



Znalecký posudek č. 132-29/2012

O obvyklé ceně jedné ideální poloviny (1.) rodinného domu č.p. 10 na pozemku p.č.st. 41/1, (2.) pozemku p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a (3.) pozemku p.č. 1158/2 (trvalý travní porost – 948 m²). Oceňovaný nemovitý majetek je zapsán listě vlastnictví č. 808. Vše v katastrálním území Horní Chrastava. Město Chrastava, okres Liberec, kraj Liberecký. Vše ve stavu k rozhodnému dni 14.9.2012.

Objednatel posudku : fa. REXIM REALITY s.r.o.
koncesovaný dražebník, IČ 49245031, DIČ CZ49245031
Murmanská 1475/4, 100 00, Praha 10

Účel posudku : zjištění obvyklé ceny předmětného spoluvlastnického podílu

Posudek vypracoval : Ing. Filip Poříz
soudní znalec
adresa pro zasílání písemností :
Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6
e-mail : poriz.filip@volny.cz

Tento posudek obsahuje 24 (dvacetčtyři) číslovaných stran textu a 17 (sedmnáct) nečíslovaných stran příloh a předává se objednateli ve 3 (třech) vyhotoveních, další 1 (jedno) vyhotovení zůstává uloženo v archívu znalce.

Použité předpisy, vyhlášky a normy

1. Vyhláška č. 387/2011 Sb. ze dne 30. listopadu 2011, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti byla znalcem provedena dne 14.09.2012 za přítomnosti znalce a jeho asistenta.
Prohlídka byla provedena z přílehlající komunikace – znalci nebyl umožněn vstup do objektu ani na pozemky u něho. Viz další text.

Další podklady

4. Fotodokumentace z místního šetření znalce
5. Vlastní dokumentace znalce (zajištěná v rámci znalcová úkolu)
6. Dálkový přístup do katastru nemovitostí : <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
7. Mapové, textové a jiné podklady dostupné na internetu :
<http://www.mapy.cz>
<http://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=w>
<http://www.chrastava.cz>
8. Územní plán Chrastavy – internetové stránky města a konzultací s úředníky stavebního úřadu
9. SW. Lexikon obcí ČR, datum vydání 15.12.2011, platnost od 1.2.2012
Zdroj : licence autora
10. SW. Nemcalk verze Profesionál
Zdroj : licence autora
11. Průzkum trhu s nemovitostmi v lokalitě Chrastavy.
Zdroj : internetové stránky realitních kanceláří

Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem tohoto znaleckého ocenění je ocenění spoluvlastnického podílu ve výši jedné ideální poloviny (50%) nemovitého majetku definovaného dále položkami 1 ÷ 4 :

1. stavba – rodinný dům č.p. 10 stojící na pozemku p.č.st. 41/1 v katastrálním území Horní Chrastava.
Tato stavba je zapsána na listu vlastnictví č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava.
Město Chrastava, okres Liberec, kraj Liberecký.
2. pozemek p.č.st. 41/1 – pozemek pod stavbou rodinného domu č.p. 10 - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 780 m².
Tento pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava.
Město Chrastava, okres Liberec, kraj Liberecký.
3. pozemek p.č. 1158/2, druh pozemku trvalý travní porost, o výměře 948 m², způsob ochrany pozemku zemědělský půdní fond, BPEJ (bonitovaná půdně-ekologická jednotka) 73251 na celé výměře pozemku (948 m²).
Tento pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Město Chrastava, okres Liberec, kraj Liberecký.

4. veškeré další součásti a příslušenství umístěné na souboru nemovitostí, definovaném položkami 1 ÷ 3 (viz výše) a dále identifikované v tomto ocenění.

Spoluvlastníky výše definovaného nemovitého majetku jsou :

1. Rozálie Bukajová, nar. 4.7.1974, bytem trvale Frýdlantská 10, Horní Chrastava, PSČ 463 31, Chrastava

- její spoluvlastnický podíl je ideální ½ (50%)
– **tento spoluvlastnický podíl je předmětem tohoto ocenění**

a dále

2. fa. LisTop s.r.o., IČ 27789144, Česká Metuje 87, PSČ 549 56, Česká Metuje

- její spoluvlastnický podíl je ideální ½ (50%)

Vlastnické údaje byly součástí zadání. Jejich aktuální stav (platnost stavu vlastnictví předmětného nemovitého majetku ke dni vypracování posudku) ověřil znalec dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Všechny tyto dokumenty jsou součástí přílohové části tohoto posudku.

Toto znalecké ocenění bylo znalcem provedeno stavu předmětného nemovitého majetku k rozhodnému dni 14.9.2012.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Struktura znaleckého posudku.

Úvod

Použité předpisy, vyhlášky a normy
Další podklady
Vlastnické a evidenční údaje

A. Nález

Dokumentace a skutečnost

B. Posudek

B1. Cena zjištěná dle cenového předpisu (CP)

- B1.1. Rodinný dům č.p. 10
- B1.2. Venkovní úpravy u RD č.p. 10
- B1.3. Stavební pozemek p.č.st. 41/1 (780 m²)
- B1.4. Zahrada p.č. 1158/2 (948 m²) - ve funkčním celku
- B1.5. Rekapitulace ceny zjištěné dle CP

B2. Cena obvyklá

B3. Závěrečná rekapitulace

C. Znalecká doložka

Přílohy

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

A. Nález

Předmětem tohoto znaleckého ocenění je soubor nemovitostí tvořený stavbou č.p. 10 – rodinným domem a dále dvěma pozemky, stavebním pozemkem p.č.st. 41/1– pozemkem pod stavbou o výměře 780 m² a dále na něj navazujícím zemědělským p.č. 1158/2 o výměře 948 m².

Poštovní adresa stavby : Frýdlantská č.p. 10, Horní Chrastava, PSČ 463 31, Chrastava

Jednotlivé položky souboru nemovitostí jsou identifikovány v předchozí části tohoto ocenění.

Souřadnice GPS, ostatní součásti a příslušenství oceňovaného souboru nemovitostí jsou definovány dále (v části B).

Dále jen „soubor předmětných nemovitostí“ nebo „předmětný soubor nemovitostí“.

Předmětný soubor nemovitostí je umístěn ve městě Chrastava, v katastru Horní Chrastava, v lokalitě vymezené ze severu, jihu a západu ulicemi Frýdlantskou a z východu nezastavěnými (řídce zastavěnými) volnými plochami polí. Ulice Frýdlantská vedoucí z náměstí 1. máje do Mníšku je lemována řekou Jeřicí. Obě ulice na ní zprava navazující a lokalitu vymezející mají stejný název. Obě poměrně strmě stoupají vzhůru. Na první z nich je předmětný soubor nemovitostí dopravně napojen. Lokalita je vzdálena od centra Chrastavy cca 700 m severovýchodně.

Lokalita je zasíťována pouze částečně.

Lokalita v náhledu do mapy :



ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 132-29/2012

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Podrobnější situace z ortofoto mapy :



Dokumentace a skutečnost

Použité podklady pro znaleckou činnost jsou uvedeny v úvodní části tohoto ocenění.
Skutečnost – stav souboru předmětných nemovitostí k rozhodnému dni – je popsána v úvodní části tohoto ocenění a dále v části B tohoto ocenění.

Obecné údaje o městě Chrastava.

Město obsahuje 7 katastrálních území a 8 částí leží na ploše 2.746 ha. Má 6.130 registrovaných obyvatel. Disponuje částečně inženýrskými sítěmi a částečnou služeb, škol, zdravotních zařízení a omezenými možnostmi kulturního využití. Je zde provozována hromadná doprava – vlaková i autobusová. Vzdálenost č.p. 10 od autobusového nádraží je cca 1,0 km, vzdálenost od vlakového nádraží je cca 2,0 km.

Město bylo v roce 2008 zasaženo ničivou povodní, jejíž důsledky jsou zde dodnes patrné.

Projektová dokumentace.

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

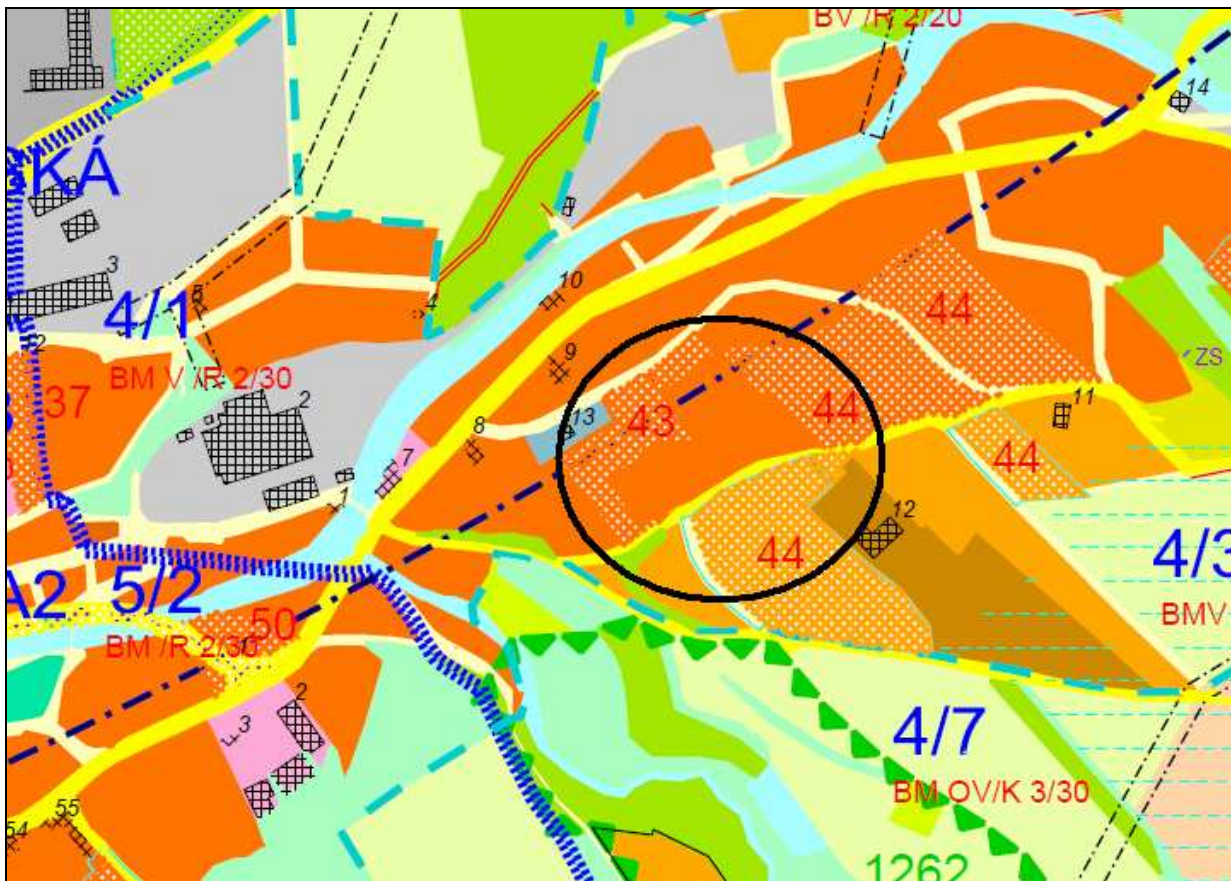
Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Způsob vykonání místního šetření.

Při telefonickém kontaktu s paní Rozálií Bukajovou – jejíž spoluvlastnický podíl je předmětem tohoto ocenění - byl znalci odepřen vstup do předmětného souboru nemovitostí a tedy i praktické vykonání místního šetření. Znalec tedy provedl prohlídku z hranic komunikace. Součástí prohlídky bylo i provedení fotodokumentace (viz přílohy).

Město Chrastava má vytvořen územní plán.

Lokalita s hodnoceným souborem nemovitostí ve výřezu z územního plánu :



Znalec konstatuje, že předmětný soubor nemovitostí je užíván v souladu s tímto územním plánem – leží v zastavitelném území ploch nízkopodlažní obytné zástavby městského typu a příměstského charakteru. Limitní podlažnost staveb v takto definovaných funkčních ploch je 2 podlaží + 1 podkroví. Nemovitosti zde nelze využít na podnikání nebo k rekreaci.

Předmětná stavba splňuje definici rodinného domu.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

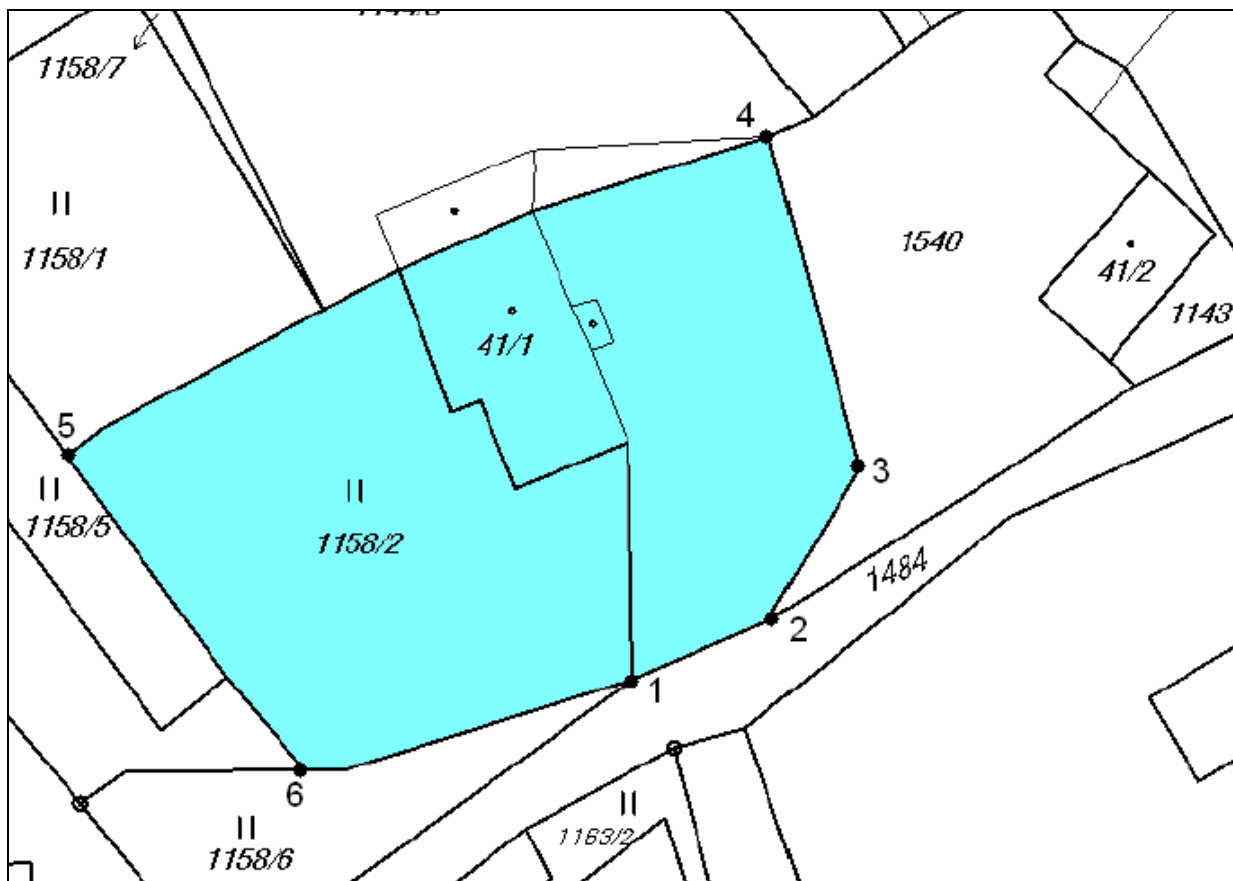
Číslo posudku : 132-29/2012

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

B. Posudek

Lokalizace hranic předmětného souboru nemovitostí.
Náhled do katastrální mapy :



Oceňovaný soubor je lemován komunikací (na pozemku p.č. 1484) a je částečně oplocen. Jeho lokalizace je poměrně jednoduchá. Znalec dále uvádí souřadnice obrysových bodů (1 ÷ 6) předmětného souboru. Souřadnice jsou převzaty z údajů dostupných na internetových stránkách katastru nemovitostí (<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz>) a jako takové jsou pouze informativní. Souřadnice jsou vztaheny k obrysovým bodům označeným na náhledu do katastrální mapy (viz nahoře).

ozn.	souřadnice bodu ve WGS-84	
1	50°49'13.56"N	14°58'34.25"E
2	50°49'13.75"N	14°58'34.74"E
3	50°49'14.14"N	14°58'35.01"E
4	50°49'14.92"N	14°58'34.50"E
5	50°49'13.92"N	14°58'31.98"E
6	50°49'13.24"N	14°58'33.04"E

Nadmořská výška pozemku nebyla zjišťována.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 132-29/2012

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

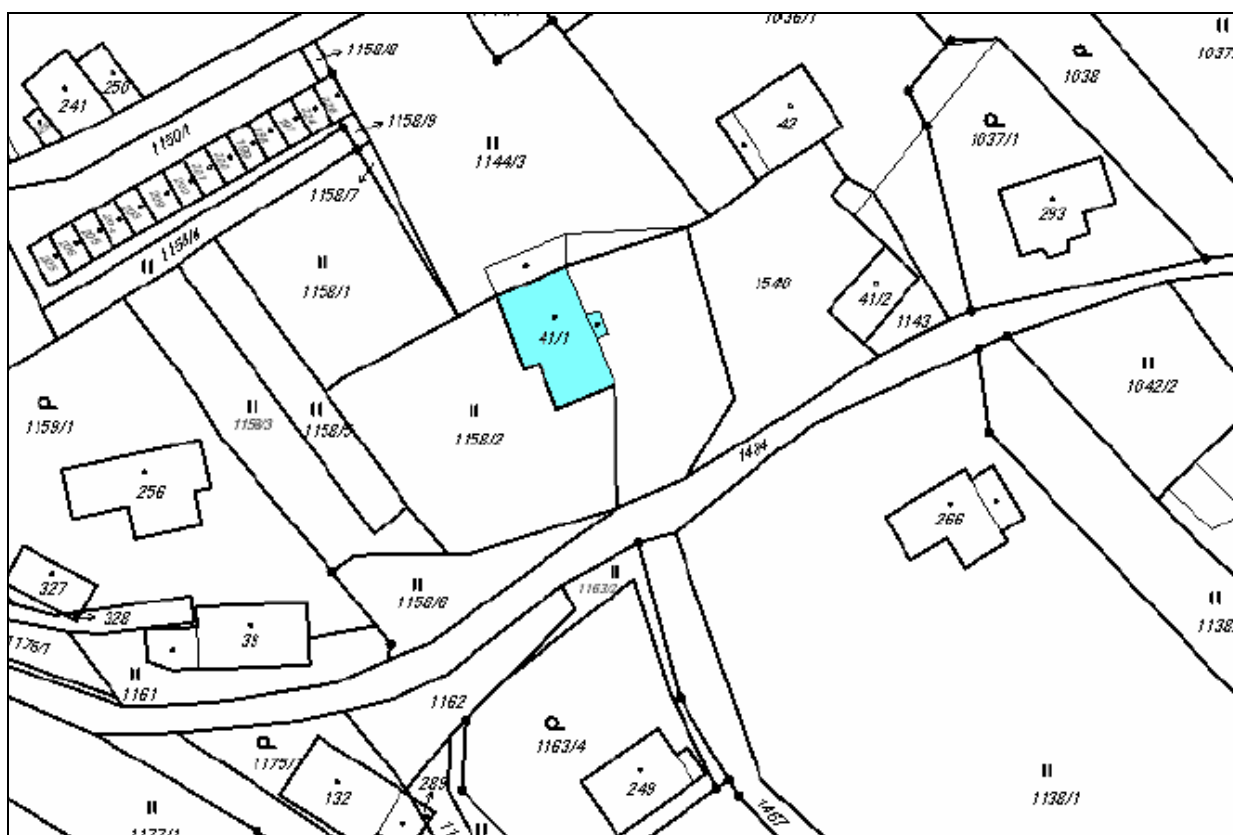
B1. Cena zjištěná dle cenového předpisu

B1.1. Rodinný dům č.p. 10

Stavba – rodinný dům č.p. 10 stojící na pozemku p.č.st. 41/1 v katastrálním území Horní Chrastava. Je zapsána na listu vlastnictví č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava. Město Chrastava, okres Liberec, kraj Liberecký.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši jedné ideální poloviny předmětné nemovitosti.

Náhled na oceňovanou stavbu v katastrální mapě :



Popis stavby.

Jedná se o poměrně velkou stavbu značného stáří, částečně po rekonstrukci. Je třípodlažní (1. NP, 2. NP a 3. NP = podkroví). Znalec předpokládá i částečné podsklepení (1. PP). Obrysově rozměry – průčelí 18,77m, severní štít 11,13 m, jižní štít 9,14 m. K východnímu průčelí je přistavěn jednopodlažní přístavek o rozměrech 1,9 x 3,44 m s terasou na střeše. Objekt je zastřešen sedlovou střechou. Krovky jsou dřevěné. Objekt je zděný, štíty obložené dřevem, vnější povrchy omítané - zčásti nedokončené střešní plášť z asfaltových šindelů.

Původně se zřejmě jedná o hospodářský objekt s obytnou částí, který byl postupně přestavován a

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 132-29/2012

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

modernizován.

Objekt navazuje na zahradu, která je svažítá, oplocená a zatravněná.

Na severní štít stavby navazuje přístavek, jež není součástí stavby – má jiného vlastníka a stojí na jiném pozemku – na p.č. 1144/3.

Obestavěný prostor objektu : 1 594,60 m³.

Zastavěná plocha : 204.50 m²

Výška hřebene : 10,90 m.

Dispozice.

Objekt nebyl znalci zpřístupněn.

Znalec uvažuje, že jsou v něm umístěny 3 bytové jednotky – v každém nadzemním podlaží jedna (1. NP, 2. NP, 3. NP).

Vybavení.

Objekt nebyl znalci zpřístupněn.

Znalec uvažuje standardní vybavení.

Příprava TUV v objektu : v zásobnících na noční proud.

Vytápění objektu : lokální, případně v kombinaci s přímotopnými tělesy (elektro).

Materiály hlavních stavebních konstrukcí :

Stěny jsou zděné, nadzemní zdivo je cihelné nebo smíšené, zdivo v podzemí kamenné.

Omítky štukové, hladké. Zčásti chybí.

Stropy v nadzemí jsou dřevěné trémové se záklopem a omítanými podhledy, strop nad podzemím je klenebný, cihelný, se zásypem shora.

Schodiště kamenné, do podkrovní dřevěné.

Komín zděný (bez vložky).

Vnitřní příčky cihelné, novější případně ze sádkokartonu.

Výplně otvorů : zčásti (zejména dveřní výplně a zárubně) původní, dřevěné. Zčásti (okna) novější dřevěné.

Napojení objektu na inženýrské sítě.

Objekt nebyl znalci zpřístupněn.

Znalec uvažuje, že předmětný objekt je napojen na uliční řad elektro (nízkého napětí). Způsob zásobování objektu vodou znalec nezjistil. Kanalizace ani plynovod není v dosahu. Znalec předpokládá odkanalizování do žumpy (vybírací jímky).

Stáří, stav a způsob užívání objektu.

Původní dokumentace k objektu se nedochovala.

Jeho stáří znalec stanovil – po konzultaci s úředníky stavebního úřadu v místě - odborným odhadem na 120 let (1892).

Předmětný objekt však byl v průběhu let upravován, částečně modernizován a byl měněn účel jeho využití. Jeho rekonstrukce však není dosud dokončena.

Stav předmětného objektu je patrný i z fotodokumentace – viz přílohy.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Vzhledem ke (1.) odhadu stáří objektu, (2.) k prokazatelně provedené modernizaci, (3.) k jeho nedokončenosti a dále (4.) k některým jeho podstandardním konstrukcím použil znalec pro stanovení jeho opotřebenosti analytickou metodu.

Protože znalce stanovený obestavěný prostor předmětného objektu činí 1 594,58 m³ (a limitní hodnota 1 100 m³ je menší), bude nemovitost oceněna nákladovým způsobem podle §5 platného cenového předpisu (nebude oceněna porovnávacím způsobem podle §26a).

Dále viz výpočet.

Výpočet ceny stavby podle § 5. Základní cena se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

CZ-CC **111**
 SKP **46.21.11**
 Stavba **podsklepená se dvěma nadzemními podlažími**
 Konstrukce **zděná**
 Střecha **šikmá či strmá**

ZC = **1 900.00** Kč/m³ základní cena podle přílohy č. 6

Podkroví **nad 2/3 do 3/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží**

$$ZC = 1\,900.00 \text{ Kč/m}^3 \times 1.10^{\text{*)}} = \mathbf{2\,090.00 \text{ Kč/m}^3}$$

*) koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví

Výpočet koeficientu vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + 0.54 \times n$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

1. u přebyvajících konstrukcí se její objemový podíl násobí koeficientem 1.852 a připočte se k součtu objemových podílů,
2. u chybějících konstrukcí se její stanovený objemový podíl vynásobí koeficientem 1.852 a odečte se od součtu objemových podílů.

pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	úprava objemového podílu
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0.043 x 1.00
2.	Svislé konstrukce	podstandard	-0.243 x 0.50
7.	Vnitřní omítky	podstandard	-0.064 x 0.50
8.	Fasádní omítky	chybějící	-0.033 x 0.25 x 1.852
9.	Vnější obklady	chybějící	-0.004 x 1.00 x 1.852

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

18.	Bleskosvod	chybějící	-0.005 x 1.00 x 1.852
21.	Instalace plynu	chybějící	-0.005 x 1.00 x 1.852
26.	Ostatní	chybějící	-0.030 x 1.00 x 1.852

n = -0.29327

$K_4 = 1 + 0.54 \times -0.29327 = \mathbf{0.84163}$ koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{1.00}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2.139}$ koeficient změny cen

$K_p = 1.048 \times 0.70 = \mathbf{0.7336}$ koeficient prodejnosti

ZCU = 2 090.00 Kč/m³ x 0.84163 x 1.00 x 2.139 x 0.7336 = **2 760.181** Kč/m³

Výpočet obestavěného prostoru

podlaží		obestavěný prostor podlaží [m ³]
1. NP	9.14 *18.77 *3 + 2.33 *11.33 *3 + 1.9 *3.44 *3	613.48 m ³
2. NP	9.14 *18.77 *2.5	428.89 m ³
3. NP (podkroví)	9.14 *18.77 * (1 +0.5 * (4.5 -1.0))	471.78 m ³
1. PP	9.14 *4 *2.2	80.43 m ³
OP =		1 594.58 m ³

Cena stavby se zjistí vynásobením základní ceny ZCU počtem m³ obestavěného prostoru
2 760.181 Kč/m³ x 1 594.58 m³ = **4 401 329.419** Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení O_{kv} v procentech se zjistí podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A$$

kde

A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ,

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	O_{kv} [%]
1.	Základy vč. zemních prací - P	0.043 x 0.460 / 0.84163			
		x 1.00	120	150	1.88000
2.	Svislé konstrukce - P	0.243 x 0.50 x 0.460 / 0.84163			
		x 1.00	120	150	5.31280
2.	Svislé konstrukce - S	0.243 x 0.50 / 0.84163			
		x 1.00	120	150	11.54880
3.	Stropy - S	0.093 / 0.84163	120	150	8.84000

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0.042 / 0.84163	120	150	3.99200
5.	Krytiny střech - S	0.03 / 0.84163	5	40	0.44563
6.	Klempířské konstrukce - S	0.007 / 0.84163	5	40	0.10400
7.	Vnitřní omítky - P	0.064 x 0.50 x 0.460 / 0.84163			
		x 1.00	120	120	1.74900
7.	Vnitřní omítky - S	0.064 x 0.50 / 0.84163			
		x 0.40	120	120	1.52100
		x 0.60	5	50	0.22810
8.	Fasádní omítky - S	0.033 x 0.75 / 0.84163			
		x 0.40	120	120	1.17600
		x 0.30	60	60	0.88200
		x 0.30	5	60	0.07350
9.	Vnější obklady - X	0.00	120	170	0.00
10.	Vnitřní obklady - S	0.024 / 0.84163			
		x 0.50	60	60	1.42600
		x 0.50	5	50	0.14260
11.	Schody - S	0.039 / 0.84163	120	150	3.70720
12.	Dveře - S	0.034 / 0.84163	40	50	3.23200
13.	Okna - S	0.053 / 0.84163	40	50	5.03760
14.	Podlahy obytl. místností - S	0.023 / 0.84163			
		x 0.50	40	40	1.36600
		x 0.50	5	40	0.17075
15.	Podlahy ostat. místností - S	0.014 / 0.84163			
		x 0.60	120	120	0.99800
		x 0.40	40	40	0.66500
16.	Vytápění - S	0.042 / 0.84163	40	40	4.99000
17.	Elektroinstalace - S	0.04 / 0.84163	40	40	4.75300
18.	Bleskosvod - X	0.00	0	0	0.00
19.	Rozvod vody - S	0.028 / 0.84163			
		x 0.60	40	40	1.99600
		x 0.40	5	30	0.22183
20.	Zdroj teplé vody - S	0.016 / 0.84163	40	40	1.90100
21.	Instalace plynu - X	0.00	0	0	0.00
22.	Kanalizace - S	0.029 / 0.84163			
		x 0.50	120	120	1.72300
		x 0.30	40	60	0.68933
		x 0.20	5	25	0.13780
23.	Vybavení kuchyní - S	0.005 / 0.84163	40	40	0.59400
24.	Vnitřní hyg. vybavení - S	0.05 / 0.84163	40	40	5.94100
25.	Záchod - S	0.004 / 0.84163	40	40	0.47500
26.	Ostatní - X	0.00	0	0	0.00

Opotřebení celkem

77.91994 %

$K_{op} = 0.2208$ koeficient opotřebení

Cena stavby po snížení o opotřebení

4 401 329.419 Kč x 0.2208 = **971 813.536 Kč**

Cena stavby po úpravě vlastnickým podílem

971 813.536 Kč x 1/2 = **485 906.768 Kč**

Zjištěná cena položky B1.1 (rodinný dům č.p. 10) je 485 906.77 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

B1.2. Venkovní úpravy u RD č.p. 10

Znalec zde oceňuje venkovní úpravy u stavby rodinného domu č.p. 10 (předchozí položky tohoto ocenění). Vzhledem ke skutečnosti, že znalci nebyl umožněn vstup na pozemek, rozsah venkovních úprav znalec stanovil odborným odhadem. Pro zjištění jejich ceny znalec použil zjednodušenou metodu (v souladu s platným oceňovacím předpisem).

Venkovními úpravami u předmětného objektu jsou přípojky inženýrských sítí (elektro NN a vodovodu včetně napojovacích bodů), oplocení včetně brány a branky, venkovní zpevněné plochy, ohniště, apod. Předmětem této položky není ocenění studny – tuto znalec nedohledal.

Dále viz výpočet.

Výpočet ceny venkovní úpravy podle **§ 10 odst. 2. Cena stavby se určí jako část z ceny stavby ve funkčním celku.**

Cena stavby se stanoví jako 2.00 % z ceny 485 906.77 Kč stavby ve funkčním celku.
 $0.02 \times 485\,906.77 \text{ Kč} = 9\,718.13536 \text{ Kč}$

Zjištěná cena položky B1.2 (venkovní úpravy u RD č.p. 10) je 9 718.14 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

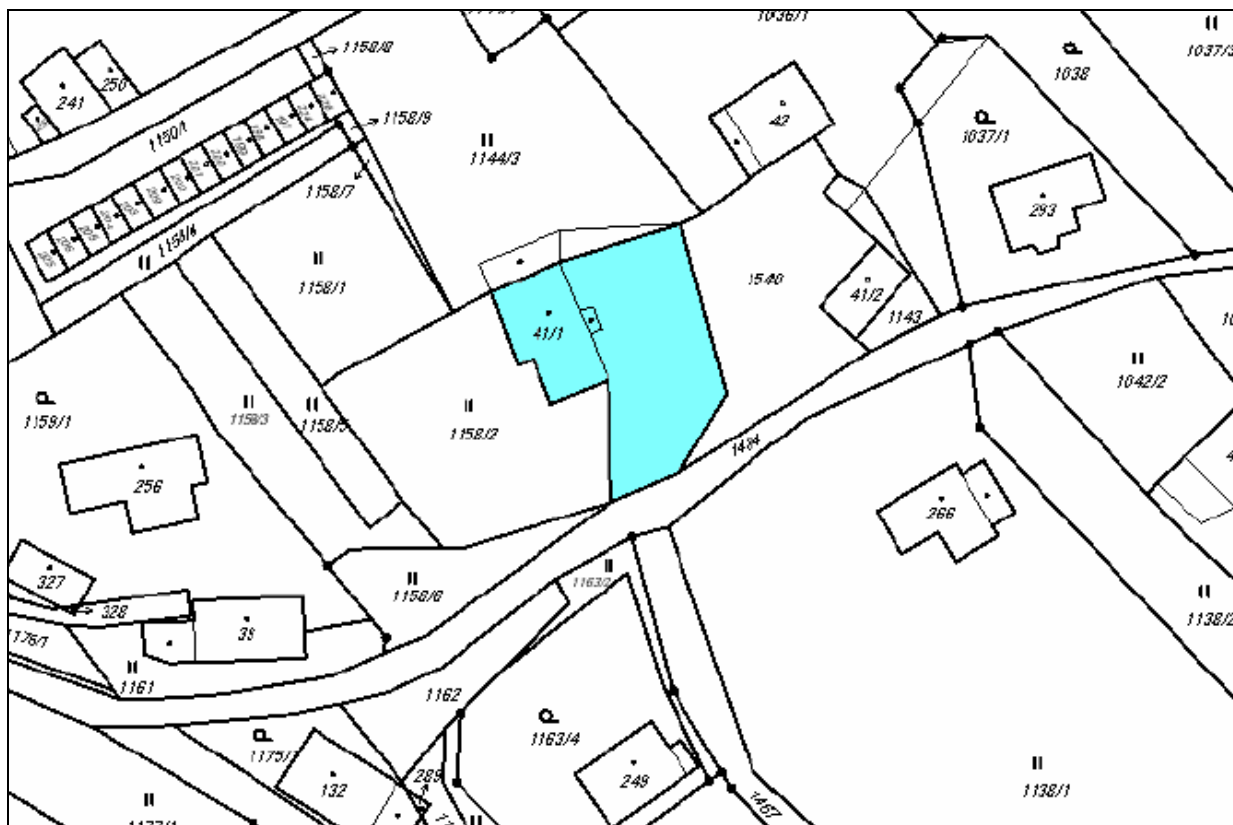
B1.3. Stavební pozemek p.č.st. 41/1 (780 m²)

Pozemek p.č.st. 41/1 – pozemek pod stavbou rodinného domu č.p. 10 - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 780 m².

Tento pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava. Město Chrastava, okres Liberec, kraj Liberecký.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši jedné ideální poloviny předmětné nemovitosti.

Náhled na oceňovaný pozemek v katastrální mapě :



Popis pozemku.

Jednoznačně jde o stavební pozemek, je zčásti zastavěný rodinným domem č.p. 10 a zčásti volný, většinou zatravněný nebo případně s venkovními úpravami.

Způsob využití pozemku odpovídá jeho zápisu v evidenci nemovitostí vedené katastrem.

Zároveň znalec konstatuje, že je využíván v souladu s územním plánem města.

Pozemek je mírně svažité až značně svažité.

Pozemek tvoří spolu s navazujícím pozemkem p.č. 1158/2 jeden funkční celek.

Tento celek je oplocen.

Bezproblémový přístup i dopravní napojení – pozemek je napojen na komunikaci na ulici Frýdlantské na p.č. 1484.

Výpis vlastníků sousedních pozemků je součástí příloh.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 132-29/2012

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Dále viz výpočet.

Výpočet ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 2.

pol. číslo	popis	ZC [Kč/m ²]	úprava [%]	úprava [%]	výměra pozemku [m ²]
2	41/1	219.09	0	-27 ¹⁾	780.00

¹⁾ důvody úpravy

2.1 přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	-10 %
2.2 není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-5 %
2.3 není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %
2.5 nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1.5 km	-5 %

$ZC = (35 + (6\,130^1 - 1\,000) \times 0.007\,414) \times 3.0 = 219.09$ Kč/m² podle § 28 odst. 1 písm. f)

¹⁾ počet obyvatel **6 130**

$ZCU = ZC \times K_{U1} \times K_{U2} \times K_i \times K_p$ podle § 28 odst. 2

$K_{U1} = 1.00$ koeficient úprav

$K_{U2} = 0.73$ koeficient úprav

$K_i = 2.139$ koeficient změny cen

$K_p = 1.048 \times 0.70 = 0.7336$ koeficient prodejnosti

$ZCU = 219.09$ Kč/m² $\times 1.00 \times 0.73 \times 2.139 \times 0.7336 = 250.966$ Kč/m²

Cena pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené ZCU výměrou pozemku
 250.966 Kč/m² $\times 780.00$ m² = **195 753.48** Kč

Cena pozemku po úpravě vlastnickým podílem
 $195\,753.48$ Kč $\times 1/2 = 97\,876.74$ Kč

Zjištěná cena položky B1.3 (stavební pozemek č. 41/1 - 780 m²) je 97 876.74 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

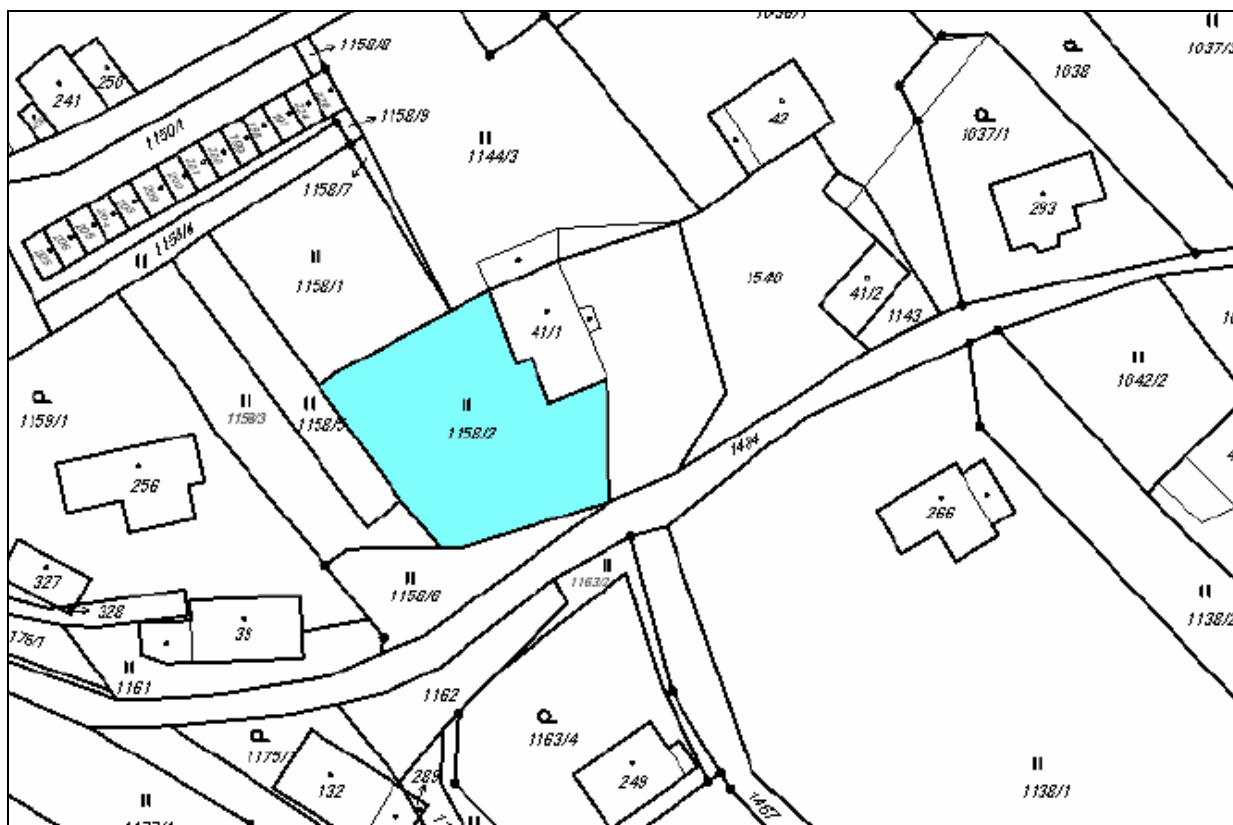
Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

4. Zahrada č. 1158/2 (948 m²) - ve funkčním celku

Pozemek p.č. 1158/2, druh pozemku trvalý travní porost, o výměře 948 m², způsob ochrany pozemku zemědělský půdní fond, BPEJ (bonitovaná půdně-ekologická jednotka) 73251 na celé výměře pozemku (948 m²).

Tento pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava. Město Chrastava, okres Liberec, kraj Liberecký.

Náhled na oceňovaný pozemek v katastrální mapě :



Popis pozemku.

Jednoznačně jde o pozemek zahrady ve funkčním celku s objektem č.p. 10 (položkou 1 tohoto ocenění) a stavebním pozemkem pod ním - p.č. 41/1 (položkou 3 tohoto ocenění).

Způsob využití pozemku neodpovídá jeho zápisu v evidenci nemovitostí vedené katastrem – jedná se o zahradu ve funkčním celku (viz dále).

Zároveň znalec konstatuje, že je využíván v souladu s územním plánem města.

Pozemek je mírně svažité až značně svažité.

Pozemek tvoří spolu s navazujícím pozemkem p.č. 41/1 a stavbou č.p. 10 jeden funkční celek - zahradu.

Tento celek je oplocen.

Bezproblémový přístup i dopravní napojení – pozemek je napojen na komunikaci na ulici Frýdlantské na p.č. 1484.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Výpis vlastníků sousedních pozemků je součástí příloh.

Dále viz výpočet.

Výpočet ceny stavebního pozemku podle § 28 odst. 5.

pol. číslo	popis	ZC [Kč/m ²]	úprava [%]	úprava [%]	výměra pozemku [m ²]
3	1158/2	219.09	0	-27 ¹⁾	948.00

¹⁾ důvody úpravy

2.1 přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	-10 %
2.2 není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-5 %
2.3 není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %
2.5 nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1.5 km	-5 %

$ZC = (35 + (6\,130^1) - 1\,000) \times 0.007\,414 \times 3.0 = 219.09$ Kč/m² podle § 28 odst. 1 písm. f)

¹⁾ počet obyvatel **6 130**

$ZCU = ZC \times K_{U1} \times K_{U2} \times K_i \times K_p \times 0.4$ podle § 28 odst. 5

$K_{U1} = 1.00$ koeficient úprav

$K_{U2} = 0.73$ koeficient úprav

$K_i = 2.139$ koeficient změny cen

$K_p = 1.048 \times 0.70 = 0.7336$ koeficient prodejnosti

$ZCU = 219.09$ Kč/m² $\times 1.00 \times 0.73 \times 2.139 \times 0.7336 \times 0.4 = 100.387$ Kč/m²

Cena pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené ZCU výměrou pozemku
 100.387 Kč/m² $\times 948.00$ m² = **95 166.876** Kč

Cena pozemku po úpravě vlastnickým podílem
 $95\,166.876$ Kč $\times 1/2 = 47\,583.438$ Kč

Zjištěná cena položky B1.4 (zahradka č. 1158/2 - 948 m² - ve funkčním celku) je 47 583.44 Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

B1.5. Rekapitulace ceny zjištěné dle cenového předpisu

B1.1. Rodinný dům čp. 10	485 906.77 Kč
B1.2. Venkovní úpravy u RD č.p. 10	9 718.14 Kč
B1.3. Stavební pozemek č. 41/1 (780 m ²)	97 876.74 Kč
B1.4. Zahrada č. 1158/2 (948 m ²) - ve funkčním celku	47 583.44 Kč

Celkem **641 085.09 Kč**

Celková cena jedné ideální poloviny nemovitého majetku definovaného v rekapitulaci (viz výše) položkami 1 ÷ 4, zapsaného na LV č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava, zjištěná podle cenového předpisu k rozhodnému dni 14.09.2012, zaokrouhlená podle § 46 je **641 090 Kč**.

To je slovy **šestsetčtyřicetjedentisícdevadesát** korun.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

B2. Cena obvyklá

Znalec zde oceňuje spoluvlastnický podíl ve výši jedné (ideální) poloviny souboru předmětných nemovitostí definovaných v předchozí části tohoto ocenění cenou obvyklou.

K definici obvyklé ceny : „obvyklou cenou“ (nebo také „tržní hodnotou“) majetku - pro účely zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění) - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obvyklá cena by měla být spíše než jediným konkrétním číslem intervalem hodnot ceny předmětného majetku. Znalec ovšem zde – v rámci zadání svého znaleckého úkolu – stanovuje obvyklou hodnotu jediným údajem.

Podmínkou pro stanovení obvyklé ceny je existence trhu s danou komoditou. Tato podmínka je – v případě tohoto ocenění – splněna. Trh nemovitostmi typově podobnými zde posuzovanému souboru – stavbě rodinného domu s pozemkem pod stavbou a navazující zahradou - v posuzované lokalitě či jejím okolí existuje. Znalec tuto skutečnost dokládá inzeráty s jejich nabídkou (prodeje).

Přehled nabídek :

1. město Chrastava, ulice Revoluční - RD se 2 byty - cena 3 200 000,- Kč
2. město Chrastava, ulice neuvedena – RD se 2 byty – cena 3 680 000,- Kč
3. město Chrastava, ulice Nádražní – RD se 3 byty – cena 2 500 000,- Kč

Všechny inzeráty jsou součástí příloh.

Další srovnávání s těmito skutečnými nabídkami je však velmi nepřesné, zejména z těchto důvodů :

1. předmětný soubor není nabízen jako celek – předmětem ocenění je „pouze“ spoluvlastnický podíl ve výši jedné (ideální) poloviny
2. předmětná stavba není rozdělena na bytové jednotky
3. předmětná stavba není stavebně (a zřejmě ani funkčně) dokončena
4. předmětná stavba je původně objektem značného stáří

Zejména položky 1 a 2 uvedené shora jsou znalcem - z pohledu ocenění předmětného souboru nemovitostí – hodnoceny jako velmi zásadní majetkové vady. Tyto vady logicky mají i velmi podstatný vliv na obvyklou cenu předmětného souboru nemovitostí. Tyto vady zároveň vylučují stanovení obvyklé ceny posouzením s cenami nabízených prodejů skutečných nemovitostí v lokalitě či jejím okolí – tyto nabídky jsou bez podobných majetkových vad.

Znalec dále uvažuje, že obvyklá cena předmětného souboru nemovitostí by mohla spíše odpovídat ± ceně jedné bytové jednotky v lokalitě. Tato jedna bytová jednotka by měla být dostupná i v předmětném souboru nemovitostí – po jeho rozčlenění a přiřazení konkrétnímu vlastníkovu příslušného podílu. Tento proces je ovšem nutné nejprve iniciovat a dokončit. Z pohledu ocenění jde opět o vadu - tentokrát odstranitelnou - jejíž náprava však vyžaduje vynaložení jistých finančních prostředků (na zajištění projektové dokumentace, podkladu pro prohlášení vlastníků, dohod spoluvlastníků, vkladu do katastru, ...). Spoluvlastnictví pozemků (zejména poměrně rozsáhlé zahrady, která by mohla být také rozdělena a

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m2) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m2) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

přiručena každému konkrétnímu vlastníkovi) by ovšem mohlo – při tomto úhlu pohledu na věc – být zajímavým bonusem a tedy i jedinou větší motivací pro potencionálního kupce.

Znalec dále zajistil i nabídky prodeje bytových jednotek v lokalitě.

Přehled nabídek :

4. město Chrastava, ulice Družstevní, velikost 2+1, 68 m², podlaží neuvedeno – cena 550 000,- Kč
5. město Chrastava, ulice Andělohorská, velikost 1+1, 32 m², podlaží neuvedeno – cena 499 000,- Kč
6. město Chrastava, ulice Střelecký vrch, velikost 3+1, 87 m², 1. podlaží – cena 1 010 000,- Kč

Všechny inzeráty jsou součástí příloh.

Znalcův komentář k výše uvedeným nabídkám prodeje rodinných domů a bytových jednotek.

Trh s nemovitostmi je celoplošně zasažen finanční krizí. Jejím důsledkem je také fakt, že poptávka po nemovitostech se prakticky zastavila. tento jev platí obecně – tedy mimo velmi atraktivních nemovitostí nebo lokalit – k těmto ovšem město Chrastava ani zde hodnocený majetek nepatří. Jevem následným musí být snížení cen nabízených nemovitostí. Tuto situaci ovšem realitní kanceláře přiznávají velmi neochotně a raději nechávají svoje inzeráty dlouhou dobu beze změn nebo případně jejich ceny snižují o velmi malé hodnoty.

Znalec tedy – z výše uvedených důvodů – určuje obvyklou hodnotu 50% předmětného souboru nemovitostí s použitím ceny zjištěné (v předchozí části tohoto ocenění) s odpočtem (1.) za majetkové vady a (2.) situaci na trhu s nemovitostmi obecně. Majetkové vady (definované výše) oceňuje znalec srážkou ve výši 30 % ceny a situaci na trhu oceňuje znalec srážkou ve výši 20 % ceny.
Dále viz výpočet.

veličina	hodnota	jednotka
cena dle CP	641 090,00	Kč
1. srážka za vady (spoluvlastnictví, ...)	30	%
dtto v Kč	192 327,00	Kč
cena po 1. srážce	448 763,00	Kč
2. srážka za stav trhu	20	%
dtto v Kč	89 752,60	Kč
cena po 2. srážce	359 010,40	Kč
Cena po zaokrouhlení	359 000	Kč

Tato cena je – dle mínění znalce – srovnatelná s cenou nabízených menších bytových jednotek dle inzerátů č. 4 a 5. Jejich nabízené ceny – po znalcem uvažované srážce ve výši 20% za nepříznivou situaci na trhu s nemovitostmi – by byly upraveny na hodnoty 440 000,- Kč u inzerátu č. 4 a 399 200,- Kč u inzerátu č. 5.

Rozptýl ceny mezi všemi třemi zde srovnávanými nemovitými majetky (359 000,- Kč, 359 000,- Kč a 440 000,- Kč), daný rozdílem 440 000 – 359 000 = 81 000,- a vyjádřený v procentech hodnotami 100%, 111% a 123% považuje znalec za obvyklou hodnotu odpovídající finančním prostředkům pro vynaložení nápravy majetkové vady výše popisované majetkové vady (projektová dokumentace, prohlášení vlastníků, vklad do katastru apod.).

Znalec považuje zde stanovenou cenu za cenu obvyklou.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši jedné ideální poloviny předmětného souboru nemovitostí je 359 000,- Kč.

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : 132-29/2012

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Závěrečná rekapitulace znaleckého ocenění

B2. Cena obvyklá

359 000 Kč

Celková obvyklá cena jedné ideální poloviny nemovitého majetku definovaného v tomto ocenění a zapsaného na LV č. 808 pro katastrální území Horní Chrastava je **359 000 Kč**.

To je slovy **třístapadesátdevět tisíc** korun.

V Liberci dne 21.09.2012.

Ing. Filip Poříz, znalec
e-mail : poriz.filip@volny.cz
adresa pro zaslání písemnosti : Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

C. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26/02/2007 č.j. Spr 1058/2007 pro obory ekonomika a stavebnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 132-29/2012 ve znaleckém deníku.

Jako autor tohoto znaleckého posudku tímto čestně prohlašuji, že jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

V Liberci dne 21.09.2012.

Ing. Filip Poříz, znalec
e-mail : poriz.filip@volny.cz
adresa pro zasílání písemnosti : Tylova 214/10, 460 06, Liberec 6

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRÁSTAVA, město CHRÁSTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.

Přílohy

Seznam příloh znaleckého posudku.		
č.	popis přílohy	počet stran přílohy
1	Fotodokumentace – 6 snímků formátu 10 x 15 cm	3x strana A4
2	Informace o stavbě – objekt k bydlení č.p. 10 na pozemku p.č. st. 41/1, katastrální území Horní Chrastava, LV č. 808	1x strana A4
3	Informace o parcele p.č.st. 41/1, katastrální území Horní Chrastava, LV č. 808	1x strana A4
4	Informace o parcele p.č. 1158/2, katastrální území Horní Chrastava, LV č. 808	1x strana A4
5	Informace o sousedních parcelách – parcela p.č.st. 41/1	1x strana A4
6	Informace o sousedních parcelách – parcela p.č. 1158/2	2x strana A4
7	Výřez z katastrální mapy, M = 500	1x strana A4
8	Výřez z katastrální mapy, M = 1000	1x strana A4
9	Inzeráty s nabídkou rodinných domů v Chrastavě č. 1 ÷ 3	3x strana A4
10	Inzeráty s nabídkou bytů v Chrastavě č. 4 ÷ 6	3x strana A4
Celkem 10 příloh		Celkem 17 stran A4

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ spoluvlastnického podílu 50% STAVBY č.p. 10 (rodinný dům) a POZEMKŮ p.č.st. 41/1 (zastavěná plocha a nádvoří – 780 m²) a p.č. 1158/2 (TTP – 948m²) pro katastr HORNÍ CHRASTAVA, město CHRASTAVA, LV č. 808 – ROZÁLIE BUKAJOVÁ

Při výpočtu bylo použito programu NemKalk

Číslo posudku : **132-29/2012**

Rozhodný den : 14.9.2012

Objednatel posudku : REXIM REALITY s.r.o.