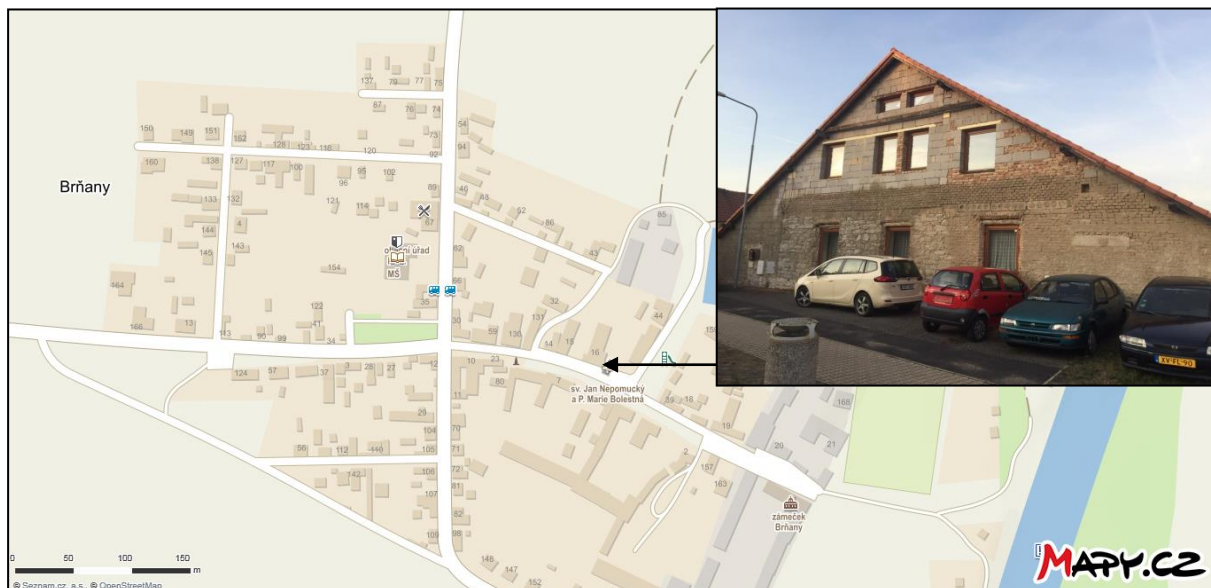


Znalecký posudek

č. 4700-685-2019



Objednatel:

HL Investments Solutions s.r.o.

Na příkopě 988/31

110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 05980623

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 534, k.ú. Brňany, obec Brňany, okres Litoměřice, Ústecký kraj, pro účely nedobrovolné dražby

Oceněno k datu:

1. 11. 2019

Zhotovitel posudku:

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel:

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Petr Daňhel, Ph.D.,
Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku:

16 +10 stran příloh

Počet vyhotovení:

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 5. 11. 2019

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.3.1	Místopis	3
1.3.2	Popis oceňovaného objektu	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.6	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
1.7	Definice obvyklé ceny	6
1.8	Popis používaných metod ocenění.....	6
1.8.1	Metoda administrativní	6
1.8.2	Metoda nákladová.....	7
1.8.3	Metoda výnosová	7
1.8.4	Metoda komparativní	7
1.9	Použitelnost znaleckého posudku	8
2	POSUDEK	9
2.1	Volba metody ocenění.....	9
2.2	Ocenění.....	9
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	9
2.2.2	Srovnávací databáze	9
2.2.3	Komparace.....	13
2.2.4	Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu	13
3	REKAPITULACE.....	15
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	16

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z KN.....	3 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	5 listů

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Úkolem Znalce je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 534, k.ú. Brňany, obec Brňany, okres Litoměřice, Ústecký kraj, a to:

- Pozemek p.č. st. 18/1 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1739 m²; součástí je stavba č.p. 16, rodinný dům;
- Pozemek p.č. 10/1 – zahrada, výměra 1425 m².

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely nedobrovolné dražby.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

1.3.1 Místopis

Oceňované nemovité věci se nachází v obci Brňany v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. Obec leží cca 3 km jižním směrem od pevnostního města Terezín, cca 5,7 km jižním směrem od okresního města Litoměřice a 30 km jihovýchodním směrem od krajského města Ústí nad Labem.

Obec nacházející se v Polabské nížině na levém břehu řeky Ohře, leží v nadmořské výšce 151 m n. m. Katastr obce má rozlohu 564 ha. Podle posledního statistického údaje zde žije 437 obyvatel. V obci je v popředí především intenzivní zemědělství, jehož rozloha tvoří 86 % plochy obce.

V obci se z občanské vybavenosti nachází kaplička, mateřská škola, dětské hřiště, knihovna, fotbalové hřiště, zámeček, obchod s potravinami, pivovar a autobusová zastávka.

Dopravní spojení je dobré, obcí prochází silnice III. třídy č. 2474, nejbližší silnice I. třídy č. 15 se nachází ve vzdálenosti 4,3 km v Terezíně a dálnice D8 se nachází ve vzdálenosti 7,4 km (exit 35). Územím obce neprochází železniční trať, ovšem nejbližší stanice je v sousední obci Bohušovice nad Ohří ve vzdálenosti 1,9 km s dobrým autobusovým spojením. Dopravní spojení do Litoměřic zajišťují autobusy.

1.3.2 Popis oceňovaného objektu

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaného objektu. Popis a ocenění nemovitých věcí je provedeno pouze na základě informací zjištěných při venkovní obhlídce, informací dostupných veřejně na internetu a podkladů dodaných objednatelem.

Předmětem ocenění je rodinný dům s pozemky a příslušenstvím, který je ve středové části obce, který přímo sousedí s významnou památkou obce – kapličkou z 18.stol. Kaplička je umístěna tak, že z uliční hrany předstupuje před uliční hranu kolmo k uliční linii směrem do ulice s hlavním vstupem z jižní strany z ulice. V okolí nemovitosti se dále nachází rodinné domy venkovského typu se štíty směrem do ulice a na sever od nemovitosti se nachází na okraji zástavby zemědělský areál.

Oceňovaný rodinný dům se s pozemky ve funkčním celku nachází na nároží ulic. Nedaleko pozemku se nachází hranice přírodního parku dolní Poohří I.zóna. Ulicí podél jižní hranice pozemku, je navržena cyklistická stezka.

Přístup k nemovitosti je po zpevněné obecní komunikaci p.č. 479/1.

Dle územního plánu se pozemky p.č. st. 18/1 a p.č. 10/1 nachází ve smíšené ploše venkovské.

Rodinný dům č.p. 16

Objekt je nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími, z nichž druhé podlaží je podkrovní.

Objekt se skládá z původního zděného objektu obdélníkového půdorysu neznámého stáří a nových přístaveb provedených mezi lety r. 2004 až 2008 po stranách na J straně a na severní straně, která byla znovu postavena z důvodu poničení konstrukce povodněmi zřejmě v r. 2002. Nově postavená severní část kopíruje původní půdorys domu. Nově přistavěná jižní postranní přístavba byla provedena podél uliční čáry a navazuje na západní a východní stranu domu až ke kapličce. Nepodsklepený dům je s největší severní (dvorní) přístavbou komunikačně spojen.

Rodinný dům č.p. 16 je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Vytápění je řešeno centrálně pomocí turbokotle.

Rodinný dům obsahuje nebytové prostory, které jsou z větší části rozestavěny. Dle informací realitní kanceláře, která oceňovanou nemovitost nabízí, se v objektu kromě bytové jednotky v patře o dispozici 4+1 nachází restaurace s potřebným zázemím (výčep, kuchyňka, sklad, sociální zázemí) a nebytový rozestavěný prostor. Nebytový rozestavěný prostor by podle tohoto zdroje měl sloužit jako ubytovací zařízení, kulturní zařízení nebo herna.

Svislou nosnou konstrukci tvoří kombinace tvárnic, cihel plných pálených, zřejmě použitých ze starších staveb, a kamenného zdiva původní stavby. Vodorovné nosné konstrukce MIAKO. Zastřešení je sedlové s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce z mědi. Okna jsou plastová izolační. Dveře jsou dřevěné s prosklením. Povrch podlah tvoří keramická dlažba, laminátová a PVC podlaha. V bytové jednotce je standardní, ovšem již morálně zastaralé, kuchyňské vybavení s elektrickým sporákem, hygienické vybavení je standardní s vanou, umyvadly, WC.

Původní objekt je dle dodaných podkladů cca z roku 1889. Nová přístavba ve dvorní části a nadstavba patra pochází mezi lety 2004 až 2008. Stavebně technický stav rozestavěného rodinného domu jako celku hodnotíme jako mírně zhoršený nejen z důvodu dlouhodobé rozestavěnosti, která trvá již okolo 14 ti let, ale také z důvodu použití smíšeného zdiva z více druhů místy na mnoha místech bez provázání

Stodola

Objekt stodoly neznámého stáří se nachází na východním okraji pozemku. Stodola je obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Zastřešení je kryto keramickými taškami. Svislou nosnou konstrukcí je cihla plná pálená v kombinaci s kamenem. Dřevěná svlaková vrata jsou dvoukřídlá posuvná po kovovém závěsu. Okenní otvory bez okenních výplní jsou vyplněny mřížemi. Klempířské konstrukce chybí. Sokl chybí, venkovní omítka místy opadaná.

Předpokládá se, že stodola pochází ze stejného období jako původní RD, tj. cca z roku 1889.

Pozemky

Pozemky jsou rovinné, nepravidelného tvaru. Celková výměra pozemků činí 3164 m².

Parcela st. č. 18/1 je při západní hranici parcely zastavěna původním objektem domu s novou přístavbou a při východní hranici parcely budovou stodoly. Nezastavěná část parcely st. č. 18/1 tvoří dvůr a přístup k domu. Parcela č. 10/1 tvoří zahradu a je na jižní straně zastavěna budovu garáží, která byla postavena za kamenným vjezdem nacházejícím se na jihozápadním okraji pozemku. Další vjezd a přístup na pozemky je z jižní strany přes kovová vrata umístěná v bezprostřední blízkosti kapličky.

Pozemky jsou ohraničeny kamennou zídou. Sousedící budova zemědělského areálu tvoří na severní hraně pozemku ohraničení budovou, která nemá ve straně přiléhající k oceňovanému pozemku okenní otvory.

Na pozemku se nenachází vzrostlé stromy, pouze několik keřů a náletových dřevin. Pozemek je neudržovaný.

Pozemky se nachází v povodňové zóně 4, tj. s vysokým nebezpečím povodně/záplavy. V této zóně se nachází většina rezidenčních budov obce, a přesto jsou v územním plánu vymezeny nově zastavitelné plochy.

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle náhledu v katastru nemovitostí dne 4.11.2019 je k datu ocenění jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 534 v k.ú. Brňany zapsán tento subjekt:

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany	631230/0148	1/2
Boubelíková Iva, č.p. 16, 41201 Brňany	645215/0056	1/2

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Znalecký posudek č. 4249-234-2019 ze dne 23.4.2019, který pracoval znalecký ústav STATIKUM s.r.o.;
- Informace a podklady dodané zadavatelem ocenění;
- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění platném k datu ocenění;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění platném k datu ocenění;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.7 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.8 Popis používaných metod ocenění

1.8.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo

rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.8.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

1.8.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.8.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

1.9 Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby nedobrovolné dražby.

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitých věcí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Hlavní metodou ocenění byla zvolena metoda komparativní.

2.2 Ocenění

2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Ocenění je provedeno porovnáním s obdobnými objekty nabízenými k prodeji v dané lokalitě a okolí. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do oceňované nemovité věci a nebylo možné zaměřením jednotlivých místností, je ocenění provedeno na základě zastavěné plochy všech nadzemních podlaží. Zastavěná plocha oceňovaného objektu byla odměřena z katastrální mapy. Hospodářské budovy jsou při ocenění zohledněny v koeficientu vybavení a příslušenství K4..

zastavěná plocha 1. NP 375 m²

počet podlaží 2

zastavěná plocha celkem 750 m²

Zastavěná plocha všech nadzemních podlaží uvažovaná pro ocenění je 750 m². Celková výměra pozemků v JFC je 3164 m².

2.2.2 Srovnávací databáze

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a informací o cenách nemovitostí z katastru nemovitostí.

Zastavěná plocha srovnávacích objektů byla ověřena pomocí katastrální mapy.

1) Brňany, okres Litoměřice, zastavěná plocha všech NP 500 m², celková výměra pozemku 4 470 m²

Prodej bývalého velkostatku v Brňanech. Areál bývalého velkostatku se skládá z obytné části, kterou tvoří přízemní a částečně podsklepený dům se dvěma byty (3+1, 4+1) se samostatnými vchody. Byt 4+1 je v lepším stavu, vytápěn je kotlem (ústřední topení na plyn), ohřev vody el. bojlerem a je zde i krb. Na tuto část domu navazuje oplocená zahrada o výměře 1.250 m² s přístupem i ze zadní části. Na část domu s bytem 3+1 (vytápění krbová kamna + plynová kamna WAF, ohřev vody el. bojler) navazuje dvůr - nyní zahrada s trávníkem a ovocnými stromy o výměře 560 m², a bývalá hospodářská stavba s pavlačí, v které jsou 2 "letní" pokoje + skladovací prostory. Vpravo od vjezdu (brány) stojí samostatný, 2 podlažní dům (bývalý vejminek s bytem 3+1 v původním stavu). Na stavbu vejminku navazuje garáž pro 2

osobní automobily. Celková výměra nezastavěného pozemku je 3.710 m², část o výměře cca 1.900 m² by mohla být samostatnou stavební parcelou.

Zastavěná plocha:

- Garáž + sklad 85 m²
- Vejmínek 105 m²
- Rodinný dům 290 m²
- Hospodářská stavba 208 m²

V areálu byly v minulosti provedeny rekonstrukce a opravy (kompletní výměna střechy nad vejminem, opravy fasád obytných staveb, instalace izolací proti vlhkosti - včetně soklu s odvětráváním, nová střecha nad garáží, výměna klempířských prvků a oprava komínů, částečná výměna oken, nové vstupní dveře).

V objektu je zavedena elektřina 230 V / 380 V, plyn, voda + vlastní studna, kanalizace.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 527 000 Kč



2) Pražská, Terezín, okres Litoměřice, zastavěná plocha všech NP 440 m², celková výměra pozemku 2 996 m²

Prodej restauračního zařízení, které se nachází v obci Terezín. Poloha této restaurace je 180m od Tereziánského památníku, kam každý rok zavítá okolo 300 000 návštěvníků především ze zahraničí. Tito návštěvníci jsou odkázáni na stravování v místních stáncích, což jistě nesplňuje jejich stravovací představy. Budte to právě Vy, kdo nabídne těmto zahraničním turistům plnohodnotný zážitek z návštěvy města Terezín dobrým jídlem, které zde schází. Nespornou výhodou prodávané restaurace jsou parkovací místa, která jsou před restaurací pro osobní vozidla a za ní pro autobusy. Prostor za restaurací je o velikosti 2000 m² a může zde parkovat 12 až 15 autobusů. Společně s restaurací se prodává menší dům o dispozici 1+1 a 2+1, který lze využít jako ubytování personálu restaurace.

NABÍDKOVÁ CENA: 4 200 000 Kč



3) Dolánky nad Ohří, okres Litoměřice, zastavěná plocha všech NP 310 m², celková výměra pozemku 2 372 m²

Prodej rodinného domu v obci Dolánky nad Ohří, který byl řešen jako dvougenerační. V přízemí domu je vstupní chodba, ze které je vchod do prostorné kuchyně, do velkého obývacího pokoje, který byl přepažen na obývací pokoj a ložnici. Dále je zde koupelna se sprchovým koutem, WC, velikost bytu je 100m². Ze spodní koupelny je vchod do kotelny, kde je kotel na tuhá paliva, plynový kotel a bojler. V patře domu je byt 3+1 o velikosti 130m², velký obývací pokoj, velká ložnice, dětský pokoj, chodba, vstup do koupelny a vstup do kuchyně. Ve všech pokojích jsou prkenné zachovalé podlahy, zachovalé staré široké dveřní zárubně. Dále jsou zde vstupní dveře na půdu, střecha je cca 20 let stará, krovy a tašky jsou v pořádku. Do domu je zavedena studniční voda, na řád je možnost napojení. Tento dům byl dřív jako statek, kde se chovaly krávy, koně, králíci i slepice aj. Je zde stáj, kurník, velká stodola, krásný chladný kamenný sklep. Za stodolou je zahrada o velikosti 908m². Velikost stavebního pozemku je 1464m². Jedná se o velmi klidné místo obce. Na dálnici D8 je to 5 km a do Litoměřic 10 km. Tento dům s příslušenstvím je možné využít jak na trvalé bydlení dvou rodin, tak na rekreaci.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 200 000 Kč



4) Chodouny - Lounky, okres Litoměřice, zastavěná plocha všech NP 566 m², celková výměra pozemku 2 956 m²

Prodej bývalé zemědělské usedlosti na pozemku o rozloze 2956 m². Jedná se o původní hlavní dvoupodlažní budovu s využitelnou půdou a kolmo na ní třípodlažní budovu přistavěnou v 60. letech. Objekt je cca od roku 1990 nevyužíván. Plocha místností a chodeb : 1.N.P. hlavní budovy 168 m², 2.N.P. hlavní budovy 161 m², 2. a 3. N.P. vedlejší budovy 124 m². Výměry jsou orientační. Budovy na sebe sice přiléhají, nicméně každá má vstup zvlášť a nejsou interiérově propojeny. Celý objekt je veden pod číslem popisným jako objekt k bydlení. Součástí prodeje je i podíl na zatravněném pozemku před budovou. Přístup do objektu zajištěn po obecní komunikaci. V obou budovách se topilo pouze lokálně, napojeno na elektřinu a vodu. V přízemí vedlejší budovy jsou zvenku přístupné bývalé dámské a pánské toalety a sklad. Na pozemku se dále nacházejí tři zemědělské stavby v horším stavu. V obci je škola, školka, prodejny potravin, restaurace a pošta. Roudnice vzdálena 6 km, kde je i nájezd na D8. Dle územního plánu patří stavba do zóny smíšeně stavby obytné : Hlavní využití - Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přípustné využití - Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (např. rodinná hospodářství, školní a školicí zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž a nenarušují hygienické poměry v území.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 700 000 Kč



2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukcii bez pozemku (K_{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Brňany, okres Litoměřice	7 054	0,75	5 291	1,00	1,11	1,20	1,10	1,02	1,00	1,49	3 551
2	Pražská, Terežín, okres Litoměřice	9 545	0,80	7 636	1,05	1,14	1,25	0,95	1,00	1,00	1,42	5 378
3	Dolánky nad Ohří, okres Litoměřice	7 097	0,80	5 677	1,00	1,25	1,20	1,10	0,99	1,00	1,62	3 505
4	Chodouny-Lounky, okres Litoměřice	4 770	0,80	3 816	1,00	1,07	0,80	1,20	1,00	1,00	1,03	3 705
Střední hodnota												4 035
Minimum												3 505
Maximum												5 378
Směrodatná odchylka												900
Průměr - směrodatná odchylka												3 135
Průměr + směrodatná odchylka												4 935
Variační koeficient												22,29%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	750
Cena objektu											Kč	3 026 250
Celková cena po zaokrouhlení											Kč	3 030 000
K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu K5 koeficient velikosti pozemku K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$ Je-li $IO < 1,00$ je srovnávaný objekt horší, je-li $IO > 1,00$ je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO												

Obvyklá cena stanovená porovnáním činí 3 030 000,- Kč. Stupeň dokončení oceňované stavby byl zahrnut do koeficientu technického stavu. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

2.2.4 Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na oceňovaných nemovitých věcech. Dle znaleckého standardu POSN č. 1, který vydala Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s., by obvyklá cena spoluvlastnického podílu neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat (RD s jedním bytem). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

Doporučená výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu:

Komerční nemovitosti:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovitosti:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

V konkrétním případě se jedná o spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na rozestavěném rodinném domě s nebytovými prostory. Z výše uvedeného dovozujeme, že pro případ $\frac{1}{2}$ je vhodné snížit aritmetický podíl o 20 %.

obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 534, k.ú. Brňany	3 030 000 Kč
velikost oceňovaného podílu	1/2
aritmetický podíl z obvyklé ceny	1 515 000 Kč
snížení aritmetického podílu	20,00%
obvyklá cena spoluvlastnického podílu	1 212 000 Kč
obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení	1 200 000 Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 534 v k.ú. Brňany činí dle odborného odhadu 1 200 000,- Kč.

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí
specifikovaných v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu:**

1 200 000 Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstětisíc Kč

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv právního omezení.

Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 4700-685-2019.

V Brně dne 5. 11. 2019

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z KN	3 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	5 listů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564613 Brňany

Kat.území: 609919 Brňany

List vlastnictví: 534

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany	631230/0148	1/2
Boubelíková Iva, č.p. 16, 41201 Brňany	645215/0056	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St.	18/1	1739	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Brňany, č.p. 16, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 18/1</i>					
P	10/1	1425	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 3300/234525-01/09/01-001/00/R ve výši 1.750.000,-Kč

Oprávnění pro

**HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623**

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2009.

V-2362/2009-506

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 09:20:45. Zápis proveden dne 02.05.2018.

V-3158/2018-506

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2018 09:26:13. Zápis proveden dne 29.05.2018.

V-4087/2018-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

dle smlouvy o úvěru reg. číslo 0068/2018, budoucí dluh vzniklý do 31.5.2032, do výše 30.000.000,-Kč, k zástavnímu právu pod V - 2362/2009-506

Oprávnění pro

**Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47116102**

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem, č. 0068/2018.11h, ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 09:03:14.

Zápis proveden dne 26.06.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-5108/2018-506

Pořadí k 04.06.2018 09:03

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564613 Brňany

Kat.území: 609919 Brňany

List vlastnictví: 534

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pro pohledávku ve výši 16.089,-Kč na podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO: 631230/0148
Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) , Č.j. 45006 -220/8030-09.07./2018 -01615/JP-1, ze dne 09.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2018 15:04:23. Zápis proveden dne 01.08.2018.

V-6246/2018-506

Pořadí k 09.07.2018 15:04

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Boubelíková Iva, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO:
645215/0056

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00367/2019 -013 ze dne 11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2019 18:15:32. Zápis proveden dne 18.03.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-1462/2019-402

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2**

Povinnost k

Boubelíková Iva, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO:
645215/0056
Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb 176 EX-00367/2019 -021 ze dne 13.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2019 18:15:34. Zápis proveden dne 19.03.2019; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2392/2019-506

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02

Povinnost k

Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO: 631230/0148

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-01185/2019 -008 ze dne 13.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 08:15:32. Zápis proveden dne 18.06.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-3177/2019-402

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564613 Brňany

Kat.území: 609919 Brňany

List vlastnictví: 534

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2**

Povinnost k

**Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO:
631230/0148**

Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb 176 EX-01185/2019 -013 ze dne 17.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 09:15:31. Zápis proveden dne 19.06.2019; uloženo na prac. Litoměřice
Z-4761/2019-506**

o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,
110 00 Praha 1**

Povinnost k

Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO: 631230/0148

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 848/19-11 k 31 EXE 7161/2019-13 ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 22:18:05. Zápis proveden dne 24.06.2019; uloženo na prac. Praha
Z-21518/2019-101**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2**

Povinnost k

**Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO:
631230/0148**

Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4, 189 EX-848/2019 -15 ze dne 20.06.2019. Právní moc ke dni 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 22:17:21. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Litoměřice**

Z-4860/2019-506

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 4, 189 EX-848/2019 -17 ze dne 30.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2019 21:31:55. Zápis proveden dne 04.09.2019; uloženo na prac. Litoměřice**

Z-6507/2019-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M., Školská 695/38, 110 00 Praha

Povinnost k

Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO: 631230/0148

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 4, 189 EX-1092/2019 -9 (31 EXE 7848/2019-13) ze dne 09.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2019 11:41:56. Zápis proveden dne 14.08.2019; uloženo na prac. Litoměřice**

Z-5986/2019-506

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564613 Brňany

Kat.území: 609919 Brňany

List vlastnictví: 534

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2**

Povinnost k

Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO:

631230/0148

Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4, 189 EX-1092/2019 -11 ze dne 09.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2019 21:18:14. Zápis proveden dne 15.08.2019; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5949/2019-506

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
na podíl 1/2

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany, RČ/IČO: 631230/0148

Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Cheb 176 EX-01095/2019 -018 ze dne 07.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2019 09:15:34. Zápis proveden dne 14.08.2019.

Z-5862/2019-506

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 10/1

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-8307/2019-506

V-8986/2019-506

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 4533/2000 ze dne 22.11.2000, právní účinky vkladu ke dni 22.11.2000.

POLVZ:4/2001

Z-700004/2001-506

Pro: Boubelíková Iva, č.p. 16, 41201 Brňany

RČ/IČO: 645215/0056

o Smlouva kupní ze dne 24.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.09.2001.

V-4158/2001-506

Pro: Birkáš Jan, č.p. 16, 41201 Brňany

RČ/IČO: 631230/0148

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 11:35:03

Okres: **CZ0423 Litoměřice**

Obec: **564613 Brňany**

Kat.území: **609919 Brňany**

List vlastnictví: **534**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
10/1	10100	1425

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.11.2019 11:49:24

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



1:500

0 5 10 15 20 25 m



Fotodokumentace

