

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6360-94/2020**

**o obvyklé ceně spoluvlastnických podílů id. 1/20, 18/20 a 19/20 na nemovité věci –  
rodinný dům č.p.1476, katastrální území Varnsdorf (kód:776971),  
obec Varnsdorf, okres Děčín**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor  
Bryksova 763/43  
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –  
**098 EX 00475/20-036**
- Oceňovací vyhláška:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden  
s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,  
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,  
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,  
ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),  
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,  
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.  
a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
- Oceněno ke dni:** 7. října 2020
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.  
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 13 stran a přílohy.  
V Praze, dne 31.října 2020

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům bez pozemku a ve velice špatném technickém stavu, je cena zjištěná určena nákladovým způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky. Znalec upozorňuje, že nákladová metoda je jednou z respektovaných metod pro určení obvyklé ceny nemovité věci.

# NÁLEZ

## 1. Blíže údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Varnsdorf (kód: 776971), v obci Varnsdorf, v okrese. Děčín.

Nemovitou věc tvoří:

- Stavba rodinného domu č.p.1476,

Nemovitá věc se nalézá ve střední části obce Varnsdorf v Mladoboleslavské ulici, ze které je i přístupná. Objekt je přibližně 50 m severně od kolejí železniční dráhy. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné a bytové domy městského charakteru.

Dopravní dostupnost obce zajišťuje silniční komunikace II. třídy č.264 a č.265, místní silniční komunikace, které obec spojují s Děčínem, Libercem a Ústí nad Labem. Děčín je 33 km na jihozápad od obce, Liberec je přibližně 33 km vzdálen jihovýchodním směrem, Ústí nad Labem se nalézá cca 50 km na jihozápad. Varnsdorf je hraniční obcí se Spolkovou republikou Německo. Hromadná dopravní obsluha je ve Varnsdorfu zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímými spoji na Děčín, aj. Vlaková zastávka „Varnsdorf“ je cca 0,5 km východně od nemovité věci. V obci je k dispozici městská hromadná doprava, autobusová zastávka se nalézá u nemovité věci.

Varnsdorf má statut města a podle Malého lexikonu obcí má obec Varnsdorf k datu ocenění 15297 stálých obyvatel. V obci je kompletní sortiment služeb občanské vybavenosti. Varnsdorf je městem s rozšířenou správní působností a pověřeným obecním úřadem.

**Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly na rodinném domě č.p.1476, který je realizován na pozemku jiného vlastníka. Pozemek je ve vlastnictví města.**

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 12.08.2020 č.j. 098 EX 00475/20-036.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Varnsdorf (kód:776971), obec Varnsdorf, list vlastnictví č.5119, vyhotovený dálkovým přístupem dne 03.08.2020

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Varnsdorf (kód:776971), obec Varnsdorf, list vlastnictví č.2990, vyhotovený dálkovým přístupem dne 03.08.2020

Technická dokumentace objektu č.p.1476

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Varnsdorf (kód: 776971)

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 7.10.2020

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.5119 pro katastrální území Varnsdorf (kód: 776971), obec Varnsdorf zapsáni:

1)

František Godla

identifikátor: 770312/0997

Mladoboleslavská č.p.1476

407 47 Varnsdorf

Spoluvlastnický podíl id. 1/20, a

2)

Lucie Godlová

identifikátor: 906125/2519

Mladoboleslavská č.p.1476

407 47 Varnsdorf

Spoluvlastnický podíl id. 19/20.

#### **4. Přílohy posudku**

Výpis z katastru nemovitostí  
Mapa geografického systému  
Mapa širších souvislostí  
Fotodokumentace

#### **5. Předmětem ocenění jsou**

1) Rodinný dům č.p.1476

\* \* \*

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*

# POSUDEK A OCENĚNÍ

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 1. Rodinný dům č.p.1476

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.1476, která je realizována na pozemku p.č.5802 v katastrálním území Varnsdorf (kód:776971), v obci Varnsdorf, okres Děčín. Stáří stavby je dle dostupných údajů 115 let.

Objektem je podsklepená patrová zděná stavba s půdním prostorem. Půdorys stavby je ve tvaru lichoběžníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Vzhledem k tomu, že stavba nebyla znalci zpřístupněna, vnitřní konstrukce a vybavení byly určeny na základě vnějšího vizuálního šetření a na informací dostupné na příslušných úřadech. Stavba je realizována běžnými zdíciými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, smíšené, svíslá konstrukce je zděná. Fasáda poškozená. Střecha je šikmá v mírném sklonu, krov je dřevěný, krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná, zdvojená. Dveře jsou dřevěné.

Stavba je napojena na elektro, vodovod a je odkanalizována. Vytápění je zdroji na tuhá paliva, ohřev TUV průtokovým elektrickým výměníkem.

Technický stav rodinného domu je velice špatný, veškeré konstrukce a vybavení krátkodobé, střednědobé a některé dlouhodobé životnosti jsou za svojí technickou a ekonomickou životností. Některé části domu jsou v havarijním stavu a vyžadují rozsáhlou rekonstrukci.

Pozemek p.č.5802, katastrální území Varnsdorf (kód: 776971), obec Varnsdorf, okres Děčín je jiného vlastníka, a zapsán je na listu vlastnictví č.2990. Pozemek je ve vlastnictví města Varnsdorf. Oceňována je stavba bez pozemku.

#### 1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	D - podsklepený, se dvěma nadzemními podlažimi
Druh konstrukce:	Zděná

#### 1.3 Obestavěný prostor

Výměry jsou bezzbytku převzaty z technické dokumentace přístupné na místě příslušným stavebním odboru

Spodní stavba	$(10.5*13.5+10.5*4.55-3.42*2/2)*$ 2.9	=	539.70 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(10.5*13.5+10.5*4.55-3.42*2/2)*$ 8.2	=	1526.06 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(10.5*13.5+10.5*4.55-3.42*2/2)*$ 0.4/2	=	37.22 m <sup>3</sup>
		celkem =	2102.99 m <sup>3</sup>

**1.4 Podlaží**

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP	186.11 186.11 m <sup>2</sup>	2.30 m	2.70 m
1.NP - 2.NP	186.11 186.11 m <sup>2</sup>	3.30 m	3.70 m
3.NP - podkroví	186.11 186.11 m <sup>2</sup>	2.00 m	2.30 m

**1.5 Vybavení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
<b>1.</b>	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.04300	100%	-0.043
<b>9.</b>	<b>Vnější obklady</b> chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
<b>18.</b>	<b>Bleskosvod</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>21.</b>	<b>Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>26.</b>	<b>Ostatní</b> chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
				-0.12449

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.12449) = 0.9328$$

**1.6 Opotřebení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl	Podíl	Opotřebení
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)	části	konstrukce B/C * 100 A
<b>1.</b>	<b>Základy vč. zemních prací</b>				
	115	150	0.02121	100%	1.6261%
<b>2.</b>	<b>Svislé konstrukce</b>				
	115	130	0.26051	100%	23.0451%
<b>3.</b>	<b>Stropy</b>				
	115	120	0.09970	100%	9.5546%
<b>4.</b>	<b>Zastřešení mimo krytinu</b>				
	100	100	0.04503	100%	4.503%
<b>5.</b>	<b>Krytiny střech</b>				
	100	100	0.03216	100%	3.216%
<b>6.</b>	<b>Klempířské konstrukce</b>				
	60	80	0.00750	100%	0.5625%
<b>7.</b>	<b>Vnitřní omítky</b>				
	80	80	0.06861	100%	6.861%
<b>8.</b>	<b>Fasádní omítky</b>				
	60	60	0.03538	100%	3.538%

<b>9. Vnější obklady</b>			0.00000	100%	
<b>10. Vnitřní obklady</b>					
50	50		0.02573	100%	2.573%
<b>11. Schody</b>					
115	120		0.04181	100%	4.0068%
<b>12. Dveře</b>					
80	80		0.03645	100%	3.645%
<b>13. Okna</b>					
80	80		0.05682	100%	5.682%
<b>14. Podlahy obytných místností</b>					
80	80		0.02466	100%	2.466%
<b>15. Podlahy ostatních místností</b>					
80	80		0.01501	100%	1.501%
<b>16. Vytápění</b>					
50	50		0.04503	100%	4.503%
<b>17. Elektroinstalace</b>					
50	50		0.04288	100%	4.288%
<b>18. Bleskosvod</b>					
			0.00000	100%	
<b>19. Rozvod vody</b>					
50	50		0.03002	100%	3.002%
<b>20. Zdroj teplé vody</b>					
40	40		0.01715	100%	1.715%
<b>21. Instalace plynu</b>					
			0.00000	100%	
<b>22. Kanalizace</b>					
60	60		0.03109	100%	3.109%
<b>23. Vybavení kuchyní</b>					
30	30		0.00536	100%	0.536%
<b>24. Vnitřní hygienické vybavení</b>					
60	60		0.05360	100%	5.36%
<b>25. Záchod</b>					
60	60		0.00429	100%	0.429%
<b>26. Ostatní</b>					
			0.00000	100%	

95.7221%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C*100A) = 95.7221\%$ .**1.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
<b>2. Vlastnické vztahy</b>	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		

<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	2	0.00
Bez vlivu		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	1	-0.30
Vlivy snižující cenu - spoluvlastnictví, bez právně zajištěného přístupu		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc		
<b>8. Poloha obce</b>	6	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.33
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.33) \times 1.05 = 0.704$		

**1.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.04
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b>	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	3	0.01
Zastávka 30 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	1	-0.30
Vlivy snižující cenu - v těsné blízkosti kolejí železniční dráhy		
Celkem *		-0.23
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.23) \times 1 = 0.770$		



**1.9 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)**

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.900,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.1000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9328
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2540
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5420
pp = It x Ip = 0.704 x 0.770		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>2.381,71</b>
Cena za celý obestavěný prostor 2102.99 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>5.008.712,31</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>5.008.712,31</b>
Snížení ceny za opotřebení 95.7221%	- Kč	<b>4.794.444,61</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>214.267,70</b>
<b>Rodinný dům č.p.1476</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>214.268,-</b>

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

1) Rodinný dům č.p.1476	Kč	<b>214.268,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>214.268,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>214.270,-</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly id. 1/20, 18/20, 19/20 na nemovité věci – rodinný dům č.p.1476 v obci Varnsdorf. Rodinný dům je zděný, technický stav je velmi špatný, vyžadující rozsáhlou rekonstrukci. Pozemek, na kterém je stavba realizována je ve vlastnictví města Varnsdorf.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Občanská vybavenost města

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Velmi špatný technický stav
- Spoluvlastnictví
- Stavba na cizím pozemku

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu jako cena zjištěná, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Provděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejuplněnější databází ověřitelných údajů.

## Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích k datu ocenění, v dané lokalitě nelze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, tedy rodinný dům bez pozemku (resp. na cizím pozemku).

Z tohoto důvodu v souladu s komentářem ministerstva financí z roku 2014 je obvyklá cena rovna ceně zjištěné.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	214.270,-
2) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/20	Kč	10.710,-
3) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 18/20	Kč	192.840,-
4) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 19/20	Kč	203.560,-

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou nákladovou. Znalec upozorňuje, že nákladová metoda je jednou z respektovaných metod pro určení obvyklé ceny nemovité věci.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.1/20 na nemovité věci – rodinný dům č.p.1476, katastrální území Varnsdorf (kód:776971), obec Varnsdorf, okres Děčín, po zaokrouhlení je:**

**11 000,- Kč**

Slovy: jedenáct tisíc Kč

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.18/20 na nemovité věci – rodinný dům č.p.1476, katastrální území Varnsdorf (kód:776971), obec Varnsdorf, okres Děčín, po zaokrouhlení je:**

**193 000,- Kč**

Slovy: jedno sto devadesát tři tisíce Kč

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu id.19/20 na nemovité věci – rodinný dům č.p.1476, katastrální území Varnsdorf (kód:776971), obec Varnsdorf, okres Děčín, po zaokrouhlení je:**

**204 000,- Kč**

Slovy: dvě stě čtyři tisíce Kč

**Uvedené obvyklé cena nemovitých věcí předpokládají absenci neodstranitelných právních vad.**

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt se nenachází v oblasti se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- objekt je ve velmi špatném technickém stavu
- v části C a D výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:
- |   |    |           |
|---|----|-----------|
| a) Cena zjištěná nemovité věci                      | Kč | 214.270,- |
| b) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/20  | Kč | 10.710,-  |
| c) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 18/20 | Kč | 192.840,- |
| d) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 19/20 | Kč | 203.560,- |
2. Cena obvyklá nemovité věci je po zaokrouhlení ve výši:
- |   |    |           |
|---|----|-----------|
| a) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 1/20  | Kč | 11.000,-  |
| b) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 18/20 | Kč | 193.000,- |
| c) Cena zjištěná spoluvlastnického podílu id. 19/20 | Kč | 204.000,- |
- 3) Na nemovité věci nevážnou žádné právní vady, ani práva, které by měly vliv na cenu obvyklou.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 31.října 2020

.....  
vypracoval

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6360-94/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz