

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8558-1022/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost, Křenová
299/26, 602 00 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: č.p. 114, Velký Grunov, Brniště, okres Česká Lípa

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.12.2018

Zpracováno ke dni: 07.12.2018

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 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 114 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 122/3 v obci Brniště, okres Česká Lípa, katastrální území Velký Grunov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 114, obec Brniště
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 114, Brniště, okres Česká Lípa
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Brniště
Ulice:	
Katastrální území:	Velký Grunov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.12.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Ladislav Korec.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 114 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 122/3 v obci Brniště, okres Česká Lípa, katastrální území Velký Grunov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, v části se nachází půda a disponuje

vybudovaným obytným podkrovím. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1935.

Základy jsou tvořeny z betonu s izolací, objekt je zděné konstrukce, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je mansardový s arkýřem, střešní krytinu tvoří živičná lepenka (kanadský šindel) a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 3+1. V domě se nachází zádveří o výměře 2,40 m², schodiště o výměře 9,00 m², koupelna o výměře 4,10 m², WC o výměře 1,80 m², obývací pokoj o výměře 23,50 m², pokoj o výměře 13,70 m², pokoj o výměře 23,70 m², kotelná o výměře 2,00 m², kuchyně o výměře 14,10 m², půda o výměře 8,00 m². Podlahová plocha činí 94,30 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 102,30 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Obytné prostory jsou orientovány na sever, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou dýhované plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák na PB bombu. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: lino, prkenná podlaha, kuchyně má na podlaže lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položena keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na septik a zemní plyn není zaveden. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou zastaralá, podlahy jsou bez vad, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Stav rodinného domu je dobrý.

Pozemek, který náleží k objektu je předzahrádka s okrasnou skalkou a je oplocena dřevěným plotem s podezdívkou. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

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 malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět 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 nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

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.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno bezplatného užívání na dožití pro:

Sochora Vladimír, Velký Grunov 114, 47129 Brniště, (zemřelý)

Sochorová Milada, Velký Grunov 114, 47129 Brniště,

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ano
	Půda	částečně
	Dům byl postaven v roce	1935
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	mansardová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	sever, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák

	Dispozice RD	3+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	2,40 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	9,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,10 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,80 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	23,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	23,70 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	2,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,10 m ²
		Podlahová plocha 94,30 m ²		
		Příslušenství	Půda	8,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 102,30 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik		
Popis pozemku	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: lino, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
Popis okolí	Popis stavu rodinného domu	dobrý		
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad		
	Trvalé porosty	okrasná skalka		
	Venkovní stavby			
	Sklon pozemku	rovinatý		
Popis okolí	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska		

		kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, 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 s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno užívání	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.12.2018 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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.

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. 114, obec Brniště

Rodinný dům Velký Grunov č.p. 114 obec Brniště					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Brniště, okres Česká Lípa	94,3 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Dobrý	102 m ²	-
1	Hřbitovní, Mimoň, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	327 m ²	-
2	K Rybníčku, Cvikov, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Dobrý	422 m ²	-
3	Kožnarova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	107 m ² , Patrový	Dobrý	406 m ²	-
4	Panská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Dobrý	192 m ²	-
5	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	240 m ²	-
6	Křížová, Mimoň, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Dobrý	189 m ²	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	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	1.111.100 Kč	Nepoužit	1.111.100,00 Kč	1.10	0.98	0.90	1.30	1.00	1.00	1.2613	880.917 Kč
2	1.190.000 Kč	Nepoužit	1.190.000,00 Kč	1.00	0.94	1.00	1.30	1.00	1.00	1.2220	973.813 Kč
3	2.290.000 Kč	Nepoužit	2.290.000,00 Kč	1.30	1.05	1.10	1.30	1.00	1.00	1.9520	1.173.156 Kč
4	1.500.000 Kč	Nepoužit	1.500.000,00 Kč	1.20	0.98	1.00	1.15	1.00	1.00	1.3524	1.109.139 Kč
5	800.000 Kč	Nepoužit	800.000,00 Kč	1.20	0.94	0.85	1.20	1.00	1.00	1.1506	695.289 Kč
6	538.000 Kč	Nepoužit	538.000,00 Kč	1.10	0.94	1.00	1.10	1.00	1.00	1.1374	473.009 Kč
Celkem průměr											884.220,50 Kč
Minimum											473.009,00 Kč
Maximum											1.173.156,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											263.400,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											620.819,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.147.621,26 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 884.221 Kč

Od výsledné ceny je nutné odečíst ocenění věcného břemene užívání, které se k nemovitosti váže. Vzhledem ke skutečnosti, že v okolí nebylo dostatečné množství nemovitostí, pro určení výše nájemného na základě srovnání obdobných nemovitostí pro pronájem, byla výše nájemného určena simulací nájemného, jehož doporučená výše osciluje kolem cca 5 % z ceny pronajímané nemovité věci. Doporučené procento vychází z dlouhodobého sledování vztahu mezi cenou nemovité věci a jejím nájemným.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 94,30 m²

Jednotková cena: 9 376,68 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 94,30 m² * 9 376,68 Kč/m² * 5,00 % = 44 211,05 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

44 211,05 Kč/rok * 100 % = 44 211,05 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 44 211,05 Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

44 211,05 Kč * 10 let = 442 110,50 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 442 110,50 Kč

Celková cena po zaokrouhlení a odečtení věcného břemene:

442.000,-- Kč

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

Rodinný dům Velký Grunov č.p. 114 obec Brniště					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Brniště, okres Česká Lípa	94,3 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Dobrý	102 m ²	-
1	Hřbitovní, Mimoň, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	327 m ²	-
2	K Rybníčku, Cvikov, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Dobrý	422 m ²	-
3	Kožnarova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	107 m ² , Patrový	Dobrý	406 m ²	-
4	Panská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Dobrý	192 m ²	-
5	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	240 m ²	-
6	Křížová, Mimoň, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Dobrý	189 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	12.345,56	-	12.345,56
2	14.875,00	-	14.875,00
3	21.401,87	-	21.401,87
4	16.666,67	-	16.666,67
5	10.000,00	-	10.000,00
6	6.725,00	-	6.725,00
Maximální hodnota		21.401,87	(případ č.3)
Minimální hodnota		6.725,00	(případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty		3,1824	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		13.669,02	
Odchylka max hodnoty od průměru		7.732,85	
Odchylka min hodnoty od průměru		6.944,02	
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	12.345,56	-	12.345,56
2	14.875,00	-	14.875,00
3	21.401,87	-	21.401,87
4	16.666,67	-	16.666,67
5	10.000,00	-	10.000,00
6	6.725,00	-	6.725,00
Maximální hodnota		16.666,67	(případ č.4)
Minimální hodnota		6.725,00	(případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty		2,4783	(relace nesmí být větší než 2)

Aritmetický průměr	12.122,45
Odchylka max hodnoty od průměru	4.544,22
Odchylka min hodnoty od průměru	5.397,45
Bude vyřazena min hodnota (případ č.6)	

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.345,56	-	12.345,56
2	14.875,00	-	14.875,00
3	21.401,87	-	21.401,87
4	16.666,67	-	16.666,67
5	10.000,00	-	10.000,00
6	6.725,00	-	6.725,00
Maximální hodnota		16.666,67	(případ č.4)
Minimální hodnota		10.000,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,6667	OK
Aritmetický průměr		13.471,81	

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

Rodinný dům Velký Grunov č.p. 114 obec Brniště						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Brniště, okres Česká Lípa	94,3 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Dobrý	102 m ²	-	X
1	Hřbitovní, Mimoň, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	327 m ²	-	1
2	K Rybníčku, Cvikov, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Dobrý	422 m ²	-	1
3	Kožnarova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	107 m ² , Patrový	Dobrý	406 m ²	-	4
4	Panská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	90 m ² , Patrový	Dobrý	192 m ²	-	1
5	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	240 m ²	-	2
6	Křížová, Mimoň, okres Česká Lípa	80 m ² , Patrový	Dobrý	189 m ²	-	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.345,56	-	12.345,56	1	12.345,56
2	14.875,00	-	14.875,00	1	14.875,00
3	21.401,87	-	21.401,87	4	21.401,87
4	16.666,67	-	16.666,67	1	16.666,67
5	10.000,00	-	10.000,00	2	20.000,00
6	6.725,00	-	6.725,00	2	13.450,00
Mezisoučet				5	63.887,23
Celkem					12.777,45

Základní cena: 12.777,45 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$12.777,45 * 1,0000 = 12.777,45 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{array}{r} 12.777,45 \text{ Kč/m}^2 \\ \times 94,30 \text{ m}^2 \\ \hline = 1.204.913,54 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.200.000,-- Kč

Od výsledné ceny je nutné odečíst ocenění věcného břemene užívání, které se k nemovitosti váže. Vzhledem ke skutečnosti, že v okolí nebylo dostatečné množství nemovitostí, pro určení výše nájemného na základě srovnání obdobných nemovitostí pro pronájem, byla výše nájemného určena simulací nájemného, jehož doporučená výše osciluje kolem cca 5 % z ceny pronajímané nemovité věci. Doporučené procento vychází z dlouhodobého sledování vztahu mezi cenou nemovité věci a jejím nájemným.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno užívání:

Výměra: 94,30 m²

Jednotková cena: 12 777,45 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 94,30 m² * 12 777,45 Kč/m² * 5,00 % = 60 245,68 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

60 245,68 Kč/rok * 100 % = 60 245,68 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 60 245,68 Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

60 245,68 Kč * 10 let = 602 456,80 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 602 456,80 Kč

Celková cena po zaokrouhlení a odečtení věcného břemene:

602.000,-- Kč

.C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

442.000,-- Kč

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

602.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

500.000 Kč

Slovy: pětsettisíc 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 15.05.2019

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 8558-1022/2019 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

8.12.2018

8. 12. 2018

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 122/3
Obec:	Brniště [561444]
Katastrální území:	Velký Grunov [779571]
Číslo LV:	13
Výměra [m²]:	102
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:	Velký Grunov [179574] č. p. 114; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 122/3
Stavební objekt:	č. p. 114
Adresní místa:	č. p. 114

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majetkem se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

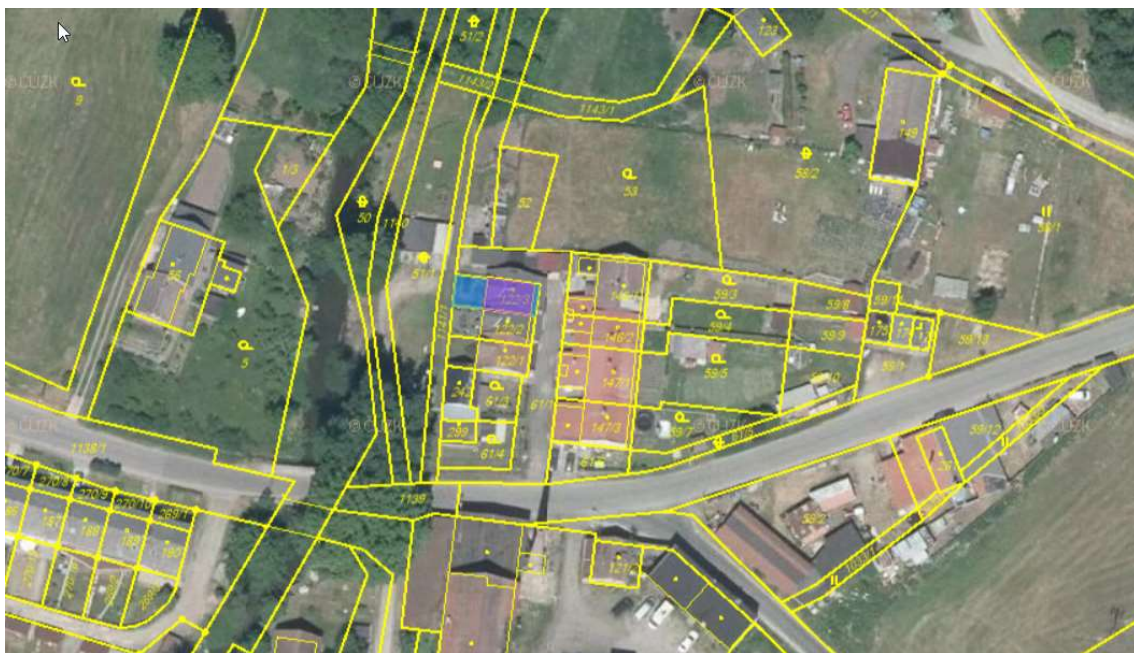
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.12.2018 06:00:02.

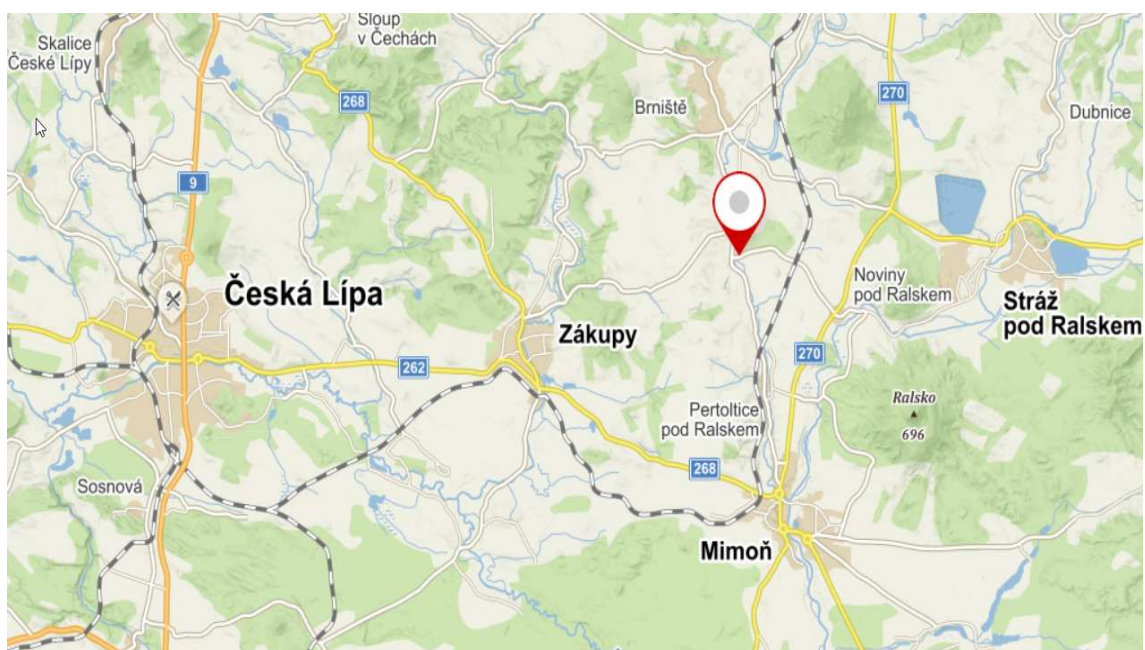
© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod vlivem 1800/3, Křivčický 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=9ddCnwneoydyVMVbXOpjip_0BXJ3CnSi7rYSMk29UJEWwbgrouYoCs0QNAuxn... 1/1



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Česká Lípa
Obec - část obce: Brniště - Velký Grunov

Ulice, č.p./č.o.: 114
PSČ: 47129

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

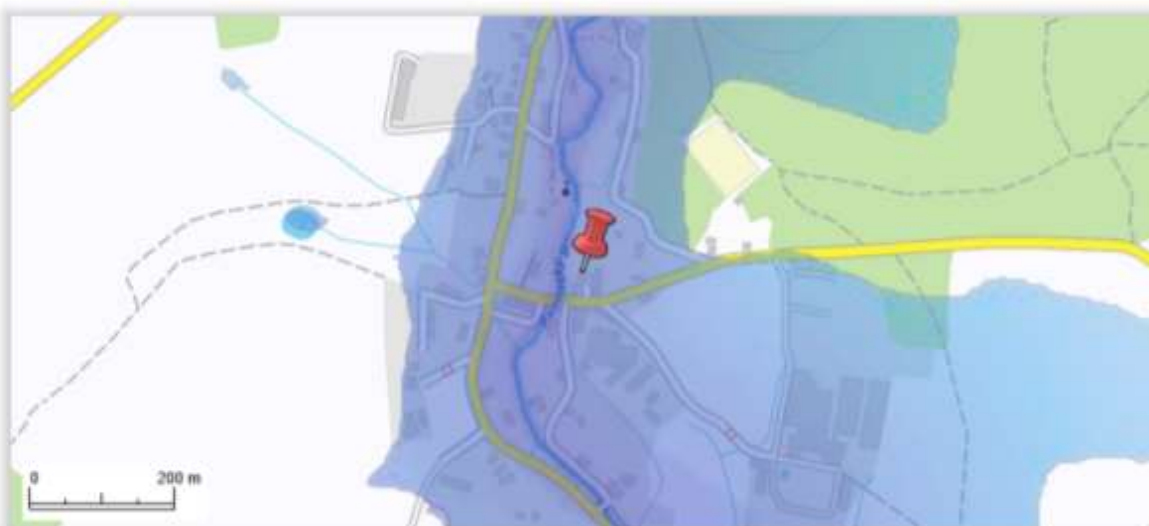
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -713168 Y: -978152

Souřadnice GPS: N: 50°42'3,99" E: 14°42'42,36"

Kód adresy: 13093312 (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 povodní:

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

Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 90 m², Hřbitovní, Mimoň, okres Česká Lípa

Celková cena: 1.111.100 Kč

Adresa: Hřbitovní, Mimoň, okres Česká Lípa

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	Hřbitovní, Mimoň, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 111 100 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	04.09.2018	Zastavěná plocha (m²)	70
Číslo řízení	V-6027/2018	Plocha užitná	90
Poznámka k ceně	1 190 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	90
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	327
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

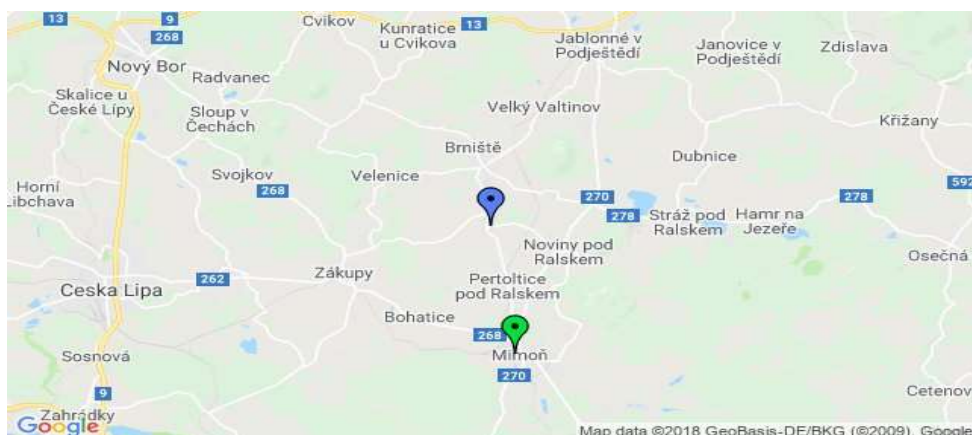
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v klidnější části města Mimoň, nedaleko centra. Přední část domu (do ulice) má nová, plastová okna. El. kotel na vytápění, el. bojler na teplou vodu a kamna na tuhá paliva (ústřední topení - kombinace s el. kotlem) cca 4-5 let stará. Další část domu je ale třeba rekonstruovat. V přízemí domu je velká a světlá kuchyň, za ní prostorná koupelna. Z chodby přízemí je vstup do prostoru s el. kotlem na ústřední topení a s kotlem na pevná paliva. Z této části

domu je východ na malý dvorek, za kterým je ve skále velmi praktický sklípek se stálou teplotou. To jistě uvítají vyznavači vína. Ve 2.NP je samostatný vstup do ložnice a dalšími dveřmi vejdete do malého pokoje, kterým se prochází do obývacího. Nad tím je velká půda, která novému majiteli umožňuje rozšíření obytných prostor. Z 2. NP se přes pavlač a následnou lávku nad dvorkem, dostáváme na zahradu s posezením. Odtud je nádherný výhled do krajiny a na Ralsko. Dům doporučuji rodině s dětmi, která hledá nemovitost, kterou si zrekonstruuje podle svých představ. Hypotéku zajistíme. Ev. číslo: 618813.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

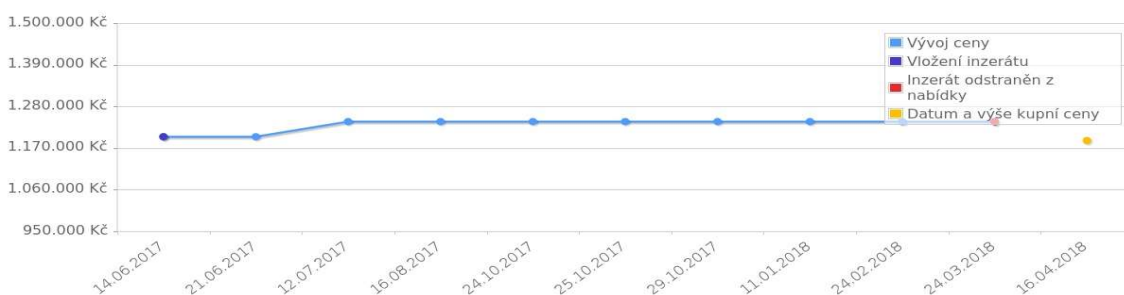


Prodej, Rodinný dům, 180 m², K Rybníčku č.p. 296, Cvikov, okres Česká Lípa

Celková cena: 1.190.000 Kč

Adresa: K Rybníčku, Cvikov, okres Česká Lípa

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)

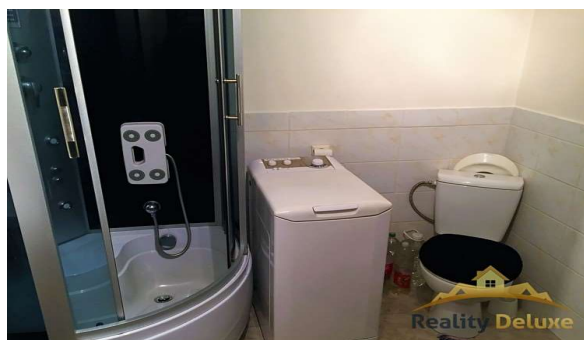
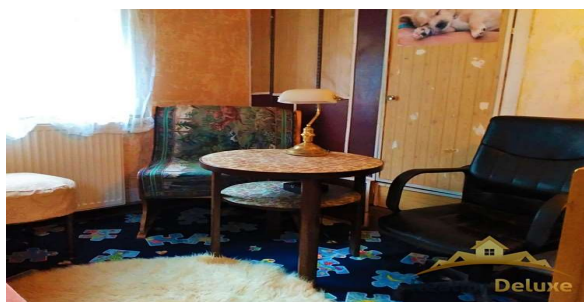
Adresa	K Rybníčku, Cvikov, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 190 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	16.04.2018	Zastavěná plocha (m2)	87
Číslo řízení	V-2935/2018	Plocha užitná	180
Poznámka k ceně	1 240 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	422
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

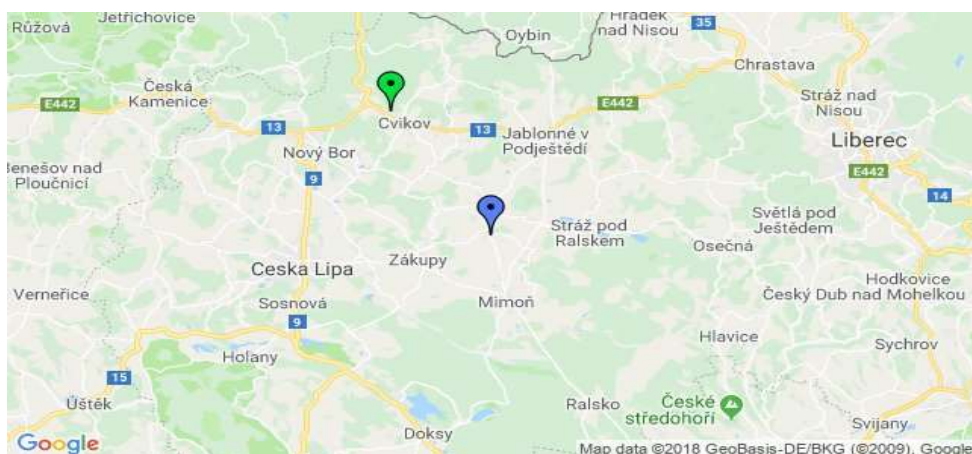
Nabízíme Vám prodej rodinného domu v klidné lokalitě obce Cvikov, v okrese Česká Lípa. Dům je patrový. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj, koupelna a chodba. V patře jsou dva pokoje a vstup na půdu. Topení je v mědi, rozvedené po domě a topí se v krbových kamnech s výměníkem. K dispozici jsou dvojce krbová kamna, dále je možné využít elektrické přímotopy, které jsou k dispozici v každém pokoji. Koupelna je po rekonstrukci. Je zde nový masážní sprchový kout. Ve větší části domu jsou sádkartonové stropy pokryté polystyrenovými deskami. Rozvody elektřiny jsou nové.

Dále jsou zde nové rozvody vody, voda je napojena na vodovodní řád. Ohřev vody Vám zajistí elektrický boiler. Plyn v domě není. Kanalizace je napojena na betonový septik, je zde schválen trativod. Čerpá se automaticky čerpadlem, kaly postačí vyvézt jednou ročně specializovanou firmou. Dům má novou střechu, trámy jsou původní, v dobrém stavu. Jediná investice, která Vás u střechy čeká, je zateplení z vnitřní strany střechy cca 30.000 Kč. Další úpravy v domě nejsou nutné, ale neuškodí. Štukování zdiva a výmalba, v obývacím pokoji dokončit rozvody elektřiny dle Vašeho uvážení. Předpoklad byl vytvořit sádkartonové podhledy s bodovými světly. Dále je možné investovat do zateplení domu a fasády. Vysokonákladové práce již byly na domě provedeny. Okna jsou nová plastová.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 107 m²,
Kožnarova č.p. 1286/14, Česká Lípa,
okres Česká Lípa**

Celková cena: 2.290.000 Kč

**Adresa: Kožnarova, Česká Lípa, okres
Česká Lípa**

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	Kožnarova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	2 290 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	08.06.2018	Zastavěná plocha (m2)	107
Číslo řízení	V-5459/2018-501	Plocha užitná	107
Poznámka k ceně	2 295 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	107
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	406
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

