Jelenice u Mělníka.
Účel ocenění: Pro účely úvěrového řízení
Katastrální údaje
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Malý Újezd
Katastrální území: Jelenice u Mělníka
Ulice: Vavříneč
Číslo popisné/orientační: 117
List vlastnictví č.: 708
Parcelní čísla pozemků: St. 237, St. 340, 408/18, 408/18

Rizika

- + Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
- + Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 408/34, 408/17

Současný stav

Budoucí stav

TRŽNÍ HODNOTA

14 000 000 Kč

JEDNOTKOVÁ CENA

42 214 Kč/m²

0 Kč/m²

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.2.8

Počet stran:

22 stran

Počet příloh:

12

V Mělníku, dne 27.02.2024

Otisk razítka

Ing. Jan Stibor



Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Oc. nem. se nachází na SZ okraji zástavby části obce s místním názvem "Vavříneč", která je součástí k. ú. Jelenice u Mělníka, ale není s obcí Malý Újezd ani se stavebně navazujícím k. ú. Jelenice u Mělníka stavebně srostlá (odstup 900 m). Zástavbou Vavříneč prochází silnice č.19 spojující ME (6 km) a MB. V místě je zákl. obch. vyb. ve vlast. obci, ZŠ (1. st.) v sousední obci Velký Borek (1 km). Autobus. veř. doprava s průměr. počtem spojů, zastávka na žel. trati Všetaty-Mělník-Ústí n. Lab.

Projektovaná stavba RD s pozemkem je situovaná mimo průjezdní silnici v dalším sledu za původní zástavbou podle průjezdní silnice, přístupová komunikace je neprůjezdná, zpevněná živící a ústí mezi zemědělské pozemky. V sousedství po obou stranách komunikace další novostavby s rozest. RD, poblíž rovněž několik staveb. parcel.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - smíšená zástavba

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☐ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Hlavní stavbu tvoří rod. dům s podkrovím nad převážnou částí zastavěné plochy a s částečným podsklepením. V 1.NP se nacházejí prostory bytu 4+kk a v podkroví bytu 3+1, v přízemní části RD je dvougaráž. Původně byly dokončeny prostory podzemního podlaží a přízemí. Podkroví bylo částečně nedokončeno a není zcela dokončeno ani ke dni ocenění. Chybí část podlahovin, část vnitř. dveří, vybavení kuchyně.

Příslušenství stavby hlavní a pozemku tvoří zděný, polootevřený sklad, který je součástí st.p.č.340 a venkovní, nezakrytý bazén. Pozemek je převážně oplocen. Neoplocená je vydlážděná část před dvougaráží, která slouží pro příjezd a parkování. Ke skladu na st.p.č.340 přiléhá kotec pro psy.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 2001

Dílčí rekonstrukce v r.

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy: Není

Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky (veř./vl.): ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 408/34, 408/17

Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
408/34	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Malý Újezd
408/17	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Malý Újezd

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Ke dni ocenění je nemovitost užívána vlastníkem.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitosti
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

V dílu „C“ LV č.708 pro k. ú. Jelenice u Mělníka je ke st.p.č.237, st.p.č.340 a p. č.408/18 evidováno zástavní právo pro Komerční banka, a.s.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 708					
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0206 Mělník		
Obec:	535036 Malý Újezd	Katastrální území:	691429 Jelenice u Mělníka		
Ulice:	Vavříneč	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 901219/0088	Martin Vlk	Vavříneč 117, 27731 Malý Újezd	1 / 1	
Stavby			stavba je součástí pozemku		
část obce Vavříneč	Rodinný dům	č.p. 117	na pozemku p.č. St. 237	ANO	
část obce Vavříneč		bez čp/če	na pozemku p.č. St. 340	ANO	
Pozemky					
St. 237	Stavební parcela	Parcela KN	301 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 340	Stavební parcela	Parcela KN	56 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
408/18	Pozemková parcela	Parcela KN	2 396 m ²	orná půda	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Obytná část stavby je s účelově využitým podkrovím sedlové nad zastavěnou plochou ve tvaru „L“ a tato část je částečně podsklepena. Při SZ štítu přiléhá přízemní část stavby s dvougaráží a s účelově nevyužitým podkrovím sedl. zastřešení o nižší výšce hřebene. Přízemí je zvýšené, hlavní vstup je uličním průčelím po vyrov. schodech a zívětří do prostoru zádveří. Ze zádveří je vstup na samostatné WC a do hlavního obytl. prostoru s kuchyní. Z tohoto obytl. prostoru vede chodba do klidové části bytu s dvěma pokoji, ložnicí a koupelnou. Z obytl. prostoru je výstup na terasu v rámci zastřešení celku. Z chodby je nástup na schodiště do podkroví. Ze schodiště je výstup do komunikač. prostoru, jehož součástí je obytná hala. Z komunikač. prostoru je vstup do koupelny s WC, do ložnice, do pokoje a na opačnou stranu do ob. pokoje a kuchyně, které jsou provozně propojené. Z ob. pokoje je vstup do komory a je výstup na lodžii. Podzemní podlaží je přístupné po venk. schodech ze zadní části pozemku a po vnitřních schodech z chodby 1.NP. V podzemním podlaží je zabijačková kuchyň, sklady, chodba, WC, kotelna a sklad paliva.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	108,18 m ²	37,73 m ²
1.NP	285,20 m ²	151,20 m ²
Podkroví	227,11 m ²	142,72 m ²
Celkem započitatelná plocha		331,65m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	zabijačková kuchyň	15,50 m ²	0,50	7,75m ²
	sklad	18,75 m ²	0,50	9,38m ²
	sklad	10,10 m ²	0,50	5,05m ²
	chodba	3,00 m ²	0,50	1,50m ²
	kotelna	18,15 m ²	0,50	9,07m ²
	uhelna	8,00 m ²	0,50	4,00m ²
	WC	1,95 m ²	0,50	0,98m ²
1.PP - celkem		75,45 m²		37,73 m²
1.NP				
	předsíň	4,70 m ²	1,00	4,70m ²
	WC	3,15 m ²	1,00	3,15m ²
	ob. pokoj s kk	78,30 m ²	1,00	78,30m ²
	chodba	8,30 m ²	1,00	8,30m ²
	koupelna	6,50 m ²	1,00	6,50m ²
	pokoj	14,75 m ²	1,00	14,75m ²
	pokoj	17,25 m ²	1,00	17,25m ²
	ložnice	18,25 m ²	1,00	18,25m ²
	terasa	13,40 m ²	0,00	0,00m ²
	dvougaráž	49,85 m ²	0,00	0,00m ²
1.NP - celkem		214,45 m²		151,20 m²
Podkroví				
	chodba/hala - plocha nad 1,3 m výšky	20,27 m ²	1,00	20,27 m ²
	chodba/hala - plocha pod 1,3 m výšky	1,38 m ²	0,00	0,00 m ²
	koupelna s WC - plocha nad 1,3 m výšky	5,40 m ²	1,00	5,40 m ²
	koupelna s WC - plocha pod 1,3 m výšky	1,35 m ²	0,00	0,00 m ²
	ložnice - plocha nad 1,3 m výšky	16,43 m ²	1,00	16,43 m ²
	ložnice - plocha pod 1,3 m výšky	2,22 m ²	0,00	0,00 m ²
	pokoj - plocha nad 1,3 m výšky	14,37 m ²	1,00	14,37 m ²
	pokoj - plocha pod 1,3 m výšky	2,23 m ²	0,00	0,00 m ²
	ob. pokoj - plocha nad 1,3 m výšky	46,15 m ²	1,00	46,15 m ²
	ob. pokoj - plocha pod 1,3 m výšky	3,80 m ²	0,00	0,00 m ²
	lodžie	15,90 m ²	0,50	7,95m ²
	komora	2,80 m ²	1,00	2,80m ²

kuchyň - plocha nad 1,3 m výšky	29,35 m ²	1,00	29,35 m ²
kuchyň - plocha pod 1,3 m výšky	3,30 m ²	0,00	0,00 m ²
Podkroví - celkem	164,95 m²		142,72 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	$(9,90 \cdot 9,75 + 3,95 \cdot 2,95) \cdot (2,65)$	=	286,67 m ³
1.NP	$(16,60 \cdot 10,00 + 6,05 \cdot 10,10) \cdot (3,25) + (7,40 \cdot 7,85) \cdot (3,25)$	=	926,88 m ³
Zastřešení s podkrovím	$(16,60 \cdot 10,00 + 6,05 \cdot 10,10) \cdot (0,85 + 3,40/2) + (7,40 \cdot 7,85) \cdot (0,50 + 2,75/2)$	=	688,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 901,59 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zdivo Porotherm 37 cm
Stropy	železobetonové panelové
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	bonnský šindel
Klempířské konstrukce	měděný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	KZS
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	želbet. s dřevěným obkladem stupňů
Dveře	dřevěné s obložkami, výklopná garáž. vrata
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	lam. plov., koberec, vlýsky
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ÚT s otop. tělesy a automat. kotlem na uhlí v kombinaci s výměníkem krb. vložky
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	boilery
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	do řádu
Vybavení kuchyně	
Vnitřní vybavení	
Záchod	
Ostatní	krbová vložka

