

**Znalecký posudek č. 79-2819/10**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

Bytová jednotka č. 897/1 v domě č.p. 897 na pozemku parc.č. St. 870 a spoluvlastnický podíl o velikosti 113/210 na společných částech domu č.p. 897 a na pozemku parc.č. St. 870.

Ulice: Žižkova

č.p. 897

Obec: Přelouč

PSČ 535 01

Okres: Pardubice

Kraj: Pardubický kraj

Katastrální území: Přelouč

Identifikační kód: 734560

Sídlo katastr. úřadů v Pardubicích



**Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 113/210 k domu a pozemku:**

Šandor Petr

**Objednavatel:**

Mgr. Pavla Fučíková  
soudní exekutor  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 31.3.2010**

**Vypracoval:**

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze ACONS 10.24, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 31.3.2010

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	5
B. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
F. Omezení vlastnických práv .....	10

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 885/05-106 ze dne 9.2.2010  
 Výpisy z katastru nemovitostí  
 Nájemní smlouva  
 Kopie katastrální mapy  
 Situační plánec  
 Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 885/05-106 ze dne 9.2.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 12028 a č. 12024 pro k.ú. Přelouč, obec Přelouč.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 12028 a č. 12024**, a to:

- bytovou jednotku č. 897/1 v bytovém domě č.p. 897 na pozemku parc.č. St. 870,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 113/210 na společných částech domu č.p. 897 a na pozemku parc.č. St. 870.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 17.2.2010 od 11:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: nájemkyně pí. Konečná, vykonavatel soudního exekutora p. Lokša.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Přelouč, obec Přelouč, list vlastnictví č. 12028, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.2.2010.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Přelouč, obec Přelouč, list vlastnictví č. 12024, dálkovým přístupem, ze dne 8.2.2010.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy, mapový list PŘELOUČ 5-9/42 v měřítku 1:1000 ze dne 24.3.2010

### **3. Ostatní podklady**

informace zjištěné při místním šetření  
fotodokumentace pořizená znalcem dne 5.3.2010  
prohlášení spoluvlastníků budovy o vymezení jednotek  
nájemní smlouva

## Nález a posudek

### 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):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Bytová jednotka se nachází v 1.NP rodinného domu č.p. 897 na ulici Žižkova, v k.ú. Přelouč, obec Přelouč (8 975 obyvatel), okr. Pardubice. Dům je umístěn v centrální části města při místní komunikaci ul. Žižkova. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a areál základní školy. Dopravní dostupnost je dobrá. Vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 1,5 km, autobusové nádraží je vzdálené cca 1 km od oceňované nemovitosti. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/2 spojující města Pardubice a Kutnou Horu je ve vzdálenosti cca 500 m. Základní obchody, služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti do 800 m, v centru města. Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v dostatečném rozsahu.

### **Údaje o oceňované bytové jednotce**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v samostatně stojícím rodinném domě s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími. V katastru nemovitostí je oceňovaná bytová jednotka č. 897/1 zapsána na listu vlastnictví č. 12028, předmětem ocenění je rovněž spoluvlastnický podíl o velikosti 113/210 na společných částech budovy č.p. 897. Budova č.p. 897 na pozemku parc.č. St. 870 je v katastru nemovitostí zapsána na listu vlastnictví č. 12024. Pozemek pod stavbou parc.č. St. 870 a pozemek okolní a zahrady domu parc.č. 912/4 jsou ve vlastnictví majitelů domu č.p. 897.

**Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 124 m<sup>2</sup>**

Přístup a příjezd k domu je z jižní strany z veřejné komunikace. Parkování je možné na komunikaci před domem. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: veřejnou elektrickou, vodovodní a kanalizační síť a plyn. Vytápění bytových jednotek v domě je zajištěno samostatnými plynovými kotli s rozvody ÚT a karmou.

**Ke dni ocenění je oceňovaná bytová jednotka užívána nájemníkem na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, nájemníkem je pí. Konečná.**

## B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

### **Použitá metodika**

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snížené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a připočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro

přepočet na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby. Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění a pod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.

Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.

Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

### **Popis, výměry, výpočet ceny**

#### **1. Bytová jednotka č. 897/1**

**Obec: Přelouč**

**Katastrální území: Přelouč**

**Ulice: Žižkova**

**Dům č.p. 897**

**Spoluvlastnický podíl na budově a pozemku: 113/210**

#### **Údaje o oceňované bytové jednotce**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 124 m<sup>2</sup>. Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, chodbu, kuchyň, koupelnu, WC, komoru a spíž. Podlahy jsou betonové, kryté koberci, v pokojích jsou parkety, v koupelně je keramická dlažba. Vnitřní omítky jsou vápenné, ve spíži se na stěnách a stropě vyskytuje plíseň. V kuchyni a v koupelně je proveden keramický obklad. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře jsou dřevěné plné. V koupelně se nachází vana a umývadlo, WC je vestavěné (geberit). Byt má standardní vybavení a ke dni ocenění je v průměrném stavu. Jednotka je napojena na všechny inženýrské sítě: veřejnou elektrickou, vodovodní a kanalizační síť a plyn. Vytápění bytových jednotek v domě je zajištěno samostatnými plynovými kotli s rozvody ÚT a karmou.

**Podlahová plocha bytové jednotky - celkem: 124 m<sup>2</sup>**

#### **Popis rodinného domu č.p. 897**

Rodinný dům je podsklepený se dvěma nadzemními, postavený ve 30. letech 20. století. Dům je samostatně stojící. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45. Stropy jsou dřevěné s podhledem. Střecha je členitá, s vikýři, krytá plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenná štukovaná omítka, sokl je kamenný. V domě se nachází 2 bytové jednotky. V průběhu životnosti rodinného domu nebyla provedena celková rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy – sádrokartonová příčka mezi chodbou a WC, výměna rozvodů vody a odpadů. Hlavní stavební prvky jsou původní. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu.

**Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:**

1.nadzemní podlaží		
kuchyně	m <sup>2</sup>	18.80
pokoj	m <sup>2</sup>	29.80
pokoj	m <sup>2</sup>	22.00
pokoj	m <sup>2</sup>	10.95
chodba	m <sup>2</sup>	25.00
koupelna	m <sup>2</sup>	4.40
WC	m <sup>2</sup>	2.86
komora	m <sup>2</sup>	7.00
spíž	m <sup>2</sup>	3.40
1.podzemní podlaží		
sklep	m <sup>2</sup>	62.00
Výměra celkem	m <sup>2</sup>	<u>186.21</u>

**Dispoziční řešení: 3+1****Stáří budovy : 80 let****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	243 748.89
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	0.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	1 265 699.90
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>608 220.00</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	2 117 668.79
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2010	Kč	3 282 386.62
Rok uvedení do provozu		1930
Plánovaná životnost roků		150
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2010	Kč	1 312 954.65
Zaokrouhlení	Kč	45.35
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>1 313 000.00</u></b>

## B. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Město: Přelouč

Katastrální území: Přelouč

Vlastník stavby:

Petr Šandor

podíl:

113/210

Vlastník pozemku:

Petr Šandor

podíl:

113/210

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
St. 870	193	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

**Výměra pozemku celkem** **m<sup>2</sup>** **193**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	193
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	600
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>115 800</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

<b>Pozemky celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>115 800</b>
<b>Spoluvlast. podíl o velikosti 113/210 (po zaokrouhlení)</b>	<b>Kč</b>	<b>62 300</b>



## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytových jednotkách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m <sup>2</sup> )	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl. plochy [Kč]	
Byt 3+1, ul. Karla Čapka, Přelouč	Průměrný	3+1 (72)	1 170 000	2010
			<b>16 250</b>	
Byt 3+1, ul. Smetanova, Přelouč	Průměrný	3+1 (87)	1 575 000	2010
			<b>18 103</b>	
Byt 3+1, ul. Československé armády, Přelouč	Průměrný	3+1 (87)	1 685 000	2010
			<b>19 365</b>	
Byt 3+1, ul. Karla Čapka, Přelouč	Průměrný	3+1 (81)	1 548 000	2010
			<b>19 111</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem**

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě cca 800 m od centra města. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do střední cenové kategorie.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m<sup>2</sup> užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, v průměru od 16 do 20 tis. Kč na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy. Vzhledem k větší velikosti oceňované bytové jednotky počítám s částkou za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nižší než u srovnatelných bytových jednotek.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na průměrný stav bytové jednotky, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

**14 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu bytové jednotky (124 m<sup>2</sup>) 1 736 000 Kč**

**4 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitnou plochu sklepních prostor příslušejících k oceňované jednotce (62 m<sup>2</sup>) 248 000 Kč**

**tj. celkem 1 984 000 Kč**

### **F. Omezení vlastnických práv**

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb. Za závady se v tomto případě považují nájemní vztah, který váže k oceňované nemovitosti. Při prohlídce oceňované nemovitosti dne 17.2.2010 bylo zjištěno, že bytová jednotka (podlahová plocha 124 m<sup>2</sup>) je pronajata na dobu neurčitou. Nájemní smlouva k ocenění byla předložena, výše nájemného byla dohodnuta na částku 2 180 Kč/měsíc, tj. 18 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Toto nájemné považuji nižší než je obvyklé nájemné.

Dle zjištěných informací se obvyklé nájemné bytových jednotek o dispoziční velikosti 3+1 pohybuje v rozmezí od 7 do 9 tis. Kč/měsíc, tj. od 80 do 120 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Nájemní vztah uzavřený pro pronájem bytové jednotky lze pro výpočet hodnoty závazku považovat za určitý druh omezení vlastnictví k nemovitosti a tedy i případné realizace užitné hodnoty nemovitosti.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle § 18, zákona č. 151/1997 Sb.

### **Ocenění práva užívání vybraných částí nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor** v tomto případě vycházím ze zjištěného obvyklého nájemného a to ve výši 80 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Roční užitek z pronájmu **bytové jednotky** o pronajaté ploše 124 m<sup>2</sup> při uvažované výši nájemného 9 920 Kč/měsíc činí ročně 119 040 Kč.

Roční užitek oprávněné osoby z nájemního vztahu dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti (nájemní vztah je uzavřen na dobu neurčitou).

119 040 Kč/rok x 5 let = 595 200 Kč

**Zjištěná obvyklá cena práva užívání vybraných částí nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. činí celkem (po zaokrouhlení) 600 000 Kč.**

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové – **viz. Výpis z katastru nemovitostí č. 12028 oddíl C.**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve výši 1 980 000 Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s.

**Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 885/05-106 ze dne 9.2.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 12028 a č. 12024 pro k.ú. Přelouč, obec Přelouč.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 12028 a č. 12024**, a to:

- bytovou jednotku č. 897/1 v bytovém domě č.p. 897 na pozemku parc.č. St. 870,
- spoluvlastnický podíl o velikosti 113/210 na společných částech domu č.p. 897 a na pozemku parc.č. St. 870.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

<b>Nákladová cena bytu po opotřebení</b>		
Bytová jednotka č. 897/1	Kč	1 313 000
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 113/210 na pozemku	Kč	62 300
<b>Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>1 375 300</b>
<b>Srovnávací hodnota</b>		
<b>Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty</b>	<b>Kč</b>	<b>1 984 000</b>

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě, dobré dopravní napojení a průměrný stav bytu, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

**2 000 000 Kč**

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Obvyklá cena práva užívání bytové jednotky č. 897/1 v k.ú. Přelouč, obec Přelouč.

**600 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

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

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 79-2819/10 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 31.3.2010.