

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 078747/2025

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 3252/11 umístěné v bytovém domě č.p. 3252,3253,3254,3255 ve Veslařské ulici v části obce Mělník na pozemku parcela č. 1494/72 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 7225/436912 zapsané na LV 10594 a bytový dům č.p. 3252,3253,3254,3255 a výše uvedený pozemek na LV 8195 vše pro katastrální území Mělník a obec Mělník vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský Kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

Číslo jednací: 064/2025-ND

TRŽNÍ HODNOTA	4 400 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.10.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 27.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 3252/11 umístěné v bytovém domě č.p. 3252,3253,3254,3255 ve Veslařské ulici v části obce Mělník na pozemku parcela č. 1494/72 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 7225/436912 zapsané na LV 10594 a bytový dům č.p. 3252,3253,3254,3255 a výše uvedený pozemek na LV 8195 vše pro katastrální území Mělník a obec Mělník vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský Kraj, Katastrální pracoviště Mělník **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení a přípravy dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.10.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastník ani zástupce vlastníka se k místnímu šetření nedostavili.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 10594 ze dne 9.9.2025 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 15.10.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaného bytu ani jeho zástupce se místního šetření nezúčastnili. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace.
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci prověření prohlášení vlastníka budovy č.p. 3252,3253,3254,3255 a zajištění výměr a uvedeného zařízení bytu.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2023 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použitě zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
Adresa nemovité věci: Veslařská 3252, 276 01 Mělník

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslava Šimonová, Veslařská 3252, 276 01 Mělník, LV: 10594, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 15.10.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře. **Vlastník oceňovaného bytu ani jeho zástupce se místního šetření nezúčastnili, ač byli vyrozuměni doporučenou poštou.** Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace. Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Mělník, královské věnné město ležící 30 km severně od Prahy u soutoku Labe a Vltavy, je proslulé dlouholetou tradicí vinařství, sahající až k legendám o svatém Václavu. Historické centrum se rozkládá na opukové vyvýšenině a město se pyšní bohatou historií – od prvních osídlení v neolitu, přes zakládací listinu z roku 1274, až po období rozkvětu za Karla IV., který sem přivezl vinnou révu z Burgundska. Dnes Mělník nabízí kulturní památky, včetně kostelů a zámku, a je důležitým dopravním uzlem s železniční a silniční infrastrukturou. Město žije bohatým kulturním životem a je domovem vzdělávacích institucí, včetně vinařské školy. Je zde potřebná infrastruktura a občanská vybavenost a žije zde cca 20 500 obyvatel.

Bytový dům č.p. 3252,3253,3254,3255 se nachází východně od centra města v části obce Mělník ve Veslařské ulici na sídlišti Rousovice v lokalitě zastavěné převážně obytnou vícepodlažní zástavbou s převahou bytových panelových domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Mělník. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1. V lokalitě je dostačující vybavenost obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Nedaleko objektu jsou i zastávky MHD.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn

veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☒ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1494/1 Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník
1494/218 Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 3252,3253,3254,3255 na pozemku parcela č. 1494/72 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Mělník. Objekt je krajní řadový, má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má celkem 6 nadzemních podlaží a plochou střechu. Celý objekt je tvořen čtyřmi sekcemi tj. vchody. V technickém 1. podzemním podlaží jsou společné prostory užívané převážně jako sklepy, kolárna, prádelna, kočárkárna a další. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště a zpevněné plochy. Oceňovaný byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží. Bytový dům č.p. 3252,3253,3254,3255 byl vystavěn dle odhadu v druhé polovině 80. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je dobrý, technický stav bytové jednotky nebylo možno ověřit. Běžná údržba domu je prováděna pravidelně a je užíván vlastníkem k bydlení. Způsob živání bytu a jeho běžnou údržbu nebylo možno ověřit.

POZNÁMKA :

Jelikož nebylo vlastníkem oceňovaného bytu umožněno provést vnitřní prohlídku bytu, bylo vnitřní vybavení a zařízení a technický stav bytu odhadnuto na základě odborného odhadu. Tento předpoklad se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Viz příloha

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah části 4.2 Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 3252/11

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 3252/11

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 3252/11

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená o šesti nadzemních podlažích, má obdélníkový půdorys a plochou střechu. Stavba domu č.p. 3252,3253,3254,3255 má čtyři sekce, klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm a výtahem ve středu dispozice v každé sekci. Objekt má celkem 68 bytových jednotek, v každé sekci 17 bytů. Oceňovaný byt je vel. 3+1 a je umístěn ve 4.NP části objektu č.p. 3252. U bytu je zasklená (pravděpodobně) lodžie a v 1.PP je ve výhradním vlastnictví jeden sklep.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří dobrý. Původní stáří objektu je cca z konce 80. let minulého století. Technický stav oceňované bytové jednotky nebylo možno zjistit, stejně tak úroveň vnitřního vybavení a zařízení, též nebylo možno zjistit, zda je byt užíván a jak. V rámci částečné rekonstrukce byla provedena v domě výměna oken, rekonstrukce fasády spojená se zateplením, oprava střechy a výměna stoupaček a výtahů.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : ŽB panelová

Nosná konstrukce vodorovná : ŽB panelová

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Schodiště : ŽB montované

Střecha : plochá

Střešní krytina : povlaková z PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn, teplovod

Popis vybavení bytu č. 3252/11 - předpoklad znalce, který se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : PVC či koberce
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : hladké
 Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : dálkové
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : proveden
 Zdroj teplé vody : centrální
 Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem a digestoří
 Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	12,35 m ²	1,00	12,35 m ²
pokoj	Obytné prostory	19,16 m ²	1,00	19,16 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,48 m ²	1,00	12,48 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,48 m ²	1,00	12,48 m ²
předsín	Obytné prostory	8,94 m ²	1,00	8,94 m ²
skříň šatní	Obytné prostory	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
skříň úklid	Obytné prostory	0,36 m ²	1,00	0,36 m ²
skříň spíž	Obytné prostory	0,24 m ²	1,00	0,24 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,86 m ²	1,00	2,86 m ²
WC	Obytné prostory	1,04 m ²	1,00	1,04 m ²
sklep	Obytné prostory	1,44 m ²	0,50	0,72 m ²
lodžie zasklená	Obytné prostory	6,78 m ²	0,75	5,09 m ²
Celková podlahová plocha		79,03 m²		76,62 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	PVC či koberce
15. Vytápění	dálkové vytápění
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano

18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem, sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	nezjištěno

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	76,62
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 298 600
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	63
Opotřebení	%	37,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 448 118

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 3252/11

Oceňovaná nemovitá věc

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu byla převzata z prohlášení vlastníka budovy a v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace (ČBA). K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % plocha sklepní místnosti mimo byt a 75 % plochy zasklené lodžie tj. $70,81 \text{ m}^2 + 0,75 * 6,78 \text{ m}^2$ zasklená lodžie + $0,50 * 1,44 \text{ m}^2$ sklepní kóje či sklep = $76,62 \text{ m}^2$.

Užitná plocha:	76,62 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Výměra pozemku:	1 143,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 3+kk v Mělníku
Lokalita:	část města Mělník, ul. Sportovní
Popis:	Družstevní byt vel. 3+kk o velikosti 66 m ² v žádané lokalitě Mělník, ul. Sportovní. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Dispozice potěší praktickým uspořádáním: prostorná chodba, světlý obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, dětský pokoj, šatna, koupelna a samostatné WC. Bonus navíc – uzamykatelná chodba pro tři byty, která zajišťuje větší klid a bezpečí. Byt je v původním, ale velmi dobře udržovaném stavu, připravený k okamžitému nastěhování. Samozřejmostí je vysokorychlostní internet. K bytu náleží sklepní kóje (2 m ²). Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 66 m^2 byt + $0,50 * 2 \text{ m}^2$ sklep = 67 m^2

Podlaží: 1.
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m²
Užitná plocha: 67,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vl.	1,02



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.10.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 490 000	67,00	67 015	0,87	58 303

Název: Byt vel. 3+1 v Mělníku

Lokalita: část města Mělník, ul. Sportovní

Popis: Byt vel. 3+1 v družstevním vlastnictví o velikosti 3+1 ve 3.patře na adrese Pražská 2637, Mělník. Byt se nachází v udržovaném panelovém domě a skládá se z obývacího pokoje, kuchyně, dvou ložnic, koupelny, toalety, komory a chodby, to vše s užitnou plochou cca 70 m², u obývacího pokoje, ložnice a kuchyně se ještě nachází lodžie, každá s plochou cca 4 m². K bytu také náleží sklep o velikosti cca 2 m² v suterénu budovy, který se zamyká a je zabezpečen kamerami proti krádeži. Celková užitná plocha včetně lodžií a sklepa tedy činí cca 84 m². Byt je v původním udržovaném stavu. Dům je zateplen, lodžie po rekonstrukci, přičemž dvě lodžie jsou zasklené. Před domem bylo letos vybudováno nové parkoviště.

Největší předností tohoto bytu je jistě jeho poloha v docházkové vzdálenosti do centra města a s tím spojená občanská vybavenost v blízkém okolí - například obchody, restaurace, pekárna, škola, školka, dětská hřiště, park, kulturní dům, nemocnice či zastávka autobusu s přímým spojem do Prahy.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 70 m² byt + 3x 0,50 * 4 m² lodžie + 0,50 * 2 m² sklep = 77 m²

Podlaží: 4.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m²
Užitná plocha: 77,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družstevní vl.	1,02

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.10.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 950 000	77,00	64 286	0,92	59 143

Název: Byt vel. 3+1 v Mělníku**Lokalita:** část města Mělník, ul. Fr. Kriegera

Popis: Byt o dispozici 3+1 v panelovém domě v ulici Františka Kreigela na Mělníku. Dům se nachází v zástavbě s charakterem městského bydlení nedaleko centra města. Byt lze začít okamžitě obývat, případně nabídnout k pronájmu. Byt nabízí dvě samostatné ložnice orientované na JZ stranu a obývací pokoj se vstupem do kuchyně orientované na SV stranu. Obývací pokoj a obě ložnice jsou odděleny chodbou, ze které lze dále vstoupit do koupelny, na WC a do šatny s posuvnými dveřmi. K dispozici je rovněž samostatná uzamykatelná komora na chodbě před vstupem do bytu, dále sklepní kóje o výměře přibližně 2 m². Celková užitná plocha bytu včetně komory činí cca 70 m².

Do domu lze vstoupit ze dvou stran, přičemž vstup z JZ strany je prakticky bezbariérový bez nutnosti použít výtah, vstup ze SV strany je na úrovni 1. PP, výtah je k dispozici.

- dům prošel celkovou revitalizací – zateplení, výměna oken, moderní výtah
- Napojení na veškeré sítě, dálkové vytápění, možnost připojit plyn pro vaření
- zděné bytové jádro
- kuchyňská linka s dřezem, el. troubou, myčkou, ledničkou, stůl se 4 židlemi
- internetová přípojka, šatna s policemi, vestavná skříň na chodbě

Dům je situován na rozhraní historické části města a obchodní zóny, obojí lze dosáhnout i pěšky za pár minut a využít tak kompletní občanskou vybavenost, kterou město nabízí: od restaurací a kaváren v centru, přes řadu nákupních center, až po nejrůznější sportoviště včetně zimního stadionu, plaveckého bazénu atp. V dosahu jsou školy, školky, střední školy, nemocnice s poliklinikou. Za zmínku stojí oblíbená cyklostezka podél Labe, CHKO Kokořínsko s nepřehledným množstvím tur. tras i cyklotras a přírodním koupáním na Harasově je vzdálená cca 10 km.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 70 m² byt + 0,50 * 2 m² sklep = 71 m²

Podlaží: 1.**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** panelová**Pozemek:** 1,00 m²**Užitná plocha:** 71,00 m²

Použité koeficienty:					 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena				0,90	
K2 Velikosti objektu - menší				0,96	
K3 Poloha - srovnatelná				1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné				1,00	
K5 Celkový stav - lepší				0,85	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný				1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 15.10.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]	
5 390 000	71,00	75 915	0,73	55 418	

Minimální jednotková porovnávací cena	55 418 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 621 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	59 143 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	57 621 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,62 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 414 921 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Mělník pohybuje v rozmezí 4 000 - 5 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 5 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1494/72	1 143	5 000,00	7 225 / 436 912	94 506
Celková výměra pozemků		1 143	Hodnota pozemků celkem		94 506

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 3252/11

1 448 118,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 3252/11

4 414 921,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

94 506,- Kč

Porovnávací hodnota	4 414 921 Kč
Věcná hodnota	1 542 624 Kč
z toho hodnota pozemku	94 506 Kč