Zastavěná plocha	[m ²]	285
Obestavěný prostor	[m ³]	1 901,59
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Počet podzem./nadm. podlaží		1 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	454,85 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	19 015 906
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	77
Opotřebení	%	23,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	14 642 248

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Sklad	Polotevřená stavba se zděnými stěnami z KB bloků s pult. zastřešením a plech. krytinou	340	217,00 m ³	2 500 Kč/m ³	542 500 Kč	2 %	531 650 Kč
Venkovní bazén	plastový, zapuštěný	408/18	19,00 m ³	7 900 Kč/m ³	150 100 Kč	10 %	135 090 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							666 740 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

St. p. č.237 je zastavěna stavbou rod. domu s dvougaráží, st.p.č.340 je zastavěna stavbou skladu. Obě staveb. parcely jsou obeplovány ze všech stran parcelou č.408/18, která má obdéln. tvar se zkoseným SZ nárožím.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 237	301	4 000	1 / 1	1 204 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 340	56	4 000	1 / 1	224 000
orná půda	408/18	643	4 000	1 / 1	2 572 000
	408/18	1 753	1 000	1 / 1	1 753 000
Celková výměra pozemků:		2 753		Hodnota pozemků celkem:	5 753 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítaná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
Vavříneč - staveb. nesrostlá část obce Malý Újezd, převážně zástavba RD	331,65	2 753	4+kk; 3+1				
Srovnávané nemovitě věci							
Vraňany - Mlčechovosty, č.p.7	477,00	2 560	7+kk, 5+kk	18 250 000	38 260	1,16	44 382
RD s dvěma byty, Stavba má pravidelnou zastavěnou plochu obdélníkového půdorysu. Rod. dům je nepodsklepený a s účelově využitým podkrovím v celém rozsahu zastavěné plochy. Původně byly pro obytné účely využity pouze část 1.NP při západním štítu stavby s prostory zádveří, haly se schodištěm a chodbičkou pro kancelář, prádelnu/sušárnu a sklad, u schodiště pak tech. místnost s WC. Zbylá plocha nebyla využita. V podkroví se nacházejí prostory bytu 6+kk (+kancelář v 1.NP) s dvěma koupelnami, samostatným WC, uzavíratelným, dětským, hracím koutem proti schodišti a včetně kanceláře v 1.NP se jedná o byt 7+kk. V r.2021 byla provedena vestavba bytu 5+kk do prozatím nevyužitě části 1.NP. V r.2002 byla dokončena přestavba stodoly na rodinný dům. Z původních konstrukcí (doba užívání 120 roků) byly zachovány zděné sloupky 60/60 cm s modulem 6,00 m, obvodové zdivo je tl. 0,40 m s KZS. V r.2021 byla provedena vestavba bytu 5+kk v 1.NP. Vytápění objektu je ÚT s plyn. kotlem, okna s dvojskly. Příslušenství RD tvoří krytá terasa a hospodářská stavba s garáží pro dva automobily. Hospodářská část je původní ve stavu hrubé stavby s vyměněnou krytinou. Hodnocení: Redukce pramene ceny - KS z 08/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - obdobně žádaná na trhu s nem. - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší podlah. plocha - koeficient 1,13; Provedení a vybavení - nižší standard - koeficient 1,05; Celkový stav - vyšší opotřebení - koeficient 1,05; Vliv pozemku - obdobný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC - koeficient 0,93; Další stavba s vlivem na cenu - obdobný vliv - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KS z 08/2023 1; Lokalita - obdobně žádaná na trhu s nem. 1; Velikost objektu - větší podlah. plocha 1,13; Provedení a vybavení - nižší standard 1,05; Celkový stav - vyšší opotřebení 1,05; Vliv pozemku - obdobný 1; Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC 0,93; Další stavba s vlivem na cenu - obdobný vliv 1;							
Kostelec nad Labem - Jiřice, V Polích 183	233,00	1 426	6+1	11 000 000	47 210	0,92	43 433
Zděný rod. dům, Jiřice jsou staveb. nesrostl. částí města Kostelec n/L ve vzdál. 3 km od centra města. Nemovitost v klidné ulici mimo průjezdní silnice. Původně bungalov, užívaný 20 roků. V r.2012 dodatečné zateplení fasády a provedena vestavba podkroví. V současné době jsou v domě prostory bytu 6+1 s 2 sociál. zařízeními. Vytápění je v části podlahové a v části otop. tělesy, zdrojem tepla je TČ, okna s dvojskly. V podkroví sv. výška jen 2,00 m. Příslušenství RD tvoří krytý bazén, dvougaráž s dalším krytým stáním, zde je instal. etáž. topení - po odstavení nádrže PB bez zdroje. Na opačné straně pozemku další krytý stání pro automobil.							



Hodnocení: Redukce pramene ceny - KS z 04/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - žádanější - koeficient 0,98; Velikost objektu - menší výměra započ. pl. - koeficient 0,85; Provedení a vybavení - vyšší standard, nestandardně malá světlá výška v podkroví - koeficient 1,03; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,07; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC - koeficient 1,00; Další stavba s vlivem na cenu - obdobný vliv - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KS z 04/2023 1; Lokalita - žádanější 0,98; Velikost objektu - menší výměra započ. pl. 0,85; Provedení a vybavení - vyšší standard, nestandardně malá světlá výška v podkroví 1,03; Celkový stav - obdobný 1; Vliv pozemku - menší výměra 1,07; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC 1; Další stavba s vlivem na cenu - obdobný vliv 1;

Cítov 433	303,00	1 050	8+kk/G	11 500 000	37 954	1,08	40 990
-----------	--------	-------	--------	------------	--------	------	--------

RD s jedním bytem a garáží, Samostatně stojící rodinný dům z roku 2007 byl v roce 2018 výrazně přestavěn - přístavba, částečná nástavba a změna dispozice. Stavba o 2 obytných NP včetně podkroví bez PP. Dispozice 8+KK+G je poměrně výrazně atypická rozložením prostor v domě a způsobem užívání. V domě dvě koupelny s WC a další samostat. WC. Vytápění ÚT plyn. kotlem, deskové radiátory. Dva zdroje lokální - krbová vložka na tuhá paliva. Sekundární pomocný zdroj. klimatizace. Ohřev TUV kotlem. Okna plastová s izolačním 2sklem. Vstupní dveře plastové, vnitřní v obložkových zárubních. Vnější fasáda KZS- PPS s finálním povrchem. RD obsahuje i kuchyň se spotřebiči, klimatizaci, zabezpečovací systém včetně kamer, změkčovač vody, 2x komín.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - KS z 08/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - obdobně žádaná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší započ. plocha - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - vyšší standard, méně vhodná dispozice a využití prostor - koeficient 1,00; Celkový stav - obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC - koeficient 1,00; Další stavba s vlivem na cenu - nižší vliv - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KS z 08/2023 1; Lokalita - obdobně žádaná 1; Velikost objektu - menší započ. plocha 0,95; Provedení a vybavení - vyšší standard, méně vhodná dispozice a využití prostor 1; Celkový stav - obdobný 1; Vliv pozemku - menší výměra 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - RC = OC 1; Další stavba s vlivem na cenu - nižší vliv 1,03;

Všetaty - Přívory, U Sokolovny 246	216,00	720	6+1/G	11 500 000	53 241	0,81	43 125
---------------------------------------	--------	-----	-------	------------	--------	------	--------

RD zděný s bytem a garáží, Nemovitost je situovaná na okraji městyse s vyšší vybaveností, lokalita je poměrně klidná, pouze na protější straně ulice je malý sportovní areálek. Dům je podkrovní s prostory bytu 6+1 a garáže pro jeden automobil, byt obsahuje dvě sociál. zařízení. Vytápění domu je dle teplovodní podlahové a dle s otop. tělesy, zdrojem tepla je plyn. kotel. Vedle RD kryté stání pro další automobil. U zadního průčelí RD je krytá terasa.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - KS z 02/2023 - koeficient 1,00; Lokalita - žádanější, výhodnější - koeficient 0,90; Velikost objektu - menší podlah. plocha - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - obdobný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - vyšší opotřebení - koeficient 1,05; Vliv pozemku - menší výměra - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC - koeficient 0,96; Další stavba s vlivem na cenu - menší vliv - koeficient 1,02;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KS z 02/2023 1; Lokalita - žádanější, výhodnější 0,9; Velikost objektu - menší podlah. plocha 0,8; Provedení a vybavení - obdobný standard 1; Celkový stav - vyšší opotřebení 1,05; Vliv pozemku - menší výměra 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - RC vyšší oproti OC 0,96; Další stavba s vlivem na cenu - menší vliv 1,02;

Variační koeficient před úpravami:	14,55 %	Variační koeficient po úpravách:	2,89 %
Započitatelná plocha	331,65 m ²		
Minimální jednotková cena:	40 990 Kč/m ²	Minimální cena:	13 594 333 Kč
Průměrná jednotková cena:	42 983 Kč/m ²	Průměrná cena:	14 255 312 Kč
Maximální jednotková cena:	44 382 Kč/m ²	Maximální cena:	14 719 290 Kč
Stanovená jednotková cena:	43 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	14 260 950 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 18 000 000 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Ze dne: 23.2.2024

Sdělená, dohodnutá kupní cena činí 54 274,- Kč/m² započitatelné plochy a pro dané parametry a stav nemovitostí se jedná o cenu vysokou.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Lokalita Vavříneč je na trhu s nemovitostmi hodnocena maximálně se středním zájmem. Provedení a vybavení rod. domu je na úrovni soudobého standardu. Nemovitost obsahuje vitanou dvougaráž a venkovní bazén, rovněž je součástí RD krytá terasa. Rodinné domy s nadstandardní podlahovou plochou (tj. větší než 150 m²) respektive s více než jedním bytem jsou na trhu s nemovitostmi obtížně prodejné. Rovněž výměra pozemku je nadstandardní a část případných zájemců odradí. Vzhledem k uvedené nedokončenosti (nedokončená fasáda vč. soklu, chybějící zábradlí schodiště, v podkroví chybí 4 ks dveří, část podlahovin, vybavení kuchyně), je obvyklá cena stanovena nižší oproti hodnotě, zjištěné porovnáním.

Podmínky vhodnosti zástavy

Nejsou stanoveny.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	14 260 950 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	21 061 988 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	14 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	5 753 000 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	19 708 506 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	19 015 906 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	692 600 Kč	0 Kč

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:	14 000 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:	0,00 % 0Kč
Z toho tržní hodnota pozemků:	5 753 000Kč
Upravená tržní hodnota:	8 247 000Kč
Započitatelná plocha:	331,65m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	24 867Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN LV č.708 pro k. ú. Jelenice u Mělníka ze dne 24.2.2024	2
Snímek KM	2
Situace	1
Povodňová mapa	1
Fotodokumentace	6

Koncesní listina

Vydal: Okresní úřad Mělník - Okresní živnostenský úřad
Číslo jednací: OŽÚ/08330/13993/123/01-K
Dne: 6.3.2001
Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité
IČO: 495 20 695

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2024 11:15:02

Obec: 535036 Malý Újezd

List vlastnictví: 708

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2024 11:15:02

Obec: 535036 Malý Újezd

List vlastnictví: 708

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000497929 ze dne 17.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2014 16:09:15. Zápis proveden dne 14.01.2015; uloženo na prac. Mělník

V-11529/2014-206

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000497929 ze dne 17.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2014 16:09:15. Zápis proveden dne 14.01.2015; uloženo na prac. Mělník

V-11529/2014-206

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2016 12:20:13.
Zápis proveden dne 04.03.2016.

V-876/2016-206

Pro: Vlk Martin, Vavříneč 117, 27731 Malý Újezd

RČ/IČO: 901219/0088

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
408/18	26100	2396

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.02.2024 11:33:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

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

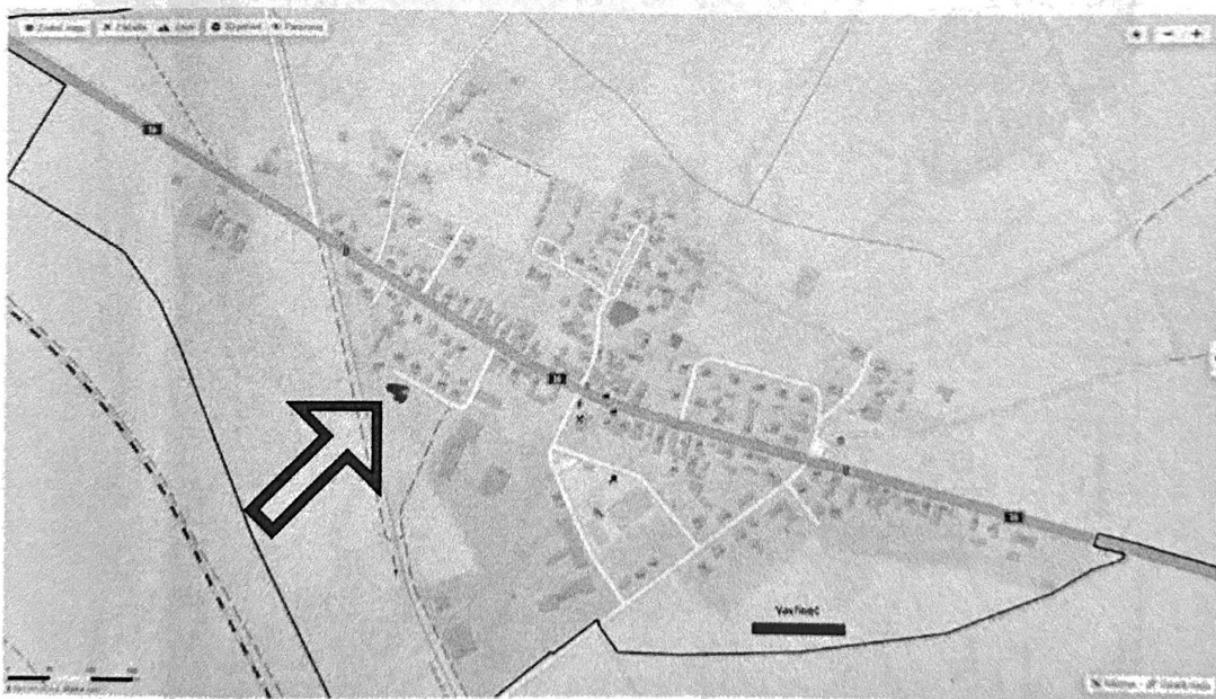
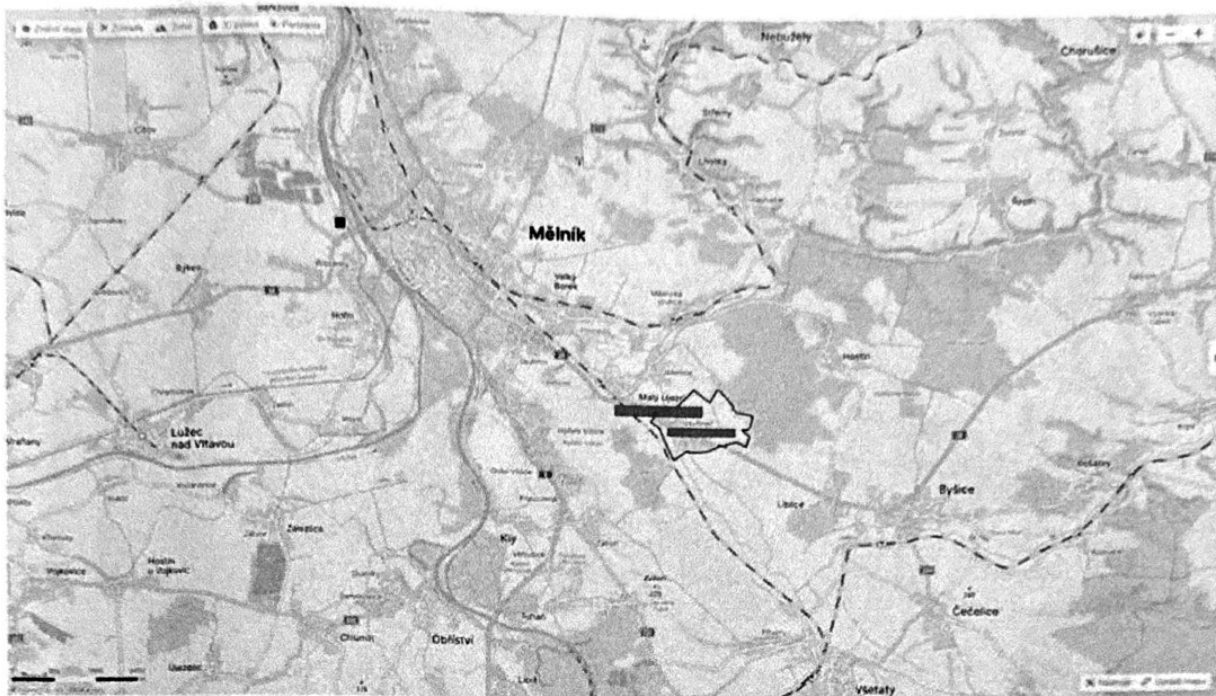
страница 2

Kopie katastrální mapy ze dne 24.2.2024



List vlastnictví číslo 708 v k.ú. Jelenice u Mělníka







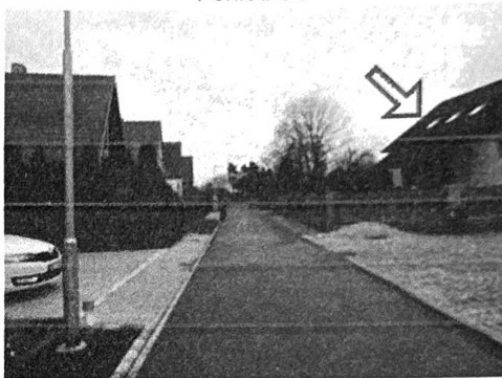
Pohled JV po přístup. komunikaci v úseku p. č.408/34



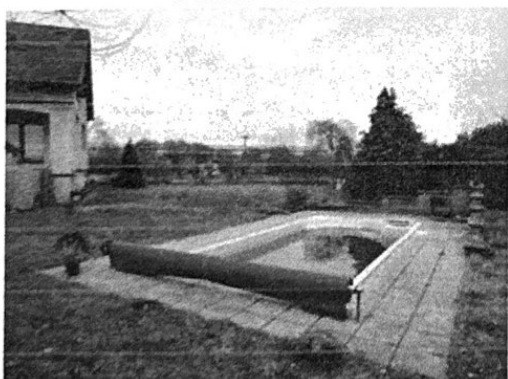
Pohled SV



Pohled severní



Pohled SZ po přístup. kom.



Pozemek za domem s venk. bazénem



Pohled JZ

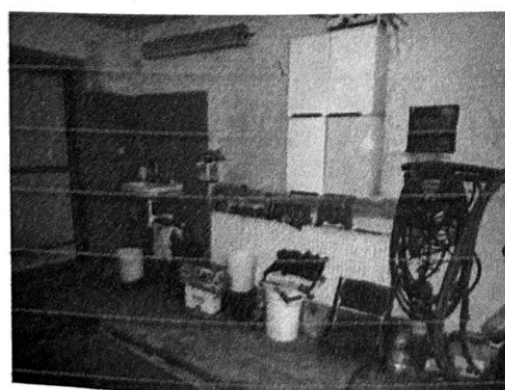
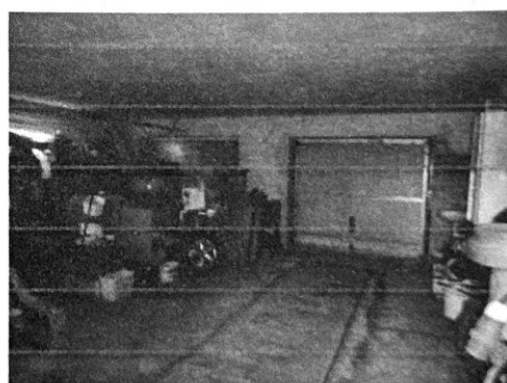
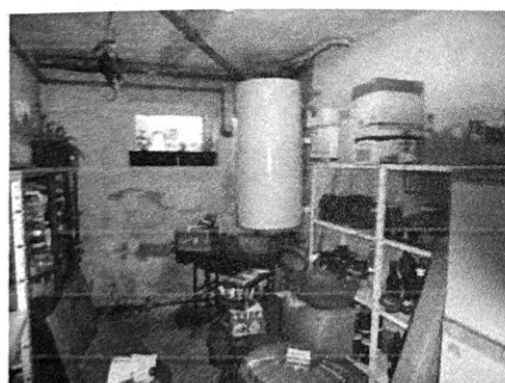
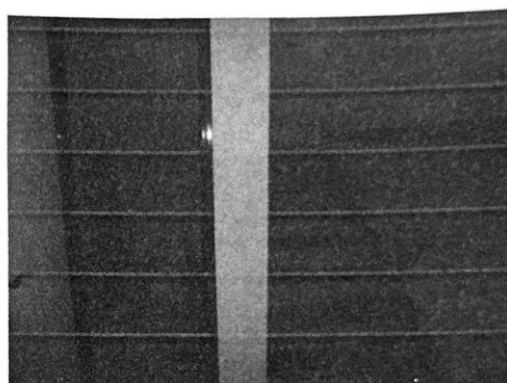
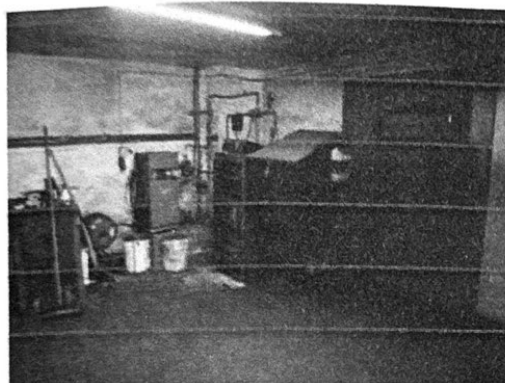
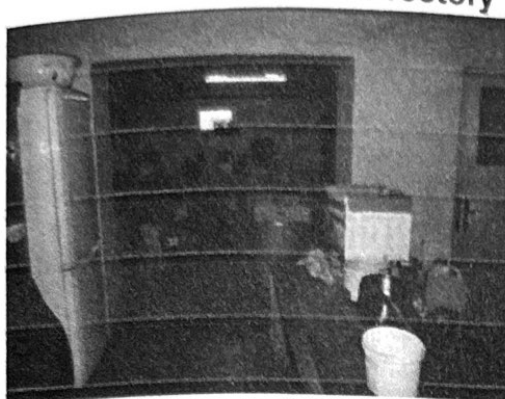


Pohled jižní



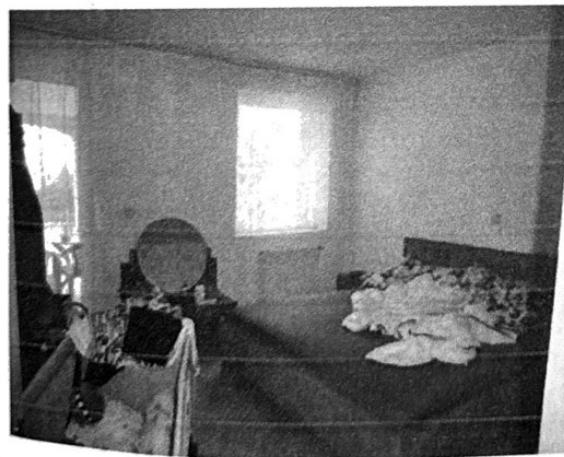
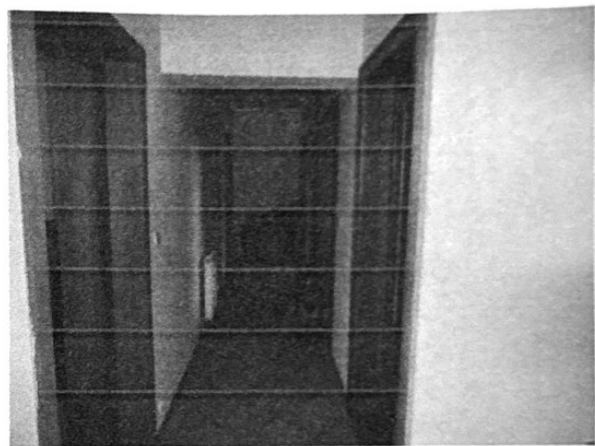
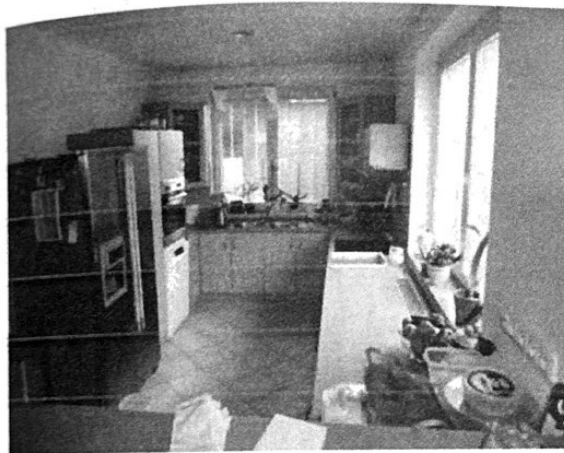
Pohled východní na vedl. stavbu na st.p.č.340

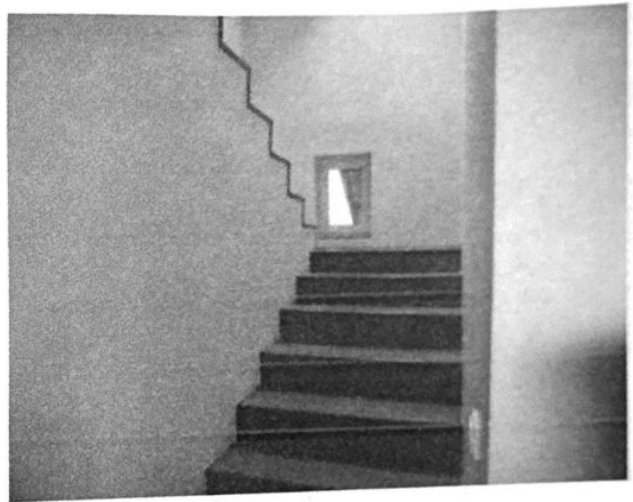
Prostory 1.PP a dvougaráže



umyvadlo v garáži

Prostory 1.NP





Prostory v podkrovi