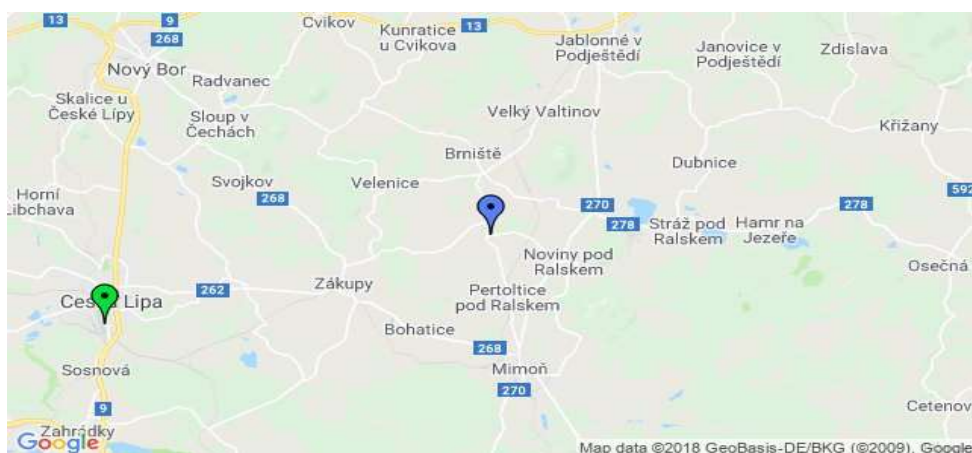
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v České Lípě - lokalita Kopeček, který tvoří samostatnou polovinu dvojvilky s prostornou garáží a se zahradou o výměře 408 m². V domě byla před několika lety provedena rekonstrukce – nové rozvody vody, odpadu i elektro, plastová okna, nově byl vyvložkovaný komín. Střecha z břidlicových tašek je v dobrém stavu. Dispozice domu jsou: V přízemí se nachází zádveří, chodba se vstupem do koupelny s WC, schodištěm do patra, a vstupem do obývacího pokoje s krbem, spojeného s prostornou kuchyní. V patře se

nachází dva prostorné pokoje a dva menší prostory využitelné jako šatna nebo sklad. K domu je přistavěna technická místnost (sloužící i jako prádelna) se vstupem na zahradu. Dům sdílí společnou studnu s bezproblémovými sousedy – studna je přesně na hranici obou sousedících pozemků. V domě, který není obýván a v minulosti se pronajímал, není kuchyňská linka, radiátory, a chybí původní kotel vytápění. Tyto nedostatky jsou zohledněny ve snížené ceně domu. Nový majitel tak může realizovat úpravy podle svých představ – jak kuchyň, tak i vytápění, které může být např. podlahové. Dům je napojen na elektřinu, vodu i kanalizaci, je zde možnost připojení na plyn. Výhodou nabízeného domu je klidná lokalita ve vilkové části, bezproblémoví sousedé, i snížená cena s ohledem na stav po dlouhodobém neužívání domu. Ev. číslo: 619116.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

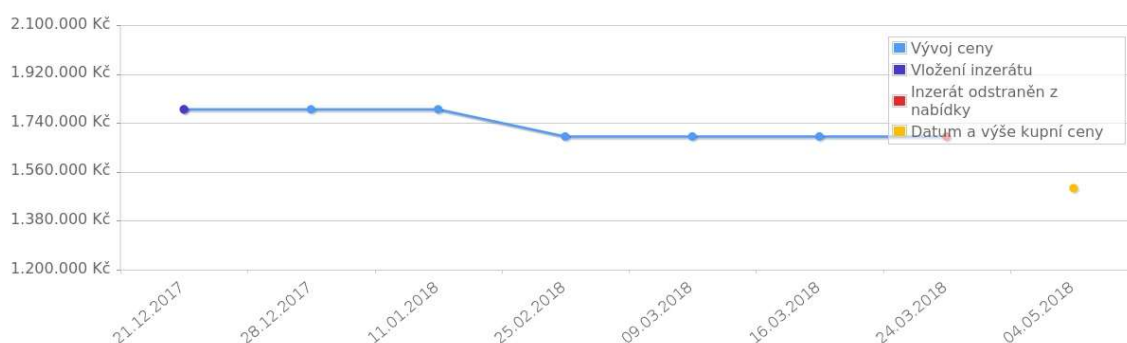


Prodej, Rodinný dům, 130 m², Panská č.p. 223/11, Česká Lípa, okres Česká Lípa

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Panská, Česká Lípa, okres Česká Lípa

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	Panská, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 500 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	04.05.2018	Zastavěná plocha (m2)	90
Číslo řízení	V-3170/2018-501	Plocha užitná	130
Poznámka k ceně	1 690 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků	Plocha přidruženého pozemku	192
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

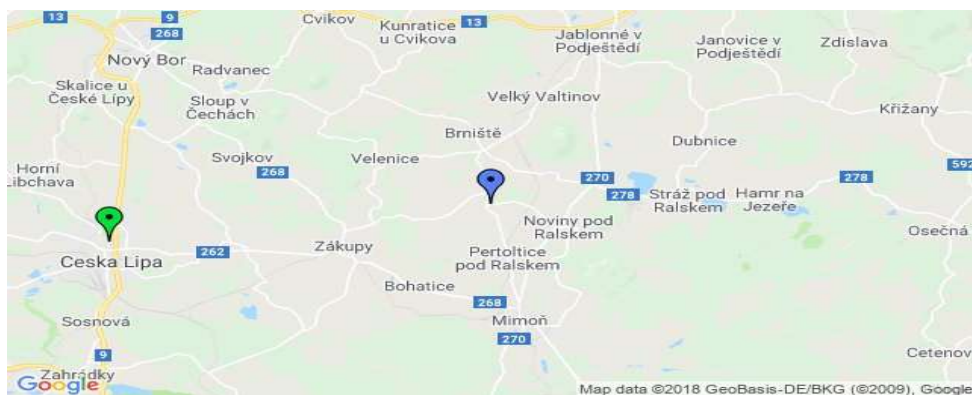
Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům v centru České Lípy v ulici Panská. Dům se nachází v klidné části obce na vlastním pozemku o výměře 192 m² jen pár kroků od náměstí T.G.Masaryka. K dispozici má vlastní zahrádku před domem. Dispoziční řešení v přízemí domu tvoří zádveří s věšákem, kuchyňský prostor s plynovým sporákem a troubou (15,5m²), jídelní stůl se židlemi, gauč. Obývací pokoj (18m²) se vstupem do

ložnice (12m²). Koupelna s vanou a umyvadlem. V zadní části (8,8m²) se nachází nový kondenzační plynový kotel, který zajišťuje vytápění objektu a ohřev vody. Vedle kotle je toaleta a naproti jsou dveře spojující venkovní kůlnu za domem. Do patra se dostanete po zachovalých dřevěných schodech. V podkrovní části jsou dvě obytné místnosti (22+16m²) a dva menší prostory. Okna jsou dřevěná špaletová. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci. Elektrické rozvody jsou původní v hliníku. Krytinu střechy tvoří staré tašky -bobrovky-. Na budoucího majitele, tak čeká revize střešní krytiny. Pokud máte zájem o prohlídku domu jsem vám k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

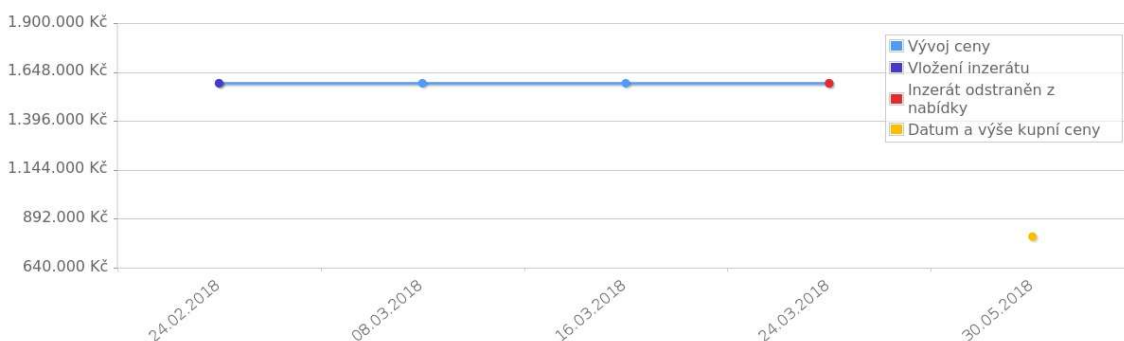


**Prodej, Rodinný dům, 90 m²,
Mikovcova č.p. 511/9, Česká Lípa, okres
Česká Lípa**

Celková cena: 800.000 Kč

**Adresa: Mikovcova, Česká Lípa, okres
Česká Lípa**

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	Mikovcova, Česká Lípa, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	800 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	30.05.2018	Zastavěná plocha (m2)	95
Číslo řízení	V-3488/2018-501	Plocha užitná	190
Poznámka k ceně	1 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Podlahová plocha	90
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	240
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

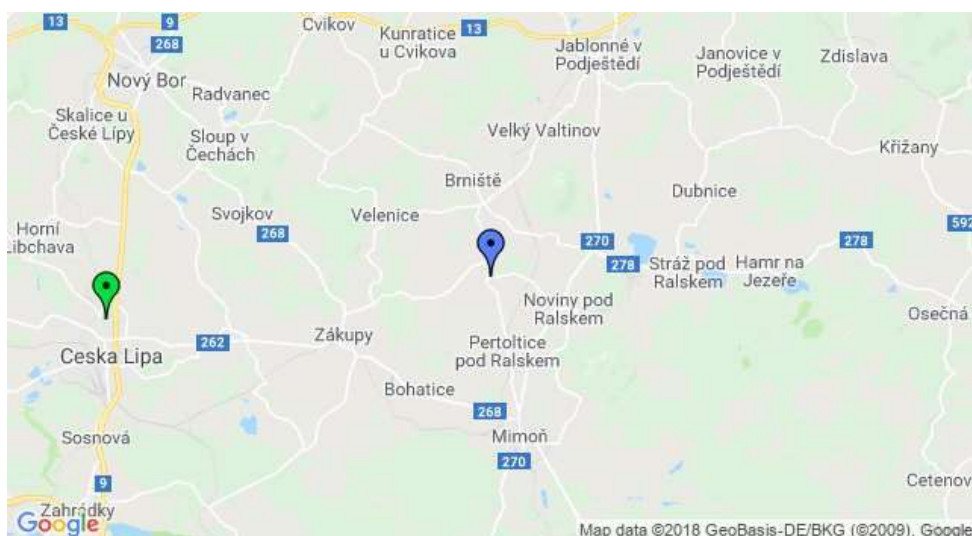
Nabízíme prodej rodinného domu v klidné části města - ul. Mikovcova, u městského parku. Dům je ve stavu před připravovanou rekonstrukcí. Dispozice domu: I.NP: vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna. II.NP: velký pokoj, který se dá rozdělit na dva menší pokoje, prostor u schodiště. I.PP: technické zázemí, sklep, prádelna, vstup na zahradu. Velmi klidné a příjemné bydlení jen několik metrů od

náměstí. Vhodné i jako investiční záležitost. Ihned volné, více info v RK. Hypotéku k této nemovitosti zajistíme zdarma. V případě rychlého jednání výrazná sleva!!!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

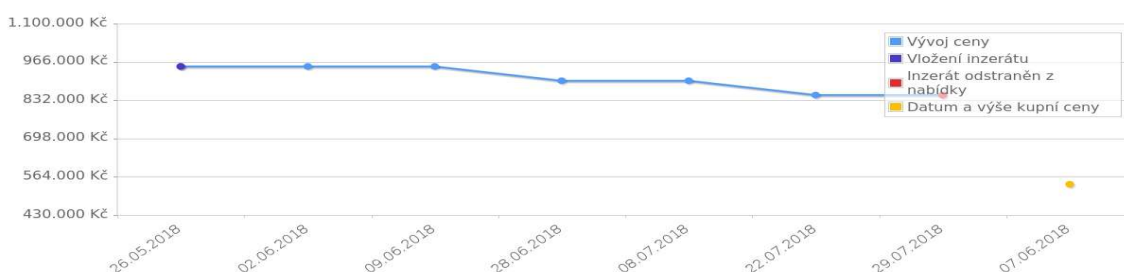


Prodej, Rodinný dům, 120 m², Křížová č.p. 28, Mimoň, okres Česká Lípa

Celková cena: 538.000 Kč

Adresa: Křížová, Mimoň, okres Česká Lípa

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)

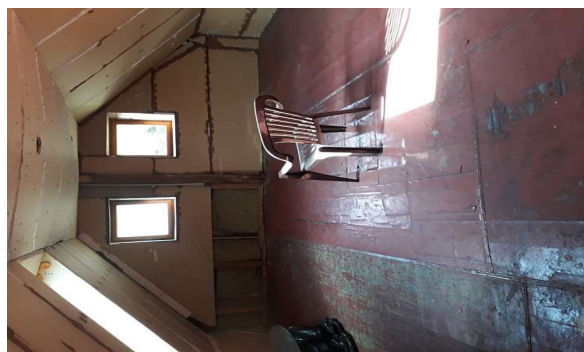
Adresa	Křížová, Mimoň, okres Česká Lípa	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	538 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	113
Kupní smlouva podepsaná dne	07.06.2018	Plocha užitná	120
Číslo řízení	V-3124/2018	Podlahová plocha	120
Poznámka k ceně	850 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	189
Konstrukce budovy	Smíšená	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

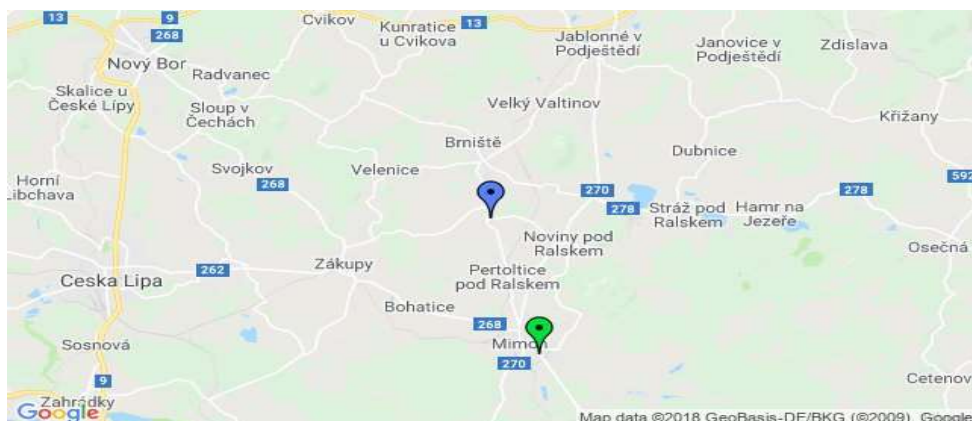
Dům se nachází městské části Mimoň I, v ulici Křížové, souběžné s ulicí Pražskou (silnice II/268 směrem na Mnichovo Hradiště). Pozemek p.č. 3396 o výměře 189 m² má lichoběžníkový tvar a je z větší části (113 m²) zastavěn domem. Půdorysně tvaru L, s přístavkem vstupu a koupelny. Má sedlovou střechu. Základní půdorysné rozměry domu jsou: 13,40 x 6,50 + 3,00 x 5,60 + 1,70 x 5,00 m. Zastavěná plocha celého domu činí celkem 112,4 m². Dům byl rekonstruován, avšak rekonstrukce nebyla dokončena (podkroví). Jsou vyměněna okna (dřevěná s izolačním dvojsklem) a dům je opatřen kontaktním zateplovacím systémem s jemně strukturovanou omítkou. Byla vyměněna

střešní krytina a jsou osazena střešní okna. Dům je napojen na vodovod. Dispozice domu - vchod do domu je ze dvora, z východní strany do chodby. Vlevo je WC, kotelna se schodištěm na půdu (započata rekonstrukce na podkrovní místnosti). Vpravo se vstupuje do kuchyně, propojené s obývacím pokojem, z něhož je dále vstup do ložnice. Ta je přístupná dalšími dveřmi přímo z chodby a vstupuje se z ní do posledního pokoje. Přízemí tedy tvoří 3+1, v podkroví je započatá rekonstrukce jednoho pokoje, je možnost dobudovat i další větší pokoj, při zvednutí vazníků střechy. Nemovitost je prázdná.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost