

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10165-2629/2019

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Libuše Srbová
Čechyňská 16
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSPH 71 INS
13366/2019.

Adresa předmětu ocenění: Palackého č.p. 131/15, Mělník, okres Mělník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.12.2019

Zpracováno ke dni: 15.12.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.,
Ing. Barbora Vrbková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: barbora.vrbkova@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.12.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 131/15 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 160, 161 v obci Mělník, okres Mělník, katastrální území Mělník pro potřeby insolvenčního řízení KSPH 71 INS 13366/2019.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 131/15, obec Mělník
Adresa předmětu ocenění:	Palackého č.p. 131/15, Mělník, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Mělník
Ulice:	Palackého
Katastrální území:	Mělník

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.12.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Libuše Srbová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, znalecký posudek, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Srbová Libuše, Palackého 131/15, 27601 Mělník

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 131/15 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 160, 161 v obci Mělník, okres Mělník, katastrální území Mělník.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, je zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1930. V roce 2009 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zdroj vytápění, rozvody vody - celková, rozvody elektřiny - celková, dále v roce 2010: vnitřní povrchy – celková, nová kuchyňská linka, nová koupelna vč. zařizovacích předmětů. V podkroví je nedokončená rozestavěná druhá koupelna.

Základy jsou pravděpodobně železobetonové, konstrukce objektu je smíšená, stěny mají tloušťku 70 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 20,40 m², kuchyně o výměře 17,20 m², koupelna s WC o výměře 5,28 m², pokoj o výměře 19,00 m², schodiště o výměře 3,08 m², chodba o výměře 11,77 m², pokoj o výměře 17,20 m², pokoj o výměře 12,16 m², chodba o výměře 12,95 m², koupelna o výměře 10,92 m², schodiště o výměře 11,22 m², prádelna o výměře 18,49 m², WC o výměře 1,10 m², chodba o výměře 22,05 m², místnost o výměře 34,22 m², balkon o výměře 6,48 m², komora (mimo byt) o výměře 2,04 m². Podlahová plocha činí 217,04 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 225,56 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, špaletová, v celém objektu s žaluziemi. Obytné prostory mají orientaci na severozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze lino.

Součástí vybavení domu jsou vestavěné skříně.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V. Odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, plynové WAW v přízemí (komerční prostor) a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou poškozené od vztlínající vlhkosti, střecha je bez vad, okna domu jsou zastaralá, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je zrekonstruovaný.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a pozemek je oplocen zděným plotem. Sklon pozemku je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. K objektu náleží přístavba za domem z roku 1990 - komerční prostor 2+0. Vlhké zdivo ve všech místnostech.

Dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních

zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	částečné		
	Podkroví	ano		
	Půda	ano		
	Dům byl postaven v roce	1930		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		rozvody vody	celková	2009
		rozvody elektřiny	celková	2009
		vnitřní povrchy	celková	2010
	Základy	pravděpodobně železobetonové		
	Konstrukce	smíšená		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	70 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	pálená taška		
Klempířské prvky	pozinkované			
Vnější omítky	břízolitové			
Vnitřní omítky	štukové			
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, špaletová			
Orientace oken obytných místností	severozápad			

	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m2	Pokoj	Obývací pokoj	20,40 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	17,20 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,28 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,00 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	3,08 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,77 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,16 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	12,95 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	10,92 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	11,22 m ²
		Ostatní prostory	Prádelna	18,49 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	22,05 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	34,22 m ²
		Podlahová plocha		
	Příslušenství	Balkon	6,48 m ²	
	Příslušenství	Komora (mimo byt)	2,04 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství			225,56 m ²
	Elektřina	230V		
Vodovod	ano			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	plynový kotel, plynové WAW			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody	bojler			
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba			

		chodba: keramická dlažba ostatní: lino
	Popis stavu rodinného domu	po rekonstrukci
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	přístavba z roku 1990 - komerční prostor 2+0. Vlhké zdívo ve všech místnostech
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s administrativní zónou
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků 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, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.12.2019 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. 1:

„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 prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 131/15, obec Mělník

Rodinný dům č.p. 131/15 v ulici Palackého, obec Mělník					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Palackého, Mělník, okres Mělník	217.04 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Po rekonstrukci	365 m ²	komerční prostory v přízemí a v přístavbě za domem
1	U Polí, Mělník, okres Mělník	240 m ² , Patrový	Velmi dobrý	270 m ²	dvougaráž, bazén
2	Polská, Mělník, okres Mělník	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	442 m ²	garáž, dílna
3	Dolní Vinice, Kly, okres Mělník	240 m ² , Patrový	Novostavba	111 m ²	dvougaráž, prádelna, sklad
4	V Chaloupkách, Obříství, okres Mělník	204 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1222 m ²	zastřešená terasa
5	Kokořínská, Mělník, okres Mělník	180 m ² , Patrový	Novostavba	852 m ²	Bazén, garáž, venkovní posezení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19.083,33 Kč	0.9	17.175,00 Kč	1.00	1.00	1.10	0.90	0.80	0.85	0.6732	25.512,48 Kč
2	36.055,56 Kč	0.9	32.450,00 Kč	1.00	1.00	1.05	1.15	0.80	0.95	0.9177	35.360,14 Kč
3	19.375,00 Kč	0.9	17.437,50 Kč	0.90	1.00	1.10	0.70	0.80	0.90	0.4990	34.944,89 Kč
4	32.794,12 Kč	0.9	29.514,71 Kč	0.90	1.00	1.20	1.30	0.80	1.10	1.2355	23.888,88 Kč
5	34.444,44 Kč	Nepoužit	34.444,44 Kč	1.00	1.00	1.20	1.30	0.90	1.15	1.6146	21.333,11 Kč
Celkem průměr											28.207,90 Kč
Minimum											21.333,11 Kč
Maximum											35.360,14 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.513,90 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											21.694,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											34.721,80 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

28.207,90 Kč/m²

*

217,04 m²

= 6.122.243 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6.122.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 131/15 v ulici Palackého, obec Mělník					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Palackého, Mělník, okres Mělník	217.04 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Po rekonstrukci	365 m ²	komerční prostory v přízemí a v přístavbě za domem
1	U Polí, Mělník, okres Mělník	240 m ² , Patrový	Velmi dobrý	270 m ²	dvougaráž, bazén
2	Polská, Mělník, okres Mělník	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	442 m ²	garáž, dílna
3	Dolní Vinice, Kly, okres Mělník	240 m ² , Patrový	Novostavba	111 m ²	dvougaráž, prádelna, sklad
4	V Chaloupkách, Obříství, okres Mělník	204 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1222 m ²	zastřešená terasa
5	Kokořínská, Mělník, okres Mělník	180 m ² , Patrový	Novostavba	852 m ²	Bazén, garáž, venkovní posezení

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.083,33	0,90	17.175,00
2	36.055,56	0,90	32.450,00
3	19.375,00	0,90	17.437,50
4	32.794,12	0,90	29.514,71
5	34.444,44	-	34.444,44
Maximální hodnota		34.444,44	(případ č.5)
Minimální hodnota		17.175,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		2,0055	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		26.204,33	
Odchylka max hodnoty od průměru		8.240,11	
Odchylka min hodnoty od průměru		9.029,33	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.083,33	0,90	17.175,00
2	36.055,56	0,90	32.450,00
3	19.375,00	0,90	17.437,50
4	32.794,12	0,90	29.514,71
5	34.444,44	-	34.444,44
Maximální hodnota		34.444,44	(případ č.5)
Minimální hodnota		17.437,50	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9753	OK
Aritmetický průměr		28.461,66	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 131/15 v ulici Palackého, obec Mělník						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Palackého, Mělník, okres Mělník	217,04 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Po rekonstrukci	365 m ²	komerční prostory v přízemí a v přístavbě za domem	X
1	U Polí, Mělník, okres Mělník	240 m ² , Patrový	Velmi dobrý	270 m ²	dvougaráž, bazén	4
2	Polská, Mělník, okres Mělník	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	442 m ²	garáž, dílna	3
3	Dolní Vinice, Kly, okres Mělník	240 m ² , Patrový	Novostavba	111 m ²	dvougaráž, prádelna, sklad	1
4	V Chaloupkách, Obříství, okres Mělník	204 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1222 m ²	zastřešená terasa	2
5	Kokořínská, Mělník, okres Mělník	180 m ² , Patrový	Novostavba	852 m ²	Bazén, garáž, venkovní posezení	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19.083,33	0,90	17.175,00	4	17.175,00
2	36.055,56	0,90	32.450,00	3	97.350,00
3	19.375,00	0,90	17.437,50	1	17.437,50
4	32.794,12	0,90	29.514,71	2	59.029,42
5	34.444,44	-	34.444,44	1	34.444,44
Mezisoučet				7	208.261,36
Celkem					29.751,62

Základní cena: 29.751,62 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$29.751,62 * 0,9750 = 29.007,83 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$29.007,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 217,04 \text{ m}^2$$

$$= 6.295.859,42 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$6.300.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

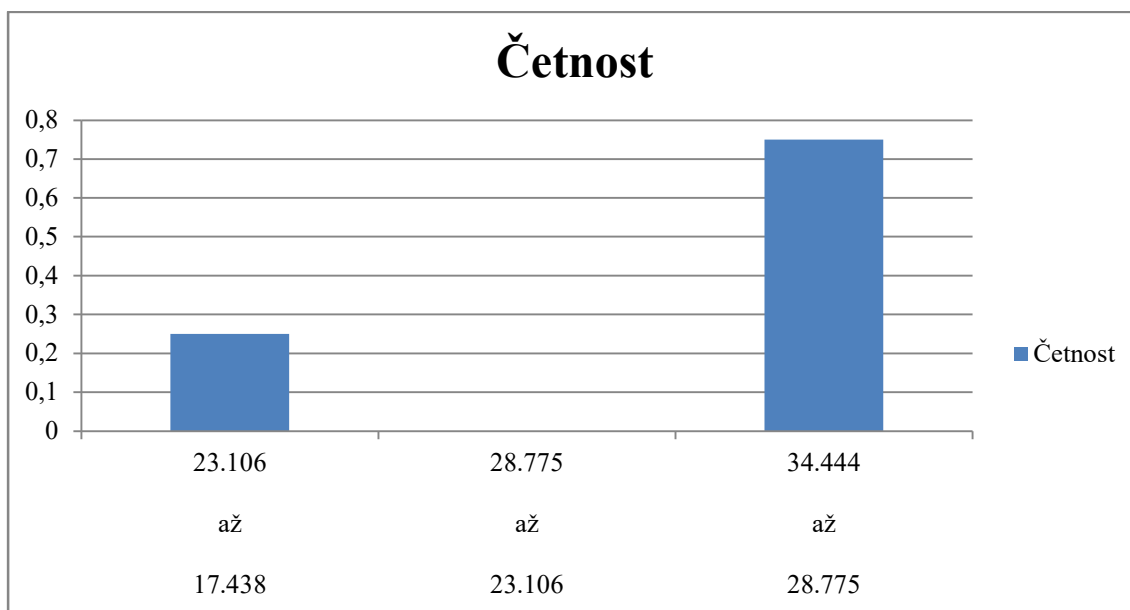
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.083	0,90	17.175,00
2	36.056	0,90	32.450,00
3	19.375	0,90	17.437,50
4	32.794	0,90	29.514,71
5	34.444	-	34.444,44

Střední hodnota	28.461,66
Medián	30.982,36
Rozdíl max-min	17.006,94
Minimum	17.437,50
Maximum	34.444,44

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
17.438	až	23.106	1	0.25
23.106	až	28.775	0	0
28.775	až	34.444	3	0.75



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 28.775,46 Kč/m² do 34.444,44 Kč/m²

* 217,04 m²

od 6.245.425,84 Kč do 7.475.821,26 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6.250.000,-- Kč do 7.480.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

6.122.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

6.300.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 6.250.000,-- Kč do 7.480.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

6.100.000 Kč

Slovy: šestmilionůjednostotísíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.,

Ing. Barbora Vrbková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: barbora.vrbkova@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.12.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 10165-2629/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	160
Obec:	Mělník [534676]
Katastrální území:	Mělník [692816]
Číslo LV:	32
Výměra [m ²]:	263
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mělník [402401] č. p. 131; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 160
Stavební objekt:	č. p. 131
Ulice:	Palackého
Adresní místa:	Palackého 131/15

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Srbová Libuše, Palackého 131/15, 27601 Mělník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161
Obec:	Mělník [534676]
Katastrální území:	Mělník [692816]
Číslo LV:	32
Výměra [m ²]:	102
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Srbová Líbuše, Palackého 131/15, 27601 Mělník	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
11951	102

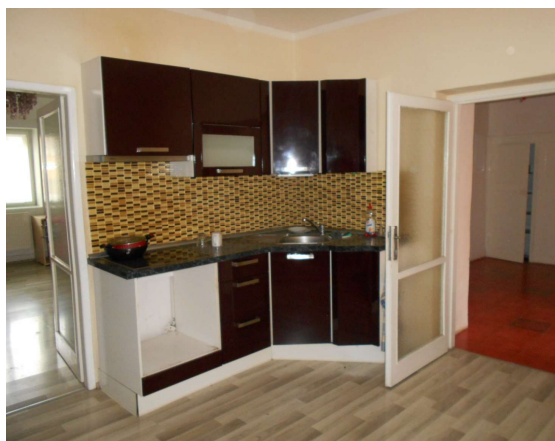
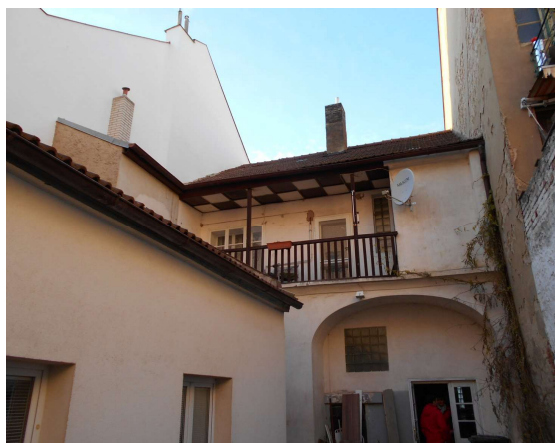
Omezení vlastnického práva

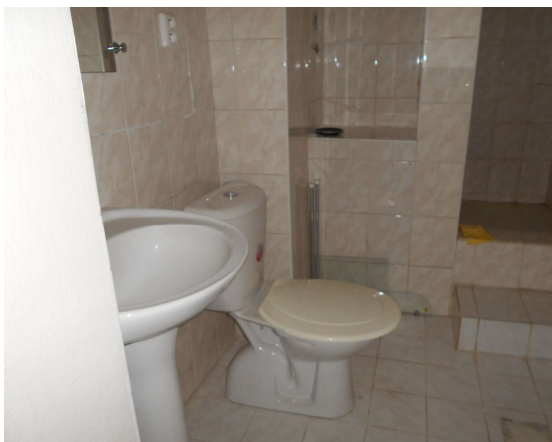
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 240 m², U Polí, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 4.580.000 Kč

Adresa: U Polí, Mělník, okres Mělník

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



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

Adresa	U Polí, Mělník, okres Mělník	Zastavěná plocha (m²)	89
Cena	4 580 000 Kč	Plocha užitná	240
Poznámka k ceně	4 580 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	240
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	270
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

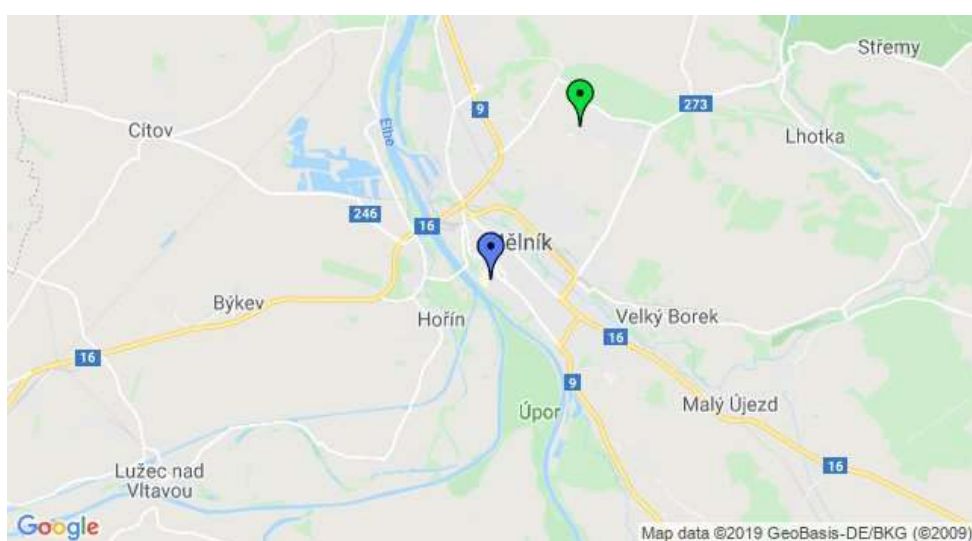
Prodej řadového rodinného domu s pozemkem o CP 270 m² v atraktivní a klidné lokalitě Mělník - Chloumek. Dispozice: 1.NP - vstupní chodba, technická místnost, prádelna, vstup do sklepa, garáž pro 2 auta, vstup na terasu a do zahrady. 2.NP - chodba, kuchyně se vstupem na balkon propojená s jídelnou a obývacím pokojem, koupelna s WC. Z jídelny vstup na balkon směrem do zahrady. 3.NP - chodba, dětský pokoj, dvě ložnice, koupelna s WC a komora. Podlahová plocha 240 m². V docházkové

vzdálenosti zalesněný vrch s cyklostezkami a naučnou stezkou. Výborná dostupnost do Prahy - 30 km. Více info v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 180 m², Polská, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 6.490.000 Kč

Adresa: Polská, Mělník, okres Mělník

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



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

Adresa	Polská, Mělník, okres Mělník	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 490 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	150
Poznámka k ceně	6 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	180
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	442
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný cihlový RD o dispozici 6+1 s garáží a velkou dílnou, který se nachází v ulici Polská, v Mělníku. Dům leží na pozemku o celkové výměře 424m², zastavěná plocha domu je 150m² a plocha užitná cca. 180m². Dispozice domu - v přízemí - zádveří, vstupní hala, obývací pokoj s krbem, jídelna, kuchyně, ložnice, koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, samostatné WC a schodiště do patra. V patře jsou situovány dvě ložnice s balkónem, pracovna a místnost s WC a umyvadlem. Dům je částečně podsklepen. K domu patří garáž a velká dílna. Stav domu je velmi dobrý. Vytápění domu je řešeno ústředním topením, napojeným na tepelné čerpadlo. K

domu patří dále menší zahrada. Z domu je velmi dobrá dostupnost do centra města i do Prahy (bus). Dům lze financovat hypotečním úvěrem - zdarma Vám zařídí náš finanční specialista!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 240 m², Dolní Vinice, Kly, okres Mělník

Celková cena: 4.650.000 Kč

Adresa: Dolní Vinice, Kly, okres Mělník

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



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

Adresa	Dolní Vinice, Kly, okres Mělník	Stav objektu	Novostavba
Cena	4 650 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	111
Poznámka k ceně	4 650 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	240
Provize	včetně provize	Podlahová plocha	240
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	111
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

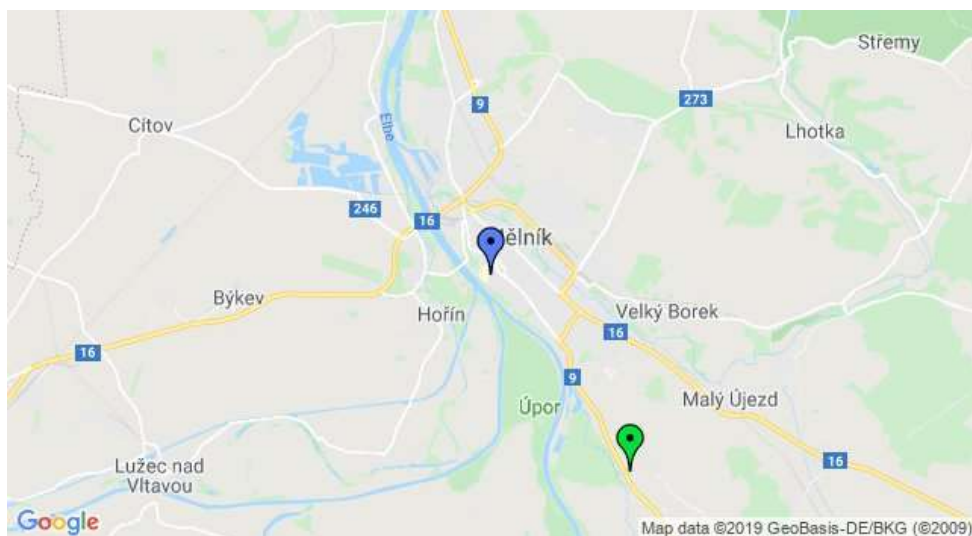
ID: P140601. Exkluzivně nabízíme k prodeji hezký rodinný dům (polovina dvojdomku) na předměstí Mělníka v malebném prostředí okolních vinic a s pěkným výhledem do údolí řeky Labe. Dům má 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, lodžii a velkou terasu, které jsou orientované na jih. V 1. podzemním podlaží se nachází garáž pro 2 auta, dílna, kotelná, prádelna, sklad a koupelna (sprchový kout s wc). V přízemí je obývací pokoj s krbem, kuchyně s jídelnou a prostorná terasa (30m²) s posezením a pěkným výhledem, druhá koupelna (sprchový kout s wc) a špíz. V 1. patře rodinného domu se nachází tři ložnice, třetí koupelna s vířivou vanou, samostatné wc a lodžie. Topení a ohřev teplé vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel. Přítápět lze taktéž

krbem v obývacím pokoji. Dům se prodává bez zahrady, pouze se zastaveným pozemkem. Prohlídky jsou možné dle telefonické dohody. Průkaz energetické náročnosti budovy není vyhotoven.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

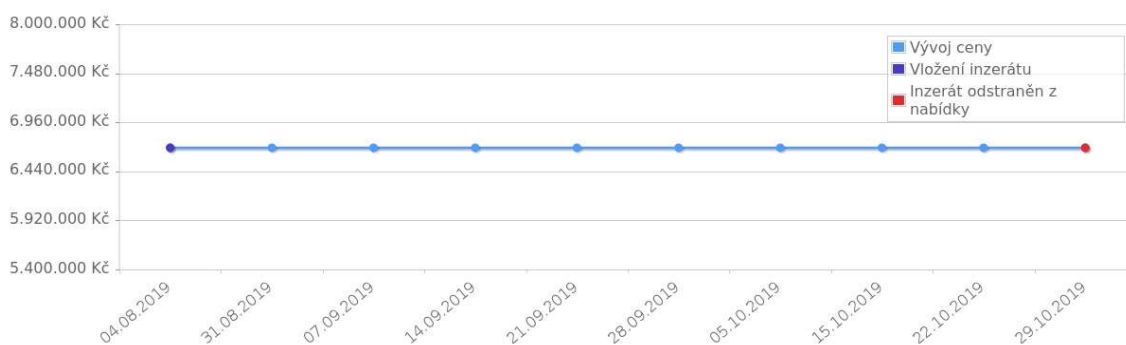


Prodej, Rodinný dům, 204 m², V Chaloupkách, Obříství, okres Mělník

Celková cena: 6.690.000 Kč

Adresa: V Chaloupkách, Obříství, okres Mělník

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



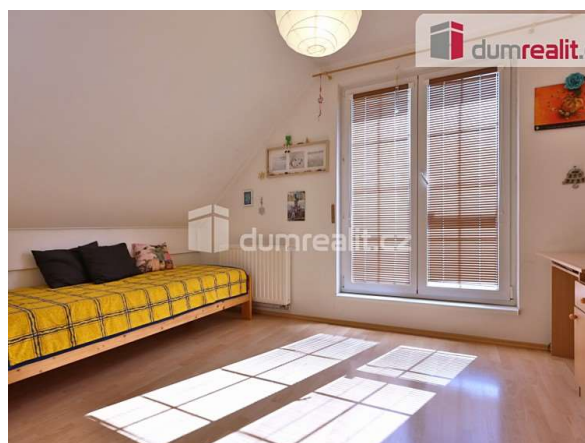
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

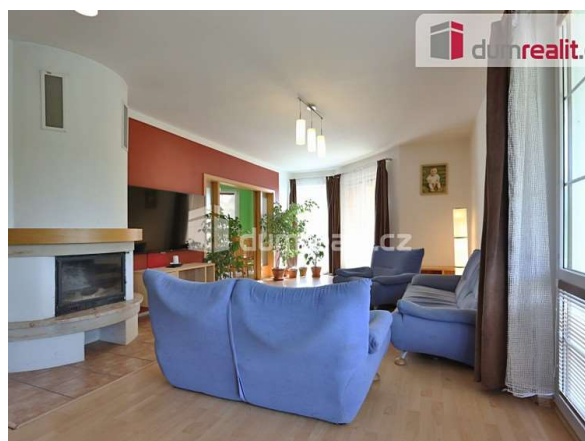
Adresa	V Chaloupkách, Obříství, okres Mělník	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	6 690 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	102
Poznámka k ceně	6 690 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	204
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	204
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	1222
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

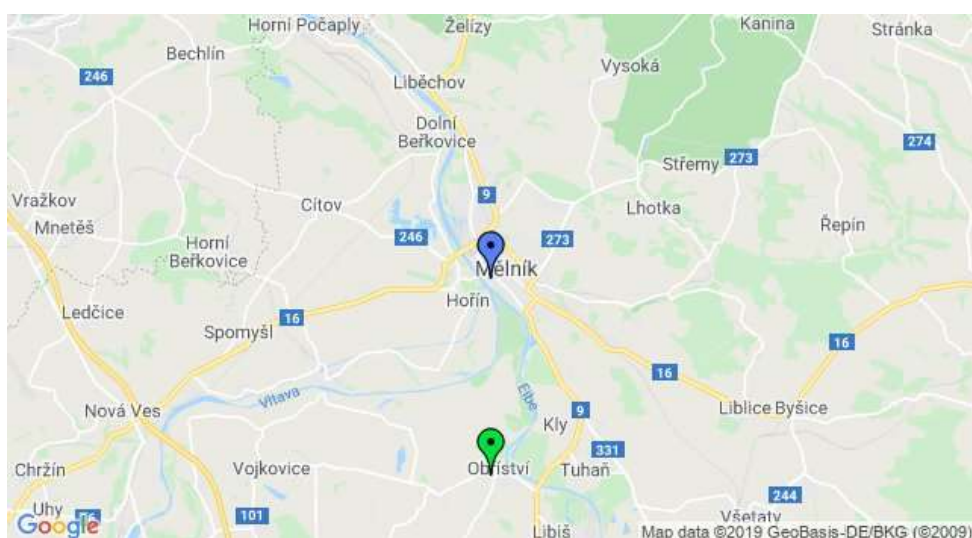
Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivní prodej patrového rodinného domu o dispozici 6+1 v obci Obříství, na Mělnicku. Atypický rodinný dům, stojící na vlastním oploceném pozemku o rozloze 1222m² vychází z projektu CNB Classic Luxus. Jedná se o izolovaný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt s obytným podkrovím. Objekt je obdélníkového půdorysu s tříbokým arkýřem. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s krbem, moderní kuchyně s vestavěnými spotřebiči, pracovna, WC, hobby, vstupní chodba a schodiště. V podkroví jsou tři ložice, šatna, balkon a prostorná koupelna. Při stavbě domu došlo k celé řadě stavebních úprav vedoucích jak ke zlepšení tepelně-izolačních vlastností domu, tak k interierovým úpravám zvyšujícím komfort, naopak snižujícím náklady na bydlení. Pozemek tvoří zčásti velká okrasná zahrada se zahradním domkem na uskladnění zahradního náradí, zčásti jako parkovací plocha ze zámkové dlažby, kde je možné zaparkovat až 4 větší vozidla. Na jižní, relaxační straně zahrady se nachází zastřešená terasa, přístupná z obývacího pokoje. V obci Obříství (<http://www.obristvi.cz/>) najdete základní občanskou vybavenost, spoj do nejbližších Neratovic a Prahy zajišťuje PID. Autem po silnici č.9 15 min do centra Mělníka, za 10 minut do Neratovic, 25 minut do Prahy po dálnici D8. Více informací požadujte v RK. Ev. číslo: 621213.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 180 m²,
Kokořinská, Mělník, okres Mělník**

Celková cena: 6.200.000 Kč

**Adresa: Kokořinská, Mělník, okres
Mělník**

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



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

Adresa	Kokořínská, Mělník, okres Mělník	Stav objektu	Novostavba
Cena dle kupní smlouvy	6 200 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	111
Kupní smlouva podepsaná dne	07.05.2019	Plocha užitná	180
Číslo řízení	V-3853/2019	Podlahová plocha	180
Poznámka k ceně	6 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	852
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Exkluzivně doporučujeme ke koupi velmi moderně řešený rodinný dům o dispozici 5+kk s krytým bazénem, garáží, grilovacím zázemím a zahradou o neuvěřitelné výměře 731m2 v rezidenční vilové čtvrti Mělníka. Jedná se o novostavbu z roku 2005, přičemž byl kladen důraz na kvalitu stavby a výběr precizních stavebních materiálů. Mezi hlavní přednosti patří zděná konstrukce z cihel Porothersm, střešní pálené tašky Bramac, vnitřní keramické obklady a dlažby, obložkové zárubně a dveře dřevěné a mnoho dalšího.

Dispozice sestává ze tří samostatných ložnic (z toho jedna s vlastní šatnou), pracovny se vstupem přímo do zahrady, obývacího pokoje s jídelnou a kuchyňským koutem (linka vč. elektrospotřebičů), dvou koupelen s toaletou a vstupní haly. Obývací pokoj disponuje velkými Francouzskými okny přímo na terasu sousedící s krytým bazénem a dále krbem, který umocňuje už tak velký komfort bydlení. Nízké provozní náklady. Občanská vybavenost v místě kompletní. Neváhejte kontaktovat realitního průvodce pro sjednání prohlídky. Zajistíme financování hypotékou. Probíhá vypracování PENB, v souladu se zákonem uvádíme kategorii G. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 1 240 000,- Kč a měsíční splátkou 20 618,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost