

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI - pos.č.2/2018

- Nemovitost :** Pozemky stav.p.č.168, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt bydlení čp.131 a stodola, stav.p.č.335/3, zastavěná plocha a nádvoří, s rozestavěnou stavbou jiného vlastníka,
s dalšími pozemky p.č.378/2, ostat.plocha, jiná plocha, p.č.379/2, trvalý travní porost, a běžným příslušenstvím podle LV č.282 v k.ú. Brniště, Obec Brniště, okres Česká Lípa, kraj Liberecký.
- Objednatel :** JUDr.Ondřej Mareš, LL.M, Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice.
- Účel ocenění :** Pro zjištění návrhu tržní hodnoty (obvyklé ceny) 1/2 nemovitosti - podle zák.č.151/1997 Sb. v platném znění, v souladu se zásadami oceňování majetku podle mezinárodních standardů IVSC - ve stavu ke dni **19.03.2018.**
- Obsah posudku :** Obsahuje 20 stran včetně titulní a příloh a je vyhotoven ve 3 výtiscích, které obdrží objednavatel posudku a 1 je v elektronické podobě archivní znalce.
- Vypracoval:** Josef Jaroš,
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,
oceňování majetku pro věci nemovité, IČO 482 83 452,
Okrouhlá čp.2, 473 01 Nový Bor
- Datum:** 18.04.2018

I. Znalecký úkol:

Ocenění 1/2 souboru nemovitostí při čp.131 včetně pozemků st.p.č.168 a č.335/3, poz.p.č.378/2 a p.č.379/2 s příslušenstvím podle LV č.282 v k.ú. Brniště obvyklou cenou ke dni prohlídky, to je **19.3.2018**, na základě usnesení o nařízení exekuce č.j. 9 Nc 9948/2007-3 ze dne 18.12.2007, vydaného Okresním soudem v České Lípě.

II. Základní informace o oceňované nemovitosti:

Nemovitost při čp.131 v Brništi, zapsaná na listu vlastnictví č.282 v katastru nemovitostí pro katastrální území Brniště, Obec Brniště, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Česká Lípa.

Soubor nemovitostí u domu pro bydlení čp.71 s hospodářskou stavbou (stodolou) je oceněn včetně stavebních pozemků a dalších pozemků s nevýznamnými venkovními úpravami a běžnými trvalými porosty.

III. Podklady použité pro ocenění:

- a) výpis z katastru nemovitostí z LV č.282 pro k.ú. Brniště, Obec Brniště
- b) kopie katastrální mapy,
- c) podklady získané od spolumajitelky nemovitosti jako pamětníka,
- d) místní šetření a jednoduchá fotodokumentace,
- e) informace o realizovaných cenách při prodeji porovnatelných nemovitostí a stavebních pozemků z vlastní databáze, majetku obce a občanů,
- h) nabídková situace na trhu nemovitostí – realitní kanceláře, internet.

IV. Popis nemovitosti:

Viz popis na str.3 ocenění.

V. Širší vztahy a jejich hodnocení:

1) Vlastnické a právní vztahy

- 1.1 Objekt bydlení čp.131 s bývalou hospodářskou stavbou a pozemky je podle LV č.282 pro k.ú.Brniště ve vlastnictví
Herynková Eva (xxxxxx/032), č.p.131, 471 29 Brniště 1/2,
Herynková Eva (xxxxxx/2451), č.p.131, 471 29 Brniště 1/2,
- 1.2 Na st.p.č.335/3, zastavěná plocha a nádvoří, stojí část stavby jiného vlastníka-ČR
- 1.3 Na oceňovaném majetku je v odd.C uvedeno omezení vlastnických práv.
- 1.4 Nemovitost není situována v památkově chráněném území.

2) Územní vztahy

Viz popis na str.3 posudku - poloha, přístup a rizika.

3) Technické vztahy

- 3.1. konfigurace terénu – převážně členitý okolní terén nepravidelné nivelety s orientací převážně k JZ
- 3.2. dostupné inženýrské sítě v místě – elektro, pitná a užitková voda je přiváděna z hluboké vrtané studny na cizím pozemku do domácí vodárny, velká odpadní jímka, veřejná kanalizace v této části obce se nevyskytuje

- 3.3. příslušenství - stodola, částečně oplocené pozemky, zpevněné plochy, bez dalších významných venkovních úprav
- 3.4. přístup k nemovitosti – ztížený příjezd od Brniště po cca 200 m nezpevněné účelové komunikaci
- 3.5. závady týkající se technických vztahů bránící plnohodnotnému využívání nemovitosti – jsou významné, je evidentně nefunkční izolace zdiva proti zemní vlhkosti a konstrukce stropů nedosahuje standardní výšky podle stavebního zákona, místy je patrné narušení krovu a krytiny střechy a komína, nosných konstrukcí stropů a podlah.

4) Obchodní a ekonomické vztahy

- 4.1. trh s nemovitostmi – přímo v obci neproběhly obchody s nemovitostmi tohoto druhu v posledních letech za standardních podmínek.
K výpočtu tržní hodnoty k rozhodnému datu 19.03.2018 byly použity informace z vlastní databáze, místní realitní kanceláře nebo realitních kanceláří z jiných míst okresu.
- 4.2. výnosový potenciál – pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti nebyly nalezeny vstupní hodnoty, pronájem nemovitostí tohoto charakteru v místě ani v okolí nebyl ověřen.

Seznam oceňovaných objektů

- 1.1. Pozemky podle LV č.282 - stav.p.č.168, zastavěná plocha a nádvoří,
stav.p.č.335/3, zastavěná plocha a nádvoří, bez stavby jiného
vlastníka
poz.p.č.378/2, ostatní plocha, jiná plocha
poz.p.č.379/2, trvalý travní porost, jako jednotný funkční celek
- 1.2. Objekt domu čp.131 se stodolou na stav.p.č.168
- 1.3. Venkovní úpravy - přípojky inženýrských sítí, žumpa a nevýznamné zpevněné plochy jsou zohledněny v ocenění v %

V. Ocenění nemovitosti - stavebních pozemků p.č.168 s bytovým domem čp.131 a stodolou, p.č.335/3, s dalšími pozemky a příslušenstvím, uvedené na LV č.282 v k.ú. Brniště, Obec Brniště, okres Česká Lípa, odhad 1/2 tržní hodnoty nemovitosti podle zák.č.151/1997 Sb. v platném znění :

Místní šetření a zaměření nemovitosti bylo provedeno na místě dne 19.03.2018 za přítomnosti spoluvlastníka.

Nemovitost jako bývalá zemědělská usedlost je situována severně od centra Brniště v odlehlé okrajové části obce Růžová. Je dostupná od místní komunikace s asfaltovým povrchem po dlouhé účelové cestě se šterkovým povrchem..

Nemovitost je napojena na veřejnou síť elektro, vodovod je přiveden z vrtané studny na cizím pozemku. Odpadní vody jsou odváděny do původní žumpy s trativodem.

Příslušenství dále tvoří původní stodola a nevýznamné venkovní úpravy (částečné oplocení s vraty, zpevněné plochy u domu, přípojky IS) a běžné trvalé porosty.

Objekt stodoly a položky VÚ mají v rámci nemovitosti doplňkový význam a vlastní cenotvornou hodnotu, která bude zohledněna při aplikaci metody ocenění. Položky venkovních úprav budou ohodnoceny 3,50 % z ceny hlavního objektu.

Pozemek stav.p.č.168 je veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je částečně zastavěn domem a stodolou, pozemek stav.p.č.335/3, zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn stavbou jiného vlastníka, další pozemky p.č.378/2, ostatní plocha, jiná plocha, a p.č.379/2, trvalý travní porost, představují se stavbou a stavebními pozemky jednotný funkční celek.

2.1. Dům čp.131 - podle stavu ke dni 19.03.2018

Dům čp.131 je historický, volný samostatný, zděný s pravoúhlým půdorysem, částečně podsklepený, se 2 NP na nízké podezdívce. Má sklonitou střechu s nevybaveným půdním prostorem v podkroví. Střecha je sedlová s eternitovou krytinou a s jednoduchými klempířskými prvky bez bleskosvodu, nad přístavbou pultová s živičnou krytinou. Obvodové zdivo v 1. a 2.NP je zřejmě smíšené kamenné a cihelné 60 a 45 cm s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, s vápennými omítkami fasády a interiérů. Stropy jsou v 1.NP rovné s podhledy a cihelné klenbové do ocelových I profilů, nad 2.NP je strop trámový zateplený. Podlahy jsou betonové s kobercí a krytinami PVC a dřevěné, keramické dlažby. Okna jsou v 1.NP zdvojená, ve 2.NP dvojitá rámová, dveře jsou hladké a prosklené v ocelových zárubních. Schody do 2.NP a podkroví jsou betonové s potěrem.. Vnitřní elektroinstalace je obnovena 220-380 V, vytápění je ÚT s elektrokotlem, kuchyně je vybavena standardně, s moderním sporákem s digestoří. Sociální zařízení je standardní s keramickými obklady a dlažbami, vanou a umyvadlem.

Dispozice: Podsklepení - Sklep na uchovávání potravin.

Přízemí (1.NP) - Síň se schody do poschodí, pokoj s kuchyňkou, 2x obytná místnost, spíž, koupelna, WC, prádelna.

1.posch.(2.NP) - Chodba, 5x obytná místnost.

Podkroví - Nevybavený půdní prostor.

Celkové zjištění a odhad amortizace :

Vzhledem k počtu podlaží, bytů a způsobu užívání má objekt charakter rodinného domu podle § 44 vyhlášky číslo 376/1992 Sb. ve znění vyhlášky číslo 137/1998 Sb..

Stáří domu bylo doloženo údajem z archivu vlastníka, dům byl postaven v roce 1877, podle použitých konstrukčních prvků dlouhodobé životnosti je stáří odpovídající cca 141 let. Údržba byla v průběhu minulosti průběžná, bez významnějších rekonstrukcí prvků dlouhodobé životnosti. Byla provedena významnější modernizace interiérů, ale konstrukční prvky dlouhodobé životnosti 1.NP a 2.NP zůstaly v původním stavu.

Stav objektu je přes vysoké stáří s ohledem na provedené opravy, modernizaci a dlouhodobě prováděnou údržbu poměrně dobrý.

S ohledem na zjištěné skutečnosti odhaduji další životnost domu bez podstatných obnovovacích investic za omezenou, ale s předpokladem další pravidelné údržby a bez ohledu na morální opotřebení. Odborný odhad amortizace domu bude uvažován ve výši cca 85,0 % .

Současná ekonomická situace v místě má výrazný vliv na prodejnost nemovitosti. Nebyly nalezeny případy převodů porovnatelného majetku s lokalitou přímo v Brništi k rozhodnému datu ocenění. Starší obchody v okolí byly zjištěny jen v minimálním počtu se značným cenovým, kvalitativním a časovým rozptylem.

Chybí tedy přímé věrohodné podklady v dostatečném počtu pro použití porovnávací metody oceňování. Budou proto využity současné nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí od realitních kanceláří, s korekcí na dosažitelnou obvyklou cenu.

Pro objektivní vyjádření tržní hodnoty (obvyklé ceny) předmětné nemovitosti bude podpůrně použita vypočtená věcná hodnota podle THU.

Nelze použít výnosové metody pro ověření tržní hodnoty, protože dlouhodobý pronájem domů tohoto charakteru nebyl v lokalitě ověřen.

Věcná hodnota objektu :

Zatřídění :

JKSO :

803 71

Budovy pro bydlení netypové

SKP :

46.21.11.1

Domy bytové netypové izolované, se dvěma NP a sklonitou střechou bez vybavení podkroví

Materiálová charakteristika :

zděné ze smíšeného zdiva

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1. PP	$6,40 * 5,35$	34,24
1. NP přízemí	$11,40 * 16,70$	190,38
přístavba	$4,55 * 6,06$	27,57
2.NP poschodí	$11,40 * 16,70$	190,38
zastřešení	$11,40 * 16,70$	190,38
mezisoučet		
užitná plocha celkem		353,60

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.PP	$34,24 * \text{prům. } 2,55$	87,31
1.NP přízemí vč.podezd.	$190,38 * \text{prům.}3,25$	618,74
přístavba	$27,57 * 2,95$	81,33
2.NP poschodí	$190,38 * 2,95$	561,62
zastřešení	$190,38 * 4,30 * 0,50$	409,32
	Výpočet o.p. stavby je uvažován včetně průměrné výšky základových konstrukcí, soklu a konstrukce střechy.	
mezisoučet		1758,32

Celkem :

1758,32 m³ obestavěného prostoru

Výpočet reprodukční ceny :

803.7.1

Základní hodnota podle databáze RTS: jednotková cena 5 121 Kč/m³ obestavěného prostoru

Hodnota po materiál.charakt.:

svislé nosné konstrukce zděné smíšené,
z kamenného a cihelného zdiva

Koeficienty úpravy základní hodnoty :

koef.vybavenosti		
3. Stropy	podstandard	0,084
6. Klempířské konstrukce	podstandard	0,008
9. Vnější obklady	chybí	0,004
18. Bleskosvod	chybí	0,006
21. Instalace plynu	chybí	0,005
26. Vybavení ostatní	chybí	0,036

Všechny ostatní konstrukce a prvky vybavenosti odpovídají standardu pro rodinné domy typu B.
 $1 + (0,54 * n) = 1 + 0,54(-0,051 - 1,852 * 0,092) = 0,881$

Úprava výchozí hodnoty : koeficienty přepočtu a strukturou stavebních dílů

Celkem upravená základ.hodnota: 4 512 Kč/m³ obestavěného prostoru
Časový koeficient : odhad amortizace 85,00 %, to je koef. 0,15

Výchozí hodnota jednotková : 677 Kč/m³ obestavěného prostoru
Věcná hodnota celková : 1.758 m³ * 677 Kč/m³ = 1 190 166 Kč

Věcná hodnota bytového domu čp.131 zaokr.: **1 190 000 Kč**
=====

1.2 Stodola -

Původní zděná hospodářská budova pro skladování a úpravu zemědělských produktů, navazující na bytový dům. Režné kamenné a cihelné zdivo je v části objektu (cca 1/2), část objektu a štít je z cihelných pilířů 60/60 cm s dřevěnou výplní obvodových stěn s velkými svlakovými vraty. Střecha je sedlová s eternitovou krytinou a jednoduchými klempířskými prvky, stropy jsou trámové a cihelné klenbové. Podlahy jsou hliněné a cihelné. Instalace kromě elektro nejsou zavedeny.

Celkové zjištění a odhad amortizace :

Vzhledem k rozměrům, smíšené konstrukci a původnímu způsobu užívání má objekt charakter hospodářské budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů..
Stavba stodoly byla údajně postavena jako součást zemědělské usedlosti s obytnou částí domu v roce 1877, podle použitých konstrukčních prvků dlouhodobé životnosti je stáří odpovídající cca 141 let. Údržba byla v průběhu minulosti minimální.
Amortizace bude uvažována zvýšená v maximální výši 85 %.

Věcná hodnota objektu :

Zatřídění :
JKSO : 812.8.1
Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů
SKP : 46.21.15.3..1
Materiálová charakteristika : nosné konstrukce zděné s dřevěnými výplněmi

Zastavěná plocha

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.NP přízemí	11,40 * 25,10	286,14
zastřešení	11,40 * 25,10	286,14
mezisoučet		

Počet měrných jednotek [m³ obestavěného prostoru]

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výsledek
1.NP přízemí vč.podezd.	286,14 * prům. 5,20	1487,93
zastřešení	286,14 * 5,60 * 0,50	801,19
	Výpočet o.p. stavby je uvažován včetně průměrné výšky základových konstrukcí, soklu a konstrukce střechy.	
mezisoučet		2289,12

Celkem : **2 289,00 m³ obestavěného prostoru**

Výpočet reprodukční ceny :

812.8.1

Základní hodnota podle databáze RTS: jednotková cena 3 430 Kč/m³ obestavěného prostoru
Hodnota po materiál.charakt.: svislé nosné konstrukce částečně zděné kamenné a cihelné a dřevěné

Koeficienty úpravy základní hodnoty :

koef.vybavenosti

2. Svislé konstrukce	podstandard	0,298
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	0,039
11. Dveře	podstandard	0,024
14. Povrchy podlah	podstandard	0,030
17. Bleskosvod	chybí	0,004
25. Vybavení ostatní	chybí	0,054
26. Instalační jádra	-	

Všechny ostatní konstrukce a prvky vybavenosti odpovídají standardu pro budovy pro zemědělství typu Z.

$$1 + (0,54 * n) = 1 + 0,54(-0,097 - 1,852 * 0,352) = 0,596$$

Úprava výchozí hodnoty : koeficienty přepočtu a strukturou stavebních dílů

Celkem upravená základ.hodnota: 2 044 Kč/m³ obestavěného prostoru
Časový koeficient : odhad amortizace max. 85,00 %, to je koef. 0,15

Výchozí hodnota jednotková : 307,- Kč/m³ obestavěného prostoru
Věcná hodnota celková : 2289 m³ * 307 Kč/m³ = 702 273 Kč

Věcná hodnota stodoly zaokr.:

702 000 Kč
=====

1.3. Věcná hodnota venkovních úprav, odhadnutá cena celkem

$(1\,190\,000 + 702\,000) * 3,50\% = 72\,240\text{ Kč}$

zaokr. **72 000 Kč**

=====

1.4. Pozemky u čp.131 podle LV č.282

Stavební pozemek p.č.168 s bytovým domem čp.131 a stodolou v k.ú.Brniště, Obec Brniště, je veden na LV č.282 jako zastavěná plocha a nádvoří, stavební pozemek p.č.335/3 je převážně zastavěn objektem jiného vlastníka, další pozemek p.č.378/2 je veden jako ostatní plocha, jiná plocha, má funkci manipulační plochy, pozemek p.č.379/2, trvalý travní porost, má charakter zahrady u domu a představuje jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem.

Po provedeném průzkumu trhu a konzultaci s Obecním úřadem a významnými RK v regionu je za stavu bez možnosti jiného využití oceňovaných pozemků odhad tržní hodnoty zastavěného pozemku s bytovým domem (ne k rekreaci) v částečně zainvestované lokalitě obce cca 150,- Kč/m², pozemky ve funkčním celku a s funkcí zahrady u RD cca 75,- Kč/m².

Výkaz výměr :

Text	Aritmetický výraz / komentář	Výměra
Stav.p.č.168	zastavěná plocha a nádvoří	1209,00
stav.p.č.335/3	zastavěná plocha a nádvoří	36,00
poz.p.č.378/2	ostatní plocha, jiná plocha	1545,00
poz.p.č.379/2	trvalý travní porost	412,00
mezisoučet		

Stav.pozemky, celkem plocha [m²]: 1245,00
Jednotková cena [Kč/m²]: 150,00
Cena stavebních pozemků : **186 750 Kč**

Ostatní pozemky, plocha [m²]: 1957,00
Jednotková cena [Kč/m²]: 75,00
Cena ostatních pozemků : **146 775 Kč**

Hodnota pozemků u bytového domu čp.131 zaokr.

334 000 Kč

=====

Věcná hodnota nemovitosti při čp.131 celkem

Bytový dům čp.131	1 190 000,- Kč
Stodola	702 000,- Kč
Venkovní úpravy celkem	72 000,- Kč
Pozemky celkem	334 000,- Kč

Věcná hodnota nemovitosti celkem

2 298 000,- Kč

=====

2.1. Odhad porovnávací hodnoty nemovitosti - domu čp.131 se stodolou a příslušenstvím, s pozemky podle LV č.282

Pro zjištění porovnávací hodnoty nemovitosti čp.131 v Brništi byly pro nedostatek přímých podkladů použity informace z vlastní databáze a časové nabídky významných realitních kanceláří v regionu:

S REALITY.cz

Historický dům v N.Oldřichově. užitná plocha 340 m² nabídková cena 1 990 000,- Kč

Samostatný zděný dům v klidné části obce, zajímavý historický objekt s částečným podsklepením, 1+7 místností se 2NP a nevybaveným podkrovím mansardové střechy. Dobrý stav po menší rekonstrukci a modernizaci, vytápění TP krbovými kamny a elektropřímotopy, dostupné IS elektro, vodovod, kanalizace. Dobrá občanská vybavenost, doprava autobus.

Zastavěná plocha 200 m²,
užitná plocha 340 m²,
celková plocha pozemků 1580 m².
Cena za m² užitné plochy 5 853,- Kč.

Dům se stodolou v Blíževedlech užitná plocha 350 m² požadovaná cena 1 649 000,- Kč

Dům zděný se 2 BJ v centru obce, historický objekt se 2 NP částečně podsklepený s nevybaveným podkrovím v sedlové střeše. Dobrý stav po rekonstrukci střechy a částečné rekonstrukci a modernizaci zejména interiérů a sociálního vybavení, vytápění ÚT kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV v el. bojleru, dostupné IS elektro, vodovod a kanalizace.

Zastavěná plocha 200 m²,
užitná plocha 350 m²,
celková plocha pozemků 873 m².
Cena za m² užitné plochy 4 711,- Kč.

Historický dům ve Vrchovanech užitná plocha 1000 m² požadovaná cena 1 490 000,- Kč

Bývalý zájezdní hostinec se stodolou a hospodářskými objekty v centru oblíbené rekreační obce, samostatný, zděný s podsklepením, 2NP a nevybaveným podkrovím sedlové střechy.

Technický stav je přiměřený vysokému stáří, dům je vhodný k celkové rekonstrukci a modernizaci, vytápění je lokální na TP, dostupné IS elektro, vodovod, kanalizace je do septiku.

Zastavěná plocha 1644 m²,
užitná plocha 155 m²,
celková plocha pozemků 1000 m².
Cena za m² užitné plochy 1 490,- Kč.

Dům v Horní Polici užitná plocha 210 m² požadov.cena 1 895 000,- Kč

Dům v klidné části obce, zděný samostatný celý podsklepený, se 2NP s nevybaveným podkrovím sedlové střechy. Dobrý technický stav po zahájené částečné rekonstrukci a modernizaci, se standardním vybavením v klidné lokalitě obce, vytápění lokální, dostupné IS elektro, vodovod a vlastní studna,, kanalizace je do septiku. Přiměřená občanská vybavenost a veřejná doprava

Zastavěná plocha 114 m²,
užitná plocha 210 m²,
celková plocha pozemků 1 264 m².
Cena za m² užitné plochy 9 024,- Kč.

Rozhodující prvky pro porovnání:

Pro porovnání k rozhodnému datu ocenění byly vybrány aktuálně dostupné, poměrně dobře srovnatelné vzorky nemovitostí v lokalitách kolem Brniště a v blízkém okolí okresu Česká Lípa. Ty byly dále porovnány se známými realizovanými převody z vlastní databáze z téže doby.

Průměrná cena za m2 užitné plochy porovnávaných nemovitostí je 5 270,- Kč

Redukční koeficienty

K1 - Redukce pramene ceny	0,85
K2 - velikost objektu	1,10
K3 - poloha	0,80
K4 - provedení a vybavení	1,10
K5 - celkový stav	1,05
K6 - vliv pozemku	0,85
K7 - úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Odhad průměrné ceny za m2 užitné plochy oceňované nemovitosti je po objektivizaci redukčními koeficienty zaokr. 4 258,- Kč

Zjištěná užitná plocha oceňovaného domu celkem 354,- Kč

Odhadnutá tržní hodnota souboru nemovitostí při domě čp.131 v Brništi pomocí porovnávací metody ke dni 19.03.2018 je zaokr.

354 m2 * 4 258,- Kč/m2 = 1 507 332,- Kč **zaokr. 1 507 000,- Kč**

Závěrečná analýza

Komentář :

Výsledný návrh tržní hodnoty (obvyklé ceny) domu čp.131 s příslušenstvím a pozemky v Brništi vychází z výsledků použitých oceňovacích metod a dostupných informací o situaci na trhu s nemovitostmi ke dni 19.03.2018.

Podle této analýzy je mezi zjištěnou věcnou hodnotou historického objektu s příslušenstvím ve stavu po částečné modernizaci, s rozlehlými pozemky v zemědělské lokalitě okresu a výsledkem použité porovnávací hodnoty nemovitosti poměrně značný rozdíl. Tržní hodnotu nemovitosti výrazně ovlivňují objekty živočišné výroby jiného vlastníka v těsné blízkosti, odlehlá lokalita obce a nekompletní inženýrské sítě.

Při nedostatku přímých informací pro využití porovnávací metody k návrhu tržní hodnoty tohoto majetku bude návrh tržní hodnoty uvažován z intervalu mezi věcnou hodnotou a porovnávací hodnotou, blíže porovnávací hodnotě.

Výsledný návrh tržní hodnoty **Odhad 1 650 000,- Kč**

Kladné a záporné stránky nemovitosti

+ Významná modernizace zejména interiérů historického domu,

+ klidná lokalita odlehlé rozptýlené zástavby obce,

- obslužnost je zajištěna po dlouhé účelové komunikaci ve vlastnictví obce,

- jsou dostupné pouze veřejné inženýrské sítě elektro, vodovod je dlouhou přípojkou z cizí studny,

- nedořešené právní vztahy stavby k pozemku stav.p.č.335/3.

Souhrnná rekapitulace

Majetek	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
Dům čp.131 v Brništi včetně stodoly a příslušenství	1 964 000	nezjištěna	1 507 000	1 650 000
pozemky celkem	334 000			
Celkem	2 298 000		1 507 000	1 650 000

Věcná hodnota **2 298 000 Kč**
Dvamilionydvěstědevadesátosmtisíckorunčeských

Porovnávací hodnota **1 507 000 Kč**
Jedemmilionpětsetsetpadesátisíckorunčeských

Tržní hodnota odhad **1 650 000 Kč**
Jedemmilionsetsetpadesátisíckorunčeských

Věcná břemena –

Na výpisu z katastru nemovitostí z LV č.282 pro k.ú. Brnišřě, Obec Brniště, jsou v odd.C uvedena omezení vlastnického práva.

3. Z Á V Ě R

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitosti - domu čp.131 se stav.p.č.168, stodolou a příslušenstvím, a dalšími pozemky stav.p.č.335/3 s částí stavby jiného vlastníka, poz.p.č.378/2 a p.č.379/2 podle LV č.282 v katastrálním území Brniště, Obec Brniště, v okrese Česká Lípa,

ve stavu ke dni 19.03.2018.

Po zvážení všech cenotvorných faktorů a na základě provedené analýzy, s použitím metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu, je navržena

1/2 tržní hodnoty nemovitosti

ve výši

825.000,- Kč

=====

Slovy: Osmsetdvacetpětisíckorunčeských.

Znalecká doložka:

V souladu s ustanovením § 127a občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis:

Razítko:

Datum: 18.04.2018

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **108046020-28769-180528055723**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **12** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 28.05.2018



108046020-28769-180528055723

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.