

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3044-3.77/16

AKTUALIZACE 2017

obvyklé ceně nemovité vči rodinného domu čp. 744 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 1265, zahrad p.č. 498/7, 503/1, 506/1, ostatní plochy ost. komunikace p.č. 6517/5, ost. plochy silnice p.č. 6517/6, zastavěné plochy p.č. St. 1608, trvalého travního porostu p.č. 4391 v k.ú. Jiříkov, okres Děčín

Objednávatelem znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník - ing. Josef Michel
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možně dosažitelné obvyklé ceny nemovité vči rodinného domu čp. 744 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 1265, zahrad p.č. 498/7, 503/1, 506/1, ostatních ploch ostatní komunikace p.č. 6517/5 a ostatní plochy silnice p.č. 6517/6, zastavěné plochy p.č. St. 1608 a trvalého travního porostu p.č. 4391 v k.ú. Jiříkov, okres Děčín za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 20.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 9 včetně titulního listu, 8 příloh. Objednávatele se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 744 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.c. St. 1265, zahrad p.c. 498/7, 503/1, 506/1, ostatní plochy ost. komunikace p.c. 6517/5, ostatní plochy silnice p.c. 6517/6, zastavěné plochy p.c. St. 1608, trvalého travního porostu p.c. 4391 v k.ú. Jiříkov, okres Děčín

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům čp. 744 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 1265, zahrad p.č. 498/7, 503/, 506/1, ostatní plochy ost. komunikace p.č. 6517/5, ostatní plochy silnice p.č. 6517/6, zastavěné plochy p.č. St. 1608 a trvalého travního porostu p.č. 4391 v k.ú. Jiříkov, okres Děčín

Adresa předmětu ocenění: Filipovská 744/14
407 53 Jiříkov

LV: 892

Kraj: Ústí

Okres: Děčín

Obec: Jiříkov

Katastrální území: Jiříkov

Počet obyvateľov: 3 777

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.7.2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Rumburk pro k.ú. Jiříkov LV 8921 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
 - kopie katastrální mapy k.ú. Jiříkov v oblasti oceňované nemovitosti v M 1:1000
 - prohlídka rodinného domu čp. 744, pozemku a příslušenství, pozemkových parcel p.č. St. 1608, 4391
 - skutečnosti a informace získané na místě samém
 - pořízená aktualizovaná doplňující fotodokumentace
 - provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase
 - aktualizovaný výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 744

5. Vlastnické a evidenční údaje

- Ing. Josef Michel, r.č. 591213/1247

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 744 včetně pozemkových parcel a příslušenství a pozemkových parcel umístěných v jiné lokalitě k.ú. Jiříkov předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu čp. 744, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 1265, zahrad p.č. 498/7, 503/, 506/1, ostatní plochy ost. komunikace a silnice p.č. 6517/5 a 6517/6 a pozemkových parcel položených v jiné lokalitě k.ú. Jiříkov. Insolvenční dlužník poskytl informace o

původu rodinného domu a o provedených úpravách a ev. rekonstrukcích. Stáří rodinného domu tedy není doloženo jednoznačnými původními podklady a je tedy stanoveno podle dochovaných stavebních prvků stavby - zdivo, klenutý strop nad podzemím, schody, prvky krovu, uliční fasáda. Rodinný dům se dostal do shledané podoby ve dvou fázích, původní výstavbou cca ve 20. letech minulého století a postupnými rekonstrukčními kroky před cca 18-20 lety /střešní krytina, úprava dispozice přízemních prostor a vybudování sociálního zařízení záchodů, celková rekonstrukce bytové jednotky v podkroví domu, instalace ústředního vytápění/.... Stáří rodinného domu tedy cca 90 - 100 let. Obsahem rodinného domu jsou provozní prostory v přízemí /jejich změna způsobu užívání povolena v roce 1993/ a bytové jednotky v podkroví domu 4+1. V podzemním podlaží sklepni místnost a chodba /ve sklepě voda/. Insolvenční dlužník získal nemovité věci v letech 1998 a 1999 na základě kupních smluv a v roce 2000 na základě Dohody o vypořádání společného jmění manželů. Dům je možno napojit na inženýrské sítě města, nemovitost není napojena na kanalizaci, vlastní septik Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu. Rodinný dům tedy vykazuje výsledky provedených rekonstrukčních zákroků avšak i tak je na mírně podstandardní úrovni vybavení /viz. výpočet koef.vybavení/. Rodinný dům byl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem. Rodinný dům s pozemkem a příslušenstvím není již delší dobu užíván jako v provozních prostorách tak i v bytové jednotce. Na provoz nebytových prostor je uzavřena nájemní smlouva.

Jako další položkou vlastnictví insolvenčního dlužníka jsou pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 1608 a trvalého travního porostu p.č. 4391 položené v lokalitě nemovité věci rodinného domu čp. 993 přímo sousedící s pozemkovými parcelami p.č. St. 1537 a 4390/1. Pozemková parcela zastavěné plochy obsahuje jen neužívané stavební zbytky konstrukcí vedlejších staveb.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. St. 1265, zahrad p.č. 498/7, 503/1, 506/1 a ostatních ploch komunikace a silnice tvoří s rodinným domem čp. 744 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu vč. interiéru /viz. příloha/. Pozemkové parcely umístěné v sousedství rodinného domu čp. 993 s ním a pozemkovými parcelami tvořícími s ním jednotný funkční celek jsou užívány ve funkčním celku.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům čp. 744 vč. příslušenství a pozemkových parcel je postaven v samém centru města Jiříkov na jedné z hlavních ulic Filipovské z níž je rodinný dům přístupný z chodníku a jsou v ní vedeny inž. sítě. Bylo zjištěno, že do vlastnictví patří i pozemkové parcely ostatní plochy komunikace a silnice v prostoru před domem. Prostředí původní zástavby sousedních rodinných domů, přes ulici školní budova. Možnost napojení nemovité věci na inž. sítě již zmíněno.

Na ploše pozemku - zahrad i zastavěné plochy za domem nejsou provedeny venkovní úpravy, jen ploty hranic pozemku z ocel. sloupků a pletiva, před domem předložené kamenné schody. V ploše zahradě zejména ovocné porosty. Plocha pozemku není obhospodařována, zarostlá.

Pozemek nemovitosti je složen z pozemkové parcely zastavěné plochy jež přesahuje plochou i za dům, dále tří pozemkových parcel zahrad vybočujících za dům a vlevo do pozemků sousedních nemovitých věcí. Před domem pozemkové parcely ostatní plochy ost. komunikace a silnice, tedy užívané bez omezení veřejnosti. Pozemek je v celku velmi nepravidelného i když pravoúhlého půdorysu, pozemek je povrchově rovinatý. Plocha za domem dvora i zahradě zatravněna. Pozemek je řadový v nitřní. Sousední rodinné nemovité věci jen ze dvou stran u ulice. Zahrady sousedí také s pozemkovými parcelami zahrad. V městě je zabezpečena infrastruktura. Město Jiříkov napojeno na okolí po silnici i železnici. Neblížší místa a města jsou Šluknov, Rumburk, Staré Křečany. Jiříkov je

položen ve východní části Šluknovského výběžku.

Aktualizace

Jelikož nemovitá věc není i nadále trvale užívána jak k obytným tak i provozním účelům, dochází ke zvýšenému opotřebení a poškozování vlivem povětrnostních vlivů /nevytápění, zatékání, zavodnění podzemí, neudržování pozemku, viz nové foto nejvážnějších poškozování nemovité věci/.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 744

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího dvoje rozdílná využití. V přízemí provozní prostory nejspíše kanceláří a skladů se základní vybaveností záchodů s umývátky. V podkroví domu bytová jednotka o velikosti 4+1 se sociálním vybavením. Rodinný dům vilového typu je postaven jako samostatný přístupný z uliční strany z chodníku ulice, který je ve vlastnictví insolvenčního dlužníka. Půdorys rodinného domu je obdélníkový, na uliční straně předsazen portikus se vstupem do domu přecházející v okenní štit se sedlovým zastřešením. Za domem předložené schody. Dům je částečně menšinově podsklepen o jedné prostoře, masivně zděný, strop nad podzemím klenutý do I nosníků, schody do sklepa betonové, betonová podlaha, hladké zvětralé omítky. Sklep není užíván, na podlaze zavodněn. Dům je dále přízemní. Zastřešení je sedlové s polovalbami, zastřešení okenního vikýře/ štitu/ je sedlové. Krytina plechová šablonová, klempířské konstrukce úplné z Pz. Vně hladké štukové omítky, uliční fasáda zdobena arch. prvky na štitu vikýře. Sokl domu obložen původními kamennými deskami. Vstupní dveře do domu původní dřevěné náplňové. .

Dům je postaven tradiční zděnou technologií běžných tloušťek zdiva o tl. 45 cm, samozřejmě materiálově z doby výstavby. Stropy jsou rovné polospalné, schody v domě betonové s kobercem. Běžné vnitřní štukové omítky. Podlahy velmi různorodé, v přízemí PVC, v chodbě a soc. vybavenosti keramická dlažba a plovoucí podlaha. Keramické obklady v soc. vybavenosti záchodů a umyvadel v provozních místnostech. Okna v celém domě dvojitá dřevěná, vnitřní dveře nové hladké bílé i dýhované do ocelových zárubní. Záchody s WC mísou kombi, umývátkem.

V podkroví bytová jednotka 4+1 se soc. vybaveností. kuchyně vybavená s kuch. nábytkem /nemusí být ponechám jako ostatní nábytek/, dřezem, digestoří, plynovým sporákem, keramickým obkladem, PVC. Vedle kuchyně spíž s PVC. Koupelna s plastovou rohovou vanou, 2 umyvadlo, monolitická sprcha se zástěnou, keramické obklady a dlažby, zdvojené okno a střešní okna. Samostatný záchod se zkosením, WC mísou kombi, keramický obklad a dlažba. Pokoj ve štitě bez zkosených stěn s prkennou podlahou a kobercem, okno zdvojené, dva pokoje s jednostranným zkosením s okny zdvojenými, střešními okny, v jednom pokoji palubkové obklady, koberce, PVC. Obývací pokoj s plovoucí plastovou podlahou, dvojité okno ve štitě, střešní okna, kamna na TP. Vytápění domu je ústřední plynové vč. ohřevu TUV. Napojení na inž. sítě již zmíněno. Celkově je dům především z důvodu shledaného stavu v mírně podstandardním provedení /viz. výpočet koef. vybavení/. V době prohlídky není rodinný dům obýván insolvenčním dlužníkem ani nájemcem v provozních místnostech.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností rodinného domu zaměřena laserovým měřidlem
podzemí:

- sklepní prostor 6,10 m²

přízemí:

- vstupní zádveří 1,41 m²

- chodba 5,15 m²

- provozní prostory

$3 \cdot 25,00 + 24,95 =$ 99,95 m²

- záchody /2x/

$4,07 + 1,46 =$ 5,53 m²

celkem 112,04 m²

podkroví:

- chodba/hala/ 6,63 m²

- pokoje

$21,38 + 7,87 + 26,86 + 7,92 =$

64,03 m²

- kuchyně 14,79 m²

- spíž 2,37 m²

- koupelna 5,60 m²

- záchod 0,41 m²

celkem 93,83 m²

celkem RD čp. 744 205,87 m²

Výměry nebytových prostor, provozních místností a místností se zkosenými stropy jsou kráceny 1/2

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp. 744

obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Aktualizace:

Byly nově porovnávány porovnatelné nemovité věci rodinných domů a bylo dosaženo téměř podobných cenových informací. Proto nebudou původní sazby za užitnou plochu rodinného domu v obou kategoriích aktualizovány.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 120 - do 296 m² podlahové plochy původní výstavby. V městě Jiříkov bylo shledáno 6 aktuálních nabídek porovnatelných nemovitých věcí, proto nebylo šetření zaměřeno okolí Jiříkova:

místo/ulice/	užitná plocha/m2/	nabídková cena/mil.Kč/	výměra pozemku/m2/
Starý Jiříkov	220	2,400	5707
Filipov	296	1,029	859
Jiříkov/obecně/	190	0, 490	548
ul.Teplická	134	1,590	1208
Jiříkov/obecně/	160	0,630	1061
ul.Rumburská	120	0,470	1736

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na míře dostatečnosti. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,470 mil do 2,400 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

Stejným způsobem byly sledovány nabídky provozních prostor kanceláří a skladů. V současné době byla nalezena jen jediná nabídka prodeje kancelářských prostor a to v Kamenické ulici v Děčíně o výměře 82 m² za cenu 650 tis. Kč.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy provozních prostor v rodinném domě je
cena podlahové plochy bytové jednotky zas 1 m² je

7.926,- Kč/m²,
6.114,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu čp. 744 potom bude složena z ceny provozních a bytových prostor a místnosti:

- provozní prostory/ přízemí/:	
112,04 m ² * 7.926,- Kč/m ² =	888.029,- Kč
- bytové prostory /byt v podkroví/:	
93,83 m ² * 6.114,- Kč/m ² =	573.677,- Kč
celkem	1,461.706,- Kč

Aktualizace:

Stále více chátrající stavebně technický stav nemovité věci rodinného domu čp. 744 je nově vyjádřen aktuálním výpočtem koeficientu vybavení dle přiloženého výpočtu nově přiloženého v Aktualizaci 11/2017.

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomocí aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu nedosahuje a ve shledaném stavu není provozuschopný i mimo jiné pro odpojení měřidel médií. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat stanoveným koeficientem vybavení

0,687 /viz. přiložený výpočet/. Potom:

$$1,461.706,- \text{ Kč} * 0,687 = 1,004.192,- \text{ Kč}$$

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodejů nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu nemovitosti, místu položení, možnosti napojení na inž. síť, malé obchodovatelnosti s tímto druhem nemovitých věcí /provozní prostory jen v Děčíně/ a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 25 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy cca 15%/.

Potom:

$$1,004.192,- \text{ Kč} * 1,0-0,25/ = 753.144,- \text{ Kč.}$$

Následkem dlouhodobého neužívání nemovité věci vznikají provozní závady, které bude nutno před novým užíváním nemovité věci odstranit a které nejdou ve výpočtu obvyklé ceny vyjádřit. Jde o :

- nemovitá věc je odpojena od elektrického proudu, zprovoznění odběru ele. proudu, osazení měřidla, provedení revize, odhad	65.000,- Kč
- odpojení odběru plynu, dtto práce, odhad	40.000,- Kč
- odpojení od odběru vody, dtto práce, odhad	5.000,- Kč
- zavodněný sklep, čerpání vody za účelem užívání sklepa, provedení stavebních úprav pro možnost čerpání....., odhad	20.000,- Kč

celkem	- 130.000,- Kč
--------	----------------

Obvyklá cena rodinného domu po odečtu nepostižených závad	623.144,- Kč
-----------------------------------------------------------	--------------

Pozemkové parcely p.č. St. 1608 a 4391

Obvyklá cena pozemkových parcel byla stanovena opět na základě provedeného cenového porovnání shledaných nabídkových cen podobných pozemkových parcel. Lokalizace a popis pozemkových parcel je již uvedena.

Druh a výměry:

- zastavěná plocha a nádvoří p.č. St.1608	182 m ²
- trvalý travní porost p.č. 4391	759 m ²

celkem	941 m ²
--------	--------------------

Provedenou cenovou statistikou byla pro daný druh pozemkových parcel stanovena obvyklá cena ve výši

165,- Kč/m².

Výpočet:

$$941 \text{ m}^2 * 165,- \text{ Kč/m}^2 = 155.265,- \text{ Kč}$$

Opět snížení ceny za posuzované ceny porovnatelných pozemků v nabídkách prodejů, nemožnost napojení na inž. síť /jako u RD čp. 993/, přístup po nezpevněné cestě nebo před pozemek insolvenčního vlastníka v tomto případě o cca 30 %, potom:

$$155.265,- \text{ Kč} * 1,00-0,30/ = 108.685,- \text{ Kč}$$

Opět korekce ceny z důvodu cen shledaných v nabídkách a náklady na převod nemovité věci střjně tak jako u staveb 0,750, potom:

108.685,- Kč */1,00-0,25/ =

81.514,- Kč.

Obvyklá cena nemovitých věci rodinného domu čp. 744 včetně příslušenství a pozemkových parcel p.č. St. 1608 a 4391 vše v k.ú. Jiříkov je celkem

704.658,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je jediným vlastníkem oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 744 včetně příslušenství a pozemkových parcel ve dvou lokalitách vedených na LV 892 pro k.ú. Jiříkov. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 744 atd. v k.ú. Jiříkov bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena další zástavní práva smluvní všeho možného druhu, nařízení a zahájení exekucí. Tyto právní závady nemají vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Na nebytové provozní prostory v přízemí rodinného domu čp. 744 je uzavřena platná nájemní smlouva za účelem příležitostného skladování. Nájemní smlouva byla podepsána 25.11.2014 s platností do 31.12.2025 se smluveným ročním nájemním ve výši 6.000,- Kč. Tato platná nájemní smlouva je považována v době ocenění jako právní závada spojená s provozem nemovité věci. Ocenění této právní závady se provede analogicky jako cena věcného břemene, tj. na základě ročního užitku, který v tomto případě představuje částku 6.000,- Kč. Tento roční užitek bude uvažován na dobu max.5 let /tak jako věcná břemena zřízena na dobu delší než 5 let/. Potom ocenění právní závady:

6.000,- Kč * 5 =

30.000,- Kč.

Obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 744 po odečtení ceny právní závady je:

704.658,- Kč - 30.000,- Kč =

674.658,- Kč

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 744, včetně příslušenství, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 1265, zahrad p.č. 498/7, 503/1, 506/1, ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 6517/5 a silnice p.č. 6517/6, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 1608 a trvalého travního porostu p.č. 4391 vše v k.ú. Jiříkov, okres Děčín byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

Pro rodinný dům čp. 744 včetně příslušenství a souvisejících pozemkových parcel tvořící s ním jeden funkční vlastnický celek v k.ú. Jiříkov

590.000,- Kč

tj. slovy: pětsetdevadesátisíc korun českých

Pro pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St.1608 a trvalého travního porostu p.č. 4391 v k.ú. Jiříkov

82.000,- Kč

tj. slovy: osmdesátdvatisíce korun českých

Seznam příloh

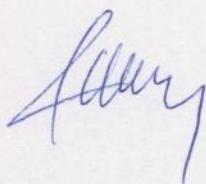
- aktualizovaný výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 774
- aktualizovaná doplňující fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- | | |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1/ rodinný dům čp. 744 | - zatopený sklep |
| 2/ a 3/ -,- | - vzlínání zemní vlhkosti do interiéru přízemí |
| 4/ -,- | - odpadávání fasády nad soklem domu na uliční straně |
| 5/ -,- | - stav oken |
| 6/ a 7/ -,- | - zatékání do podkrovních místností vlivem stavu střešní krytiny |

V Praze 10.11.2017

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

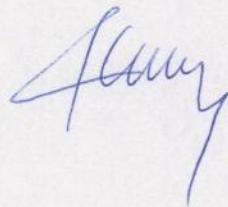


E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3044-3.77/16 znaleckého deníku.

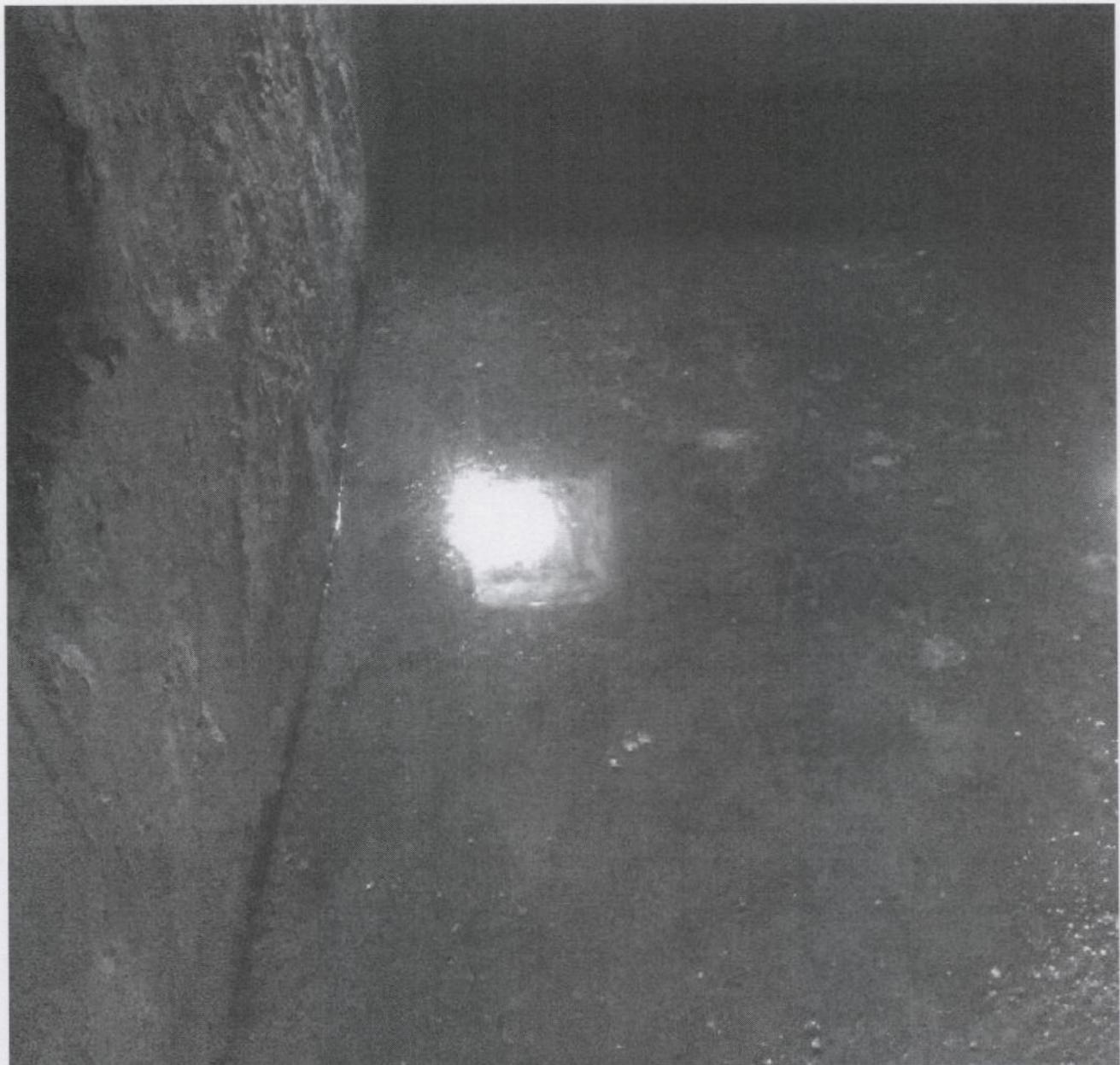
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.77/16.



Rodinný dům čp. 744 v k.ú. Jiříkov, Filipovská 14

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	40	0,46	3,90
2. Zdivo	S	21,20	60	1,00	12,72
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	30	0,46	0,12
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	70	1,00	0,63
7. Vnitřní omítky	P	5,80	40	0,46	1,07
7. Vnitřní omítky	S	5,80	60	1,00	3,48
8. Fasádní omítky	P	2,80	40	0,46	0,52
8. Fasádní omítky	S	2,80	60	1,00	1,68
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	40	1,00	0,92
10. Vnitřní obklady	S	2,30	60	1,00	1,38
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	P	3,40	100	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů					68,75
Koeficient vybavení :					0,6875



1



2



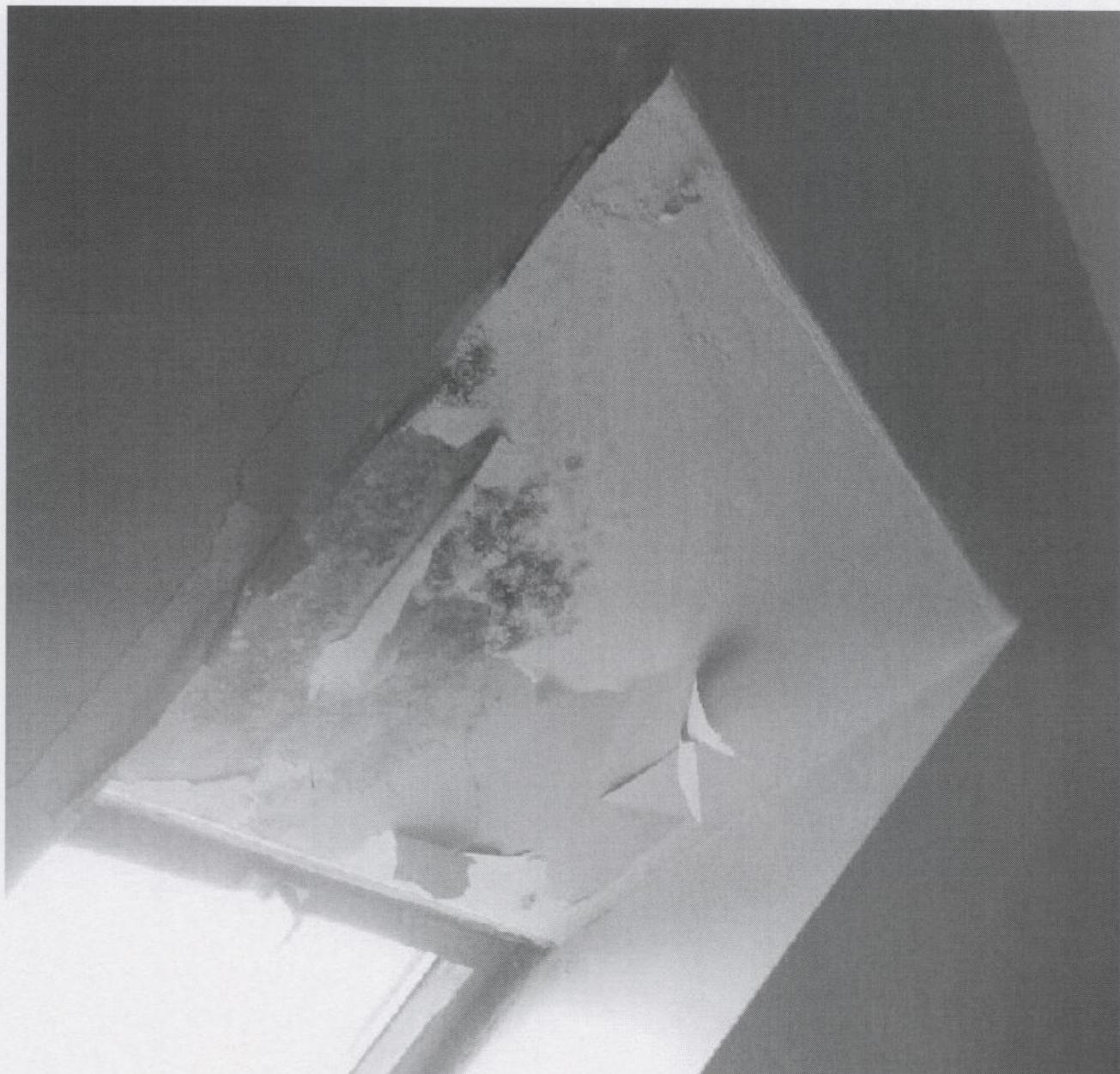
3



④



5



⑥



7