Tržní hodnota	4 400 000 Kč
slovy: Čtyři miliony čtyři sta tisíc Kč	

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + byt má lodžii a sklep
- + parkování u domu
- + v docházkové vzdálenosti centrum města

Slabé stránky

- nebylo možno provést vnitřní prohlídku bytu
- neznámá úroveň vnitřního vybavení
- neznámý technický stav bytu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Mělník. Objekt bytového domu č.p. 3252,3253,3254,3255 je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky nebylo možno ověřit. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu na veřejném parkovišti. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 3252/11 umístěné v bytovém domě č.p. 3252,3253,3254,3255 ve Veslařské ulici v části obce Mělník na pozemku parcela č. 1494/72 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 7225/436912 zapsané na LV 10594 a bytový dům č.p. 3252,3253,3254,3255 a výše uvedený pozemek na LV 8195 vše pro katastrální území Mělník a obec Mělník vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský Kraj, Katastrální pracoviště Mělník byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 4 400 000,- Kč.

Tržní hodnota

4 400 000 Kč

slovy: Čtyři miliony čtyři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a především nebylo možno provést vnitřní prohlídku bytu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10594	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.10.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 15.10.2025	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 078747/2025.

V Českých Budějovicích 27.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 078747/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10594	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.10.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 15.10.2025	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2025 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534676 Mělník

Kat.území: 692816 Mělník

List vlastnictví: 10594

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimonová Miroslava, Veslařská 3252, 27601 Mělník		

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
3252/11	byt		byt.z.	7225/436912
Vymezeno v:				
Budova	Mělník, č.p. 3252, 3253, 3254, 3255, byt.dům, LV 8195			
	na parcele	1494/72, LV 8195		
Parcela	1494/72	zastavěná plocha a nádvoří		1143m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- a) zajištění úvěru 710 000 Kč s příslušenstvím,
- b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,
- c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,
- d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše dvojnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 11.08.2022 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 3252/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. čj. CA 101293/2022 ze dne 11.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 13.09.2022; uloženo na prac. Mělník

V-6084/2022-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Mělník

V-2567/2024-206

Pořadí k 15.08.2022 08:00

Související zápisy

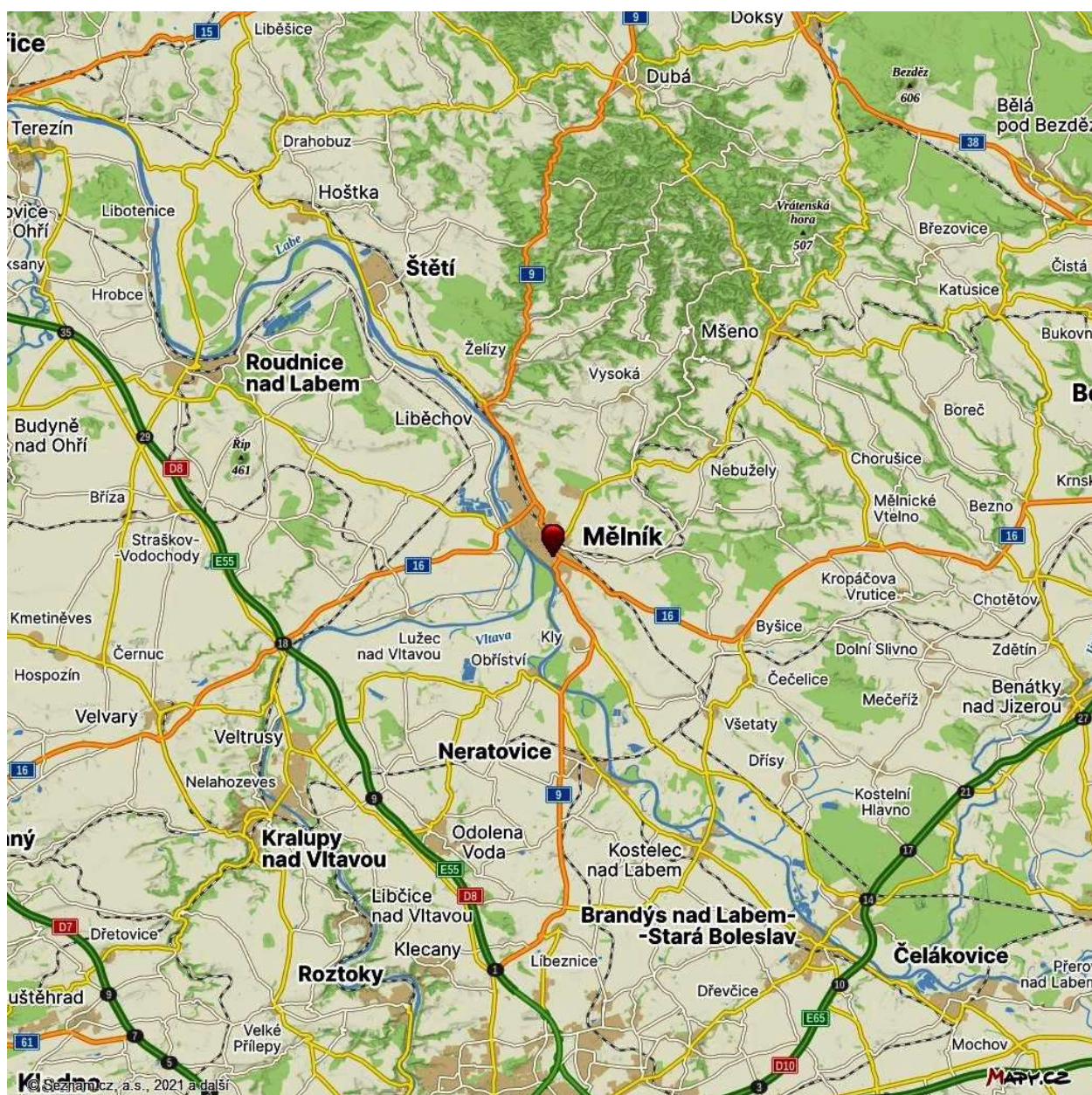
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. čj. CA 101293/2022 ze dne 11.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 13.09.2022; uloženo na prac. Mělník

V-6084/2022-206

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

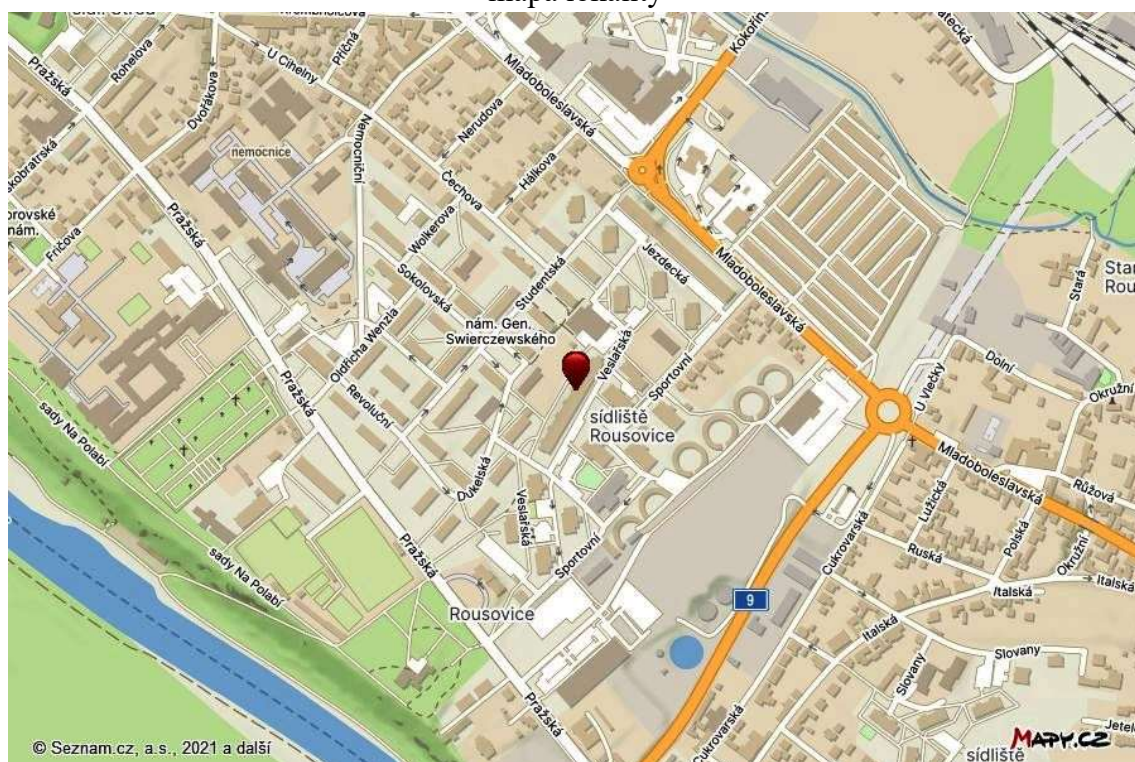
strana 1



mapa oblasti

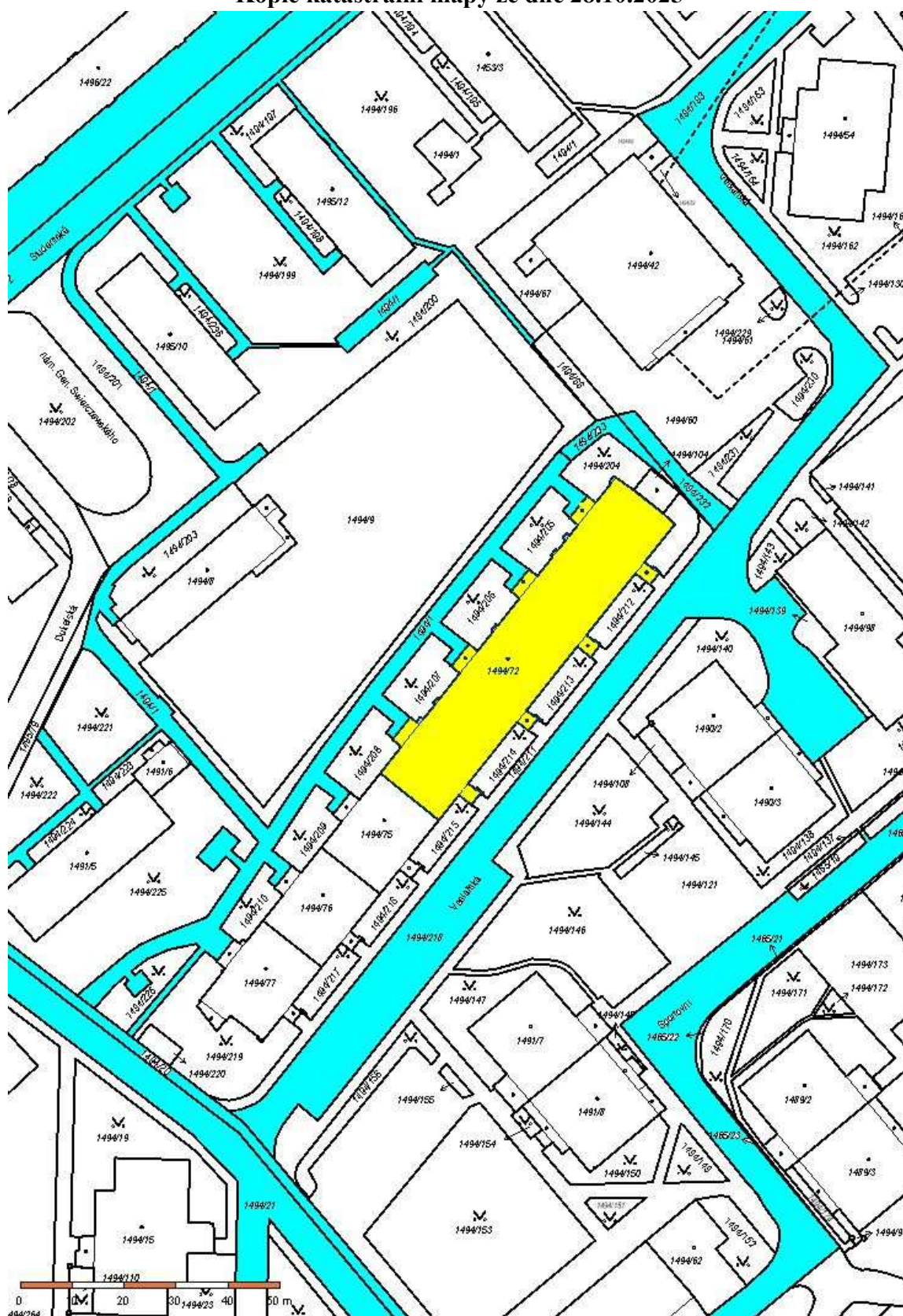


mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 28.10.2025



oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře





