

# Z N A L E C K Ý   P O S U D E K

## Č . 5109 - 6 - 1 / 10

o ceně nemovitosti dle LV č. 76, sestávající z čp. 412 s garáží, provozním objektem, příslušenstvím a pozemky v ul. U vodárny a Ke Klíči, v katastrálním území Arnultovice u Nového Boru, město Nový Bor, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Ostrava,  
soudní exekutor Mgr.Pavla Fučíková,  
Slévárenská 410/14, Ostrava-Mariánské  
hory, PSČ 709 00, čj.024 EX 2544/07-127,  
VS opr.: 41/0258/02, usnesení  
z 26.11.2009.

Účel posudku : Ocenění nemovitosti ke dni 1.1.2010  
podle vyhl.č.3/08 Sb., ve znění vyhl.  
č. 456/08 Sb.a vyhl.č.460/09 Sb.  
Stanovení ceny obvyklé pro potřebu  
exekuce.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 394, Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Třináct stran a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 8.2.2010

A/ S I T U A C E

1/Prohlídka a zaměření nemovitosti.

Posudek byl objednán dne 4.1.2006, prohlídka a zaměření byly provedeny na místě samém dne 16.2.2009 za účasti pana Martina Hajského. Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny 1/6 nemovitosti dle usnesení ad a/ a ad b/.  
Právní moc rozhodnutí exekutora 3.12.2009.

2/Podklady

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.10.2009, LV 76.
- kopie katastrální mapy
- kolaudační rozhodnutí - povolení užívání rodinného domu čp. 412 Arnultovice a přistavěné garáže, ze dne 10.4.1972, čj. výst. 1172/69 a 1312/71-271/343
- kolaudační rozhodnutí - povolení užívání autoklempířské dílny na p.č. čp.749/2 ze dne 29.9.1995, čj. výst. 1516/95-4070
- kopie katastrální mapy
- podklady poskytnuté p. M. Hajským-ZP z r. 1997,2006 znalec Ing. Hemzáček, znalec p.Danys.
- barevné fotografie nemovitostí pořízené znalcem

Po prostudování podkladů, prohlídce a zaměření nemovitosti na místě samém, jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

-----  
1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle výpisu z listu vlastnictví č. 76 jsou vlastníky nemovitosti :

Hajská Staša, U vodárny 412, Arnultovice,  
473 01 Nový Bor, ident. 485402/025, podíl 4/6,  
Hajský Martin, U vodárny 412, Arnultovice,  
473 01 Nový Bor, ident. 790411/2326, podíl 1/6,  
Minaříková Staša, U vodárny 412, Arnultovice,  
473 01 Nový Bor, ident. 686026/0066, podíl 1/6.

Dům čp.412 Arnultovice je na p.č. 748 o výměře zast.pl. a nádvoří 171 m2..

K nemovitosti náleží p.č. 749/1 - zahrada o výměře 607 m2,

p.č. 749/2 - jiná stavba -  
- zast.pl.a nádvoří o výměře 276 m2.

Nemovitost v chráněném území, katastrální území Arnultovice u Nového Boru, město Nový Bor.

## 2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace nebyla doložena, stav zjištěn prohlídkou na místě a ověřen dle doložených podkladů. Stavba RD s příst.garáží provedena v letech 1965-72, RD užíván od r. 1968, provozovna postavena 1994-1995 - nedokončeno, kolaudace provedeny. Objekt čp. 412 Arnultovice užíván k bydlení, je zde jedna bytové jednotka s příslušenstvím /generační/. Od uvedení do užívání objekt s nedostatečnou údržbou s původními prvky stavby, prvky krátkodobé životnosti dožity, bez zateplení, se závadami jak dále uvádím.

Opotřebení při faktickém stáří 42 let a životnosti snížené vlivem nekvalitního provedení a neprovedené údržby stavby, lineární metodou 0.525 C. Odpovídá zjištění na místě.

Bude provedeno ocenění objektů nemovitosti podle vyhl. č. 3/08 Sb., ve znění vyhl.č. 456/08 Sb. a vyhl.č.460/09 Sb., která je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/97 Sb. ve znění zák.č. 121/2000 Sb. v platném znění.

## 3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Dům čp.412 Arnultovice - dle § 26 a včetně venkovních úprav a příslušenství
- b/Přístavěná garáž
- c/Provozovna
- d/Pozemky
- e/Trvalé porosty

## 4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

a/Dům čp.412 Arnultovice - stáří 42 let

Jde o volně stojící přízemní objekt, s částečným podsklepením, s využitým podkrovím pro bydlení. Umístění v zástavbě obce rodinnými domy, do centra v docházkových vzdálenostech cca 1,5 km, přístup k domu z místní zpevněné komunikace, dtto k dílně, v mírně svažitém terénu.

Distribuce v městě s počtem obyvatel 12215 dostatečná, město s dobrou vybaveností. V době ocenění vysoká nezaměstnanost v regionu.

Objekt napojen na veřejné řady elektřiny, vody, kanalizace, zemního plynu.

venkovní příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - vody, kanalizace, elektřiny, zemního plynu, dále oplocení, zpevněné plochy u domu a chodník k domu, vše běžné provedení, několik trvalých ozdobných porostů běžné kvality.

Základy betonové pasy s izolací, v suterénu vodorovná a svislá izolace proti vlhkosti poškozená, zdivo cihelné v tl. 45 cm, bez zateplení, krov sedlový vaznicový, stropy nespalné keramické, nad podkrovím dřevěné, nedostatečně zateplené, špatně dimenzované, prověšené, nerovné, neodborně provedené, okna dřevěná zkřížená zdvojená s opadaným nátěrem, vyhnílá, dožitá, zárubně ocelové, dveře hladké, poškozené nátěry, schody betonové, do podkroví dřevěné s podstupnicemi, podlahy v suterénu betonová mazanina, suterénní omítky poškozené, nerovné, v důsledku vlhkosti zčásti opadané, sokl kabřinec částečně opadaný, fasáda škrábaný břizolit, vnitřní omítky vápenné poškozené, podlahy obytných místností betonová mazanina s kobercí dožitými, sololitové desky poškozené, keramická dlažba dožitá, obklady vnitřní dožité bělninové Lá, K, sprchy, spl. WC. Vytápění ÚT a ohřev TUV plynový kotel, radiátory plechové dožité, sporák plynový, koupelna se sprchovým koutem, spl. WC, fasáda škrábaný břizolit, klempířské prvky z poz. plechu, krytina eternitové dožité šablony na bednění. Elektřina 220/380 V, bleskosvod proveden. Celkově objekt ve zhoršeném stavu, postavený svépomocí, neodborně, s potřebou provedení výměny prvků krátkodobé životnosti, oken, zateplení objektu.

Výčet místností nemovitosti:

I.P.P. : chodba se schodištěm, sklep, kotelna  
I.N.P. : veranda, chodba, schodiště, kuchyň 2 x,  
2x pokoj, WC, koupelna,

II.N.P.: chodba, 3 x pokoj, 2 x přístěnek, půda

Zastavěná plocha :

suterén  $3.75 * 12.25 = 45.94 \text{ m}^2$   
přízemí  $9.37 * 12.25 + 2.30 * 4.20 =$   
 $= 114.78 + 9.66 = 124.44 \text{ m}^2$   
podkroví  $9.37 * 12.25 = 114.78 \text{ m}^2$

Výpočet podlažnosti objektu :

$(45.94 + 124.44 + 114.78) / 124.44 = 2.29$

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1

$3.75 * 12.25 * 2.43 + 5.62 * 12.25 * (3.0 * 1.15 + 2.0) /$   
 $/4 + 9.37 * 12.25 * (2.42 + 0.25) + 2.30 * 4.20 *$   
 $* 3.20 + 1.50 * 0.56 * 7.10 + 9.37 * 12.25 *$   
 $* (0.82 + 3.26/2) = 829.99 \text{ m}^3$

Určení a zdůvodnění charakteru domu :

Protože v domě je jedna bytová jednotka s příslušenstvím, jde ve smyslu ustanovení stav.zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění, o rodinný dům.

Dům čp. 412 Arnultovice, s obestavěným prostorem menším než 1100 m<sup>2</sup> se ocení dle § 26a, příl.č. 20a a upraví se dle odst.2. Základní cena v městě s počtem obyvatel 12215, tj. 10001-50000 v Libereckém kraji činí 3585,-Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

Cena se upraví dle příl.č.18a, tab. č. 1.

| Č.Znak                   | č.  | kvalitativní pásmo            | Hodn. Pi |
|--------------------------|-----|-------------------------------|----------|
| 1 Situace na trhu nem.   | III | poptávka vyrovnaná s nabídkou | 0.00     |
| 2 Vlast. nemovitosti     | II  | stavba na vlastním pozemku    | 0.00     |
| 3 Vliv práv.vztahů prod. | II  | bez vlivu                     | 0.00     |
| -----                    |     |                               | 0.10     |
| Celkem                   |     |                               |          |

Základní cena upravená  
3585 \* 1.00 = 3585,-Kč/m<sup>3</sup>

Cena se dále upraví dle příl.č.20a, tab.č.2

| Č.Znak                   | č.  | kvalitativní pásmo             | Hodn. Vi |
|--------------------------|-----|--------------------------------|----------|
| 1 Druh stavby            | III | objekt voně stojící RD         | 0.00     |
| 2 Provedení obvod.stěn   | II  | cihelne zdivo                  | 0.00     |
| 3 Tl.obv.zdí             | II  | tl.zdiva 45 cm                 | 0.00     |
| 4 Podlažnost             | I   | 2,29                           | 0.00     |
| 5 Napojení inž.sítí      | V   | všechny inž.sítě vč.plynu      | 0.08     |
| 6 Způsob vytápění        | III | ústřední plynové               | 0.00     |
| 7 Zákl.přísl RD          | III | sprcha, spl.WC                 | 0.00     |
| 8 Ostatní vybavení       | I   | není provedeno                 | 0.00     |
| 9 Venkovní úpravy        | III | standardní                     | 0.00     |
| 10 Vedl.stavby přísl.    | III | do 25 m <sup>2</sup>           | 0.05     |
| 11 Funkční pozemky k st. | III | nad 800 m <sup>2</sup> celkem  | 0.01     |
| 12 Neuvedená kriteria    | I   | vlhkost, závady neodb.proved.- | 0.10     |
| -----                    |     |                                | 0.04     |
| Celkem                   |     |                                |          |

13 Stav.tech.stav IV s koef. 0.65 potřeba provedení  
větších oprav sk. D opotř.nad 50 % - 0.65 \* 0.7 = 0.455  
-----

Základní cena se upraví :

3585 \* (1.0 + 0.04) \* 0.455 = 1696.42 Kč/m<sup>3</sup> OP

Upravená cena se dále upraví dle příl.č.18a, tab. č. 5.

| Č.Znak                    | č.  | kvalitativní pásmo              | Hodn. Pi |
|---------------------------|-----|---------------------------------|----------|
| 1 Význam obce             | I   | bez většího významu             | 0.00     |
| 2 Úřady v obci            | II  | MÚ, st.úřad, banka, pol., pošta | 0.02     |
| 3 Poloha nem. v obci      | III | v souvislé zástavbě obce        | 0.00     |
| 4 Okolní zást. a živ.pr.  | III | objekty bydlení převažují       | 0.00     |
| 5 Obchod, služby, kultura | III | kompletní síť obchodů, služeb   | 0.05     |

|                       |     |                              |        |
|-----------------------|-----|------------------------------|--------|
| 6 Školství a sport    | III | střední školy, sportoviště   | 0.04   |
| 7 Zdravotnictví       | II  | omezená dostupnost zdr.péče  | 0.00   |
| 8 Veř.doprava         | IV  | vlak, autobus do 500 m       | 0.03   |
| 9 Obyvatelstvo        | II  | bezproblémové okolí          | 0.00   |
| 10 Nezaměstnanost     | I   | vysoká větší nez v kraji     | - 0.04 |
| 11 Změny na cenu nem. | III | okolí bez změny na cenu nem. | 0.00   |
| 12 Vlivy neuvedené    | II  | bez dalších vlivů            | 0.00   |

-----  
 Celkem 0.10

Základní cena upravená dle tab. 5  
 ZCU = 1696.42 \* 1.10 = 1866.06 Kč/m3 OP

Ocenění :

|                              |        |   |               |                        |
|------------------------------|--------|---|---------------|------------------------|
| Výpočet ceny                 | 829.99 | * | 1866.06 Kč/m3 | 1,548.811,-Kč          |
| Odhadní cena ke dni 1.1.2010 |        |   |               | 1,548.811,-Kč<br>===== |

b/Přistavěná garáž - stáří 38 let - dle § 8, příl.č. 9,  
 koef.1,00

Zděná přízemní stavba přistavěná vlevo k objektu RD, slouží jako garáž pro osobní automobil s oddělenou dílničkou. Uvedena do užívání v r. 1972, postavena na části p.č. 748 spolu s RD, zakreslena do kat.mapy, kolaudace provedena. Provedení standardní zděná stavba z cihel v.tl. 30 cm. Provedeny základové betonové pasy, vodorovná izolace lepenkou proti vlhkosti, izolace porušená, zdivo vlhké, omítky opadávají, strop nespalný hurdis so I ocel. nosníků. Na živičné krytině dlažba teracová, klempířské konstrukce z poz. plechu dožitě, vnitřní omítky vápenné zatřené, venkovní omítky břizolit škrábaný, dveře kovové, vrata plechová orezlá, podlaha betonová mazanina, okno pevné sklobetonové, elektroinstalace 220/380V, jističe. Stav zhoršený, objekt bez údržby, základní životnost snížena na 60 let. Opotřebení lineární metodou je při potřebě provedení oprav 63 %

Zastavěná plocha  $5.40 * 8.0 + 2.40 * 2.45 =$   
 $= 43.20 + 5.88 = 49.08 \text{ m}^2$

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1  
 $43.20 * 2.40 + 5.88 * 2.40 = 103.68 + 14.11 = 117.79 \text{ m}^3$

Jedná se o stavbu, která je funkční součástí ke stavbě hlavní, ocenění dle přílohy č.8, typ garáže B, nepodsklepená, zděná konstrukce, základní cena 1.375,-Kč/m3

Základní cena upravená koef. po jejich výpočtu :  
K4 koef.- objekt se standardním vybavením = 1,00  
K5 koef.položový v ostatních městech = 1,00  
Ki koef.změny cen staveb - pol. 10  
domy jednobytové, příl.č. 38 = 2,121  
Kp koef. prodejnosti pro město nad 5  
tisíc obyvatel v okrese Česká Lípa,  
příl.č. 39, pol. 11 = 1,036

$$\text{ZCU} = 1375 * 1.00 * 1.00 * 2.121 * 1.036 = \\ = 3021.37 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Poř. cena } 117.93 * 3021.37 \text{ Kč/m}^3 \quad 356.310, -\text{Kč}$$

$$\text{Odhadní cena k 1.1.2010 při opotř. 63 \%} \quad 131.835, -\text{Kč} \\ \text{=====}$$

c/Provozovna na p.č. 749/2 - stáří 15 let

Přízemní objekt s podkrovím, přístup z ul. Ke Klíči, půdorys tvaru L. Napojení na inženýrské sítě provedeno. Objekt neodborně postavený svépomocí, zjevné a skryté nedostatky stavby se projeví po 15 letech užívání. Objekt slouží v přízemí jako autoopravárenská dílna, v podkroví půda. Základy betonové pasy, vodorovná izolace proti vlhkosti neodborně provedena, poškozena při terénních úpravách, laicky položená uvolněná dlažba z teracových dlaždic, obvodové konstrukce vyzdívané z plynosilikátových tvárníc a cihel v tl. do 30 cm, krov dřevěný sedlový, hambalkový, krytina lepenka bonnský šindel na bednění, fasáda vápenná zatřená do ulice a štítů, do dvora neprovedena, vnitřní omítky přízemí vápenné zatřené, rozvody elektřiny 220/380 V, jističe, bleskosvod proveden, v hygienickém zařízení bělninové obklady, obklad stropu proveden neodborně umakartovými deskami, nosníky hurdiskového stropu staré drážní kolejnice!, část betonový strop monolitický provedený svépomocí.

Okna dřevěná zdvojená stará, vrata kovová provizorně zateplená, orezlá. Ústřední vytápění, radiátory plechové, dveře hladké, zárubně ocelové. Ohřev teplé vody el. bojler v soc.části, rozvody vody neodborně provizorně zčásti po povrchu.

Stavba obsahuje v přízemí, autodílnu, garáž, sociální zařízení, šatnu, kotelnu, kancelář, v podkroví půda přístupná starými dřevěnými schody.

Opotřebení zvýšené, základní životnost stavby snížena na 80 let, při stáří 15 let, celkem 19 %

Zastavěná plocha

$$8.0 * 12.80 + 5.80 * 12.0 + 3.0 * 2.0 = \\ = 102.4 + 69.6 + 6.0 = 178.0 \text{ m}^2.$$

Výpočet obestavěného prostoru dle příl. č. 1

Přízemí

$$8.0 * 12.80 * (4.55 + 4.80 + 7.97 + 4.60) / 4 + \\ + 5.80 * 12.0 * (3.80 + 3.95 + 4.60 + 4.70) / 4 - \\ - 5.80 * 8.90 * (0.20 + 2.45 + 0.30) + 8.08 = 628.74 \text{ m}^3$$

zastřešení

$$8.0 * 12.80 * 3.32 / 2 + 5.80 * 12.0 * \\ * (3.32 / 2 + 1.95 * 1.20 / 2 + 1.95 + 0.60 * \\ * 1.20 / 2 + 2.90 * 4.0 * 3.32 / 3 = 274.79 \text{ m}^3$$

$$\text{garáž} * 5.80 * 8.90 * (0.20 + 2.45 + 0.30) = 152.28 \text{ m}^3$$

$$\text{kancelář} 2.50 * 4.37 * 2.73 = 29.83 \text{ m}^3$$

$$\text{OP celkem} \quad \quad \quad 1.085,64 \text{ m}^3 \\ \text{-----}$$

Určení a zdůvodnění charakteru objektu :

Protože jde o objekt pro opravu a údržbu, ocenění bude provedeno dle § 3, základní cena dle příl. č. 2, budova SKP 46.21.14.2.1, typ R - základní cena 2.460,-Kč/m<sup>3</sup>

| Popis provedení a vybavení stavby | podst.          | chybí           |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1.Základy včetně zemních prací    | podst.30%       | 0.031           |
| 2.Zdivo plynosilikát, cihly       |                 |                 |
| 3.Strop nespalný                  | podst.provedený | 0.120           |
| 4.Krov, střecha                   |                 |                 |
| 5.Krytina                         |                 |                 |
| 6.Klempířské konstrukce           |                 |                 |
| 7.Vnitřní omítky                  |                 |                 |
| 8.Úprava vnějších povrchů         | 40 %            | chybí 0.012     |
| 9.Vnitřní obklady keramické       | neuvažuje se    |                 |
| 10.Schody                         | podstandardní   | 0.022           |
| 11.Dveře                          | plechové        |                 |
| 12.Vrata                          | plechová        |                 |
| 13.Okna                           | standardní      |                 |
| 14.Povrchy podlah                 | standardní      |                 |
| 15.Vytápění                       | standardní      |                 |
| 16.Elektroinstalace               | standardní      |                 |
| 17.Bleskosvod                     | proveden        |                 |
| 18.Vnitřní vodovod                | podstandardní   | provedení 0.022 |
| 19.Vnitřní kanalizace             | provedena       |                 |
| 20.Vnitřní plynovod               | se neuvažuje    |                 |
| 21.Ohřev teplé vody               | el.boiler       |                 |
| 22.Vybavení kuchyně               | se neuvažuje    |                 |
| 23.Vnitřní hygien. vybavení       | standardní      |                 |
| 24.Výtah                          | se neuvažuje    |                 |
| 25.Ostatní vybavení               | není provedeno  | 0.058           |
| Celkem                            |                 | 0.195 0.070     |



Základní cena upravená koef. K4, K5, Ki, Kp :  
K1 - konstr. zděné koef. = 0,939  
K2 - prům.zast.pl. 0.92 + (6,60 : 172) = 0,958  
K3 - prům.výška podl.(0.30 + 2.10 / 3.07) = 0,984  
K4 - koef.vybavení  
1 - 0.54 \* (0.195 + 1.852 \* 0.070) = 0,825  
K5 - polohový v ostatních městech = 1,00  
Ki - změna ceny staveb-pol.46.21.14.5.1  
budova pro opravy a údržbu příl.č.38 = 2,163  
Kp - koef. prodejnosti pro obce nad  
5 tis.obyvateľ  
v okrese Č.Lípa, příl.č. 39, pol. 1 = 0,374

Základní cena upravená :  
2460 \* 0.939 \* 0.958 \* 0.984 \* 0.825 \* 1.00 \*  
\* 2.163 \* 0.374 = 1453.26 Kč/m3

Poř. cena 1085.64 \* 1453.26 Kč/m3 1,577.717,-Kč

Odhadní cena k 1.1.2010 při opotř. 19 % 1,277.951,-Kč  
=====

d/Pozemky - dle § 28 a příl.č. 21.

Město Nový Bor, základní cena stavebního pozemku  
dle odst. j/ = 200,-Kč/m2, úprava dle příl.č.21, zde bez  
úpravy dle tab.č.1, dle tab.č.2, pol. 2.9.2 - chráněné  
území, srážka 3 % , pol. 2.11 - napojení na plynovod,  
přirážka 10 % , celkem přirážka 7 % pozemek k rod.domu  
koef. Ki dle příl.č. 38 pro SKP 46.21.11.1  
je 2,173, koef. prodejnosti dle příl.č. 39 pol. 11  
je 1,036.  
ZCU stav. 200 \* 1.07 \* 2.173 \* 1.036 = 481,76 Kč/m2

Pozemek k provozovně, koef. Ki dle příl.č. 38  
pro SKP 46.21.14.2.1 je 2,163, koef. prodejnosti  
dle příl.č. 39 pol. 1 je 0.374.  
ZCU stav. 200 \* 1.07 \* 2.163 \* 0.374 = 173.12 Kč/m2

Pozemek zahrady k RD dle odst. 5 cena pozemku k RD  
včetně úpravy, s koef. 0,40

p.č. 748 - zast.pl. a nádvoří 171 m2,  
171 \* 481.76 Kč/m2 82381,-Kč  
p.č. 749/1 zahrada 607 m2,  
607 \* 481.76 \* 0.40 116971,-Kč  
p.č. 749/2 - zast.pl. a nádvoří 276 m2,  
276 \* 173.12 Kč/m2 47781,-Kč

Odhadní cena k 1.1.2010 247.133,-Kč  
=====

e/Trvalé porosty - dle § 42 a příl.č. 34 a 37.

Ovocné stromy běžné kvality, cena dle odst.3  
je cena pozemku p.č. 749/1 s koef. 0.045  
116971 \* 0.045 5264,-Kč

Ozdobné stromy a keře běžné kvality, cena dle odst.4  
je cena pozemku p.č. 749/1 s koef. 0.085  
116971 \* 0.085 9943,-Kč

Odhadní cena k 1.1.2010 15.207,-Kč  
=====

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I  
=====

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Objekt                              | Odhadní cena |
| a/Dům čp. 412 Arnultovice dle § 26a | 1548811,-Kč  |
| b/Přistavěná garáž                  | 131835,-Kč   |
| c/Provozovna                        | 1277951,-Kč  |
| d/Pozemky                           | 247133,-Kč   |
| e/Trvalé porosty                    | 15207,-Kč    |

---

Odhadní cena nemovitosti administrativní  
ke dni 1.1.2010 zaokr.....3,220.940,-Kč,  
=====

slovy : TřimilionydvěstědvacettisícdevětsetčtyřicetKč.  
=====

Dle usnesení uvádím cenu nemovitosti tržní, obvyklou v čase a místě. Stanovuje se dle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb. v platném znění pomocí dále uvedených metod :

a/Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 nemovitosti na p.č. 748 a 749/1 - rodinný dům čp. 412 Arnultovice, s přistavěnou garáží, příslušenstvím a pozemky.

|  |             |
|--|-------------|
| Věcná hodnota/cena/ nemovitosti :                                |             |
| Věcná cena odpovídá ceně administrativní stavby s příslušenstvím | 1681000,-Kč |
| pozemky 500,-Kč/m2 cena věcná 778 m2                             | 389000,-Kč  |
| celkem   | 2070000,-Kč |
| <br>   |             |
| Věcná hodnota 1/6 nemovitosti                                    | 345000,-Kč  |
|  | =====       |

Výnosová hodnota nemovitosti se u rodinného domu vzhledem ke zhoršenému stavu a potřebě oprav objektů nemovitosti neuvažuje.

Srovnávací hodnota nemovitosti.  
Nabídky realitních kanceláří na Internetu v čase a místě se pohybují v rozmezí od 1,65 mil.Kč do 3,0 mil. Kč, po srovnání obestavěného prostoru a konstrukční charakteristiky objektu v lokalitě s průměrnou prodejností, vysokou nezaměstnaností, při potřebě nákladů na opravy oceňovaného objektu odhadem ve výši min. 500 tis. Kč.  
je srovnatelná cena nemovitosti.....2,400.000,-Kč  
=====

Rizika a břemena

Stavba na vlastních pozemcích, kolaudovaná, bez rizik.

|   |             |
|---|-------------|
| Tržní /obvyklá/ cena 1/6 nemovitosti dle odst. a/ usnesení, po zvážení všech výše uvedených metod a hledisek, se stanovuje ve výši..... | 400.000,-Kč |
|   | =====       |

b/Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 nemovitosti  
na p.č. 749/2 - provozovna s příslušenstvím a pozemkem.

Věcná hodnota/cena/ nemovitosti :  
Věcná cena odpovídá ceně administrativní  
stavby s příslušenstvím 1278000,-Kč  
pozemek 500,-Kč/m2 cena věcná 276 m2 138000,-Kč  
celkem 1416000,-Kč  
  
Věcná hodnota 1/6 nemovitosti 236000,-Kč  
=====

Výnosová hodnota nemovitosti  
vzhledem ke zhoršenému stavu a potřebě oprav  
nemovitosti neuvažuje.

Srovnávací hodnota nemovitosti.  
Nabídky realitních kanceláří na Internetu  
na srovnatelnou nemovitost nejsou, dle zjištění  
znalce se obdobné dílny v Novém Boru  
a okolí/Radvanec/ prodávají pod cenou  
administrativní, v čase a místě se pohybují  
v rozmezí od 0,6 mil.Kč do 1,5 mil. Kč.  
U objektu v lokalitě bydlení s průměrnou  
prodejností, vysokou nezaměstnaností,  
při potřebě nákladů na dokončení a opravy  
oceňovaného objektu odhadem ve výši  
300 tis. Kč, v bytové zástavbě!  
je srovnatelná cena nemovitosti.....1,400.000,-Kč  
=====

Rizika a břemena

Stavba na vlastním pozemku, kolaudovaná,  
v bytové zástavbě! s rizikem uzavření  
provozovny při provozování jiným subjektem  
při překročení limitu hlučnosti a.j.

Tržní /obvyklá/ cena 1/6 nemovitosti  
dle odst. a/ usnesení, po zvážení  
všech výše uvedených metod a hledisek,  
se stanovuje ve výši.....200.000,-Kč  
=====

Prohlašuji, že při stanovení cen jsem osobou  
nezávislou.



V České Lípě dne 8.2.2010

Pavel Rejn, Pátova 394,  
Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5109-6-1/10 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Koncesní listina k provádění oceňování majetku pro věci nemovité vydaná Obecním živnostenským úřadem Městského úřadu v České Lípě dne 23.6.2004 pod čj. 11339/01/1, IČO 134 75 789, DIČ CZ460603004.

Dne 8.2.2010

Pavel Rejn