

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 034953/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Bc. Lenka Winkelhoferová Švermova 1128/2 591 01 Žďár nad Sázavou
Číslo jednací:	KSPH 82 INS 3957 / 2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Rozhled č.p. 1603/4, Mělník, okres Mělník
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	26.05.2023
Zpracováno ke dni:	26.05.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 38 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.06.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1603/4 a pozemku parc. č. 6406/1,6407/2 v obci Mělník, okres Mělník, katastrální území Mělník.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, znalecký posudek č. 387/15/017 vyhotovený dne 16.03.2015 panem Ing. Petrem Pohlem, Ph.D., povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1603/4
Adresa předmětu ocenění:	Rozhled č.p. 1603/4, Mělník, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Mělník
Ulice:	Rozhled
Katastrální území:	Mělník

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně s částečným zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Hermánek Jakub Mgr.

Zpracovateli posudku byla poskytnuta projektová dokumentace, z které byly převzaty rozměry podlahové a užitné plochy. Jednotlivé rozměry místností nejsou uvedeny, neboť skutečný stav neodpovídá stavu v projektu. V rodinném domě je vybudováno pět bytových jednotek, z toho je v 1.NP jedna jednotka ve výstavbě a jedna nedokončena, v 2.NP je část také v rekonstrukci. V posudku je uvedená celková podlahová/užitná plocha, která souhlasí s projektem.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1603/4 a pozemek parc. č. 6406/1,6407/2 v obci Mělník, okres Mělník, katastrální území Mělník.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - Na pozemku parc.č. 6406/1 jsou zakresleny dvě stavby, které se ve skutečnosti na parcele nenacházejí.

V rodinném domě se nachází celkem pět bytových jednotek (čtyři v užívání, jedna ve výstavbě). Dle sdělení majitele nemovitosti není možné rodinný dům přestavět na bytový dům. Stavební úřad tuto změnu užívání neschválil.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 48-69 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je mansardová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované a plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1926. Původně se pravděpodobně jednalo o přízemní objekt, kolem roku 1945 bylo přistavěno druhé nadzemní podlaží.

V roce 2016 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2017: rozvody odpadů - celková, rozvody elektřiny - celková, rozvody vody - celková, úprava dispozice - částečná.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad, podstandardní prvek

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: podstandardní prvek, zastaralý prvek

zdívo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po před rekonstrukcí/v rekonstrukci. Pouze část objektu prošla rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je atypická. V objektu jsou v 1.NP umístěny tři bytové jednotky a ve 2.NP dvě jednotky. Vstup k jednotlivým bytům je přes centrální schodiště. V 1.NP je jedna jednotka ve výstavbě a jedna nedokončena. Ve 2.NP je část nemovitosti také v rekonstrukci.

V užívaných jednotkách jsou povrchy podlah tvořeny linem, laminátovou plovoucí podlahou, keramickou dlažbou. V koupelně se nachází sprchový kout nebo vana, umyvadlo a klasická toaleta. Vytápění je v každé bytové jednotce lokální kamny na TP, ohřev vody zajišťuje bojler. V kuchyni je jednoduchá kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, dveře dýchované plné s ocelovými a dřevěnými zárubněmi. Osvětlovací techniku tvoří lustry, dveře do jednotlivých bytových jednotek jsou dýchované plné. Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Vchodové dveře do objektu jsou dřevěné.

V jednotce ve výstavbě jsou povrchy tvořeny linem a cementovým potěrem, vybavení chybí.

I.PP		
Příslušenství	Sklep	5,37 m ²
I.NP		
I.NP		160,09 m ²

2.NP		
2.NP		167,93 m ²
Podlahová plocha		328,02 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		333,39 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba, cementový potěr

ostatní: cementový potěr, osb desky

koupelna, wc: lino, keramická dlažba

místnosti: cementový potěr, lino, laminátová plovoucí podlaha

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen jímkou, není nedokončena. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa tvoří chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1179 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - zděná kůlna se sklepem.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými 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 a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň u řeky Labe je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	částečné		
	Dům byl postaven v roce	1926, nástavba pravděpodobně kolem roku 1945		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		rozvody odpadů	celková	2017
		rozvody elektřiny	celková	2017
		rozvody vody	celková	2017
		okna	celková	2016
		úprava dispozice	částečná	2017
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	48-69 cm		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	mansardová		
Krytina střechy	eternitové šablony			
Klempířské prvky	pozinkované, plechové			
Vnější omítky	vápenocementové			
Vnitřní omítky	štukové			
Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad, podstandardní prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: podstandardní prvek, zastaralý prvek zdívo: bez vad			

Popis vnitřních prostor	Dispozice	atypický
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih, západ
	Koupelna(y)	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	dýhované plně

	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
		Příslušenství	Sklep	5,37 m ²
		1.NP		
		1.NP	160,09 m ²	
		2.NP		
		2.NP	167,93 m ²	
		Podlahová plocha	328,02 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	333,39 m ²	
	Elektrína	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka nedokončena		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba, cementový potěr ostatní: cementový potěr, osb desky koupelna, wc: lino, keramická dlažba místnosti: cementový potěr, lino, laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha		
	Popis stavu	před rekonstrukcí/v rekonstrukci		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1179 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zděná kůlna se sklepem
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního

		vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň u řeky Labe v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.05.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 nepromítají 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 9193
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Mělník
Katastrální území: Mělník
Počet obyvatel: 19 472

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 823,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům čp. 1603/4
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Zděná kůlna
4. Pozemek parc.č. 6406/1, 6407/2
5. Trvalé porosty

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce	II	1,10

č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,993}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,860}$$

1. Rodinný dům čp. 1603/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Nástavba 2.NP	Výstavba 2.NP vč. zastřešení

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, 1.PP	10,00	2,20 m
Původní část, 1.NP	232,00	3,07 m
Nástavba 2.NP, 2.NP	232,00	2,40 m
474,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(10) \cdot (2,20) =$	22,00
NP	1.NP	$(232) \cdot (3,07) =$	712,24
NP	2.NP	$(232) \cdot (2,40) =$	556,80
Z	zastřešení	$(1/2) \cdot 1,94 \cdot 5,38 \cdot (16,14 - 5,96/2) +$ $(1/2) \cdot 1,94 \cdot 5,96 \cdot (16,95 - 5,38/2) +$ $(1/2) \cdot 5,70 \cdot 8,73 \cdot 1,31 =$	183,71
Obestavěný prostor - celkem:			1 474,75 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	střecha sedlová, mansardová	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	P	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100

8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha, PVC, cementový potěr	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, betonová mazanina	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka nedokončena	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprchové kouty, WC, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	2,80	100	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	92,26
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9226

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,70	97	175	55,43	4,2681
2. Zdivo	S	22,30	50,00	1,00	11,15	12,09	97	140	69,29	8,3772
2. Zdivo	S	22,30	50,00	1,00	11,15	12,09	78	140	55,71	6,7353
3. Stropy	S	8,40	50,00	1,00	4,20	4,55	97	140	69,29	3,1527
3. Stropy	S	8,40	50,00	1,00	4,20	4,55	78	140	55,71	2,5348
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,64	78	110	70,91	3,9993
5. Krytina	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,59	78	78	100,00	1,5900
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100,00	0,46	0,37	0,40	78	78	100,00	0,4000
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,72	6	78	7,69	0,5168
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,36	78	78	100,00	3,3600
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,49	6	78	7,69	0,1915
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,60	97	140	69,29	1,8015
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,58	78	78	100,00	3,5800
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,68	7	78	8,97	0,7786
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,38	6	78	7,69	0,1830
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50,00	1,00	0,55	0,60	78	78	100,00	0,6000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50,00	1,00	0,55	0,60	6	78	7,69	0,0461
16. Vytápění	P	4,40	100,00	0,46	2,02	2,19	6	78	7,69	0,1684
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,44	6	78	7,69	0,3414
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,65	50	78	64,10	0,4167
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,25	6	78	7,69	0,2499
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,95	6	78	7,69	0,1500
22. Kanalizace	P	2,80	100,00	0,46	1,29	1,40	6	78	7,69	0,1077
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,54	6	78	7,69	0,0415
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,53	6	78	7,69	0,4253
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	6	78	7,69	0,0331

Opotřebení: **44,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9226
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 962,24
Plná cena: 1 474,75 m ³ * 5 962,24 Kč/m ³	=	8 792 813,44 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % /100)	*	0,560
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 923 975,53 Kč
Koeficient pp	*	0,860
Cena stavby CS	=	4 234 618,96 Kč

Rodinný dům čp. 1603/4 - zjištěná cena = 4 234 618,96 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 1603/4	4 234 618,96 Kč
Zděná kůlna	64 401,10 Kč
Celkem	4 299 020,06 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 4 299 020,06
3,50 % z ceny staveb * 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 150 465,70 Kč

3. Zděná kůlna

Staří vedlejší stavby stanoveny odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	43,00	2,30 m
1.NP	43,00	2,00 m
	86,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(43)*(2,30) =	98,90
NP	1.NP	(43)*(2,00) =	86,00
NP		0,5*4,30*10,06*0,48 =	10,38
	Obestavěný prostor - celkem:		195,28 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	P	50
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	50
3. Stropy	klenuté	S	50
3. Stropy	dřevěné	S	50
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	eternitová	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	P	31,80	50	0,46	7,31
2. Obvodové stěny	S	31,80	50	1,00	15,90
3. Stropy	S	19,80	50	1,00	9,90
3. Stropy	S	19,80	50	1,00	9,90
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,14
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7114

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7114
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 556,50
Plná cena:	195,28 m ³ * 2 556,50 Kč/m ³	=	499 233,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 78 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 78 / 80 = 97,5 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	74 885,- Kč
*	0,860
=	64 401,10 Kč
=	64 401,10 Kč

Zděná kůlna - zjištěná cena

4. Pozemek parc.č. 6406/1, 6407/2

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 179,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 179,00) / 1 179,00 = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,860**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,860 = 0,860}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 823,-	0,860		1 567,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	6407/2	556	1 567,78	
	Redukční koeficient R = 0,970			1 520,75	845 537,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6406/1	623	1 567,78	
	Redukční koeficient R = 0,970			1 520,75	947 427,25
Stavební pozemky - celkem			1 179		1 792 964,25

Pozemek parc.č. 6406/1, 6407/2 - zjištěná cena celkem = 1 792 964,25 Kč

5. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský (ořech) na pozemku p.č.: 6407/2	100	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	140,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]		
borovice lesní na pozemku p.č.: 6406/1			15 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	7 620,-	
jedle kavkazská na pozemku p.č.: 6406/1			15 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	9 110,-	
tis červený na pozemku p.č.: 6406/1			100 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy III	56 440,-		56 440,-	56 440,-	
javor velkolistý na pozemku p.č.: 6406/1			100 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy II	57 280,-		57 280,-	57 280,-	
Součet:				130 450,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,050	
Celkem - okrasné rostliny			=	102 729,38 Kč	

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 102 869,38 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům čp. 1603/4	4 234 619,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	150 466,- Kč
3. Zděná kůlna	64 401,- Kč
4. Pozemek parc.č. 6406/1, 6407/2	1 792 964,- Kč
5. Trvalé porosty	102 869,- Kč

Výsledná cena - celkem:

6 345 319,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 345 320,- Kč

slovy: Šestmilionůtřistačtyřicetpětisíctřistadvacet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Rozhled č.p. 1603/4, Mělník, okres Mělník

Rozhled č.p. 1603/4, Mělník, okres Mělník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Rozhled č.p. 1603/4, Mělník, okres Mělník	328.02 m ²	před rekonstrukcí/v rekonstrukci	1179 m ²	zděná kůlna se sklepem, více BJ (viz popis nemovitosti)	
1	Mělník, okres Mělník	308 m ²	dobrý	1772 m ²	viz popis, dvougenerační RD	
2	Mladoboleslavská č.p. 460/10, Mělník, okres Mělník	342 m ²	dobrý	384 m ²	sklep, technická místnost s dílnou a garáž, v 1.NP bývalé komerční prostory	
3	Liběchov č.p. 256, okres Mělník	200 m ²	dobrý	641 m ²	technický prostor pod terasou, dvě bytové jednotky, garáž	
4	Mělník, okres Mělník	403 m ²	velmi dobrý	647 m ²	dvě BJ užívány, jedna jednotka ve výstavbě	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24 318,18 Kč	0.9	21 886,36 Kč	1	1.01	1.2	1.15	1.2	1	1.67256	13 085,55 Kč
2	17 397,66 Kč	1	17 397,66 Kč	1.05	0.99	1.3	0.7	1.15	1	1.08783675	15 992,90 Kč
3	38 750,00 Kč	1	38 750,00 Kč	1	1	1.3	0.79	1.2	0.95	1.17078	33 097,59 Kč
4	24 193,55 Kč	0.9	21 774,19 Kč	1	0.96	1.2	0.8	1.15	1	1.05984	20 544,79 Kč
Celkem průměr										20 680,21 Kč	
Minimum										13 085,55 Kč	
Maximum										33 097,59 Kč	
Směrodatná odchylka - s										8 829,11 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										11 851,10 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										29 509,32 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné - případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu, vybavení. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství k RD a stav, dispozice jednotlivých bytových jednotek. K6 zohledňuje datum prodeje nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$20\,680,21 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 328 \text{ m}^2$$

$$= 6\,783\,108 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

6 783 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

6 345 320 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

6 783 000 Kč

Nepodařilo se dohledat potřebný počet realizovaných prodejů podobných nemovitostí. Z toho důvodu bude v závěru stanovena tzv. tržní hodnota.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkruslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1603/4 a pozemku parc. č. 6406/1, 6407/2 v obci Mělník, okres Mělník, katastrální území Mělník.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na


6 783 000 Kč

Slovy: šestmilionůsedmsetosmdesátřítisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Tobišková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.06.2023







.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 034953/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez ze stavební dokumentace, výřez z územního plánu, vyjádření příslušného úřadu

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 82 INS 3957 / 2023 pro Lenka Winkelhoferová, Mgr. Bc.				
Okres: CZ0206 Mělník	Obec: 534676 Mělník			
Kat.území: 692816 Mělník	List vlastnictví: 9193			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník		730930/0185		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6406/1	623	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mělník, č.p. 1603, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 6406/1				
6407/2	556	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky:				
- označené jiným způsobem, k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru a ze zástavní smlouvy, do 15.4.2067, na splacení jistiny úvěru ve výši 5 049 000 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů do výše 6 058 800 Kč				
Oprávnění pro				
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324				
Povinnost k				
Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/177607-07/15/01-002/00/R ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:53:26. Zápis proveden dne 06.05.2015; uloženo na prac. Mělník				
				V-3683/2015-206
Pořadí k 13.04.2015 16:53				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/177607-07/15/01-002/00/R ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:53:26. Zápis proveden dne 06.05.2015; uloženo na prac. Mělník				
				V-3683/2015-206
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/177607-07/15/01-002/00/R ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:53:26. Zápis proveden dne 06.05.2015; uloženo na prac. Mělník				
				V-3683/2015-206
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- k zajištění existující daňové pohledávky ve výši 4 737 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzPv Mělnice Čj.: 4252442/21/2114-00540-204438 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 13:45:47. Zápis proveden dne 11.10.2021; uloženo na prac. Mělník

V-8220/2021-206

Pořadí k 16.09.2021 13:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzPv Mělnice Čj.: 4252442/21/2114-00540-204438 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 13:45:47. Zápis proveden dne 11.10.2021; uloženo na prac. Mělník

V-8220/2021-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzPv Mělnice Čj.: 4252442/21/2114-00540-204438 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 13:45:47. Zápis proveden dne 11.10.2021; uloženo na prac. Mělník

V-8220/2021-206

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1649/2020 -27 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 14:16:03. Zápis proveden dne 23.07.2020; uloženo na prac. Brno-město z-7026/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-1649/2020 -28 ze dne 18.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 14:16:06. Zápis proveden dne 24.07.2020; uloženo na prac. Mělník

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-3576/2020-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 006 EX-1649/2020 -111 právní moc ke dni 13.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 13:03:21. Zápis proveden dne 29.03.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-1296/2021-206

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 006 EX-1649/2020 - 395 ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 13:04:57. Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-386/2023-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-7702/2020 -13 ze dne 19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 18:01:40. Zápis proveden dne 21.08.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11561/2020-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-7702/2020 -33 ze dne 27.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2020 17:16:11. Zápis proveden dne 09.10.2020; uloženo na prac. Mělník

Z-4187/2020-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-1877/2020 -9 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 21:33:56. Zápis proveden dne 08.10.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-5312/2020-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-1877/2020 -17 ze dne 07.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 21:33:52. Zápis proveden dne 09.10.2020; uloženo na prac. Mělník

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-4939/2020-206

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-29109/2020 -8 ze dne 20.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 08:59:28. Zápis proveden dne 23.10.2020; uloženo na prac. Mělník

Z-5129/2020-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-29109/2020 -12 ze dne 21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2020 08:59:28. Zápis proveden dne 23.10.2020; uloženo na prac. Mělník

Z-5129/2020-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 21384/20-026 ze dne 26.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2020 16:40:10. Zápis proveden dne 04.11.2020; uloženo na prac. Šumperk

Z-8270/2020-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-21384/2020 -033 ze dne 03.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2020 16:38:51. Zápis proveden dne 05.11.2020; uloženo na prac. Mělník

Z-5308/2020-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-21384/2020 -039 právní moc ke dni 23.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2020 16:38:33. Zápis proveden dne 05.01.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-6302/2020-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 368/21-16 k 16 EXE-40/2021 9 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 10:45:26. Zápis proveden dne 20.01.2021; uloženo na prac. Praha
Z-1687/2021-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-2760/2021 -15 ze dne 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 19:03:21. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-3344/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-2760/2021 -29 ze dne 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 18:26:59. Zápis proveden dne 12.04.2021; uloženo na prac. Mělník
Z-1547/2021-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX-2760/2021 -29 ze dne 07.04.2021. Právní moc ke dni 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2021 17:00:40. Zápis proveden dne 31.05.2021; uloženo na prac. Mělník
Z-2235/2021-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-422/2021 -10 ze dne 19.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2021 23:07:58. Zápis proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Znojmo
Z-1965/2021-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-422/2021 -17 ze dne 19.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2021 23:16:30. Zápis proveden dne 22.04.2021; uloženo na prac. Mělník
Z-1712/2021-206

o Zahájení exekuce

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 3211/21-17 k 20 EXE-246/2021 14 (spojeno do řízení 204 EX 368/21) ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 19:28:35. Zápis proveden dne 26.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-12989/2021-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 3211/21-30 (sdělení o opravě) ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 19:28:35. Zápis proveden dne 26.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-12989/2021-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 EX-52/2021 -20 ze dne 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 12:26:55. Zápis proveden dne 07.05.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-1928/2021-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 031 EX-52/2021 -33 ze dne 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 12:27:20. Zápis proveden dne 11.05.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-1929/2021-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-5200/2021 -18 ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2021 18:02:43. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-5634/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX-5200/2021 -30 ze dne 14.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 16:56:53. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 18.05.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-2081/2021-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 901/21-13 k 20 EXE
865/2021-15 ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2021
19:23:40. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo na prac. Praha
Z-19557/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-901/2021 -37 ze dne
25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 20:41:27. Zápis
proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-2756/2021-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 13612/21-16 k 16 EXE-
1110/2021 8 (spojeno do řízení 204 EX 368/21) ze dne 23.07.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 26.07.2021 15:09:08. Zápis proveden dne 28.07.2021; uloženo
na prac. Praha

Z-24807/2021-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přešov

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-26083/2021 -8 ze dne
12.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 09:32:05. Zápis proveden
dne 15.10.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-4514/2021-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-26083/2021 -12 ze dne
13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 09:32:05. Zápis

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 15.10.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-4514/2021-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-3578/2021 -31 (16EXE-1650/2021-19) ze dne 16.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021 09:41:27. Zápis proveden dne 19.10.2021; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-4449/2021-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6406/1, Parcela: 6407/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 222 EX-3578/2021 -163 ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 13:21:40. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Mělník

Z-15247/2022-206

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 222 EX-3578/2021 -176 Právní moc ke dni 03.08.22. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 05:46:55. Zápis proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Mělník

Z-15352/2022-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 28008/21-16 k 16 EXE 2073/2021-10 (spojeno do řízení 204 EX 368/21) ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021 11:03:09. Zápis proveden dne 29.12.2021; uloženo na prac. Praha

Z-46611/2021-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 1437/22-17 k 18 EXE-265/2022 16 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 368/21 ze dne 26.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2022 15:47:07. Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Praha

Z-8869/2022-101

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

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

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.03.2023 12:35:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 MělníkObec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 9193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10*Povinnost k*Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 35488/22-15 k 16 EXE-2147/2022 10 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 368/21 ze dne 19.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2022 16:27:17. Zápis proveden dne 25.11.2022; uloženo na prac. Praha

Z-47541/2022-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

*Povinnost k*Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-948/2022 -11 ze dne 30.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2022 11:13:20. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-17816/2022-206

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)***Povinnost k*Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník,
RČ/IČO: 730930/0185

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*o Smlouva kupní ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 16:54:31.
Zápis proveden dne 06.05.2015.

V-3684/2015-206

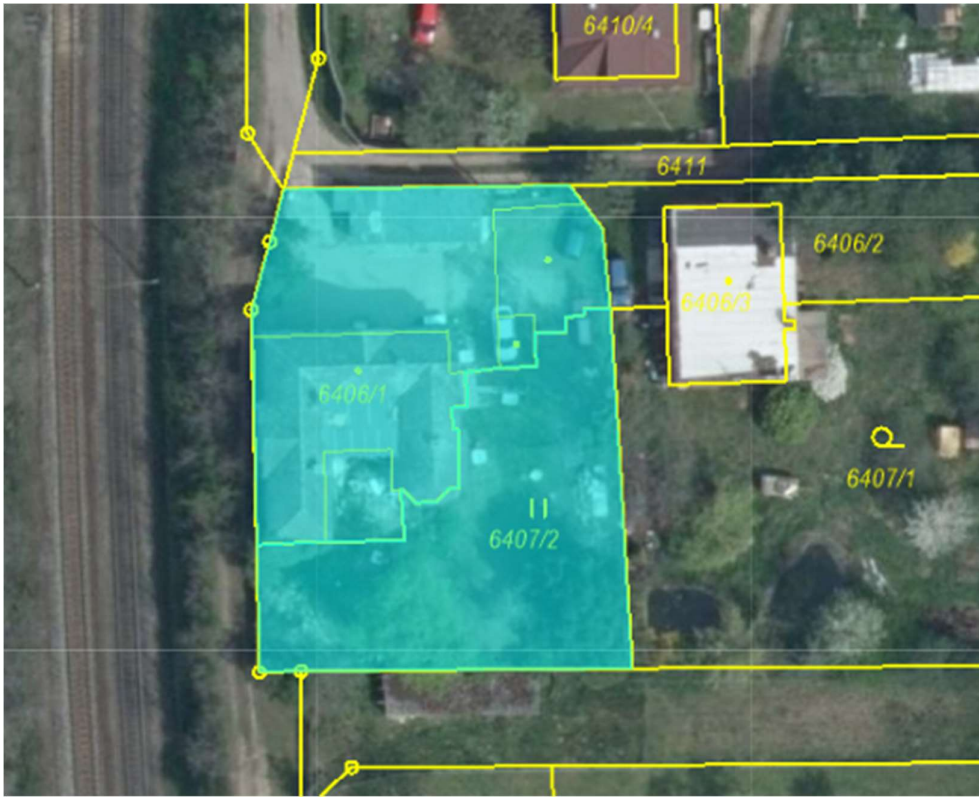
Pro: Hermánek Jakub Mgr., Rozhled 1603/4, 27601 Mělník

RČ/IČO: 730930/0185

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
6407/2	22212	556

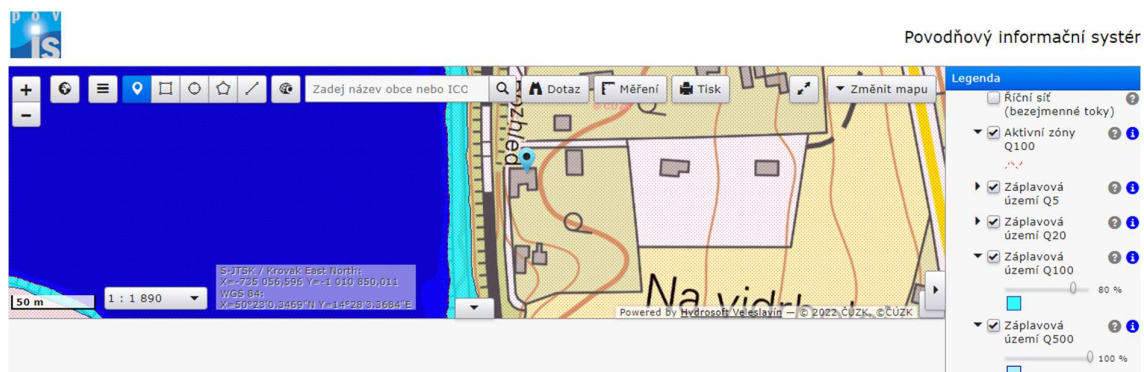
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

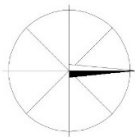


Výřez ze stavební dokumentace



SITUACE, M=1:500

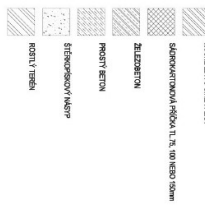
+42000 = 159,00 m.n.m.		VÝKRESOVATEL	
VÝKRES VILKOVÁ VILKOVIC		ROBERT KOBERA	
Věšovice - p.á. území, okres Mělník		STAVBA	
SITUACE		MĚŘITÍ	
PROJEKTANT	Mgr. Jindřich Hromádka	PROJEKTANT	MĚŘITÍ
OBJEDMATEL	záměstek starosty obce Věšovice	PROJEKTANT	MĚŘITÍ
ADRESA	1220315	PROJEKTANT	MĚŘITÍ
PROJEKTANT	1220315	PROJEKTANT	MĚŘITÍ
PROJEKTANT	1220315	PROJEKTANT	MĚŘITÍ



STAVAJÍCÍ STAV - PŮDORYS 2.NP, M=1:50

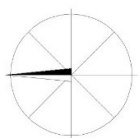


LEGENDA MATERIÁLŮ



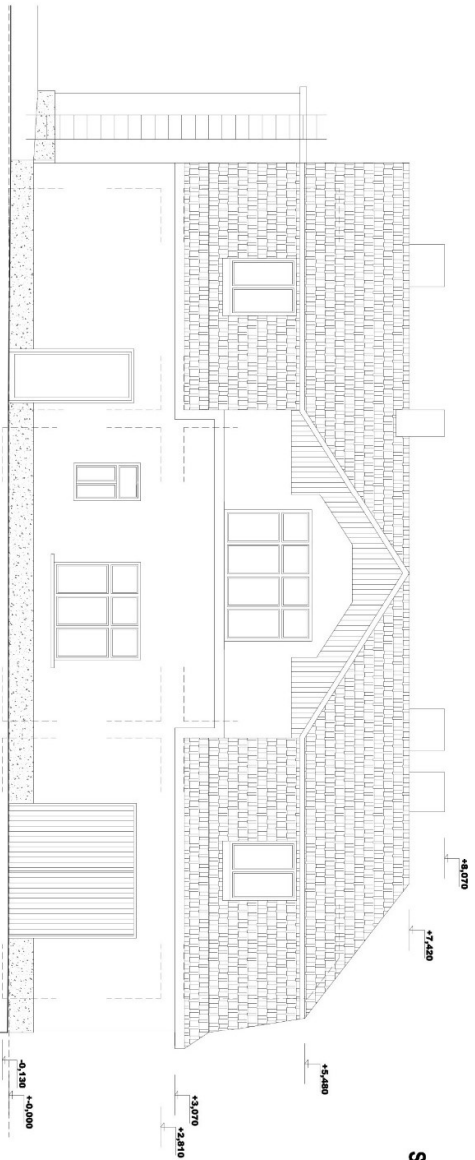
LEGENDA MÍSTNOSTI

MČ	MÍSTNOST	UČ	POURŮČENÍ	POURŮČENÍ
2.5.1	KUCHYŇA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.5.2	KOUPELNA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.5.3	CHODBA	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.5.4	BYT 2.5	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.6.1	KUCHYŇA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.6.2	KOUPELNA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.6.3	CHODBA	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.6.4	BYT 2.6	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.7.1	KUCHYŇA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.7.2	KOUPELNA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.7.3	CHODBA	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.7.4	BYT 2.7	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.8.1	KUCHYŇA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.8.2	KOUPELNA	1.81	KERAMICKÁ SÍŤKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.8.3	CHODBA	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY
2.8.4	BYT 2.8	1.81	PROJEKOVANÁ PLOŠKA	KERAMICKÉ PLOŠKY



STAVBA: VILADOVÝ VEŠKOVIC		VYPRACOVATEL: ROBERT KOBERA	
STAVBAŘ: Věra Štěpánková	PROJEKTANT: Radek, J. & K.	STAVBAŘ: Robert Kobera	PROJEKTANT: Radek, J. & K.
ADRESA: Věškovice 113, 250 02 Věškovice	STAVBAŘ: Radek, J. & K.	ADRESA: Věškovice 113, 250 02 Věškovice	STAVBAŘ: Radek, J. & K.
ČÍSLO: 132/2015	STAVBAŘ: Radek, J. & K.	ČÍSLO: 132/2015	STAVBAŘ: Radek, J. & K.

STÁVAJÍCÍ STAV - POHLED A, M=1:50

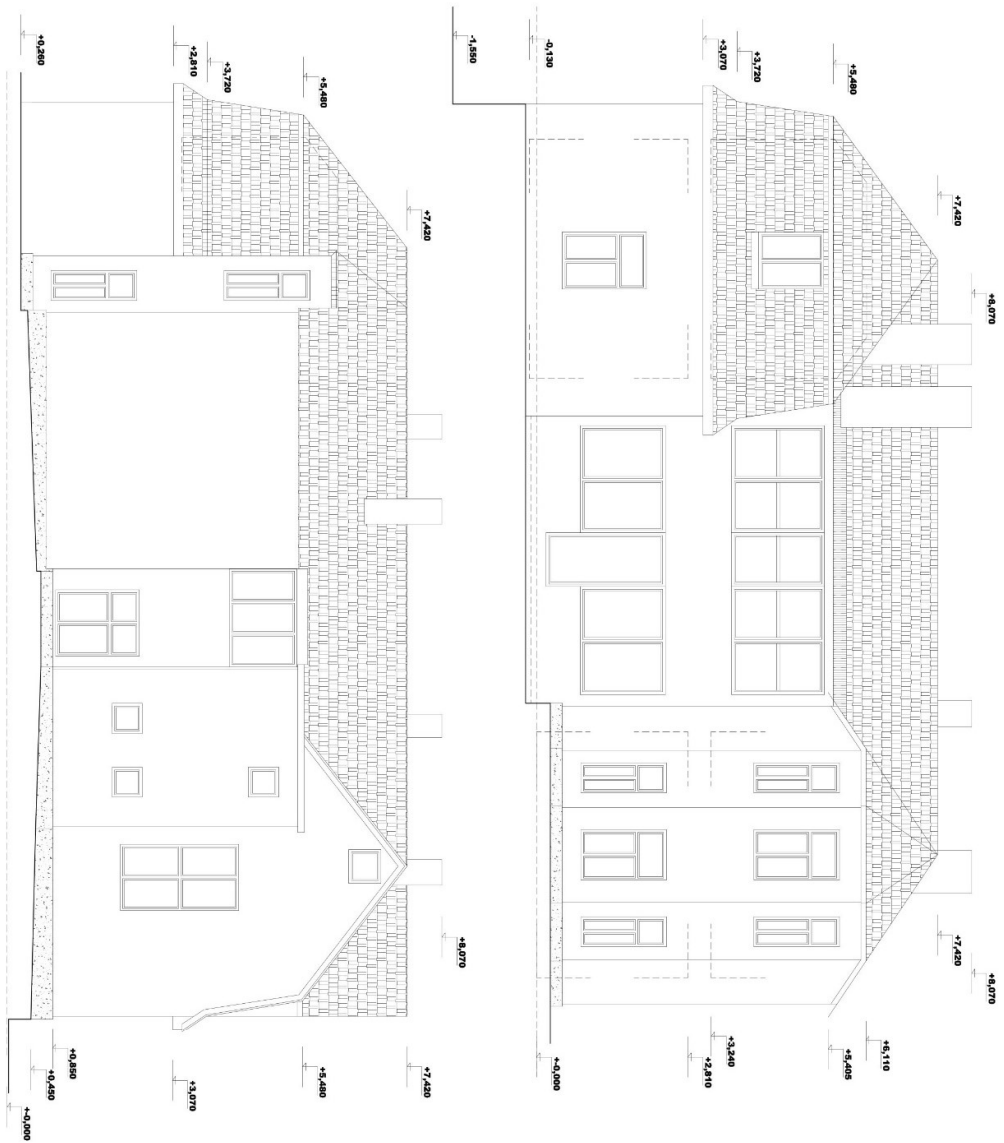


STÁVAJÍCÍ STAV - POHLED B, M=1:50



±0,000 = 169,000 m.n.m.

stavba	VILAJOH VILAJOVICE	vypracoval	ROBERT KOŠERA
vyrobca	Vahelovský - p.o. s.r.o.	adresa	
inženýr	POHLED A, POHLED B	č. vyprac.	M=1:50
stav	Reg. úřad: Brno	datum	8.7.2015
číslo	zastřešení střechy	strana	8/104
číslo	122015		



STAVAJÍCÍ STAV - POHLED C, M=1:50

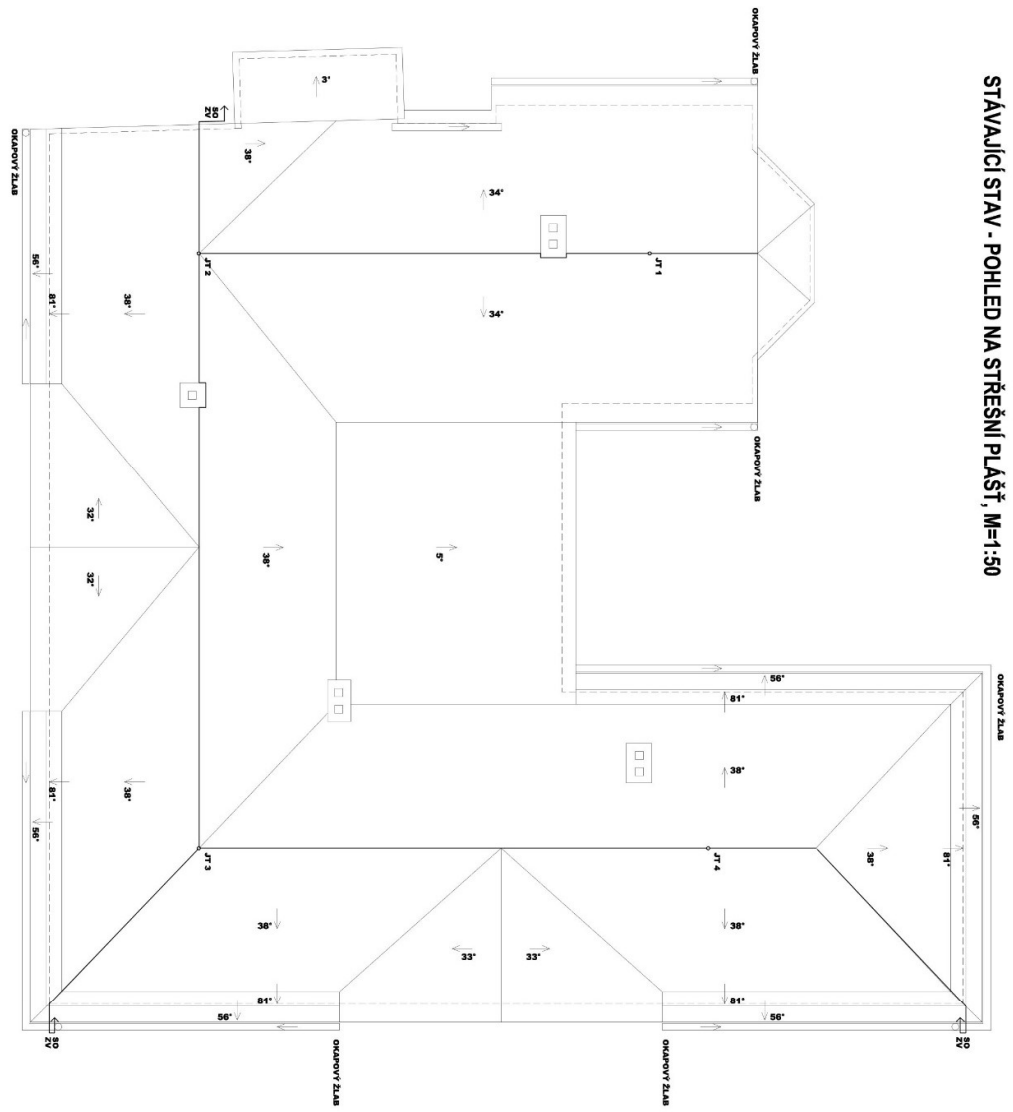
STAVAJÍCÍ STAV - POHLED D, M=1:50

LEGENDA HROMOSVODU
 JT 1,2,3 - STŘEBNÍ JIMACI TYČ
 JV - JIMACÍ VEBNÍ, SVODY
 ZV - ZAVADĚČI TYČUZEZNÍKOVACÍ PŘÍVOD
 SO - SVODKÁ OKAPOVÁ
 ZZ - ZAKLADOVÝ ZEMNÍČ S FAZÍ

±0,000 = 169,000 m.n.m.

STAVBA	VILADOVI VILÁDOVCE	VYPRACOVATEL
VYKRESLIL	Věbovec - p.č. 640/1, okres Blatná	
PROJEKTOVAL	POHLED C, POHLED D	ROBERT KOBERA
INTERIOR	Mgr. Jáchym Ferenčík	STAVBA
DATA	zastřešení střechy/číslo křivky	adresa
ČÍSLO KRESLIVY	122015	č. výtvarní
		8705

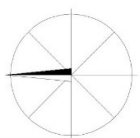
STAVAJÍCÍ STAV - POHLED NA STŘEŠNÍ PLOŠŤ, M=1:50



LEGENDA HROMOSVODU
 JT 1, 2, 3, 4 - STŘEŠNÍ JIMACI TĚ
 JV - JIMACI VĚTRNÍ, SVOD
 FZn - VÝVĚSŤ TVOŘENOVACÍ PŘÍVOD
 SO - SVODKA OKAPOVÁ
 ZZ - ZLIKVIDOVÝ ŽEBNÍK S P-2z

1:500 = 1:5000 m.stm.

stavba	VILAČOV VILAČOVCE	vypracoval	ROBERT KOŠERA
vyrobena	Velebovec - p.č. 0408/1, okres Blatná	stavba	
intenzita	Průj. - detail střešní konstrukce	číslo	150
datum	záměrná příloha stavebního návrhu	č. výkresu	8107
číslo výkresu	1522015		



Vyjádření příslušného úřadu



Městský úřad Mělník
náměstí Míru 1, 276 01 Mělník

Oddělení služeb, správy a údržby komunikací

Váš dopis značka:

Ze dne:

Naše značka:

Vyřizuje: Ing. Miroslav Klučkovič

Tel.: +420 315 635 117

E-mail: m.kluckovic@melnik.cz

Mělník: 27.1.2015

Pan

Valdemar Hörbinger

Rozhled 1603/4

276 01 Mělník

Ulice Rozhled, k.ú. Mělník

Ulice Rozhled, k.ú. Mělník je vedena v pasportu komunikací města Mělníka pod ID 282316. Jedná se o nezpevněnou, veřejně přístupnou komunikaci, která se nachází na pozemku par. č. 8073/1 ve vlastnictví České republiky.

Právo hospodařit s tímto majetkem má Správa železničních dopravních cest, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Vyjádření bylo vydáno na základě žádosti žadatele.

Ing. Miroslav Klučkovič

MÚ Mělník
vedoucí odd. služeb, správy a údržby komunikací
tel. 315 635 117
mob. 606 602 652
m.kluckovic@melnik.cz
www.melnik.cz

Městský úřad Mělník

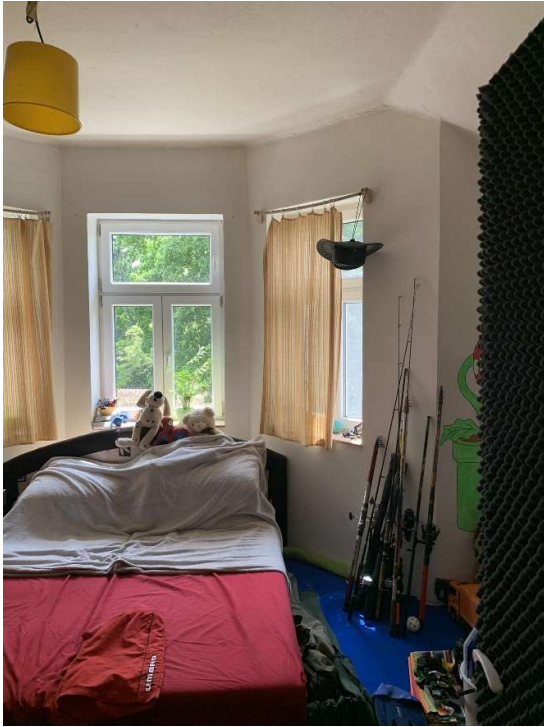
oddělení služeb,
správy a údržby komunikací

- 1 -

Fotodokumentace předmětu ocenění













Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

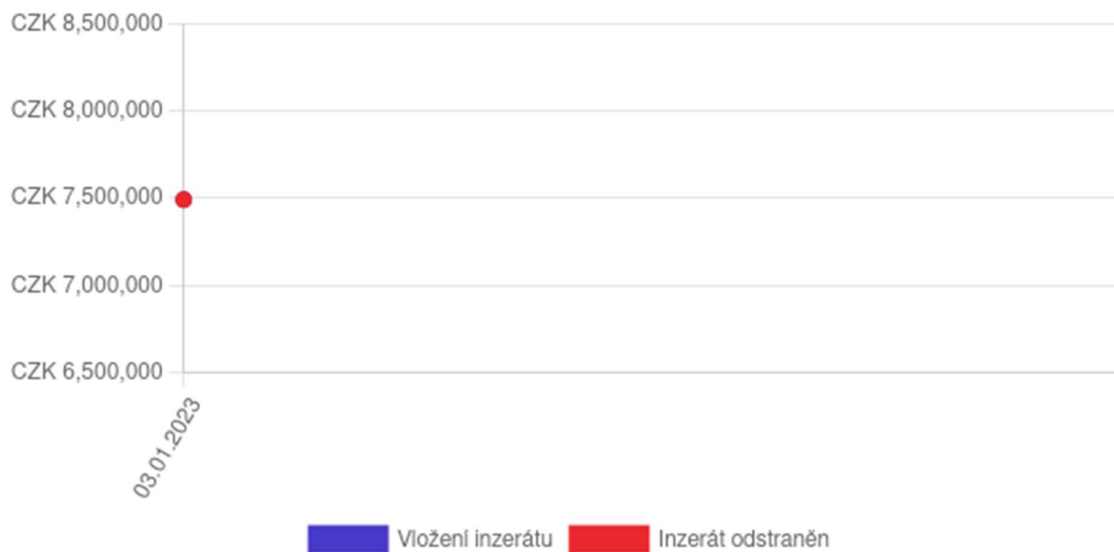


Rodinný dům, 308 m², Mělník, okres Mělník

Celková cena: 7 490 000 Kč

Lokalita: Mělník, okres Mělník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Mělník, okres Mělník	Cena	7 490 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1772 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Elektrokotel
Zastavěná plocha	477 m ²	Užitná plocha	308 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	308 m ²		

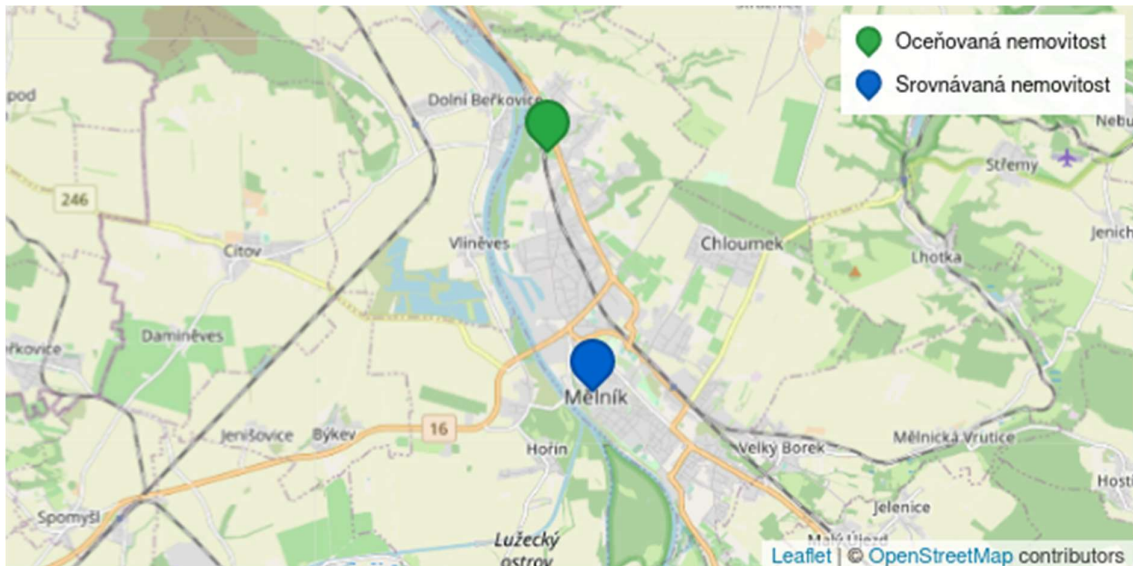
Stars reality Vám zprostředkují exkluzivní prodej dvougeneračního rodinného domu v klidném prostředí obce Jenichov - Střemy okr. Mělník, s pozemkem o celkové výměře 1772 m². Dům je nyní využíván jako dvougenerační bydlení, každý byt má svůj vlastní vchod. Jedna část domu je dispozičně řešena jako 6+1, v přízemí domu jsou tři pokoje, kotelna a WC, dále schodiště vedoucí do patra domu, v patře domu je kuchyň, koupelna, dva prostorné pokoje, jeden menší pokoj a vstup na půdu, kde je možnost vybudovat další pokoje, dle představ nového majitele. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva, ohřev vody bojler, možnost vytápění patra i krbovými kamny. Druhá část domu je dispozičně 1+1, v přízemí domu se nachází předsíň, kuchyň, komora, technická místnost a prostorná koupelna s vanou a WC, v patře domu se dají využívat 3 další pokoje a WC a krásná pavlač. V domě je možnost topení elektrokotlem, ale i kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Dům je napojen na městský vodovod, vlastní studna, odpad sveden do jímky, elektřina 220/380V. K domu náleží upravená slunná zahrada, kde je možnost příjemného posezení, k dispozici bazén, dřevěný domeček pro děti, kůlny, dílna a garáž. Nemovitost se nachází v bezprostředním sousedství CHKO Kokořínsko, která nabízí malebné procházky, pěší a cyklo výlety a je ideálním prostředím pro relaxaci nebo sportovní vyžití. Obec Jenichov je velmi klidná vesnice k dispozici je zde místní hospůdka, širší občasnou vybavenost najdeme v obci Nebužely - škola, školka, obchod, pošta. Kompletní občanskou vybavenost nalezneme v nedalekém Mělníku cca 15 minut jízdy a nebo ve Mšeně. Prohlídku této nemovitosti vzhledem k atraktivitě lokality doporučuji. Dům je možno financovat hypotékou, kterou Vám v případě Vašeho zájmu zdarma vyřídíme. Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléřku. ID: 101269 více

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

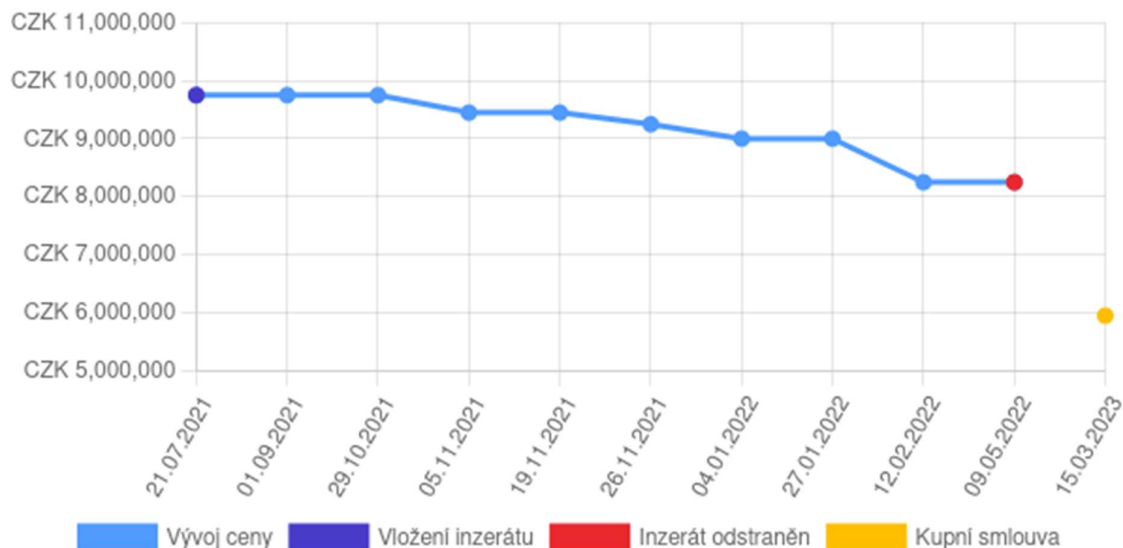


Rodinný dům, 342 m², Mladoboleslavská č.p. 460/10, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 5 950 000 Kč

Lokalita: Mladoboleslavská č.p. 460/10, Mělník, okres Mělník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

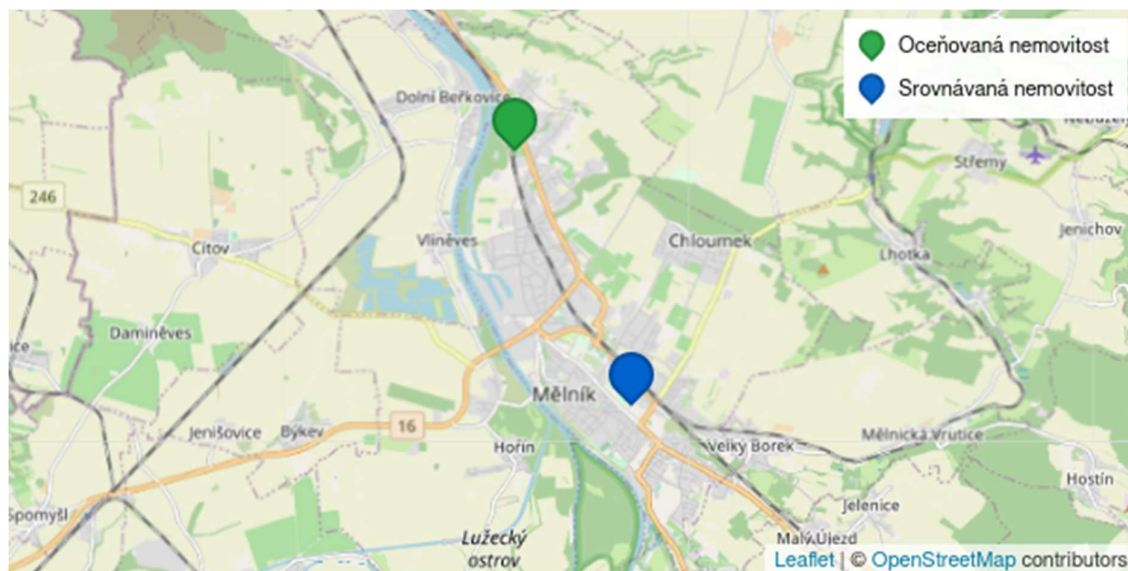
Lokalita	Mladoboleslavská č.p. 460/10, Mělník, okres Mělník	Cena dle KS	5 950 000 Kč
Číslo řízení	V-1694/2023-206	Datum podpisu KS	15.03.2023
Poznámka k ceně	Uvedená cena již zahrnuje poplatky realitní kanceláře.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	384 m ²	Stav	Dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	Užitná plocha	342 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	342 m ²

REZERVACE! V exkluzivním zastoupení majitelky vám nabízíme nemovitost ve městě Mělník. Dům se nachází na frekventované ulici Mladoboleslavská, výhodná investiční příležitost. Vhodná rekonstrukce spodní části domu, kde jsou dva komerční prostory s potenciálem rychlého návratu investice (zavedená provozovna kadeřnictví, cukrárna, rychlé občerstvení aj.) o ploše 215 m² se samostatným kompletním zázemím. V 1.NP se nachází velký byt se 7 místnostmi (vstupní chodba, kuchyň, jídelna, pokoj, zimní zahrada, terasy, ložnice, posilovna a relaxační místnost, koupelna a WC). Garáž, dílna, úložné prostory. Vodovod, kanalizace obecní. Topení plynovým kotlem. V zadní části domu se nachází další prostory se samostatným vstupem a zázemím, je zde možnost bytu 2+kk nebo další provozovna. Dále sklep, technická místnost s dílnou a garáž. Velmi členitá nemovitost s možnostmi úprav a současně s bydlením. Do domu se vchází do 1.NP schodištěm, které je také k úpravám. Frekventované umístění, kousek od autobusového nádraží, obchod Lidl, další služby. Báječné propojení podnikání s krásným prostorným bydlením. Možnost financování hypotečním úvěrem, který za Vás rádi vyřídíme. PENB: G* (PENB není k dispozici. Pokud bude dodán, bude údaj aktualizován). Při kontaktu s realitní kanceláří uvádějte evidenční číslo 40022577. více

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

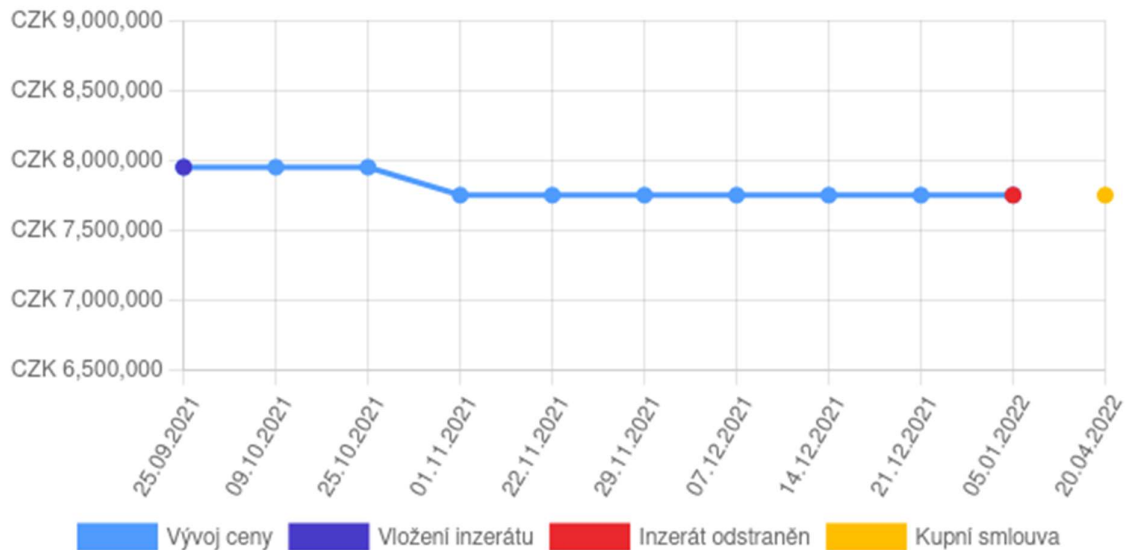


Rodinný dům, 200 m², Liběchov č.p. 256, okres Mělník

Celková cena: 7 750 000 Kč

Lokalita: Liběchov č.p. 256, okres Mělník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

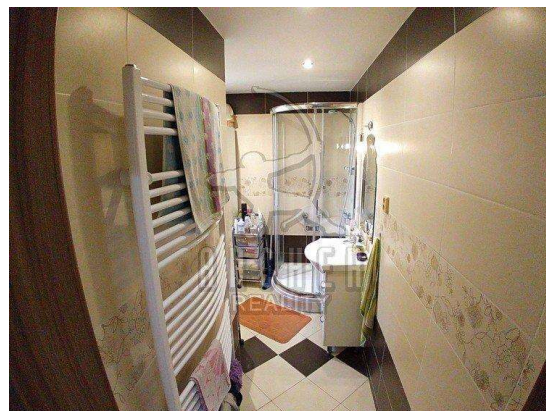


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

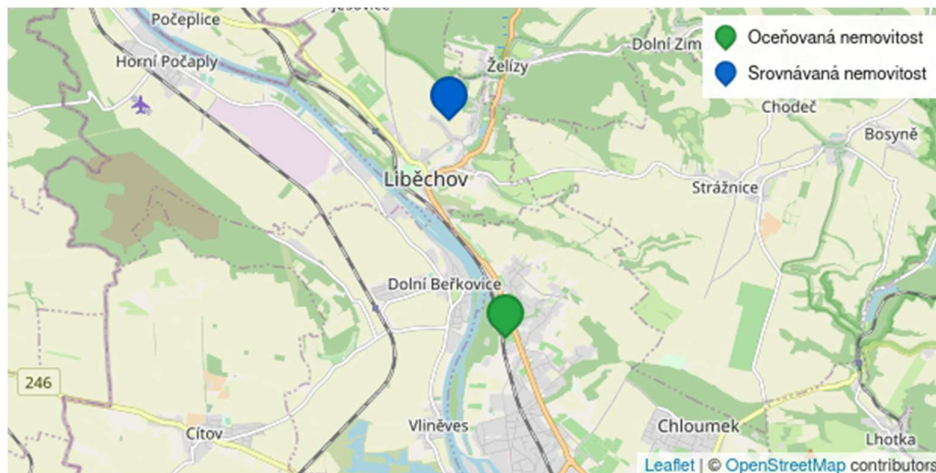
Lokalita	Liběchov č.p. 256, okres Mělník	Cena dle KS	7 750 000 Kč
Číslo řízení	V-3108/2022-206	Datum podpisu KS	20.04.2022
Poznámka k ceně	7 750 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	641 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	4
Zastavěná plocha	120 m ²	Podlahová plocha	200 m ²
Užitná plocha	313 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	4	Plyn	Plynovod

Exkluzivně nabízíme k prodeji dům 7+2/B/T/G/S (byty 3+1 a 4+1), s podlahovou plochou 200 m², 19 m² balkóny, 46 m² terasa, 40 m² garáž, 48 m² sklep, zahrada 521 m², Liběchov Rodinný dům se nachází v klidné části Liběchova mimo doslech hlavní silnice, v dosahu přírody. Je to prostorný dvougenerační dům se dvěma samostatnými byty a prostorným sklepem v 1.NP s garáží pro dvě auta a montážní jámou. Zastavěná plocha je 120 m², zahrada má 521 m², celková výměra pozemku je tedy 641 m². Byt ve 2.NP má dispozici 3+1 (78 m²) a je kompletně zrekonstruovaná vč. koupelny, samostatného WC a plastových oken. Ke kuchyni navíc přiléhá prostorná provětrávaná spížírna. Byt ve 3. a 4.NP má dispozici 4+1 (112 m²) včetně prostorného podkroví. Zrekonstruovaná je koupelna a samostatné WC. Ke kuchyni také přiléhá vlastní prostorná provětrávaná spížírna. Oba byty mají k dispozici samostatné prostorné terasy. K domu přiléhá uzavřený a suchý technický prostor pod terasou o výměře 45 m², nezapočítaný do zastavěné plochy domu, kde lze skladovat dřevo, zahradní nábytek, nástroje atd. Sklep v 1. NP obsahuje kromě garáže pro dvě auta a kotelny i prostorné spížírny a technickou místnost. K dispozici je v domě i bezdrátový internet a satelitní příjem TV. Dům má novou střechu s izolací, je také nově vyvložkovaný komín. Nové jsou rozvody elektřiny a odpady. Dešťová voda je svedena mimo pozemek, lze dodělat retenční nádrž. Vytápění je realizováno kotlem na tuhá paliva v kombinaci s elektrickým kotlem. Kanalizace je obecní. V zahradě o výměře 521 m² jsou založené záhony, zasazené ovocné stromy včetně citronovníku apod. Dům je v dosahu přírody, v bezprostřední blízkosti jsou značené turistické trasy i cyklostezky – stojí na samé hranici CHKO Kokořínsko – Máchův kraj. V dochozí vzdálenosti jsou Čertovy hlavy sochaře Václava Levého i další skalní reliéfy a jeskyně, například zajímavá Klácelka. Je zde i možnost rybolovu. V Liběchově je mateřská školka i základní škola, je zde i Střední odborné učiliště Liběchov. Další občanská vybavenost se nachází v nedalekém Mělníku, který je autem vzdálený 10 minut, autobusem 20 min. Nastěhování je možné v srpnu 2022. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nízkou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku. Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

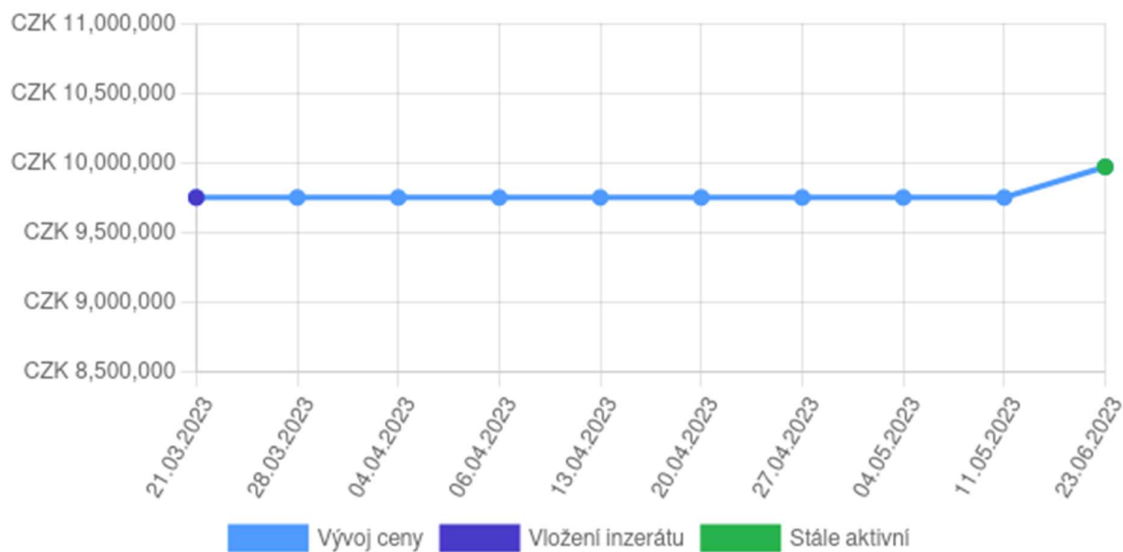


Rodinný dům, 403 m², Mělník, okres Mělník

Celková cena: 9 750 000 Kč

Lokalita: Mělník, okres Mělník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Mělník, okres Mělník	Cena	9 750 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	647 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	647 m ²	Užitná plocha	403 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	3
Podlahová plocha	403 m ²		

Hledáte svůj nový domov v klidu mimo ruch města, ale zároveň chcete mít pohodlnou dojezdovou vzdálenost do Prahy nebo Mělníka? Uvažujete o možnosti vícegenerační bydlení či spojení vlastního bydlení s možností pronajmát další dva byty? A nebo využívat nemovitost částečně k podnikání? Možná hledáte tedy právě tuto nemovitost. Velký rodinný dům je situován v klidné vesnici Mlčechvosty, na levém břehu řeky Vltavy. Původní stavba je z roku 1802, v rámci kompletní rekonstrukce došlo k dostavbě dalších pater, zateplení, opravě střechy, nová elektřina, rozvody, výměna oken celková rekonstrukce interiéru. Zůstaly však zachovány některé původní prvky (klenby a široké zdi). V 1.NP je byt 4+kk, 133 m² s úžasnou atmosférou: obývací pokoj s kuch. koutem, 2 ložnice (jedna se šatnou), , velká koupelna s oknem a novým multifun. masážním boxem, další koupelna se sprch. koutem a toaletou a po schodech sejdete do pracovny. Byt má samostatný vstup ze zahrady. Do dalších částí domu (1. a 2. patro), je přístup zajištěn samostatným vstupem ze zahrady a lze tedy velmi dobře využít jako vícegen. bydlení nebo byty pronajmát. Ve 2.NP je byt 3+kk, 130 m²: velký obývací pokoj s kuchyňským koutem, velká ložnice a další pokoj, koupelna s vanou a samostatná toaleta. Ve 3.NP je vše připraveno k dokončení atyp. bytu či ateliéru. Možnost pohrát si s vlastní fantazií a upravit si dispozici na 2+kk,2+1,3+kk, příp. zachovat velký otevřený prostor. Odtud je nádherný výhled na řeku. Vytápění domu je elektřinou (každý byt samostatný el. kotel), v 1.NP v obýv. pokoji jsou i kamna na pevná paliva. Napojení na obecní vodovod, elektřina 230/380, tlak. kanalizace. Energ. třída G do doby zpracování nového PENB. Pozemek je 647 m² – zastavěná plocha a nádvoří, ale budete zde mít prostor posedět na terase, udělat si malou zahrádku a mít i místo na parkování. Je možnost koupit i vedlejší pozemek, kde se nachází hosp. stavení, které přiléhá na dům a stará kovárna a zvětšit si tak celkovou výměru pozemku na 2.107 m². Tato část je prodejná i samostatně, je vydáno platné stavební povolení a zpracován projekt na dostavbu domu o dispozici 3+kk s terasou a zimní zahradou. Dále je varianta, za určitých podmínek, i koupě jednotlivých samostatných bytů v domě. Skvělá dopravní dostupnost: 20 min. autem do Prahy na metro Střížkov, 15 min. do Mělníka, 3 min. obec Vraňany, kde se nachází občanská vybavenost (MŠ, ZŠ – první stupeň, knihovna, pošta, ordinace lékaře, hospůdka, restaurace, možnost sportovního využití a dalších zájmových a volnočasových aktivit). Další možnosti nabízí Mělník. Obcí prochází železniční trať Praha, Kralupy nad Vltavou, Děčín, vlakem se dostanete do Prahy Holešovic nebo na Masarykovo nádraží za 40 nebo 50 minut, autobusová linka Mělník – Kralupy nad Vltavou.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

