

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18447-664/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Růnová v.o.s., Vrbenská 511/25a, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	KSPH 81 INS 13230 / 2022
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:	Českolipská č.p. 776, Mělník, okres Mělník
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.04.2023
Zpracováno ke dni:	17.04.2023
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 23 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.04.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 776 a pozemku parc. č. 2406, 2409 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 elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek č.16/2009/RB a č. 456/26, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, 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. 776
Adresa předmětu ocenění:	Českolipská č.p. 776, Mělník, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Mělník
Ulice:	Českolipská
Katastrální území:	Mělník

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně s částečným zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.04.2023. Výměry vč. obestavěného prostoru byly po kontrole převzaty ze znaleckého posudku č. 168/2009/RB a č. 456/26. Byla provedena pouze částečná prohlídka - nebyl umožněn vstup do 1.PP. Přítomná osoba prohlídce - Ing. Sergej Marčenko, Ivan Lohaj.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Marčenko Sergej Ing., Českolipská 776, 27601 Mělník

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 776 a pozemek parc. č. 2406, 2409 v obci Mělník, okres Mělník, katastrální území Mělník.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je objekt v řadě rozrůzněných staveb v zástavbě bytových a rodinných domů a komerčních objektů. Stavba má 3 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkrovní.

V 1.NP jsou umístěny nebytové prostory, které v současné době slouží jako pokoje k ubytování se sociálním zařízením v mezipatře, se vstupem z mezipodesty vnitřního schodiště. V 2.NP se nachází kancelář a bytová jednotka. Ve 3.NP je bytová jednotka. Na objektu nevážnou žádné nájemní smlouvy.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45- 60 cm. Stropy jsou železobetonové monolitické a dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven dle letopočtu uvedeného na objektu v roce 1909.

V roce 1997 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková, dále v roce 2002: úprava dispozice - částečná, koupelna - celková, schodiště - celková, vnitřní omítky - celková, WC - celková, vnitřní dveře - celková, zárubně - celková, podlahy - celková, kuchyně - celková, rozvody energií - celková, vnitřní povrchy - celková, okna - celková, zdroj vytápění - celková, vchodové dveře - celková, dále v roce 2005: zateplení pláště - celková.

V roce 2002 byla provedena půdní vestavba a v rozpětí r. 2002-2003 byla nemovitost kompletně zrekonstruována vč. všech instalací, vybavení. Dveře vč. zárubní v části 1.NP a 2.NP jsou původní, renovovány.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	34,40 m ²
1.NP		
Pokoj	Pokoj	19,50 m ²
Pokoj	Pokoj	5,45 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	9,40 m ²
Pokoj	Pokoj	18,00 m ²
Pokoj	Pokoj	22,15 m ²

Pokoj	Pokoj	12,10 m ²
Pokoj	Pokoj	19,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba a schodiště	22,35 m ²
1.MeP		
Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,55 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,90 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Kancelář	73,25 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,85 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,20 m ²
Pokoj	Pokoj	23,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba a schodiště	22,35 m ²
3.NP (podkroví)		
Ostatní prostory	Schodiště	9,35 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	30,65 m ²
Pokoj	Pokoj	43,50 m ²
Kuchyně	Kuchyně	16,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	13,00 m ²
Koupelna, WC	WC	2,20 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,95 m ²
Podlahová plocha		383,70 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		418,10 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, střešní. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, severozápad, jih, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák. V koupelnách se nachází 2x rohová vana, 3x sprchový kout, 3x umyvadlo a na toaletě se nachází 3x klasická toaleta. Interiérové dveře jsou plastové prosklené, dřevěné plné, dýhované plné a prosklené, zárubně jsou obložkové, plastové a dřevěné a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: vlýsky, žulová podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: koberce, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, lino, vlýsky, mramor, dřevěná podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří klimatizace z roku 2005/2006.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje 3x plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 304 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem. Trvalé porosty - okrasné dřeviny na pozemku parc.č. 2409, který je součástí společného dvora se sousedním nebytovým objektem Restaurant pizzerie Mex. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s komerčními objekty.

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 lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	objekt v řadě rozrůzněných staveb		
	Počet nadzemních podlaží	3		
	Podsklepení	částečné		
	Dům byl postaven v roce	1909		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště	celková	2005
		okna	celková	2002
		zdroj vytápění	celková	2002
		střecha	celková	1997
		úprava dispozice (půdní vestavba)	částečná	2002
		koupelna	celková	2002
		schodiště	celková	2002
		vnitřní omítky	celková	2002
		WC	celková	2002
		vnitřní dveře	celková	2002
		vchodové dveře	celková	2002
		zárubně	celková	2002

		podlahy	celková	2002
		kuchyně	celková	2002
		rozvody energií	celková	2002
		vnitřní povrchy	celková	2002
	Základy	betonové bez izolace		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	45- 60 cm		
	Stropy	železobetonové monolitické, dřevěné trámové		
	Střecha	Sedlová s vikýři		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad		

Popis vnitřních prostor	Dispozice	atypický		
	Typ oken	plastová s dvojsklem, střešní		
	Příslušenství oken	žaluzie		
	Orientace oken obytných místností	východ, severozápad, jih, jihovýchod		
	Koupelna(y)	2x rohová vana, 2x sprchový kout, 3x umyvadlo		
	Toaleta(y)	3x klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	obložkové, plastové, dřevěné		
	Vnitřní dveře	plastové prosklené, dřevěné plné, dýhované plné a prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
		Příslušenství	Sklep	34,40 m ²
		1.NP		
		Pokoj	Pokoj	19,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	5,45 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	9,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,00 m ²

		Pokoj	Pokoj	22,15 m ²	
		Pokoj	Pokoj	12,10 m ²	
		Pokoj	Pokoj	19,90 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba a schodiště	22,35 m ²	
		1.MeP			
		Koupelna, WC	WC	1,20 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	5,55 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	1,90 m ²	
		2.NP			
		Ostatní prostory	Kancelář	73,25 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,85 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	4,20 m ²	
		Pokoj	Pokoj	23,90 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba a schodiště	22,35 m ²	
		3.NP (podkroví)			
		Ostatní prostory	Schodiště	9,35 m ²	
		Pokoj	Obývací pokoj	30,65 m ²	
		Pokoj	Pokoj	43,50 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	16,00 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	13,00 m ²	
		Koupelna, WC	WC	2,20 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	1,95 m ²	
		Podlahová plocha			383,70 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství			418,10 m ²
	Elektřina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	veřejná kanalizace			
	Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	plynový kotel, 3x plynový kotel				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody v domě	bojler				
Podlahy v domě	chodba: vlýsky, žulová dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: koberce, keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, lino, vlýsky, mramorová, dřevěná podlaha				
Popis stavu	po rekonstrukci				

Popis pozemku	Velikost pozemku	304 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	garáž

rodinného domu	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenční zástavba s komerčními objekty
	Poloha v obci	západní část 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 se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	V roce 2002 byla nemovitost zasažena povodní.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.04.2023 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 prodejích 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 přikládána 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: 9475
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Mělník
Katastrální území: Mělník
Počet obyvatel: 19 472
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,823,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Rodinný dům Českolipská č.p. 776
2. Garáž
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Pozemek parc.č. 2406, 2409

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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,097}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,240}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,074}$$

1. Rodinný dům Českolipská č.p. 776

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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	29,96	2,30 m
1.NP	168,55	4,00 m
2.NP	168,75	3,68 m
3.NP (podkroví)	168,75	4,50 m
536,01 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(29,96)*(2,30) =	68,91
NP	1.NP	(168,55)*(4,00) =	674,20
NP	2.NP	(168,75)*(3,68) =	621,00
Z	3.NP (podkroví)vč. zastřešení	(168,75)*(4,50/2) =	379,69
Obestavěný prostor - celkem:			1 743,80 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 bez izolace	S	100
2. Zdivo	zdivo smíšené	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené, náplňové	S	75

12. Dveře	dřevěné	P	25
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha, koberec, keramická dlažba, žula, mramor	S	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler, plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprchové kouty, WC, vana	N	100
25. Záchod	splachovací	N	100
26. Ostatní	bezpečnostní zařízení, klimatizace	N	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	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
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	75	1,00	2,48
12. Dveře	P	3,30	25	0,46	0,38
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	S	4,40	100	1,00	4,40
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	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,10	100	1,54	7,85
25. Záchod	N	0,40	100	1,54	0,62
26. Ostatní	N	3,60	100	1,54	5,54
Součet upravených objemových podílů					106,88
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0688

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	7,13	114	200	57,00	4,0641
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	22,39	114	200	57,00	12,7623
3. Stropy	S	8,40	80,00	1,00	6,72	6,75	114	200	57,00	3,8475
3. Stropy	S	8,40	20,00	1,00	1,68	1,69	21	200	10,50	0,1775
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,22	114	150	76,00	3,9672
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,21	27	80	33,75	1,0834
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,80	27	80	33,75	0,2700
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,22	21	80	26,25	1,6328
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,11	18	60	30,00	0,9330
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,31	21	50	42,00	0,9702
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,41	21	200	10,50	0,2531
12. Dveře	S	3,30	75,00	1,00	2,48	2,49	21	80	26,25	0,6536
12. Dveře	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,83	21	80	26,25	0,2179
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,22	21	80	26,25	1,3703
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,21	21	80	26,25	0,5801
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	21	80	26,25	0,2888
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,42	21	50	42,00	1,8564
17. Elektroinstalace	S	4,10	40,00	1,00	1,64	1,65	27	50	54,00	0,8910
17. Elektroinstalace	S	4,10	60,00	1,00	2,46	2,47	21	50	42,00	1,0374
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	27	50	54,00	0,3240
19. Rozvod vody	S	3,00	30,00	1,00	0,90	0,90	35	50	70,00	0,6300
19. Rozvod vody	S	3,00	70,00	1,00	2,10	2,11	21	50	42,00	0,8862
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,81	21	40	52,50	0,9503
21. Instalace plynu	S	0,50	70,00	1,00	0,35	0,35	35	50	70,00	0,2450
21. Instalace plynu	S	0,50	30,00	1,00	0,15	0,15	21	50	42,00	0,0630
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,81	23	60	38,33	1,0771
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	21	30	70,00	0,3500
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,12	21	60	35,00	1,7920
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	21	60	35,00	0,1400
26. Ostatní	S	3,60	50,00	1,00	1,80	1,81	21	100	21,00	0,3801
26. Ostatní	S	3,60	50,00	1,00	1,80	1,81	18	100	18,00	0,3258
Opotřebení:									44,0 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0688

Polohový koeficient K₅ (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/m³]

= **6 907,04**

Plná cena: 1 743,80 m³ * 6 907,04 Kč/m³

= **12 044 496,35 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 44,0 % /100)

* 0,560

Nákladová cena stavby CS_N

= **6 744 917,96 Kč**

Koeficient pp

* 1,074

Cena stavby CS	= 7 244 041,89 Kč
Rodinný dům Českolipská č.p. 776 - zjištěná cena	= 7 244 041,89 Kč

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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
garáž (7,35*3,8-(7,35-5,95)*3,8*0,5) =	25,27	0,00 m
	25,27 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	garáž 94,76 =	94,76
Obestavěný prostor - celkem:		94,76 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	štukové	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 6,20	100	1,00	6,20

2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

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	6,20	100,00	1,00	6,20	6,46	95	200	47,50	3,0685
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	31,39	95	200	47,50	14,9103
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	27,32	95	200	47,50	12,9770
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,94	25	80	31,25	1,8563
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,02	25	80	31,25	0,9438
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,01	18	80	22,50	1,1273
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,09	21	50	42,00	2,9778
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,51	59	80	73,75	5,5386
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,26	59	59	100,00	6,2600
Opotřebení:										49,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9590

Polohový koeficient K₅ (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]

= **3 790,92**

Plná cena: 94,76 m³ * 3 790,92 Kč/m³

= **359 227,58 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 49,7 % /100)

* 0,503

Nákladová cena stavby CS_N

= **180 691,47 Kč**

Koeficient pp

* 1,074

Cena stavby CS

= **194 062,64 Kč**

Garáž - zjištěná cena

= **194 062,64 Kč**

3. 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 Českolipská č.p. 776	7 244 041,89 Kč
Garáž	194 062,64 Kč
Celkem	7 438 104,53 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	7 438 104,53
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 260 333,66 Kč

4. Pozemek parc.č. 2406, 2409**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,130$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,130 = 1,074$

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,-	1,074		1 957,90
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2409	67	1 957,90	131 179,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	2406	237	1 957,90	464 022,30

nádvoří

Stavební pozemky - celkem	304	<u>595 201,60</u>
Pozemek parc.č. 2406, 2409 - zjištěná cena celkem	=	595 201,60 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům Českolipská č.p. 776	7 244 042,- Kč
2. Garáž	194 063,- Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	260 334,- Kč
4. Pozemek parc.č. 2406, 2409	595 202,- Kč

Výsledná cena - celkem: **8 293 641,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **8 293 640,- Kč**

slovy: Osmmilionůdvěstědevadesáttřitisícšestsetčtyřicet 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 Českolipská č.p. 776, Mělník, okres Mělník

Českolipská č.p. 776, Mělník, okres Mělník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Českolipská č.p. 776, Mělník, okres Mělník	383.7 m ²	po rekonstrukci	304 m ²	částečně podsklepeno, bez zahrady- součástí vedlejšího objektu, stavba s okamžitým víceúčelovým využitím, garáž	
1	Mladoboleslavská, Mělník, okres Mělník	260 m ²	dobrý	384 m ²	podsklepení, malý dvorek, garáž, v 1.NP byly komerční prostory	
2	Sadová, Mělník, okres Mělník	378 m ²	velmi dobrý	671 m ²	podsklepeno, dvojgaráž s dílnou, zahrada	
3	V Kroupovci č.p. 3528, Mělník, okres Mělník	271 m ²	velmi dobrý	1115 m ²	zahrada s pergolou, bazénem a dvougaráž	
4	Nová č.p. 204/3, Mělník, okres Mělník	612 m ²	dobrý	828 m ²	pravděpodobně podsklepeno, zahrada, památková zóna, nyní pouze komerční využití	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	23 038,46 Kč	0.9	20 734,62 Kč	1	1.06	0.9	1.09	0.95	1	0.987867	20 989,28 Kč
2	58 201,06 Kč	0.9	52 380,95 Kč	1.05	1	0.95	1.25	1.05	1	1.30921875	40 009,32 Kč
3	43 357,93 Kč	1	43 357,93 Kč	1.05	1.06	1.1	1.3	1.2	1	1.909908	22 701,58 Kč
4	21 732,03 Kč	1	21 732,03 Kč	1.05	0.89	0.8	1.28	0.9	0.95	0.81817344	26 561,64 Kč
Celkem průměr											27 565,46 Kč
Minimum											20 989,28 Kč
Maximum											40 009,32 Kč
Směrodatná odchylka - s											8 617,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18 948,40 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											36 182,51 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, vedlejší stavby, možnost skutečného využití nemovitosti. K6 zohledňuje datum prodeje nemovitosti.

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

$$27\,565,46 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 384 \text{ m}^2$$

$$= 10\,585\,135 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

10 585 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

8 293 640 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

10 585 000 Kč

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 zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 776 a pozemku parc. č. 2406, 2409 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 obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

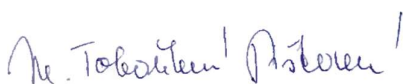
10 585 000,- Kč

Slovy: desetmilionpětsetosmdesátpěttisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 18.04.2023



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

František Kořínek

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.

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 18447-664/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2406
Obec:	Mělník [534676]
Katastrální území:	Mělník [692816]
Číslo LV:	9475
Výměra [m ²]:	237
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mělník [402401] ; č. p. 776; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2406
Stavební objekt:	č. p. 776
Ulice:	Českolipská
Adresní místa:	Českolipská č. p. 776

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marčenko Sergej Ing., Českolipská 776, 27601 Mělník	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ	Snímek obrazovky
Dražební vyhláška	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2409 
Obec:	Mělník [534676] 
Katastrální území:	Mělník [692816]
Číslo LV:	9475
Výměra [m ²]:	67
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marčenko Sergej Ing., Českolipská 776, 27601 Mělník	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

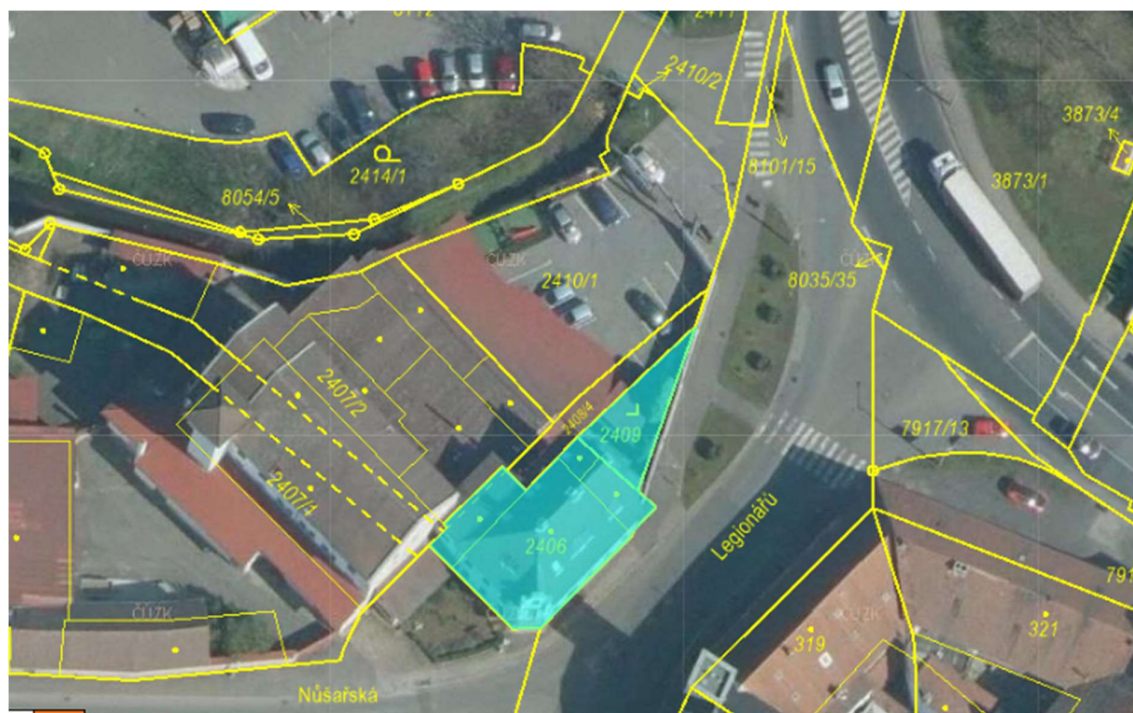
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

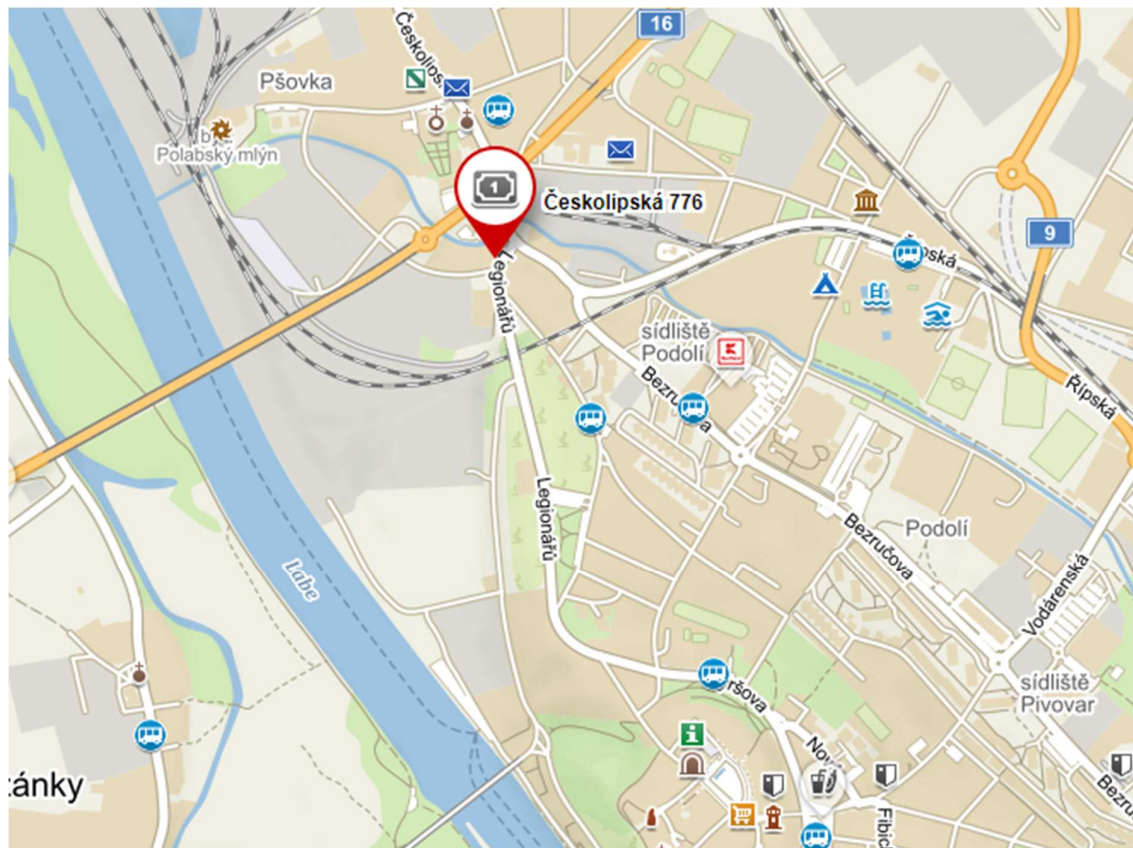
Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Marčenko Sergej
Zahájení exekuce - Ing. Marčenko Sergej
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

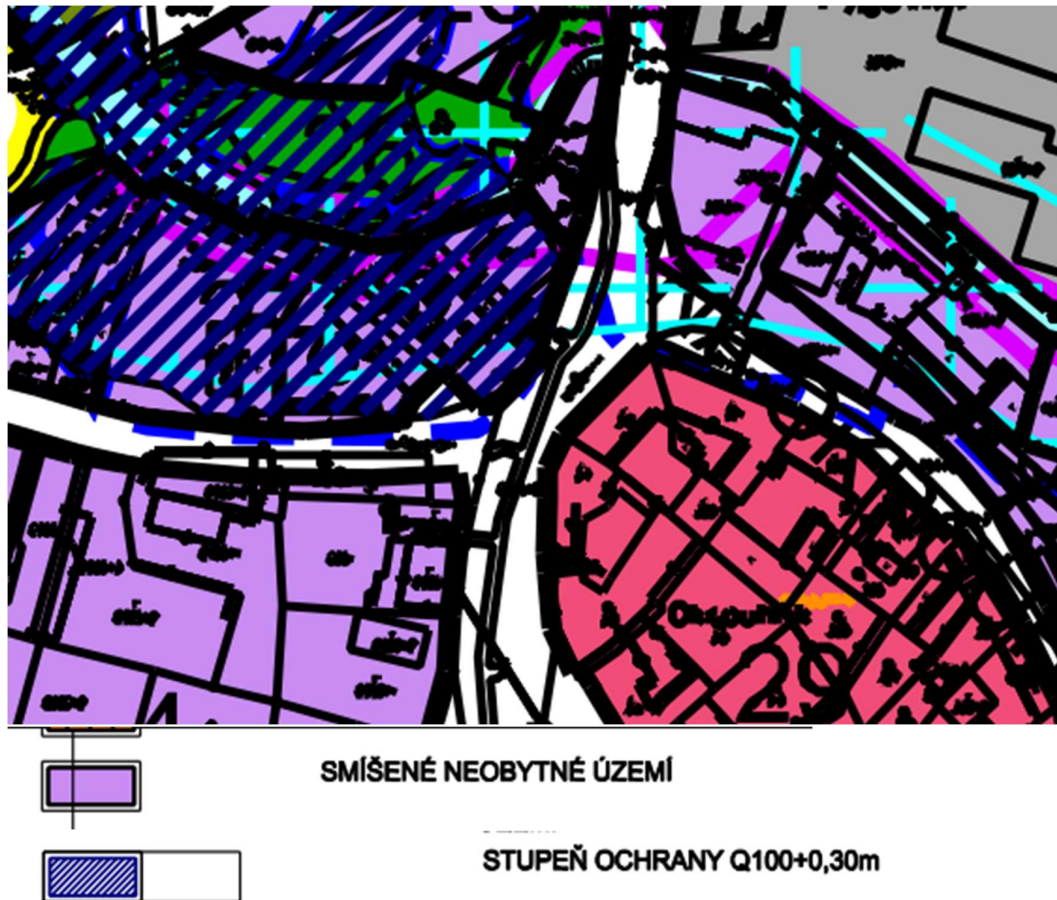
 Snímek obrazovky



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

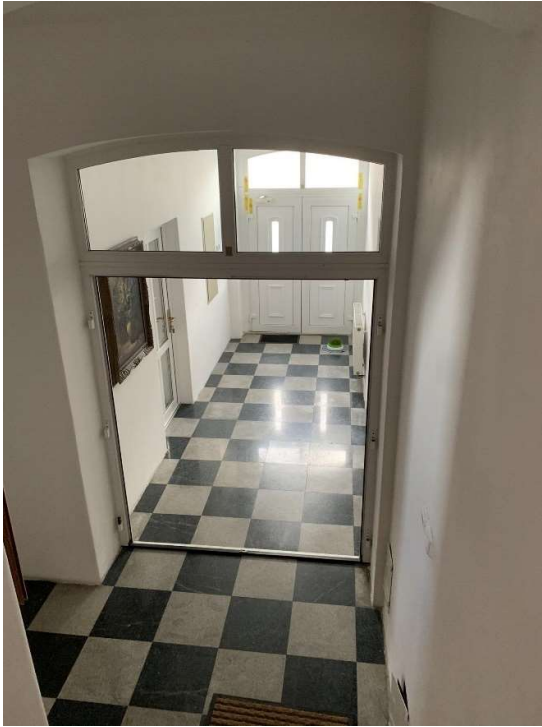


Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rodinný dům, 260 m², Mladoboleslavská, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 5 990 000 Kč

Lokalita: Mladoboleslavská, 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	Mladoboleslavská, Mělník, okres Mělník	Cena	5 990 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	384 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	260 m ²
Užitná plocha	280 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

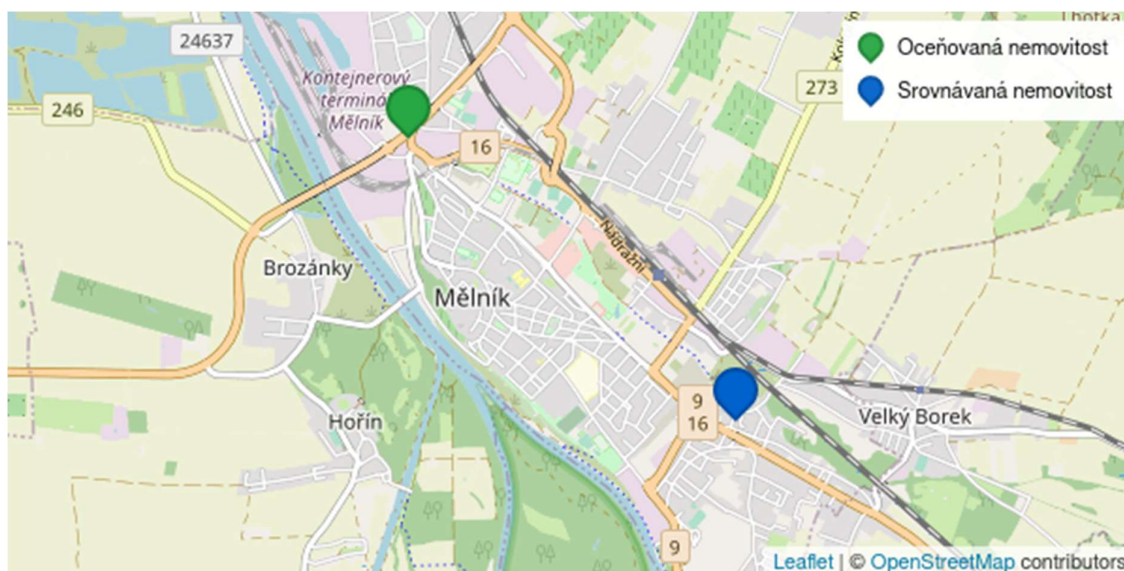
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v obci Mělník, ul. Mladoboleslavská. Dům se nachází u výjezdu z Mělníka na hlavní město Prahu. K dispozici je devět místností a kuchyně. V přízemí bylo umístěno kadeřnictví, oprava televizorů a malý bar. Dům je podsklepen a má i prostornou garáž. Z obou stran

domu je možno vjet na dvorek a parkovat vozidla. Cena je včetně právního servisu, hypotéku zajistíme. Více informací u RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

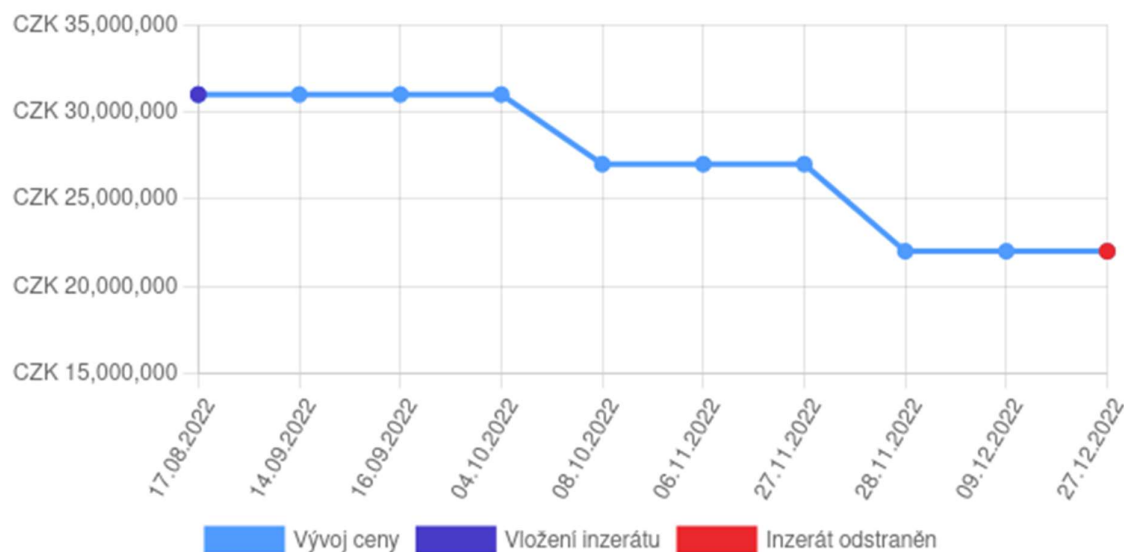


Rodinný dům, 378 m², Sadová, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 22 000 000 Kč

Lokalita: Sadová, Mělník, okres Mělník

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



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

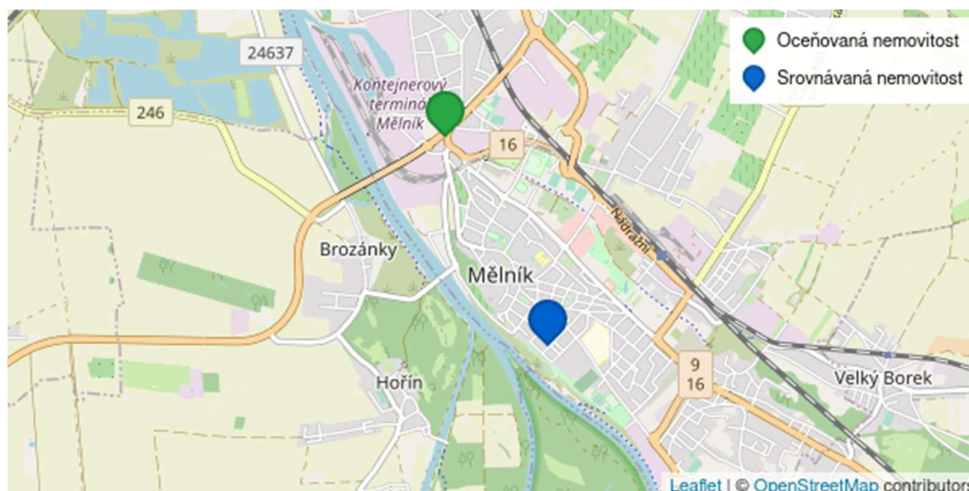
Lokalita	Sadová, Mělník, okres Mělník	Cena	22 000 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	671 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel, Ústřední vytápění
Podlahová plocha	378 m ²	Užitná plocha	378 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Nabízíme jedinečnou dvougenerační vilu 8+2, 260 m² v centru Mělníka. Jedná se o poctivou prvorepublikovou stavbu na mimořádném místě přímo vedle Sadů Na Polabí a botanické zahrady České zahradní akademie. Vila se skládá ze dvou bytových jednotek - v přízemí: 4+1 a v 1. patře 3+1 s terasou. Celá budova je podsklepena jsou zde sklepy, kotelna, technická místnost, sklad a dílna. Na půdě je prostor pro vybudování dalšího bytu. V pokojích jsou originální parkety a dlažba. Ve vile proběhla rekonstrukce a je zde nová elektřina a rozvody, nová plastová okna a dveře. K domu přiléhá udržovaná zahrada a dvougaráž s dílnou. Objekt je vhodný jako centrála firmy, menší klinika, penzion nebo rodinné sídlo. Doporučujeme prohlídku s financováním Vám můžeme pomoci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

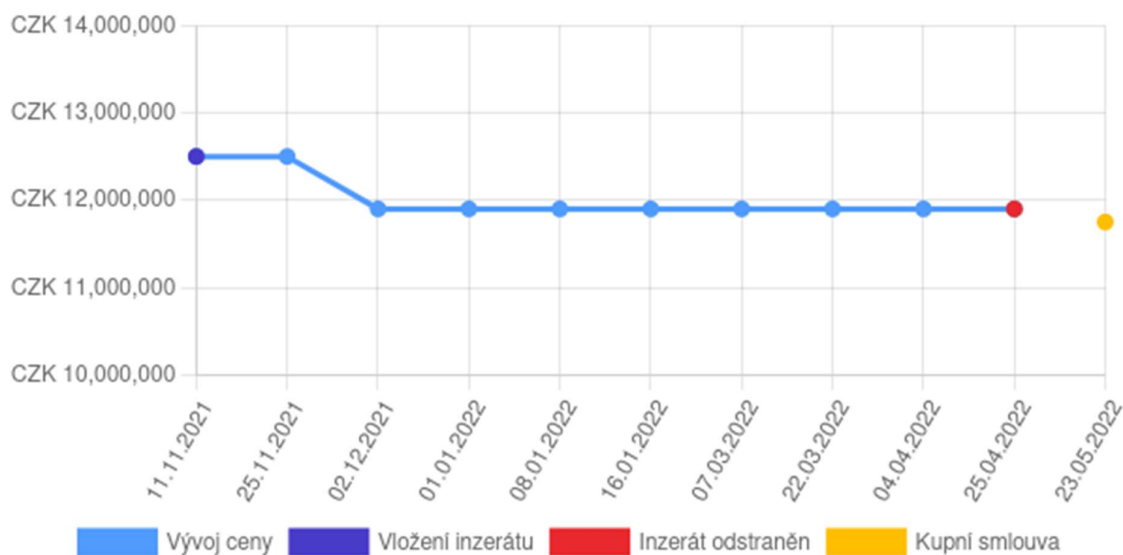


Rodinný dům, 271 m², V Kroupovci č.p. 3528, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 11 750 000 Kč

Lokalita: V Kroupovci č.p. 3528, 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	V Kroupovci č.p. 3528, Mělník, okres Mělník	Cena dle KS	11 750 000 Kč
Číslo řízení	V-4013/2022-206	Datum podpisu KS	23.05.2022
Poznámka k ceně	11 900 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1115 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Užitná plocha	271 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Podlahová plocha	271 m ²

Stars reality Vám zprostředkují exkluzivní prodej rodinného domu 4+1 v obci Mělník, s pozemkem o celkové výměře 934 m². V přízemí domu se nachází zádveří, prostorná hala, kuchyň se spíží, jídelní kout propojený s prostorným obývacím pokojem, kde je krb, pro příjemnější rodinné atmosféry, z obývacího pokoje je možný vstup na zahradu francouzským oknem, dále se v přízemí domu nachází technická místnost, prostorná koupelna s rohovou vanou, bidetem, samostatné WC a dřevěné schodiště vedoucí do patra domu. V patře domu jsou tři

velmi prostorné pokoje, u jednoho z nich je vstup na velkou terasu, kde je možnost příjemného posezení, dále je v patře domu šatna, koupelna se sprchovým koutem a WC, vstup do půdních prostor domu. K domu náleží upravená zahrada s pergolou, bazénem a dvougaráž. Vytápění domu zajišťuje ústřední dálkové topení, ohřev vody zajišťuje bojler, dům je napojen na obecní vodu, má vlastní jímku, elektrina 220V / 380V. Dům je orientovaný na všechny světové strany. Celkové měsíční náklady na provoz domu jsou cca 5.000,- Kč. Kompletní občanská vybavenost je v blízkosti domu - škola, školka, úřad, obchody, restaurace, lékař atd. Vzhledem k atraktivitě lokality doporučujeme tuto nemovitost ke koupi. Dům je možno financovat hypotékou, kterou Vám v případě Vašeho zájmu zdarma vyřídíme. Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléřku. ID: 101219

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

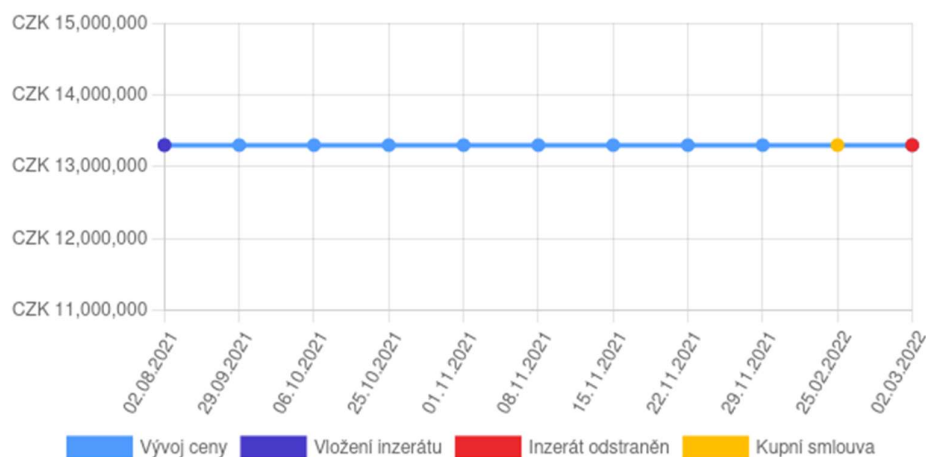


Rodinný dům, 612 m², Nová č.p. 204/3, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 13 300 000 Kč

Lokalita: Nová č.p. 204/3, Mělník, okres Mělník

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



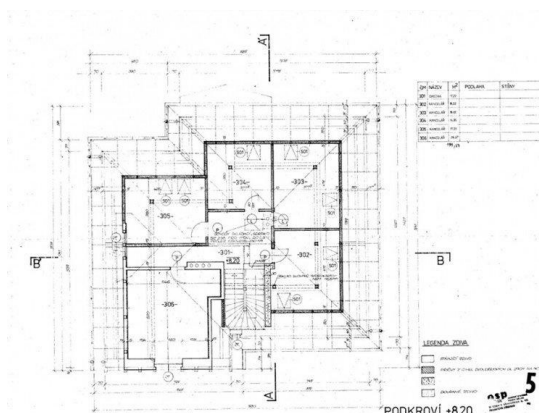
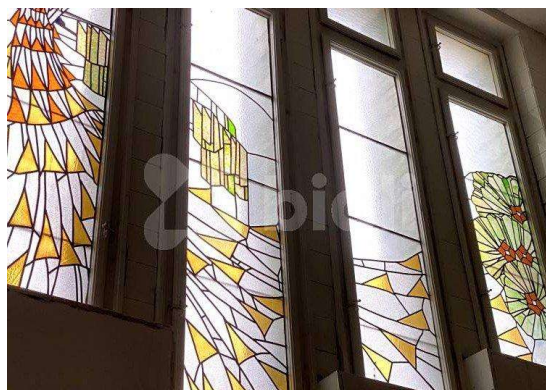
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nová č.p. 204/3, Mělník, okres Mělník	Cena dle KS	13 300 000 Kč
Číslo řízení	V-1580/2022-206	Datum podpisu KS	25.02.2022
Poznámka k ceně	13 300 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	828 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Zastavěná plocha	285 m ²
Podlahová plocha	612 m ²	Užitná plocha	612 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	3

Jedinečná investiční příležitost! Chcete žít v krásné a opravdu prostorné secesní vile v samotném centru Mělníka? Hledáte reprezentativní sídlo pro Vaši společnost? Nebo se raději pustíte do přestavby vily na 5 bytových jednotek, které prodáte dále? Nabízíme Vám k prodeji nádhernou Žilkovu vilu v centru královského města Mělníka. Dům postavil na počátku 20. století ve stylu vídeňské secese architekt Bohumil Hypšman. Objekt poskytně na 4 patrech spoustu prostoru, naposledy zde sídlil státní úřad, jednotlivá podlaží jsou tedy dispozičně rozdělena na velké množství kanceláří, sociální zařízení, jsou zde i kuchyňky. V suterénu, který má vlastní vchod ze zadní části domu a je v rovině terénu, jsou pak společenské a skladovací prostory. Ideální pro komerční využití. V přízemí je velká terasa a prvním patře balkon - obojí směrem do klidné slepé ulice zezadu domu. Úpravou dispozice lze v přízemí a prvním patře vybudovat čtyři samostatné bytové jednotky, pátou pak v podkroví (112m²). Atraktivní lokalita v rámci Mělníka i vůči Praze, zajímavá cenová nabídka! Zavolejte si o

prohlídku a přijďte si vilu prohlédnout. Lze financovat Hypotékou např. s použitím vlastních zdrojů 2 660 000,- Kč a měsíční splátkou 39 274,- 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

