

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7575-39/2019

Objednatel znaleckého posudku: Hart & Partners, v.o.s. insolvenční správce
dlužnice Zdeňka Khynychová Adresa: Kořenského
1107/15, 150 00 Praha - Smíchov

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Podvlčí č.p. 21, Dolní Beřkovice, okres Mělník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 09.01.2019

Zpracováno ke dni: 09.01.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš
Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.01.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu 4/6 rodinného domu č.p. 21 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 218 a 413/10 v obci Dolní Beřkovice - Podvlčí, okres Mělník, katastrální území Dolní Beřkovice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 21, Podvlčí, obec Dolní Beřkovice
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 21, Dolní Beřkovice, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Dolní Beřkovice
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Beřkovice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.01.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pí. Boudhilová Jana.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

informace zjištěné při prohlídce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Boudhilová Jana, č. p. 247, 27703 Horní Počaply 1/6; Khynych Vladimír, Podvlčí 21, 27701 Dolní Beřkovice 1/6; **Khynychová Zdeňka, Podvlčí 21, 27701 Dolní Beřkovice 4/6**

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 21 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 218 a 413/10 v obci Dolní Beřkovice, okres Mělník, katastrální území Dolní Beřkovice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, je zde půda a obytné podkroví není vybudované.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1925. V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková, dále v roce 2012: okna - částečná.

Základy jsou smíšené, objekt je zděné konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 2+1. V domě se nachází pokoj o výměře 18,50 m², pokoj o výměře 18,50 m², kuchyně o výměře 11,50 m², koupelna o výměře 3,50 m², WC o výměře 1,20 m², zádveří o výměře 6,50 m². Podlahová plocha činí 59,70 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dýhované plné, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Pro osvětlení jsou použity lustry.

Podlahy v obytných místnostech nejsou položeny (v rekonstrukci), v kuchyni je na podlaze lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je cementový potěr.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V, avšak přípojka zdroje elektrického proudu je odpojena. Voda je brána ze studny (v současnosti chybí darling), odpadní vody jsou svedeny do jímky a zemní plyn není zaveden. Vytápění v domě je lokální pomocí kamen a nejsou instalována topná tělesa. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou v dezolátním stavu, vybavení je v dezolátním stavu a rozvody jsou v dezolátním stavu. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zemní sklep s přístřeškem.

Poloha domu je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu 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 bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a 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	1		
	Podsklepení	ne		
	Podkroví	ne		
	Půda	ano		
	Dům byl postaven v roce	1925		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	2012
		střešní krytina	celková	2000
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	zděná		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	45 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě			
	Orientace oken obytných místností	severovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dýhované plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
Dispozice RD	2+1			

	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	11,50 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,50 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,20 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	6,50 m ²
		Podlahová plocha		59,70 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	jímka		
Plynovod	ne			
Řešení vytápění v domě	kamna			
Topná tělesa	chybí			
Řešení ohřevu vody	chybí			
Podlahy v domě	místnosti: bez podlah kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba ostatní: cementový potěr			
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí			
Vady rodinného domu	rozvody: prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Venkovní stavby	zemní sklep s přístřeškem		
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce		
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, 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 lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku		
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, 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 09.01.2019 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 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 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. 21, obec Dolní Beřkovice

Rodinný dům Podvlčí č.p. 21 obec Dolní Beřkovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Beřkovice, okres Mělník	59,7 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1455 m ²	jednopatrový, využití k rekreaci i bydlení, zemní sklep, studna.
1	Štětí, okres Litoměřice	82 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	613 m ²	V zadní části pozemku se nachází zděná stavba bez střechy. Využití k rekreaci i bydlení
2	Ctíněves, okres Litoměřice	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	359 m ²	Dům je jednopatrový s možností rozšíření do podkroví. Dům má kamenné základy, cihelné zdi a krytinu z pálených tašek. Okna jsou původní dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové a v tuto chvíli jsou pokryty linem a v některých pokojích plovoucí podlahou. Vytápění domu je zajištěno ústředním kotlem na tuhá paliva. Dále jsou v jednom pokoji krbová kamna.
3	náměstí Míru, Mělník, okres Mělník	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2237 m ²	Pozemek je rovinatý (v části mírně svažité), udržovaný, osázený různými druhy stromů a keřů. Na pozemku se nachází několik dalších staveb - stodola s dílnou 50m ² , obytná buňka a mobilní plechová hala.
4	Brňany, okres Litoměřice	92 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	570 m ²	K domu náleží patrová hospodářská budova (podsklepená).
5	Spojovací, Lužec nad Vltavou, okres Mělník	62 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	133 m ²	Dům k rekonstrukci. Dispozice: chodba, kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. Dům má vlastní vrtanou studnu a čerpadlo. Pod domem je sklep 4 m ²

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité 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	10.121,95 Kč	Nepoužit	10.121,95 Kč	1.10	0.99	1.00	0.74	1.00	1.00	0.8059	12.559,82 Kč
2	8.125,00 Kč	Nepoužit	8.125,00 Kč	1.00	0.99	1.00	0.70	1.00	1.00	0.6930	11.724,39 Kč
3	25.133,63 Kč	0.9	22.620,26 Kč	1.10	0.99	1.00	1.16	1.00	1.00	1.2632	17.907,12 Kč
4	9.347,83 Kč	Nepoužit	9.347,83 Kč	1.00	0.98	1.00	0.73	1.00	1.00	0.7154	13.066,57 Kč
5	13.709,68 Kč	0.9	12.338,71 Kč	1.10	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.7700	16.024,30 Kč
Celkem průměr											14.256,44 Kč
Minimum											11.724,39 Kč
Maximum											17.907,12 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.605,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											11.650,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16.862,13 Kč
K1 - Koefficient úpravy na polohu objektu K2 - Koefficient úpravy na velikost objektu K3 - Koefficient úpravy na celkový stav K4 - Koefficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koefficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koefficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koefficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Do výběru pro srovnání byly zařazeny nemovitosti především z uskutečněných prodejů v blízkém okolí, doplněné o nemovitosti nabízené. Jedná se o malé domy před rekonstrukcí s možností využití pro rekreaci.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$14.256,44 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{59,70 \text{ m}^2}}$$

$$= 851.109 \text{ Kč}$$

*4/6

$$= 567.406 \text{ Kč}$$

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu snížit o 25 %.

Celková cena podílu 4/6 na oceňované nemovitosti po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

$$426.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům Podvlčí č.p. 21 obec Dolní Beřkovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Beřkovice, okres Mělník	59,7 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1455 m ²	jednopatrový, využití k rekreaci i bydlení, zemní sklep, studna.
1	Štětí, okres Litoměřice	82 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	613 m ²	V zadní části pozemku se nachází zděná stavba bez střechy. Využití k rekreaci i bydlení
2	Čtíněves, okres Litoměřice	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	359 m ²	Dům je jednopatrový s možností rozšíření do podkrovní. Dům má kamenné základy, cihelné zdi a krytinu z pálených tašek. Okna jsou původní dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové a v tuto chvíli jsou pokryty linem a v některých pokojích plovoucí podlahou. Vytápění domu je zajištěno ústředním kotlem na tuhá paliva. Dále jsou v jednom pokoji krbová kamna.
3	náměstí Míru, Mělník, okres Mělník	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2237 m ²	Pozemek je rovinatý (v části mírně svažité), udržovaný, osázený různými druhy stromů a keřů. Na pozemku se nachází několik dalších staveb - stodola s dílnou 50m ² , obytná buňka a mobilní plechová hala.
4	Brňany, okres Litoměřice	92 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	570 m ²	K domu náleží patrová hospodářská budova (podsklepená).
5	Spojovací, Lužec nad Vitavou, okres Mělník	62 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	133 m ²	Dům k rekonstrukci. Dispozice: chodba, kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. Dům má vlastní vrtanou studnu a čerpadlo. Pod domem je sklep 4 m ²

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	10.121,95	-	10.121,95
2	8.125,00	-	8.125,00
3	25.133,63	0,90	22.620,26
4	9.347,83	-	9.347,83
5	13.709,68	0,90	12.338,71
Maximální hodnota		22.620,26	(případ č.3)
Minimální hodnota		8.125,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,7840	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		12.510,75	
Odchylka max hodnoty od průměru		10.109,51	
Odchylka min hodnoty od průměru		4.385,75	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.121,95	-	10.121,95
2	8.125,00	-	8.125,00
3	25.133,63	0,90	22.620,26
4	9.347,83	-	9.347,83
5	13.709,68	0,90	12.338,71
Maximální hodnota		12.338,71	(případ č.5)
Minimální hodnota		8.125,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,5186	OK
Aritmetický průměr		9.983,37	

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

Rodinný dům Podvlečí č.p. 21 obec Dolní Beřkovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Dolní Beřkovice, okres Mělník	59,7 m ² , 2+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1455 m ²	jednopatrový, využití k rekreaci i bydlení, zemní sklep, studna.	X
1	Štětí, okres Litoměřice	82 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	613 m ²	V zadní části pozemku se nachází zděná stavba bez střechy. Využití k rekreaci i bydlení	1
2	Ctíněves, okres Litoměřice	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	359 m ²	Dům je jednopatrový s možností rozšíření do podkrovní. Dům má kamenné základy, cihelné zdi a krytinu z pálených tašek. Okna jsou původní dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové a v tuto chvíli jsou pokryty linem a v některých pokojích plovoucí podlahou. Vytápění domu je zajištěno ústředním kotlem na tuhá paliva. Dále jsou v jednom pokoji krbová kamna.	1
3	náměstí Míru, Mělník, okres Mělník	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2237 m ²	Pozemek je rovinatý (v části mírně svažité), udržovaný, osázený různými druhy stromů a keřů. Na pozemku se nachází několik dalších staveb - stodola s dílnou 50m2, obytná buňka a mobilní plechová hala.	1
4	Brňany, okres Litoměřice	92 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	570 m ²	K domu náleží patrová hospodářská budova (podsklepená).	1
5	Spojovací, Lužec nad Vltavou, okres Mělník	62 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	133 m ²	Dům k rekonstrukci. Dispozice: chodba, kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. Dům má vlastní vrtanou studnu a čerpadlo. Pod domem je sklep 4 m2	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.121,95	-	10.121,95	1	10.121,95
2	8.125,00	-	8.125,00	1	8.125,00
3	25.133,63	0,90	22.620,26	1	22.620,26
4	9.347,83	-	9.347,83	1	9.347,83
5	13.709,68	0,90	12.338,71	1	12.338,71
Mezisoučet				4	39.933,49
Celkem					9.983,37

Základní cena: 9.983,37 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.983,37 * 1,0000 = 9.983,37 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{aligned}
 & \mathbf{9.983,37 \text{ Kč/m}^2} \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 59,70 \text{ m}^2} \\
 & = \mathbf{596.007,19 \text{ Kč} * 4/6} \\
 & = \mathbf{397.338 \text{ Kč}}
 \end{aligned}$$

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o 25 %.

Celková cena podílu 4/6 na oceňované nemovitosti po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

298.000,-- Kč

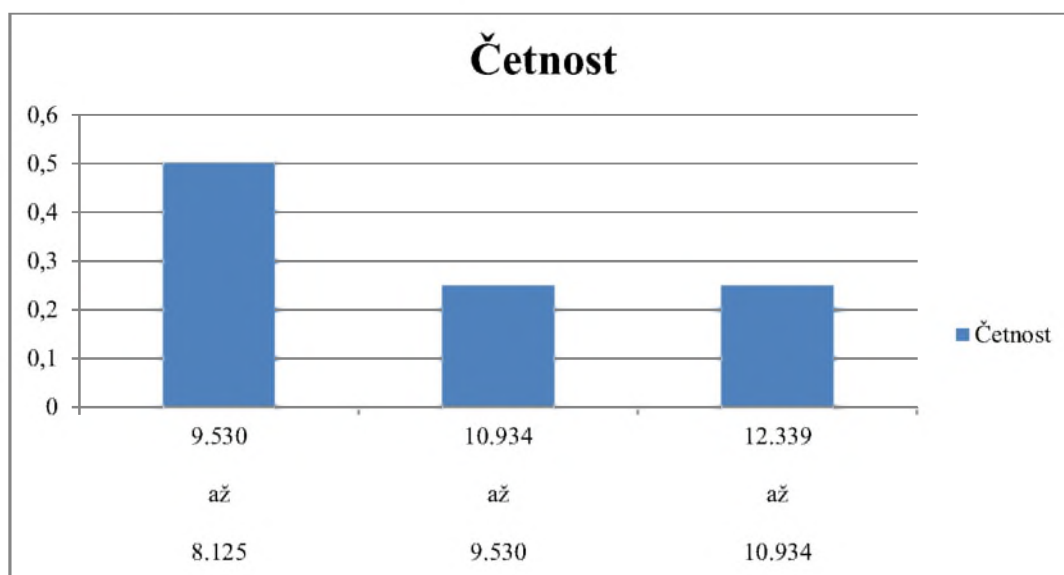
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.122	-	10.121,95
2	8.125	-	8.125,00
3	25.134	0,90	22.620,26
4	9.348	-	9.347,83
5	13.710	0,90	12.338,71
Střední hodnota			9.983,37
Medián			9.734,89
Rozdíl max-min			4.213,71
Minimum			8.125,00
Maximum			12.338,71

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8.125	až	9.530	2	0.5
9.530	až	10.934	1	0.25
10.934	až	12.339	1	0.25



C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

426.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

298.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **243.000,-- Kč** do **284.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 4/6 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

400.000 Kč

Slovy: čtyřistatisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.01.2019

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 7575-39/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

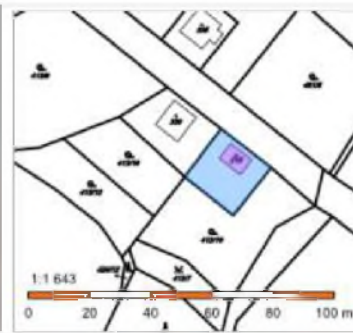


10. 1. 2019

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 218
Obec:	Dolní Beřkovice [534765]
Katastrální území:	Dolní Beřkovice [628654]
Číslo LV:	267
Výměra [m ²]:	418
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Podvltčí [28665] , č. p. 21; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 218
Stavební objekt:	č. p. 21
Adresní místa:	č. p. 21

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Boudhilová Jana, č. p. 247, 27703 Horní Počaply	1/6
Khynych Vladimír, Podvltčí 21, 27701 Dolní Beřkovice	1/6
Khynychová Zdeňka, Podvltčí 21, 27701 Dolní Beřkovice	4/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Boudhilová Jana
Nařízení exekuce - Khynych Vladimír
Nařízení exekuce - Khynychová Zdeňka
Zahájení exekuce - Boudhilová Jana

https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Vcv0_qknOPWCielzG8-aQjWAZnvlghpQnzwF9q1mS3nQ10W-vHZaQUydKIPST0... 1/2



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	413/10
Obec:	Dolní Beřkovice [534765]
Katastrální území:	Dolní Beřkovice [628654]
Číslo LV:	267
Výměra [m ²]:	1037
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Boudhilová Jana, č. p. 247, 27703 Horní Počaply	1/6
Khynych Vladimír, Podvltčí 21, 27701 Dolní Beřkovice	1/6
Khynychová Zdeňka, Podvltčí 21, 27701 Dolní Beřkovice	4/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32330	1037

Omezení vlastnického práva

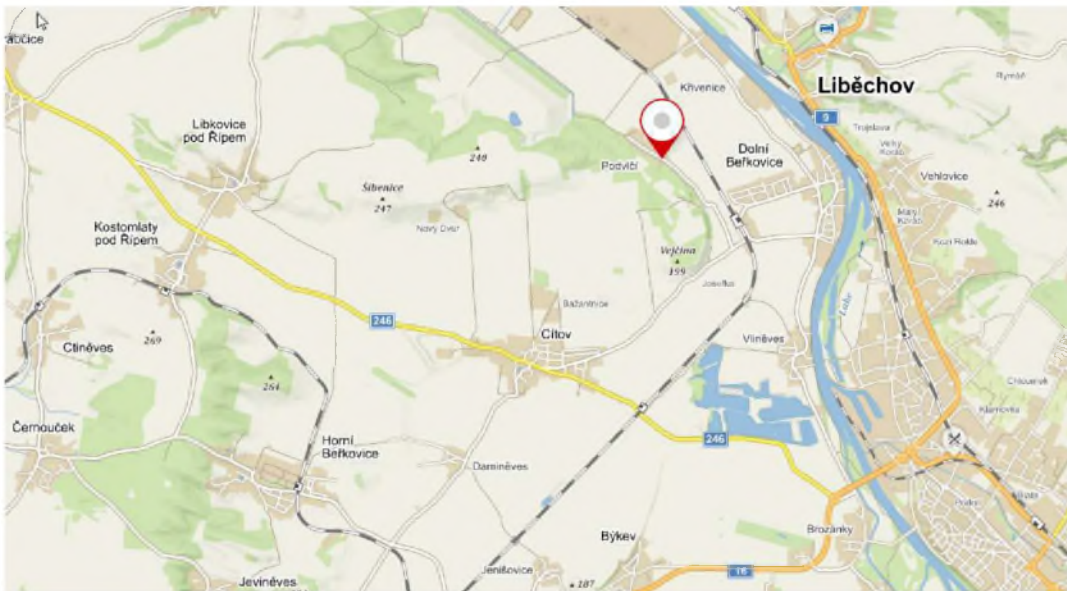
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Boudhilová Jana
Nářízení exekuce - Khynych Vladimír
Nářízení exekuce - Khynychová Zdeňka
Zahájení exekuce - Boudhilová Jana
Zahájení exekuce - Khynychová Zdeňka
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně

SV



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Mělník
Obec - část obce: Dolní Beřkovice - Podvůš

Ulice, č.p./č.o.: 21
PSČ: 27701

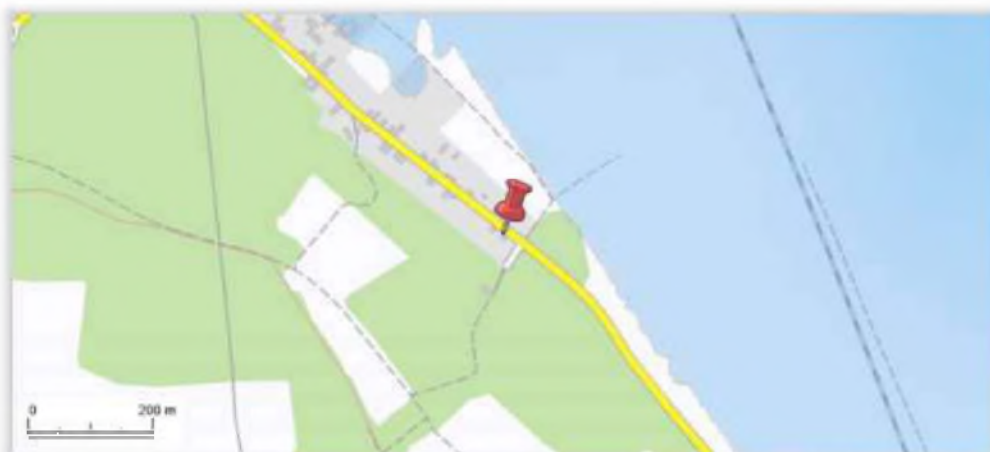
Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -738037 Y: -1009025
Souřadnice GPS: N: 50°23'45,74" E: 14°25'21,34"
Kód adresy: 6124887 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright: Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Touto zprávou a informacemi obsaženými v mapě není možné poskytnout žádné právní poradenství. Informace jsou poskytnuty pouze pro informační účely a nejsou zárukou a neodpovídají za jakýkoli výsledek. Copyright © Intermap - všechna práva vyhrazena.

Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 82 m², č.p. 42, Štětí, okres Litoměřice

Celková cena: 830.000 Kč

Adresa: Štětí, okres Litoměřice

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	Štětí, okres Litoměřice	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	830 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	16.10.2018	Zastavěná plocha (m²)	120
Číslo řízení	V-10074/2018	Plocha užitná	82
Poznámka k ceně	850 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	613
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Septik

Slovní popis

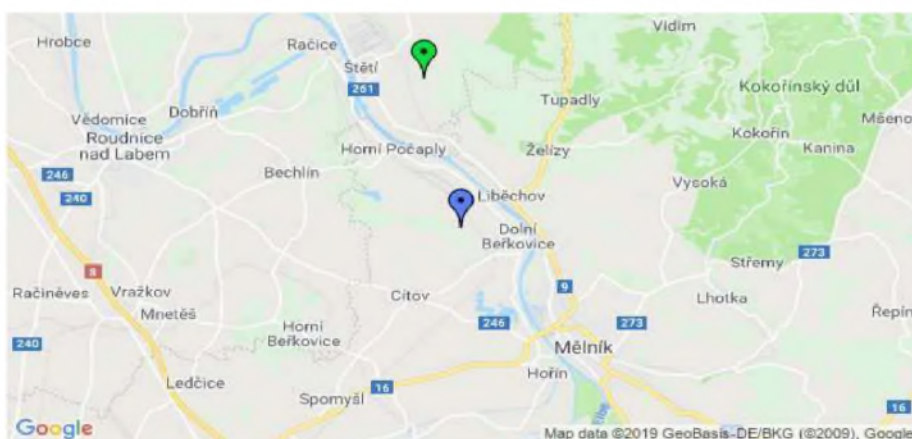
Exkluzivně nabízíme k prodeji dům v obci Stračí, který se dá využít na rodinné bydlení nebo k rekreaci, s dobrou dostupností Štětí, Mělníka a Roudnice nad Labem. Dům je připraven ke kompletní rekonstrukci. Podlahy místností jsou betonové. Nové řešení domu je zcela na novém vlastníkově. Voda je řešena studnou. Při vstupu do domu vejdete do zádveří, odkud je přístupná i samostatná toaleta a komora. Dále se dostanete do chodby, odkud se dá vejít do koupelny, samostatného pokoje a pak dvou dalších

průchozích pokojů, kde z posledního se dá vyjít na zahradu. V zadní části pozemku se nachází zděná stavba bez střechy, která se dá zbourat nebo využít na uskladnění nářadí, zahradní domek či posezení. Jak v domě, tak i na zahradě máte možnost si vše udělat dle svých představ. Výhodou této nemovitosti je její ideální využití k rekreaci. Nachází se totiž v těsné blízkosti CHKO Kokořínsko. Přesto není budoucí rekonstrukce ovlivněna regulami CHKO. Začínají zde turistické a cyklistické trasy i naučná stezka krajinou Kokořínska. V blízkém okolí je spousta turistických cílů a zajímavostí. Rádi Vám pomůžeme i s financováním této nemovitosti. Pokud Vás nabídka zaujala, kontaktujte náš tým pro více informací a pro sjednání prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 80 m², č.p. 84,
Ctiněves, okres Litoměřice**

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Ctiněves, okres Litoměřice

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	Ctiněves, okres Litoměřice	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	650 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	03.04.2018	Zastavěná plocha (m ²)	120
Číslo řízení	V-3558/2018	Plocha užitná	80
Poznámka k ceně	650 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	359
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

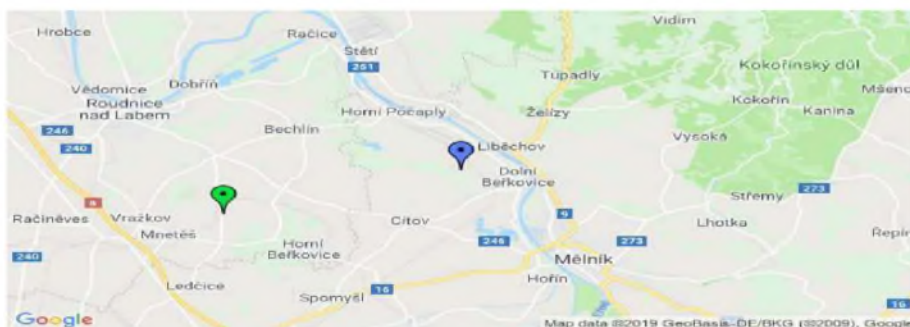
Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o velikosti 3+1 v obci Ctiněves, okres Litoměřice. Dům je jednopatrový s možností rozšíření do podkroví. Dům má kamenné základy, cihelné zdi a krytinu z pálených tašek. Okna jsou původní dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové a v tuto chvíli jsou pokryty linem a v některých pokojích plovoucí podlahou. Vytápění domu je zajištěno ústředním kotlem na tuhá paliva. Dále jsou v jednom pokoji krbová kamna. Teplá voda je zajištěna elektrickým bojlerem. Dům je napojen na přípojky - elektro (240 V a 400 V), obecní vodu, hloubkovou kanalizaci. Plynová přípojka a telefon jsou na domě. Rozložení místností: při vstupu do

domu se nacházíme v vstupní chodbičce (předsíni), odkud je dále vstup do domu. Po levé straně se nachází obývací pokoj. Rovně od vstupu je šatna a špajz. Po pravé straně je kuchyň, odkud vedou dveře do 1 pokoje a z toho pokoje se dostaneme do 2 pokoje, na druhý pokoj navazuje koupelna s vanou a WC. Součástí prodeje i garáž s vjezdem přímo z ulice. Obec Ctiněves leží pod jihovýchodními svahy Řípu a přímo z obce vede krásná turistická trasa z Roudnice nad Labem přes horu Říp. Obec je také zajímavá tím, že leží v blízkosti Prahy (za 25 min se dostanete autem do Letňan), přesto jste obklopeni čistou přírodou. Dominantou obce je kostel románského původu kostel Svatého Matouše ze 13. století. Nadšence paraglidingu jistě zaujme, že nedaleko obce se nachází startovačka pro paragliding a hanggliding. Nemovitost je prodávána přímým prodejem v rámci insolvenčního řízení. S financováním pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 80 m², náměstí Míru, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 2.010.690 Kč

Adresa: náměstí Míru, 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	náměstí Míru, Mělník, okres Mělník	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	2 010 690 Kč	Zastavěná plocha (m²)	80
Poznámka k ceně	2 010 690 Kč za nemovitost	Plocha užitná	80
Provize	bez provize RK	Plocha přidruženého pozemku	2237
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

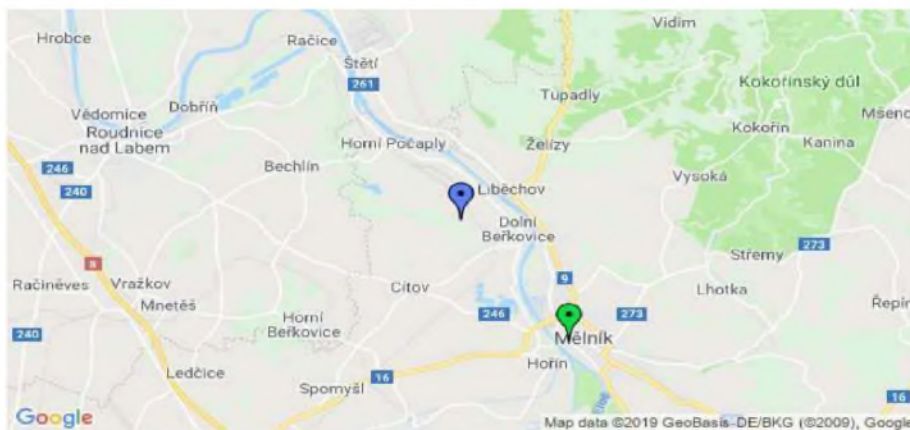
Nabízíme k prodeji starší domek s dispozicí 1+1 80m² v Mělníku část Vehlovice. Dům se nachází na pozemku 2237m². Domek je vhodný k rekonstrukci, - jedná se o starší kamenný dům, případně lze na pozemku postavit nový rodinný dům, původní domek může sloužit jako rezerva. Pozemek je rovinatý (v části mírně svažité), udržovaný, osázený různými druhy stromů a keřů. Je odsud výhled na horu Říp. Na pozemku se

nachází několik dalších staveb - stodola s dílnou 50m², obytná buňka a mobilní plechová hala. Vše v ceně pozemku. Pozemek umožňuje výstavbu rodinného domu, případně i rozdělení na dvě samostatné části včetně příjezdové cesty. Je zde zavedena voda a elektřina. Odpad je řešen malou jímkou. Na pozemek vede osvětlená příjezdová cesta. Nachází se na klidném místě s malou okolní zástavbou. Vchlovice jsou městskou částí Mělníka s veškerou občanskou vybaveností. Přímé spojení s Prahou zajišťuje autobus. V případě dotazů nás neváhejte kontaktovat. Hypotéku Vám rádi vyřídíme. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N74687.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

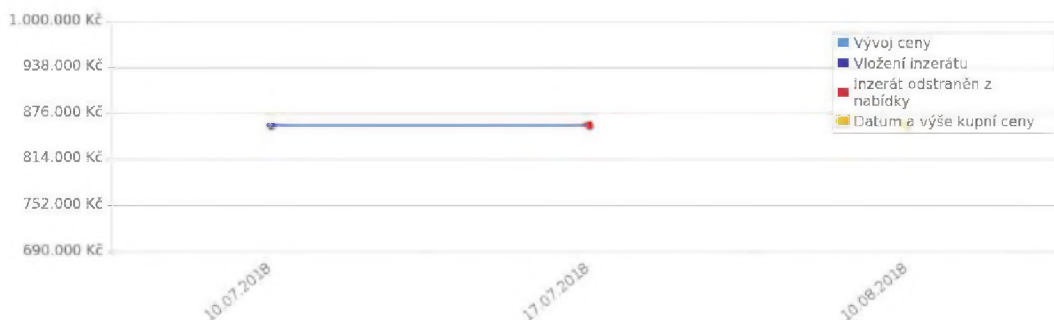


Prodej, Rodinný dům, 92 m², č.p. 35, Brňany, okres Litoměřice

Celková cena: 860.000 Kč

Adresa: Brňany, okres Litoměřice

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)

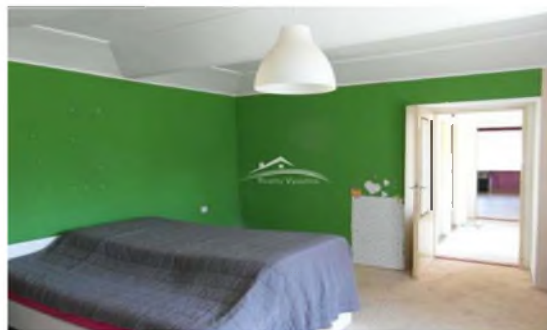
Adresa	Brňany, okres Litoměřice	Zastavěná plocha (m2)	115
Cena dle kupní smlouvy	860 000 Kč	Plocha užitná	92
Kupní smlouva podepsaná dne	10.08.2018	Plocha přidruženého pozemku	570
Číslo řízení	V-8384/2018	Elektřina	230V
Poznámka k ceně	860 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

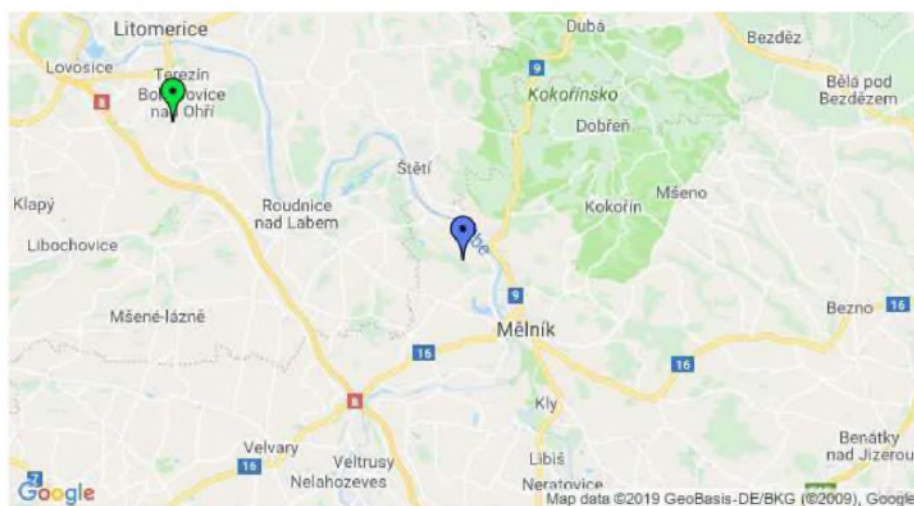
Prodej, rodinný dům, 2+1, Brňany Nabízíme k prodeji menší rodinný domek se zahradou (170 m2), který se nachází v obci Brňany. Domek je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních požadavků a představ. Ze dvora se vejde do předsíně, z předsíně vchod do koupelny, WC a do technické místnosti. Kuchyň má okno do ulice a na opačnou stranu z předsíně je obývací pokoj a ložnice s oknem do zahrady.

Okna jsou původní, podlahy pokryty PVC a koberci, koupelna s vanou, topení zajištěno plynovými přímotopy. K domu náleží patrová hospodářská budova (podsklepená) se zavedenou elektřinou a zahrada za domem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 62 m², Spojovací, Lužec nad Vltavou, okres Mělník

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Spojovací, Lužec nad Vltavou, 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	Spojovací, Lužec nad Vltavou, okres Mělník	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	850 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	133
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	62
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	62
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	133

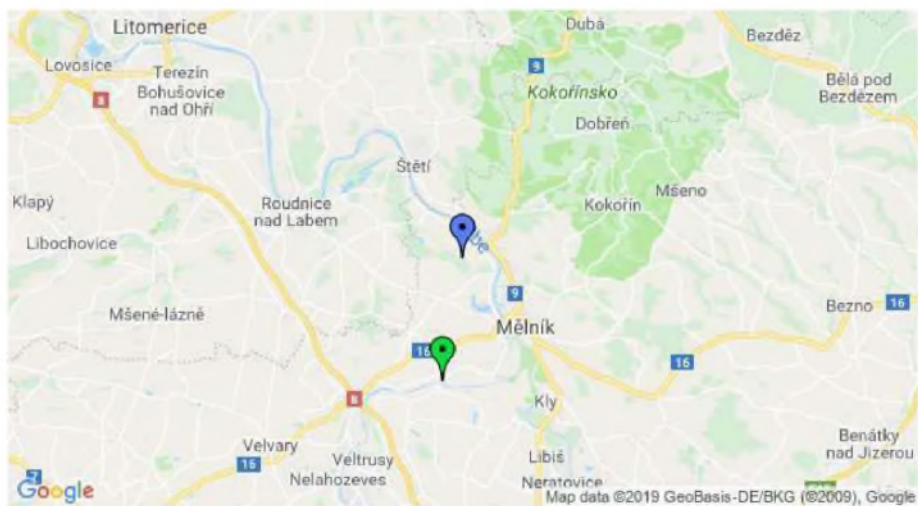
Slovní popis

Prodej rodinného domu 2+kk 62 m² v Lužci nad Vltavou. Jedná se o dům k rekonstrukci. Dispozice: chodba, kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. Dům má vlastní vrtanou studnu a čerpadlo. U domu je malý dvůr. Nově jsou instalována plastová okna a dveře, nové rozvody elektřiny a nově vybetonované podlahy a vnitřní omítky. Měsíční náklady na bydlení 1.800,- Kč. Prostorná půda nabízí možnost vybudovat podkroví. Pod domem je sklep 4 m². V obci je veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost