

## ZNALECKÝ POSUDEK

. 2459-15/12/2016

O cen bytové jednotky . 861/111 v bytovém dom .p. 861-862, na pozemku p. . 937/26, v ásti obce Teplické P edm stí, v etn spol. podíl na dom a pozemcích p. . 937/26, dle LV . 6826 a LV .3559 pro katastr. území Bílina, obec Bílina, kraj Ústecký.



**Objednatel znaleckého posudku:**

ODOAKER a.s.,  
I : 261 47 645  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice

**Ú el znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového p edpisu a obvyklé ceny nemovitosti pro ú ely nedobrovolné draflby.

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlá-ky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlá-ky . 199/2014 Sb., . 345/2015 Sb. a . 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 10.3.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopá ek  
Jablo ová 814  
537 01 Chrudim IV  
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653  
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu v etn titulního listu a 5 strany p íloh. Objednateli se p edává ve dvou vyhotoveních.

V Chrudimi 17.3.2016

Znalecký posudek o ceně bytu č. 861/111 v Bílíně, Litoměřické ulici, zapsaného na LV č. 6826, k.ú. Bílina, okr. Teplice.

Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: byt č. 111  
Adresa předmětu ocenění: Litoměřická 861  
418 01 Bílina  
Kraj: Ústecký  
Okres: Teplice  
Obec: Bílina  
Katastrální území: Bílina  
Počet obyvatel: 16 884

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 10.3.2016 za přítomnosti objednatele odhadu.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, LV č. 6826 - k.ú. Bílina, vyhotovený dne 17.3.2016
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 16.3.2016 (LV č. 6826, 3559)
- povodňová mapa AP, ze dne 16.3.2016
- znalecký posudek č. 73/6643/2014, ze dne 6.3.2014, vyhotovený - ENI Consult s.r.o., Most (pro exekuci - dražbu)
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle LV č. 6826 pro k.ú. Bílina:

Rendáňová Renata, Litoměřická 861, Teplické Předměstí, 41801 Bílina

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Jedná se o ocenění bytové jednotky č. 861/111 v bytovém domě č.p. 861-862, příslušejší k části obce Teplické Předměstí ve městě Bílina, na pozemku p.č. 937/26, v etn. spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. 937/26 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 499 m<sup>2</sup>, v-ě v rozsahu 7104/293568, v-ě zapsané na listu vlastnictví č. 6826 a listu vlastnictví č. 3559, v k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

Bílina disponuje dobrou obecnou vybaveností mj. Městský úřad, Finanční úřad, gymnázium, nemocnice, supermarkety, sportoviště, železnice a v neposlední řadě lázeň Kyselka. Okolí Bíliny je přemyslové, typická je povrchová těžba hnědého uhlí, elektrárna, sklárny apod.

Dom je situován v severní zastavěné části lázeňského města, v části obce Teplické Předměstí, v ulici Litoměřická. Jedná se o lokalitu s převládající zástavbou bytových domů a staveb obecné vybavenosti. Lokalita vznikla v 80. letech minulého století, v rámci tehdejší tzv. komplexní bytové výstavby.

Bytový panelový dům sestává ze 2 sekcí, č.p. 861 a 862. Dům má 1 technické / ústřední / zapuštěné / podlaží (sklepní kóje a společné prostory) a dalších 8 typických podlaží, v kterých jsou vždy 3 byty na podlaží (celkem v obou sekcích 48 bytových jednotek).

í v I. nadzemním podlaží vý-e uvedeného panelového, 51 (východní sekce).  
roudu, vody v etn teplé, kanalizace, vytáp ní v etn  
p ípravy teple vody je zaji- ováno ústřední

Pozemek je zastav n stavbou bytového domu, je rovinné konfigurace, napojen na inženýrské sít  
el. proudu, vody, kanalizace a tepelné rozvody. Pozemek je p ístupný z okolního ve ejn  
p ístupného pozemku, který je ve vlastnictví m sta Bílina.

### Ocen ní práv a závad spojených s nemovitostí

V ásti C listu vlastnictví . 6826 je evidováno:

1) zástavní právo smluvní - pohledávka ve vý-i 160.000,- Kč s p íslu-enstvím, budoucí  
pohledávky do celkové vý-e 160.000,- Kč , ve prosp ch R.E.I.T. Group družstvo Pardubice (I  
26007983) podle smlouvy o z ízení zástavního práva ze dne 25.3.2010.

2) na ízení exekuce (podrobn ji viz výpis listu vlastnictví . 6826 v p íloze ocen ní)

3) exeku ní p íkaz k prodeji nemovitosti (podrobn ji viz výpis listu vlastnictví . 6826 v p íloze  
ocen ní)

4) zástavní právo exekutorské ó pohledávky ve vý-i 35.224,18,- Kč s p íslu-enstvím ve prosp ch  
Komer ní banky, a.s. (I 45317054) podle exeku ního p íkazu o z ízení exekutorského  
zástavního práva na nemovitosti ze dne 24.9.2010

5) zástavní právo exekutorské pohledávky ve vý-i 13.945,- Kč s p íslu-enstvím ve prosp ch  
spole nosti Bohemia Faktoring, s.r.o. (I 27242617) podle exeku ního p íkazu o z ízení  
exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský ú ad Tmperk, 139 EX-05526/2010  
ó 012 ze dne 14.3.2011

6) zástavní právo exekutorské pohledávky ve vý-i 11.130,- Kč s p íslu-enstvím ve prosp ch  
spole nosti Bohemia Faktoring, s.r.o. (I 27242617) podle exeku ního p íkazu o z ízení  
exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský ú ad Tmperk, 139 EX-00815/2010  
ó 012 ze dne 26.8.2010

Vý-e uvedené omezení není v návrhu obvyklé ceny zohledn no.

Pro ú ely ocen ní (stanovení tržní ceny pro nedobrovolnou draffbu) je vyhlá-ková cena  
zjednodu-ena.

## 7. Celkový popis nemovité v ci

Oce ovaný byt o velikosti 1+3 sestává z p edsín , 3 pokoj , kuchyn , koupelny, -atny, WC,  
loggie, komory (na společ né chodb ). K bytu náleží sklepní kóje.

Podlahová plocha bytu íní 71,04 m<sup>2</sup>.

Konstruk ní e-ení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou panelové, z betonových dílc plo-ných, st echa je  
plochá s krytinou z asfaltové lepenky, klempí ské prvky z pozinkovaného plechu, schodi-t jsou  
betonová, s povrchem z PVC, okna bytu jsou plastová s izola ními dvojskly, dve e jsou hladké  
plné d ev né i prosklené, vnit ní omítky jsou -tukové, vn í povrchy jsou opat eny tepelnou  
izolací s omítkou a nát rem.

Vybavení oce ovaného bytu tvo í vnit ní dve e, vana a záchod, elektrický sporák, vodovodní  
míchací baterie, topná t lesa, vodom ry, dále vnit ní instalace elektrického proudu, vody,  
kanalizace, tepla a teplé ufitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opat eny krytinou z PVC.

Bytový d m pochází z roku 1981. Stavební stav domu uvedenému stá í odpovídá, byla  
vym n na d ev ná okna za plastová, provedeno zateplení fasády, obnoveny vchody do domu. Na  
dom nejsou patrné statické nebo jiné váfln í stavební závady, d m je dob e udrflován.

## 8. Obsah znaleckého posudku

### 1. Ocen ní staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Bytová jednotka .861/111

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhláškou MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhláškou č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	$P_i$
1. Situace na dílím trhu s nemovitými v cmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastníkem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - nedobrovolná dražba bytu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Pevňující zástavba v okolí pozemku a říštní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - bez plynové přípojky	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m v etně, MHD o dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - sídlištní lokalita s výskytem nepříjemných občanů	I	-0,15
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,768}$$

## 1.1. Hlavní stavby

### 1.1.1. Bytová jednotka .861/111

Oceňovaný byt je v povodním stavu, pouze v roce 2002 bylo ve dvou pokojích provedeno zateplení st. n. Byt je řádně udržován. Celkový technický stav oceňovaného bytu lze hodnotit jako dobrý.

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### Pozemky

Dle cenové mapy 130,- Kč /m<sup>2</sup>

##### Ocenění

##### Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč /m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	937/26	499,00	130,00	64 870,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			499,00 m <sup>2</sup>		<b>64 870,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 64 870,- Kč**

#### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 64 870,-Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 64 870,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

##### Zatížení pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Ústecký kraj, obec 10 001 6 50 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 35 let  
 Základní cena ZC (příloha . 27): 5 644,- Kč /m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

##### koeficient dle typu podlahové plochy

byt:	71,04 * 1,00 =	<u>71,04 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		71,04 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kořárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - žádné výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00

polu s bytem - Standardní	III	0,00
nebo sklepní kóje (sklep)		
vé	III	0,00
i cenu	III	0,00
10. Stavební - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,825}$$

**Index trhu s nemovitými v cmi  $I_T = 0,960$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,800$**

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 5\,644,- \text{ K /m}^2 * 0,825 = 4\,656,30 \text{ K /m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,04 \text{ m}^2 * 4\,656,30 \text{ K /m}^2 * 0,960 * 0,800 = 254\,041,77 \text{ K}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{254\,041,77 \text{ K}}$$

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na právu - enství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 64 870,- K

Spoluvlastnický podíl: 7 104 / 293 568

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$64\,870,- \text{ K} * 7\,104 / 293\,568 = 1\,569,78 \text{ K}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na právu - enství a pozemku} + 1\,569,78 \text{ K}$$

$$\text{Bytová jednotka .861/111 - zjištěná cena} = \mathbf{255\,611,55 \text{ K}}$$

n

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, která v ceně a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu bytu není zjištěná cena objektivní (nájemné ve vztahu k případně níže). Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá nejlepší metoda srovnávací za předpokladu, že je evidováno dostatečné množství srovnatelných bytů v lokalitě. Srovnávací hodnota a údaje k výnosové hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodeje nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

## 1. Nákladová cena

### 1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /včetně ceny/ snížené o průměrné opotřebení vycházím ze zjištěné ceny a z průměrných ukazatelů cenó PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

$$\text{byt: } 30000,- \text{ Kč /m}^2/\text{podl.pl.} * 71,04 \text{ m}^2 * 50,0 \% = \mathbf{1\ 065\ 600,- \text{ Kč}}$$

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 2 131 200,- Kč)

### 1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 300-400,- Kč /m<sup>2</sup> - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování,)

$$1776/73392 * 499 \text{ m}^2 * 350,- \text{ Kč /m}^2 \text{ (zaokr.)} = \mathbf{4\ 200,- \text{ Kč}}$$

Celkem 1 1069 800,- Kč

## 2. Výnosová hodnota:

U bytu není uvažována (nájemné nezjištěno).

## 3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů bytů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, výšek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **byt 3+1**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **nabídka je srovnatelná s poptávkou**, trend snižování cen se zastavil, konstatuje se, že během roku a v dalších letech se ceny bytů stabilizují, případně porostou během 1 - 2 roků, u starších bytů zatím pokles cen trvá.

Údaje o vlivu na obvyklou cenu:

- + panelový zateplený dům
- + dobrý technický stav bytu, plastová okna
- + výhodná lokalita pro bydlení, možnost parkování u domu
- sídlištní lokalita s výskytem nepříjemných obávaných

**1) Prodej, byt 2+1, 61 m<sup>2</sup>** Adresa: Sídli-t Za Chlumem, Bílina - Teplické P edm stí

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/bilina-teplicke-predmesti-sidliste-za-chlumem/543666524#img=0&fullscreen=false>



**Cena: 289 000,- Kč** v etn provize , to je 4 738,- Kč /m<sup>2</sup> podlah. plochy

**Budova:** Panelová, **Stav objektu:** dobrý, **Poloha:** 3.NP/8.NP **Byt:** 61 m<sup>2</sup> ufitné plochy

**Vytáp ní:** úst ední dálkové

byt 3+1. Prodej bytu v osobním vlastnictví ve t etím podlaří zatepleného panelového domu. Byt je v p vodním, ale zachovalém stavu bez lodflie. Nachází se v klidné ásti sídli-t .

**2) Prodej, byt 3+1, 82 m<sup>2</sup>** Adresa: Sídli-t Za Chlumem, Bílina - Teplické P edm stí

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/bilina-teplicke-predmesti-sidliste-za-chlumem/106017116#img=0&fullscreen=false>



**Cena: 380 000,- Kč** v etn provize , to je 4 634,- Kč /m<sup>2</sup> podlah. plochy

**Budova:** Panelová, **Stav objektu:** po rekonstrukci, **Poloha:** 1.podlaří ze 7NP **Byt:** 82 m<sup>2</sup> ufitné plochy **Vytáp ní:** úst ední dálkové

prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví, Bílina, Teplické p edm stí, Sídli-t za Chlumem, okr. Teplice. D m je po kompletní revitalizaci ( zateplení, fasáda, st echa, vchodové dve e, schránky, plastová okna, flaluzie ). Byt se nachází v p ízemí, v klidné ásti panelového sídli-t . Jeho sou ástí je sklep a lodflie. Byt je po áste né rekonstrukci. Na chodb je plovoucí podlaha. Rohová kuchyn má novou kuchy skou linku oblofenou dlařdí kami, kombinovaný sporák, na zemi plovoucí podlaha. V zadní ásti je dostatek místa na elektro spot ebi e a jídelní kout. Z obývacího pokoje je vstup na lodflii. Koupelna a WC je po kompletní rekonstrukci. Rohová vana, nové WC, umyvadlo, koupelnový nábytek, celé v keramickém obkladu. Na zdech jsou nové omítky. V blízkosti je park, restaurace, d tské h i-t , -kola, -kolka a obchodní centrum. Nedaleko ve-kerá ob anská vybavenost, zastávka MHD, do centra cca. 10 minut

**3) Prodej, byt 3+1, 78 m<sup>2</sup>** Adresa: Sídli-t Za Chlumem, Bílina - Teplické P edm stí

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/bilina-teplicke-predmesti-sidliste-za-chlumem/2844696924#img=0&fullscreen=false>





o je 3 462,- K /m<sup>2</sup> podlah. plochy  
rý **Poloha:** 8.podlaží z 8 NP **Byt:** 78 m<sup>2</sup> užitné plochy

Byt 3+1 s ložnicí v Bílíně v sídlišti Za Chlumem. Byt je v p vodním stavu a nachází se v sedmém patře panelového domu s výtahem. V p edsíni je položena plovoucí podlaha, jinak v celém bytě je PVC, okna jsou plastová, koupelna je v p vodním stavu- umakartové jádro a nachází se v ní vana, umyvadlo a pračka. V kuchyni je kuchyňská linka s digestoří a kombinovaným sporákem (plynová varná deska, elektrická trouba). Celková podlahová plocha bytu je 78,40 m<sup>2</sup>. Autobus, MHD, lékárna, obchod, pošta, základní škola a školka, do 5 minut chůze

#### Další nabídky z RK:

##### **Prodej bytu 3+1 76 m<sup>2</sup>**

Sídliště U Nového nádraží, Bílina - Teplické Předměstí 289 000 K

##### **Prodej bytu 4+1 85 m<sup>2</sup>**

Bílina - Teplické Předměstí, okres Teplice 320 000 K

##### **Prodej bytu 4+1 80 m<sup>2</sup>**

Sídliště U Nového nádraží, Bílina - Teplické Předměstí 315 000 K

##### **Prodej bytu 2+1 63 m<sup>2</sup>**

Sídliště Za Chlumem, Bílina - Teplické Předměstí 280 000 K

##### **Prodej bytu 3+1 79 m<sup>2</sup>**

Sídliště Za Chlumem, Bílina - Teplické Předměstí 360 000 K

#### Vyhodnocení:

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snífování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení bytu, rekonstrukce, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,05-0,95, hodnotovost údaj /snífování cen/ 1,10 (to je 90 %), velikost 1,0 (pro výpočet uvažována skutečná podlahová plocha), vybavení a dispozice 0,9-1,10, koef. techn. stavu /průměr/ 1,2-0,90:

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

$$\text{Ad 1)} \quad 4738 * 0,95 / (1,0 * 1,05 * 0,95 * 1,05 * 1,05) = 4501 * 1 / 1,0997 = 4\,093 \text{ K /m}^2$$

$$\text{Ad 2)} \quad 4634 * 0,95 / (1,0 * 1,05 * 1,00 * 1,05 * 1,15) = 4402 * 1 / 1,2679 = 3\,472 \text{ K /m}^2$$

$$\text{Ad 3)} \quad 3462 * 0,95 / (1,0 * 1,05 * 1,0 * 1,0 * 0,95) = 3289 * 1 / 0,9975 = 3\,297 \text{ K /m}^2$$

Výpočet váženým průměrem (pref. pol. 3 srovnatelná byt. jednotka):

$$(4\,093 + 3\,472 + 3\,297 * 2) / 4 = \mathbf{3\,540,- K /m^2 \text{ podlah. plochy}}$$

Byt 861/111:  $3\,540 * 71,04 \text{ m}^2 = 251\,482,- \text{ K}$ , zaokr. na **250 000,- K**

Zjištěné srovnávací byty obchodovatelné v daném obvodu a lokalitě se pohybovaly od 270 tis. do 380 tis. K (včetně i menších bytů, rekonstruované, ale převážně pouze v panelových domech). Cenovým porovnáním (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním a komparací) vychází průměrný byt cca 270 - 280 tis. K, je nutno ale o cca 10-20 % snížit nabídkové ceny realitních kanceláří (skutečná obchodovatelná cena vždy níže o náklady na provizi, smlouvy a další slevy, byt bez rekonstrukce, zařízení nábytkem). Na základě těchto údajů stanovují tržní hodnotu bytu 861/111 v domě č.p. 861 v Bílíně na 250 tis. K.

**Srovnávací hodnota (tržní cena celého bytu)**

**250 000,- K**



**PDF Complete**  
Your complimentary use period has ended.  
Thank you for using PDF Complete.

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda.

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad a bez uvařování nájemních práv je

..... 250 000,- K

**Obvyklá cena bytové jednotky . 861/111**

**v k.ú. Bílina í í í í í í .í 250 000,- K**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti m sí ní zprost edkovatelskou smlouvu, se zohledn ním sou asné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

## C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č. 53/2016 Sb.):

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 861/111 255 611,50 K

Rekapitulace výsledných cen, celkem 255 611,50 K

---

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 255 610,- K**

slovy: Dv st padesát pět tisíc šestdeset K

### Stanovisko k ceně obvyklé:

**Obvyklá cena bytové jednotky č. 861/111 v k.ú. Bílina č. 11 250 000,- K**

slovy: dv st padesát tisíc K

V Chrudimi 17.3.2016

Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poštovní číslo 2459-15/12/2016 znaleckého deníku.

Znalecné a náhradní náklady účtuji dokladem č. 2459-15/12/2016.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6826

Nahlížení do KN - LV č. 3559

Snímek katastrální mapy



**PDF**  
Complete

*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)