

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 008538/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Teplicích
pozůstalost po XXX XXXX zemřelém dne
U soudu 1450, 415 01 Teplice

Číslo jednací: XXX XXXX

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely
pozůstalostního řízení po XXX XXXX

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 22.02.2024

Zpracováno ke dni: 12.10.2022 a 17.03.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova
1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

XXX XXXX

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po XXX XXXX, sp. zn.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

~~Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.~~

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

~~Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.~~

2. Výčet zdrojů

~~Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.~~

~~NEMExpress - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.~~

3. Věrohodnost zdrojů

~~Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.~~

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 256/17 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Bílina
Ulice: Bezejmenná
Katastrální území: Bílina

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 22.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - XXX XXXX

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX, Bezejmenná 256, Pražské Předměstí, 41801 Bílina.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 256/17, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 484/44804 na společných částech budovy č.p. 256 a pozemku parc. č. 336/40, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4211, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 13 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. stol. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad
rozvody: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+kk.

Místnosti		
Pokoj	Pokoj	11,07 m ²
Pokoj	Pokoj	18,05 m ²
Kuchyně	Kuchyňský kout	6,37 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	7,78 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m ²
Koupelna, WC	WC	0,98 m ²
Příslušenství	Lodžie	5,94 m ²
Podlahová plocha		46,79 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		52,73 m ²

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: lino
chodba: laminátová plovoucí podlaha
kuchyně: laminátová plovoucí podlaha
místnosti: lino

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: bez vad
rozvody: zastaralý prvek

vnitřní jádro: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky převážně původní, před rekonstrukcí.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na oceňovaném majetku vážně věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	13		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca 70. léta 20. stol.		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce okna	Rozsah celková	Rok cca 2010
		zateplení pláště	celková	cca 2010
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		

	Střecha	rovná																														
	Krytina střechy	živičná lepenka																														
	Klempířské prvky	pozinkované																														
	Vnější omítky	fasádní škrábané																														
	Vnitřní omítky	vápenocementové																														
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště																														
	Popis stavu bytového domu	dobrý																														
	Vady bytového domu	vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad																														
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+kk																														
	Podlaží bytové jednotky	3																														
	Bytové jádro	umakartové																														
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem																														
	Orientace oken	severovýchod																														
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo																														
	Toaleta(y)	klasická toaleta																														
	Vstupní dveře	dřevěné																														
	Typ zárubní	ocelové																														
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené																														
	Osvětlovací technika	lustry																														
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Místnosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,07 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,05 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyňský kout</td> <td>6,37 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Předsíň</td> <td>7,78 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,54 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,98 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Lodžie</td> <td>5,94 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>46,79 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>52,73 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Místnosti			Pokoj	Pokoj	11,07 m ²	Pokoj	Pokoj	18,05 m ²	Kuchyně	Kuchyňský kout	6,37 m ²	Ostatní prostory	Předsíň	7,78 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m ²	Koupelna, WC	WC	0,98 m ²	Příslušenství	Lodžie	5,94 m ²	Podlahová plocha		46,79 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		52,73 m ²
	Místnosti																															
	Pokoj	Pokoj	11,07 m ²																													
	Pokoj	Pokoj	18,05 m ²																													
	Kuchyně	Kuchyňský kout	6,37 m ²																													
Ostatní prostory	Předsíň	7,78 m ²																														
Koupelna, WC	Koupelna	2,54 m ²																														
Koupelna, WC	WC	0,98 m ²																														
Příslušenství	Lodžie	5,94 m ²																														
Podlahová plocha		46,79 m ²																														
Podlahová plocha vč. příslušenství		52,73 m ²																														
Elektrina	230V																															
Vodovod	vodovod																															
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace																															
Plynovod	ne																															

	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	koupelna, wc: lino chodba: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek vnitřní jádro: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
Širší vztahy	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.10.2022 a 17.03.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Zjištěná cena k datu 12.10.2022

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Bílina
Ulice: Bezejmenná
Katastrální území: Bílina
Počet obyvatel: 17 103

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 237,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{921,00}$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní 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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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 včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,147}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,060$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	11 819,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha bytu:	46,79 * 1,00 =	46,79 m ²
Lodžie:	5,94 * 0,20 =	1,19 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		47,98 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, 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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{0,654}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 11\,819,- \text{ Kč/m}^2 * 0,654 = 7\,729,63 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,98 \text{ m}^2 * 7\,729,63 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 1,060 = 425\,355,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 425 355,52 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,082 * 1,000 * 1,060 = 1,147$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	921,-	1,147		1 056,39	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	336/40	530	1 056,39	559 886,70
Stavební pozemek - celkem				530	559 886,70
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	559 886,70 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek	=	559 886,70 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	559 886,70 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	425 355,52 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 559 886,70 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 484 / 44 804		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
$559\,886,70\text{ Kč} * 484 / 44\,804 = 6\,048,24\text{ Kč}$		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	6 048,24 Kč
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena	=	431 403,76 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		431 400,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání k datu 12.10.2022

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 256/17, Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Bytové jádro	K6 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	47 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakartové jádro	lodžie
1	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	58 m ²	panelová	po rekonstrukci	zděné jádro	lodžie
2	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	35 m ²	panelová	po rekonstrukci	zděné jádro	lodžie
3	Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice	48 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakartové jádro	lodžie
4	Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice	48 m ²	panelová	velmi dobrý	zděné nebo původní po renovaci	lodžie

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 Bytové jádro	K6 Příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19 827,59 Kč	1	19 827,59 Kč	1	0.96	1	1.18	1.1	1	1.24608	15 911,97 Kč
2	17 425,71 Kč	1	17 425,71 Kč	1	1.05	1	1.15	1.1	1	1.32825	13 119,30 Kč
3	13 541,67 Kč	1	13 541,67 Kč	1	1	1	1	1	1	1	13 541,67 Kč
4	15 833,33 Kč	1	15 833,33 Kč	1	1	1	1.12	1.1	1	1.232	12 851,73 Kč
Celkem průměr										13 856,17 Kč	
Minimum										12 851,73 Kč	
Maximum										15 911,97 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 399,66 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										12 456,51 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										15 255,83 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K6 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$13\,856,17 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 47 \text{ m}^2$$

$$= 651\,240 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

651 000 Kč

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Zjištěná cena k datu 17.03.2024

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Bílina
Katastrální území: Bílina
Počet obyvatel: 14 633
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 892,00\ Kč/m^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00

- | | | |
|--|-----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | III | 1,03 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní 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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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 včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,147}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 243,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha bytu:	46,79 * 1,00 =	46,79 m ²
Lodžie:	5,94 * 0,20 =	1,19 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		47,98 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, 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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 14 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (14 + 15) = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,855 = \mathbf{0,647}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,082}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 24\,243,- \text{ Kč/m}^2 * 0,647 = 15\,685,22 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,98 \text{ m}^2 * 15\,685,22 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 1,060 = 863\,145,45 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 863 145,45 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,082 * 1,000 * 1,060 = 1,147$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 892,-	1,147		2 170,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	336/40	530	2 170,12	1 150 163,60
Stavební pozemek - celkem			530		1 150 163,60

Pozemek - zjištěná cena celkem = **1 150 163,60 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 1 150 163,60 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 150 163,60 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **863 145,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 150 163,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 484 / 44 804

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,150\,163,60 \text{ Kč} * 484 / 44\,804 = 12\,424,77 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 12 424,77 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena

= **875 570,22 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

875 570,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání k datu 17.03.2024

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 256/17, Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Bytové jádro	K6 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	47 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakartové jádro	lodžie
1	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	48 m ²	panelová	dobry	umakartové jádro částečně renovované	lodžie
2	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	49 m ²	panelová	dobry	zděné jádro	lodžie
3	Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice	49 m ²	panelová	velmi dobrý	zděné nebo umakartové renovované	lodžie
4	Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice	48 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakartové jádro	lodžie

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 Bytové jádro	K6 Příslušenství	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 437,50 Kč	1	16 437,50 Kč	1	1	1	1.07	1.05	1	1.1235	14 630,62 Kč
2	22 448,98 Kč	1	22 448,98 Kč	1	0.99	1	1.15	1.1	1	1.25235	17 925,48 Kč
3	22 448,98 Kč	1	22 448,98 Kč	1	0.99	1	1.16	1.1	1	1.26324	17 770,95 Kč
4	13 541,67 Kč	1	13 541,67 Kč	1	1	1	1	1	1	1	13 541,67 Kč
Celkem průměr										15 967,19 Kč	
Minimum										13 541,67 Kč	
Maximum										17 925,48 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 217,96 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										13 749,23 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										18 185,15 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K6 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$15\,967,19 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 47 \text{ m}^2$$

$$= 750\,458 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

750 000 Kč

E. REKAPITULACE

Ocenění k datu úmrtí zůstavitele dne 12.10.2022:

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	431.400,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	651.000,- Kč

Ocenění k datu vyhotovení znaleckého posudku dne 17.03.2024:

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	875.570,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	750.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství, a to k oběma požadovaným datům.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu ve znění platném pro rozhodné období. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 16.01.2024, č.j. 36 D 1316/2022-61, byl prostřednictvím soudní komisařky XXX XXXX, notářky se sídlem v Teplicích ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí ve vlastnictví zůstavitele Hai Long Vu, a to bytové jednotky č. 256/17, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 484/44804 na společných částech budovy č.p. 256 a pozemku parc. č. 336/40, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4211, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice. Obvyklá cena bude určena ke dni úmrtí zůstavitele dne 12.10.2022, a dále jako obvyklá cena současná, určená ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí k datu úmrtí zůstavitele dne 12.10.2022 určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

650.000,- Kč

Slovy: Šestsetpadesáttisíc Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí k datu vyhotovení znaleckého posudku dne 17.03.2024 určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

750.000,- Kč

Slovy: Sedmsetpadesáttisíc Kč

V y p r a c o v a l:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.03.2024



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 008538/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 256
Obec:	Bílina [567451]
Část obce:	Pražské Předměstí [4278]
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	3482
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 336/40
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

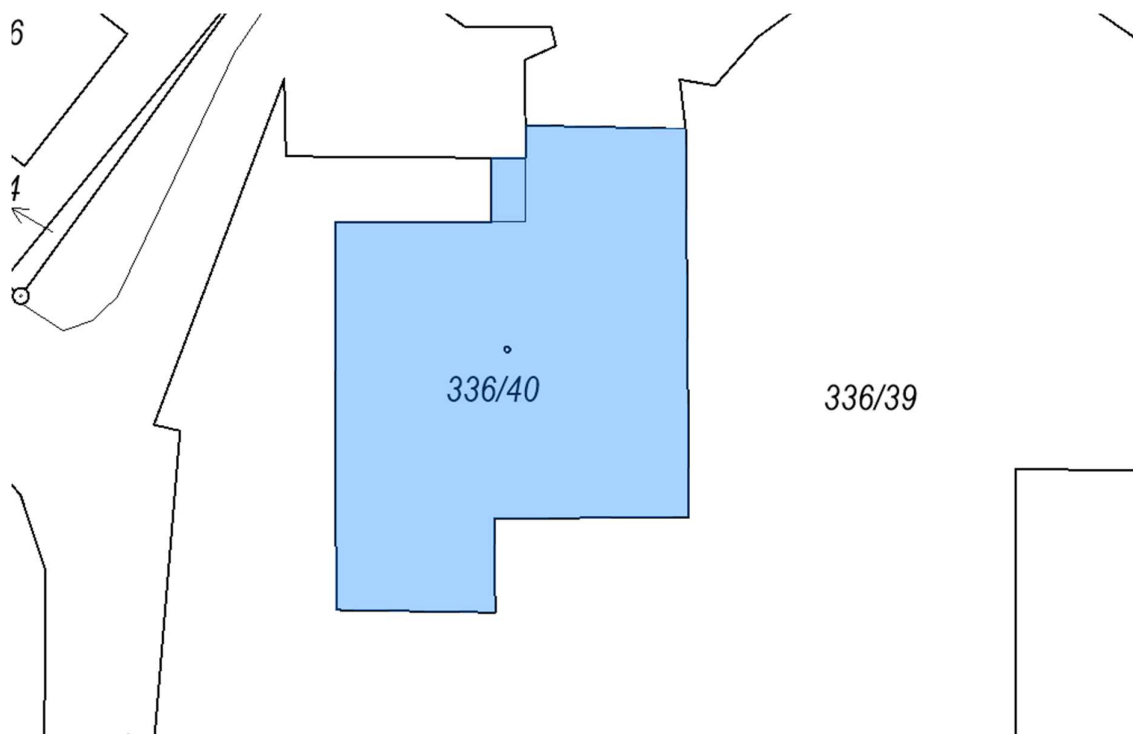


Vymezené jednotky

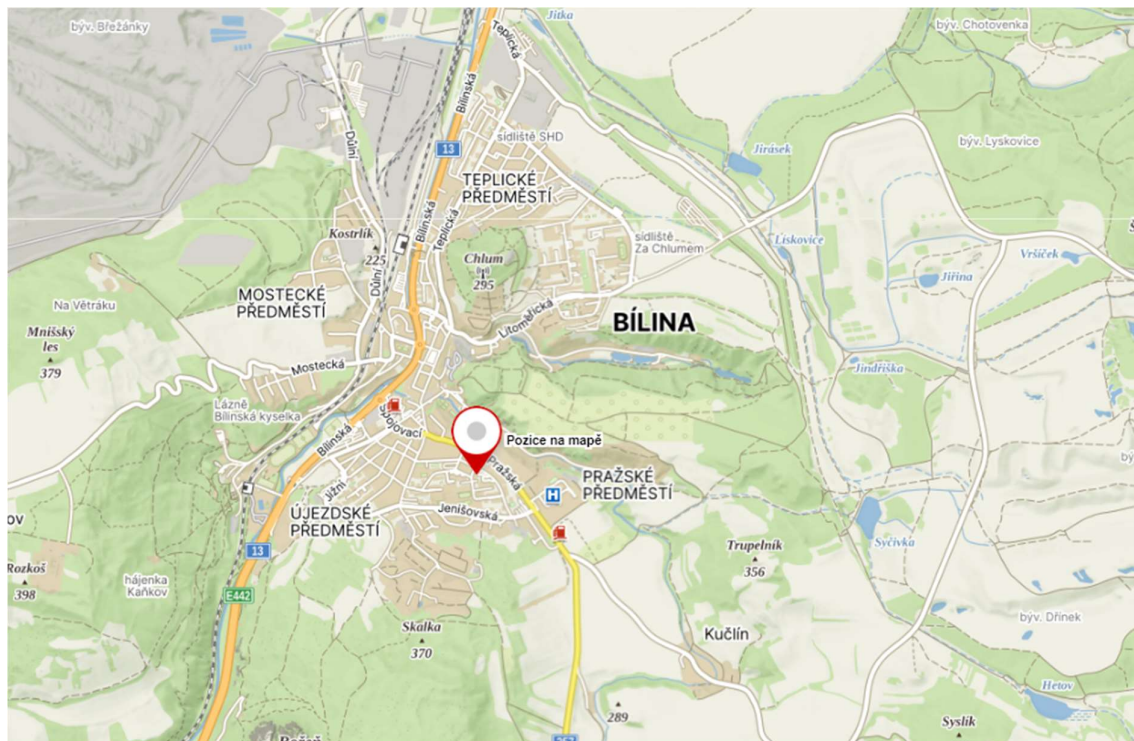
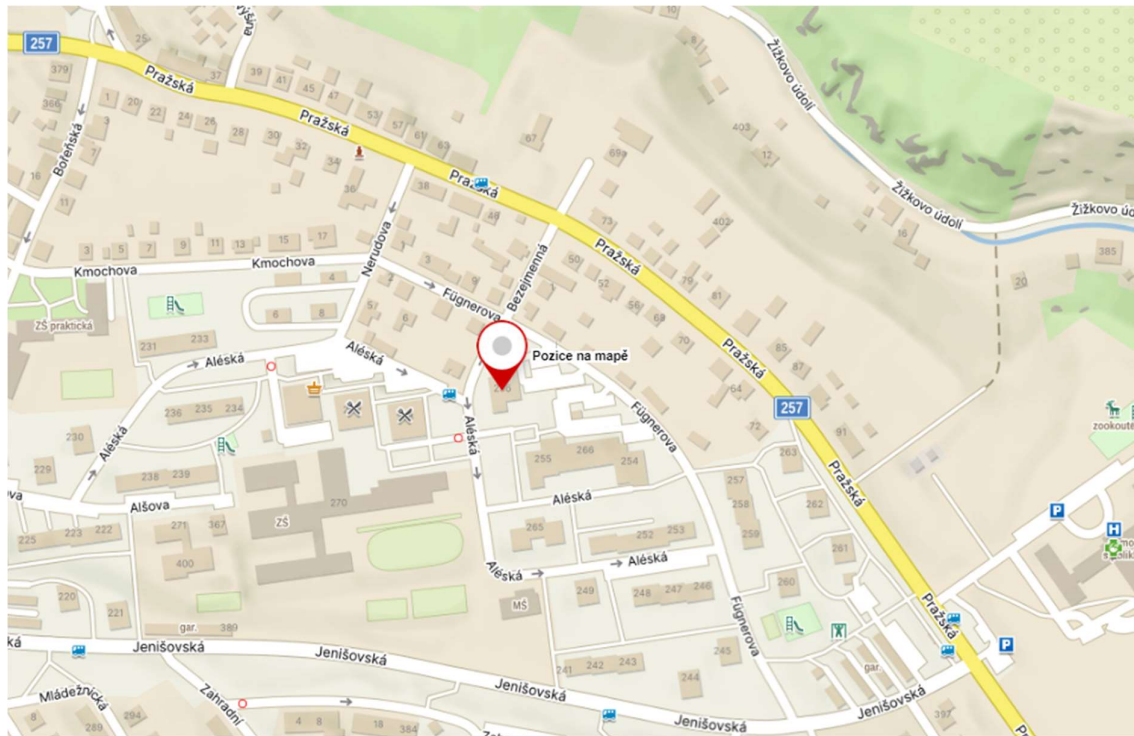
[256/1](#), [256/2](#), [256/3](#), [256/4](#), [256/5](#), [256/6](#), [256/7](#), [256/8](#), [256/9](#), [256/10](#), [256/11](#), [256/12](#), [256/13](#), [256/14](#), [256/15](#), [256/16](#), [256/17](#), [256/18](#), [256/19](#), [256/20](#), [256/21](#), [256/22](#), [256/23](#), [256/24](#), [256/25](#), [256/26](#), [256/27](#), [256/28](#), [256/29](#), [256/30](#), [256/31](#), [256/32](#), [256/33](#), [256/34](#), [256/35](#), [256/36](#), [256/37](#), [256/38](#), [256/39](#), [256/40](#), [256/41](#), [256/42](#), [256/43](#), [256/44](#), [256/45](#), [256/46](#), [256/47](#), [256/48](#), [256/49](#), [256/50](#), [256/51](#), [256/52](#), [256/53](#), [256/54](#), [256/55](#), [256/56](#), [256/57](#), [256/58](#), [256/59](#), [256/60](#), [256/61](#), [256/62](#), [256/63](#), [256/64](#), [256/65](#), [256/66](#), [256/67](#), [256/68](#), [256/69](#), [256/70](#), [256/71](#), [256/72](#), [256/73](#), [256/74](#), [256/75](#), [256/76](#), [256/77](#), [256/78](#), [256/79](#), [256/80](#), [256/81](#), [256/82](#), [256/83](#), [256/84](#), [256/85](#), [256/86](#), [256/87](#), [256/88](#), [256/89](#), [256/90](#), [256/91](#), [256/92](#), [256/93](#), [256/94](#), [256/95](#), [256/96](#), [256/97](#), [256/98](#), [256/99](#), [256/100](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	336/40
Obec:	Bílina [567451]
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	3482
Výměra [m ²]:	530
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 256



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti – historická cena

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

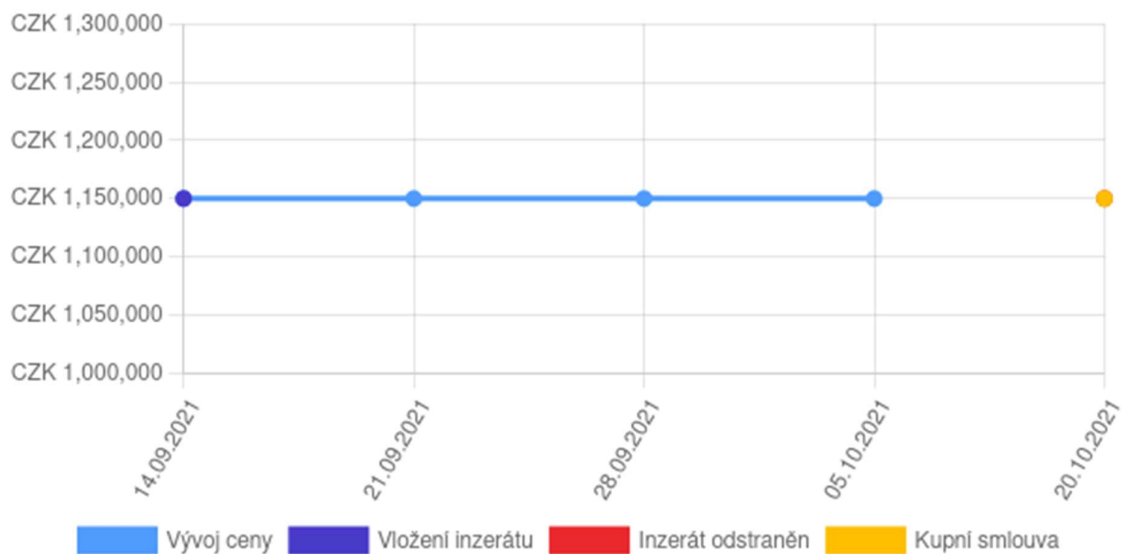


Byt, 58 m², Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 1 150 000 Kč

Lokalita: Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bezejmenná č.p. 256, Bílina	Cena dle KS	1 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.10.2021	Číslo řízení	V-6889/2021-509
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Po rekonstrukci	Elektrína	230V
Podlaží bytu	12	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	56 m ²	Užitná plocha	58 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídlíště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet podlaží domu	12
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

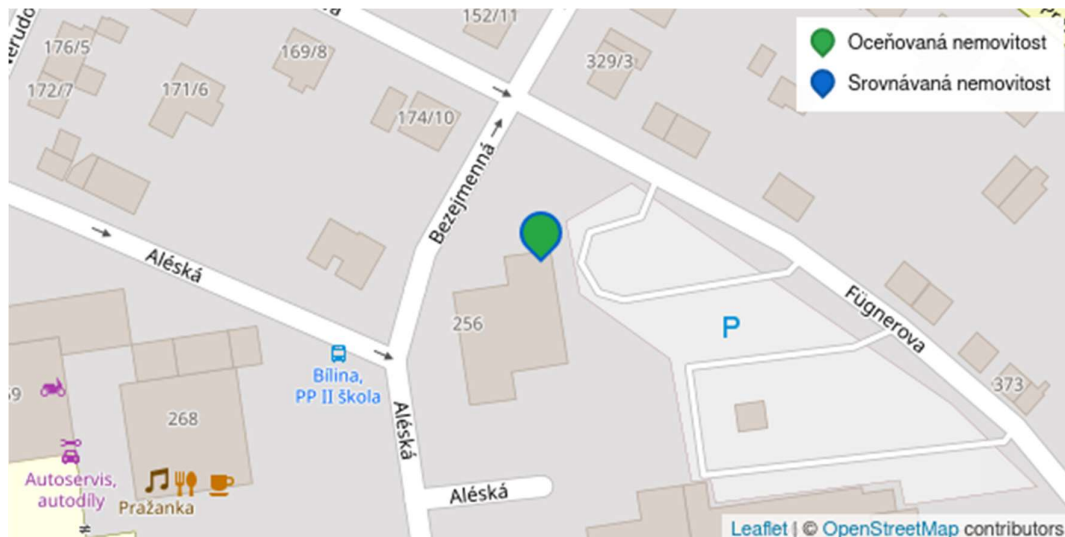
Nabízím k prodeji krásný byt o dispozici 2+1 s velkou, zasklenou lodžii, který se nachází v klidné části města Bílina, Pražské předměstí. Bytová jednotka prošla velmi vkusnou a nákladnou rekonstrukcí, kde byla koupelna spojená s wc, vana vyměněná za moderní sprchový kout, zdi obloženy keramickými dlaždicemi a na

podlaze položena dlažba. Součástí je i moderní koupelnový nábytek. Zdi v celém bytě jsou vyrovnané perlínkou a jsou vybělené. Na podlaze je plovoucí podlaha. Součástí bytové jednotky je zasklená lodžie, ze které je překrásný výhled na krušné hory a na horu Bořeň. Před domem, který je také po revitalizaci, se nachází základní škola, mateřská školka, obchod JIP, autoservis, restaurace a z druhé strany poliklinika. Ostatní občanská vybavenost je cca 10 min pěšky v centru města. Velmi nízké náklady na bydlení, vhodné pro další investici. Bytová jednotka je připravena k okamžitému nastěhování. Ostatní informace podám na telefonu. S vyřízením hypotéky vám ráda bezplatně pomůžu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

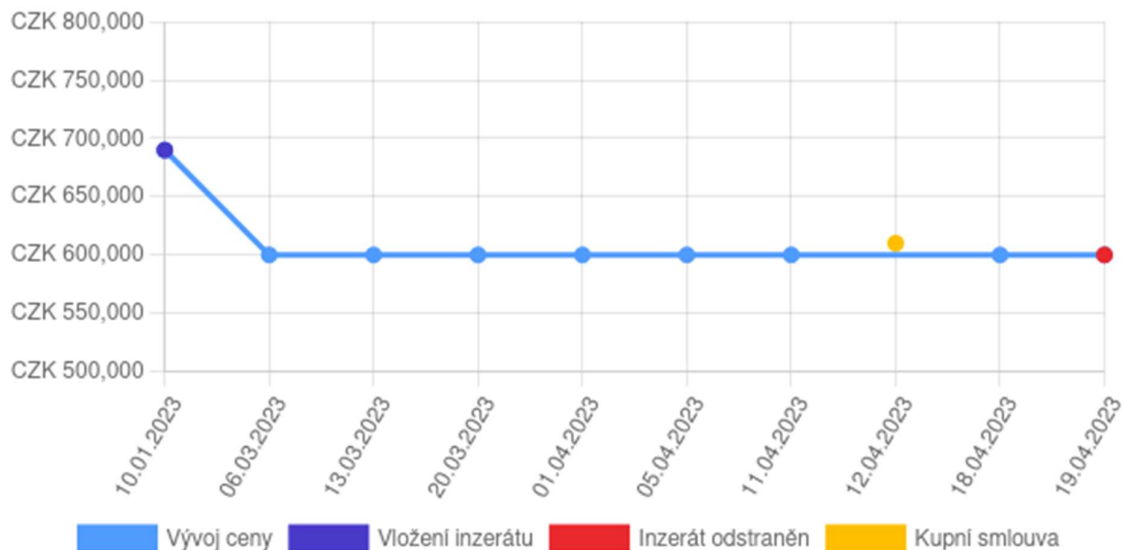


Byt, 35 m², Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 609 900 Kč

Lokalita: Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	609 900 Kč
Právní účinky ke dni	12.04.2023	Číslo řízení	V-1756/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Po rekonstrukci	Elektřina	230V
Podlaží bytu	8	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	35 m ²	Užitná plocha	35 m ²
Dispozice	1+1	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet podlaží domu	13	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

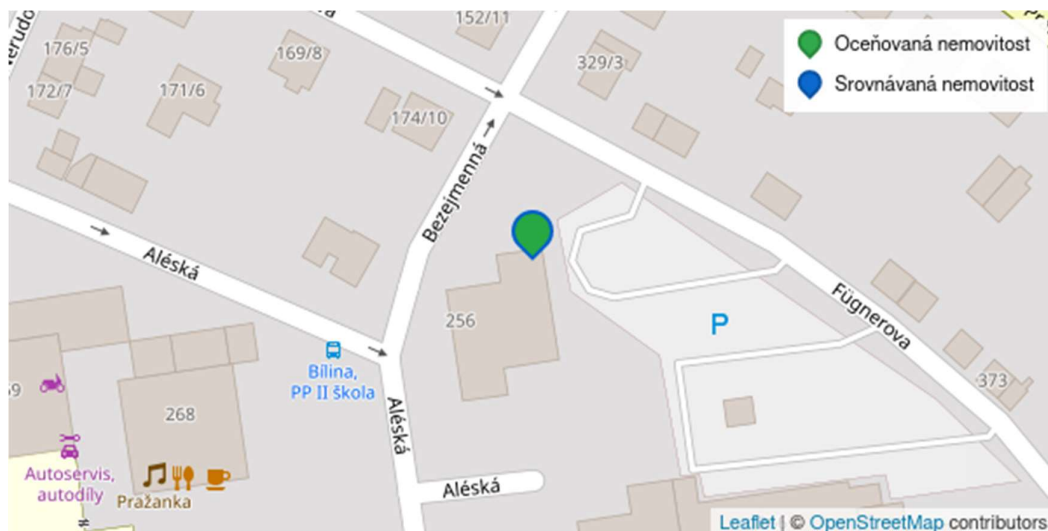
Nabízíme Vám k prodeji byt 1 + 1 s lodžii, v osobním vlastnictví, o celkové výměře 35m². Bytová jednotka se nachází v 8. NP panelového domu, který stojí ve městě Bílina, Bezejmenné ulici, na Pražském Předměstí. Jedná

se o slušný dům. Dům je revitalizován - plastová okna, fasáda částečně zateplena, střecha, vstupní prostory, 2 výtahy dle norem EU - osobní a nákladní. Nabízení byt je po částečné rekonstrukci - vyměněná kuchyňská linka, zděné koupelnové jádro (keramický obklad a dlažba) - sprchový kout a toaleta + prostor pro pračku. V kuchyni je položena keramická dlažba, v pokoji plovoucí podlaha. Byt lze využít jak k vlastnímu bydlení, tak i na investici - v současné době bydlí v bytě slušný nájemník (4 roky). Velmi dobrá občanská vybavenost - škola, školka, potraviny, poliklinika, MHD, centrum nedaleko. Podrobnější info u makléře. Rádi Vám pomůžeme s optimálním financováním nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

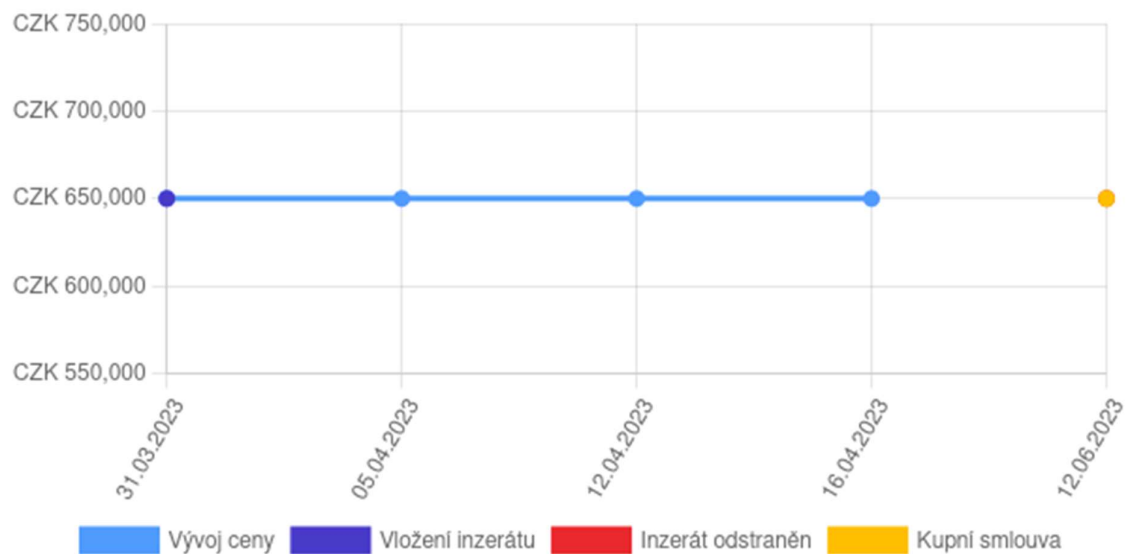


Byt, 48 m², Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 650 000 Kč

Lokalita: Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



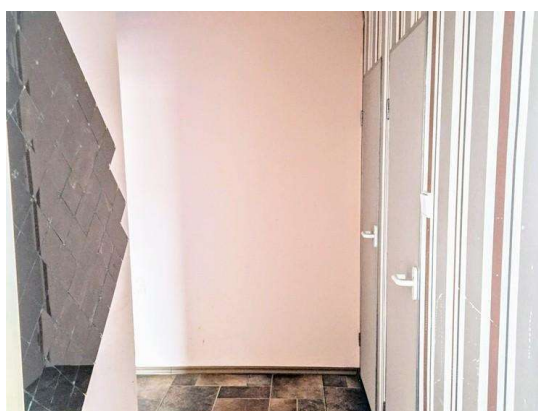
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	650 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2023	Číslo řízení	V-2952/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektrina	230V	Podlaží bytu	2
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	48 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídlíště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

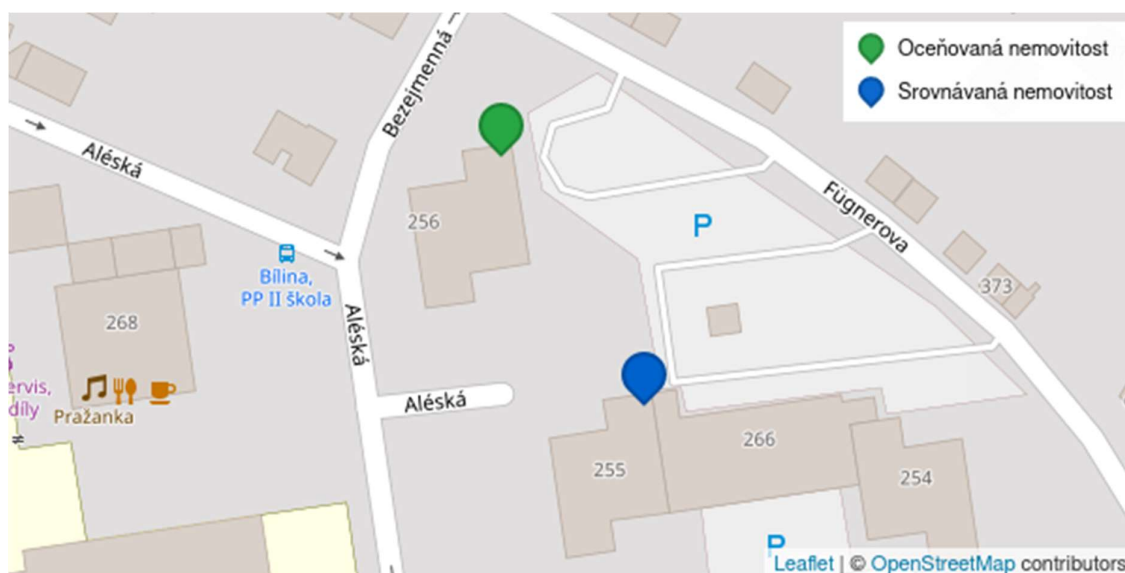
Nabízím k prodeji byt o dispozici 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází v ul. Aléská, obec Bílina. Bytová jednotka je v původním stavu a pro nízké náklady na bydlení vhodná jako investiční

příležitost. V těsné blízkosti domu se nachází mateřská školka, základní škola, obchod s potravinami , poliklinika aj. Dům, ve kterém si byt nachází , je dvanáctipatrový se dvěma výtahy. K bytu patří sklepní koje, parkování možné přímo u domu na parkovišti. Pokud Vás tato nabídka zaujala, ráda Vás přivítám na osobní prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

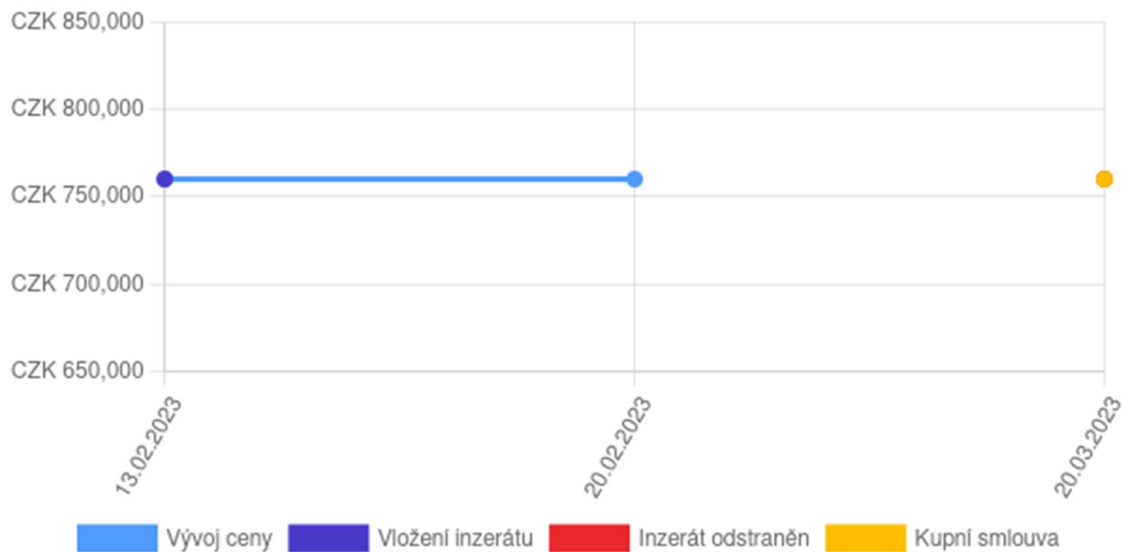


Byt, 48 m², Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 760 000 Kč

Lokalita: Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



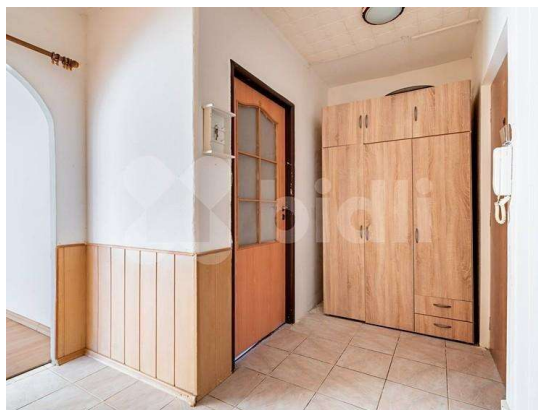
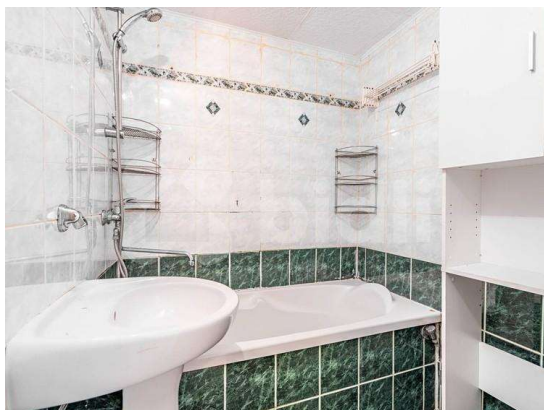
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	760 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.03.2023	Číslo řízení	V-1398/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	9	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	48 m ²	Užitná plocha	48 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídlíště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet podlaží domu	12
Voda	Vodovod		

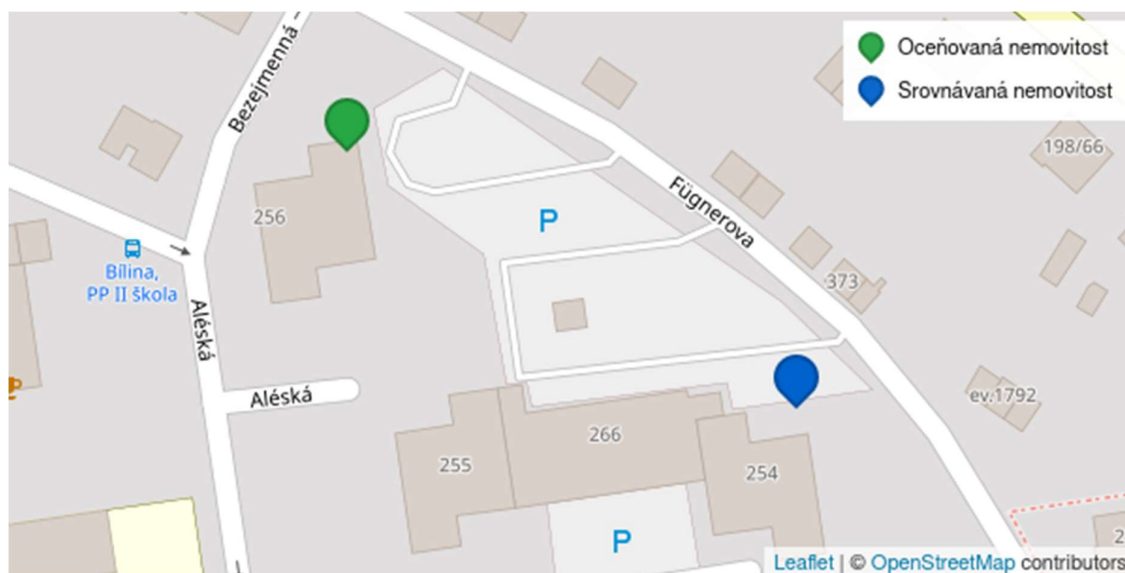
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví s prostornou ložicí. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Nachází se v sedmém

podlaží a jeho celková plocha je 48m². Byt je vhodný jak k investici, tak k nenákladnému bydlení. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost v blízkosti centra města.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – současná cena

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

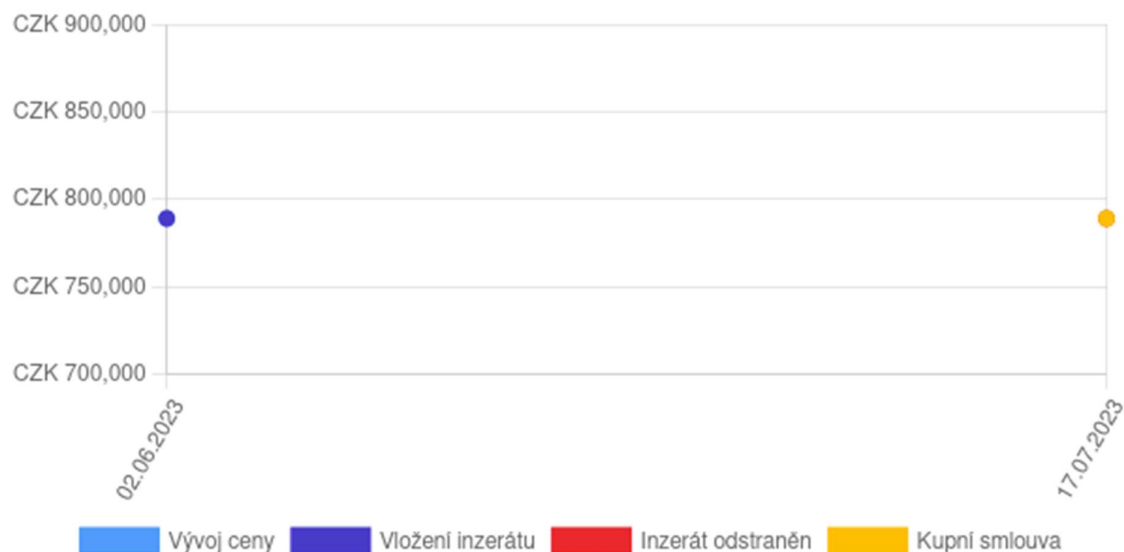


Byt, 48 m², Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 789 000 Kč

Lokalita: Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



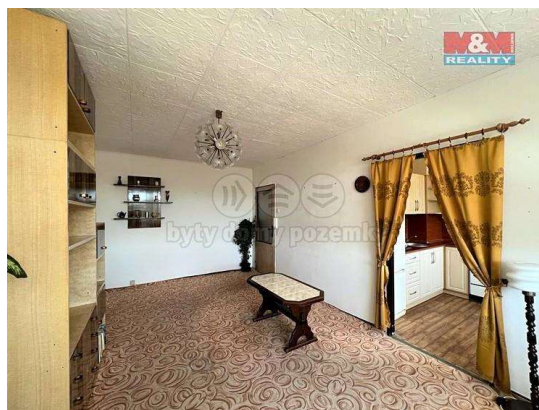
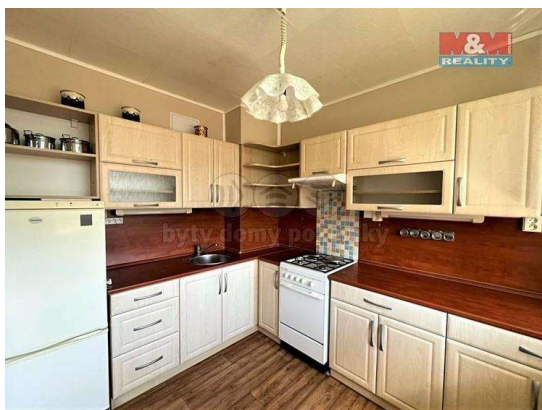
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	789 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.07.2023	Číslo řízení	V-3535/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena včetně provize
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V, 120V	Podlaží bytu	10
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	48 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet podlaží domu	13
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

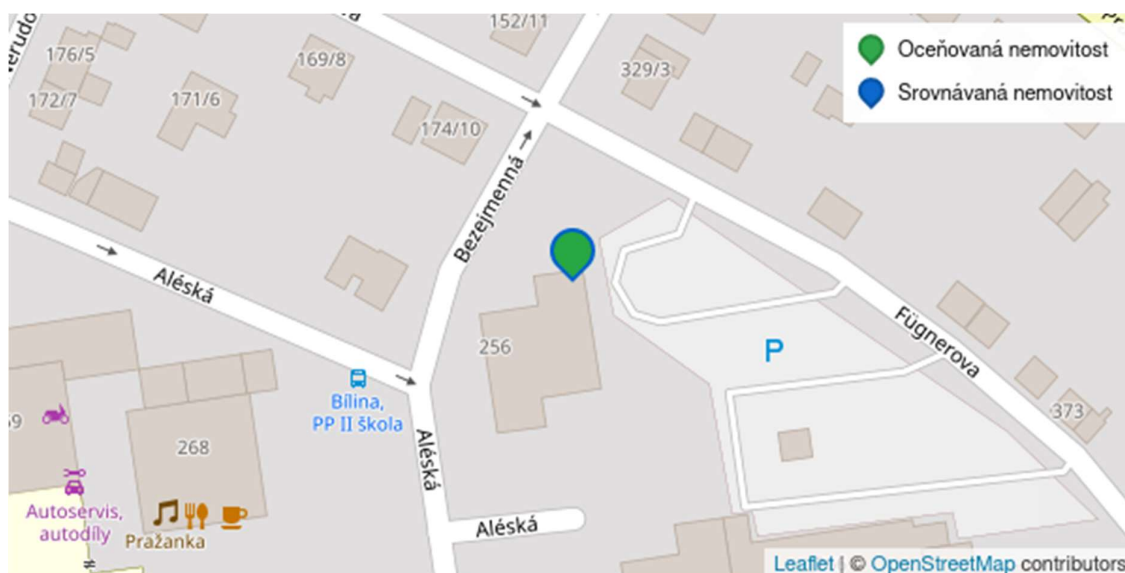
Nabízíme Vám byt v osobním vlastnictví 2+1 v 10.NP panelového domu s velkou lodžii přes dvě místnosti. Je v původním zachovalém stavu, čeká na nového majitele, který ho zrenovuje dle svých představ. Proběhla zde výměna kuchyňské linky, v koupelně jsou keramické obklady, sprchový kout a pračka. Zůstává kompletně

zařizen. V okolí je veškerá občanská vybavenost a dostatek parkovacích míst. Nízké náklady na bydlení, vhodný i jako investice. Domluvte si nezávaznou prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

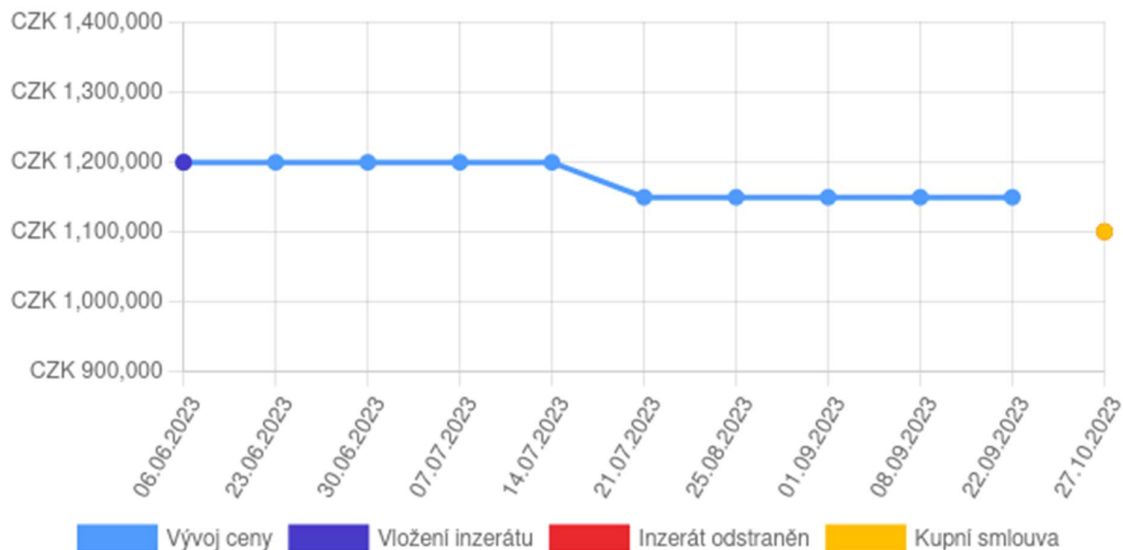


Byt, 49 m², Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bezejmenná č.p. 256, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.10.2023	Číslo řízení	V-5492/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně kompletního právního servisu.
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	1	Užitná plocha	49 m ²
Dispozice	2+1	Počet podlaží domu	12

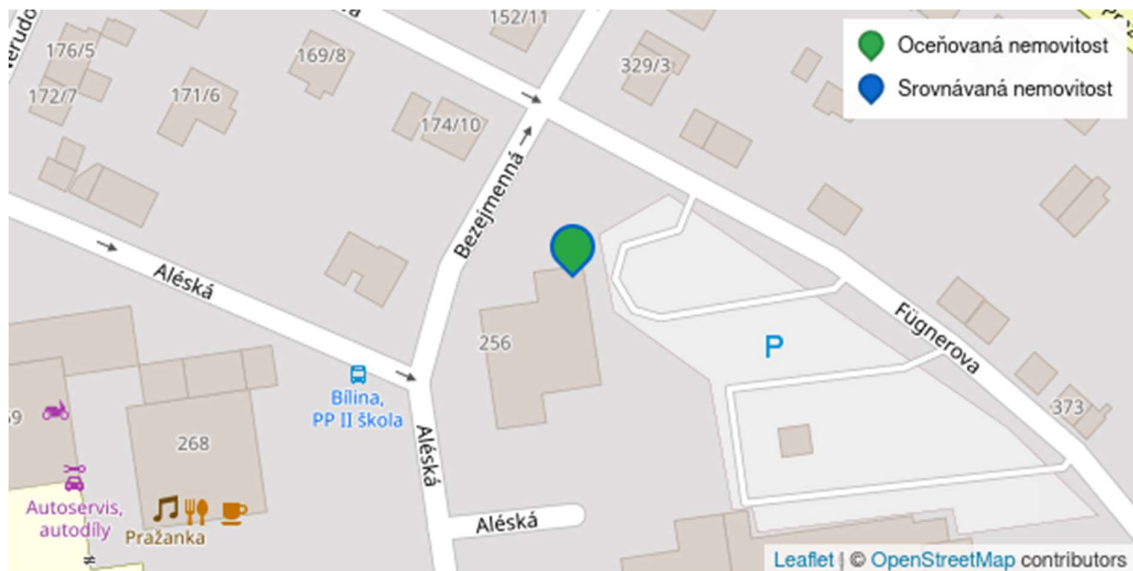
Nabízíme k prodeji v osobním vlastnictví byt 2+1 s lodžii v Bílině, ul. Bezejmenná. Dům je po celkové revitalizaci- zateplení, fasáda, střecha, plastová okna. Byt se nachází ve 2. podlaží a prošel částečnou rekonstrukcí - zděné jádro koupelny se sprchovým koutem, podlahová krytina - PVC. V okolí je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, pošta, lékař, restaurace, aj.). Byt je vhodný k investici, obsazený

slušným a platícím nájemníkem (2 roky). Dostatek parkovacích míst u domu. K bytu náleží sklepní kóje. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

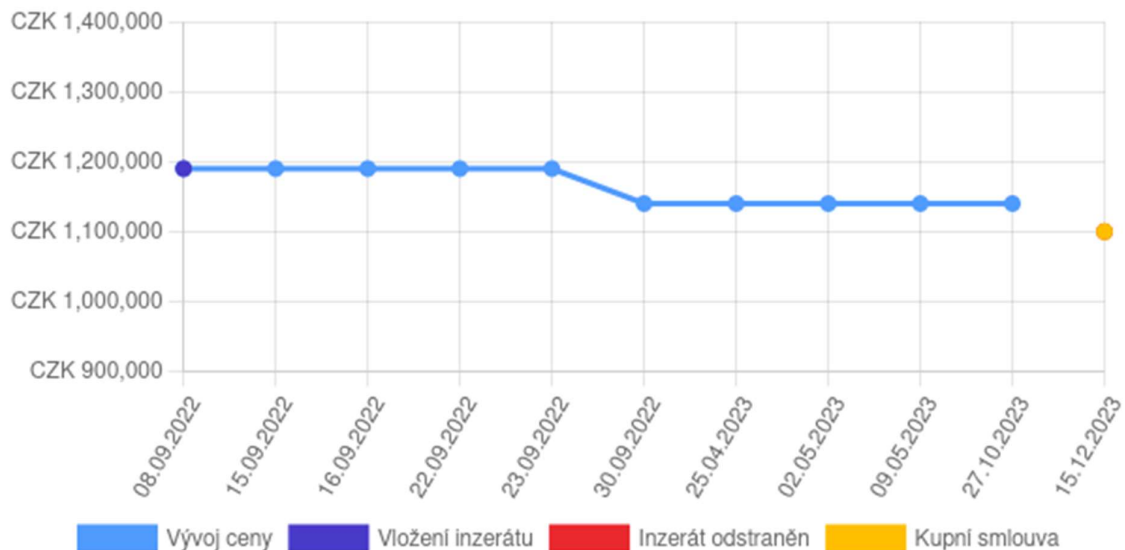


Byt, 49 m², Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

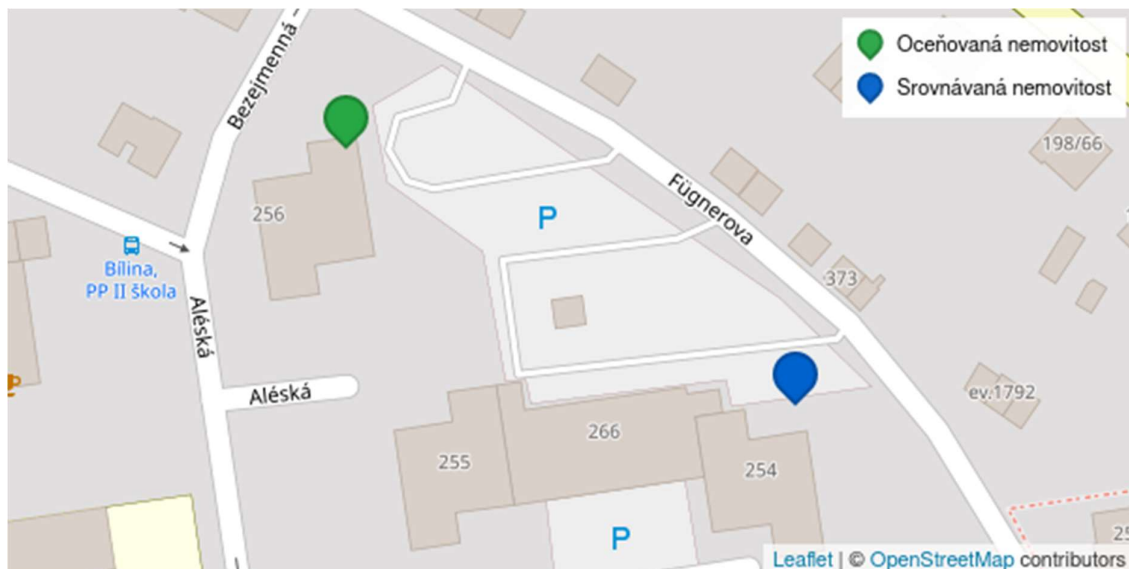
Lokalita	Fügnerova č.p. 254, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.12.2023	Číslo řízení	V-6566/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	4	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	49 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet podlaží domu	12	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme byt v osobním vlastnictví, který je po částečné rekonstrukci. Bytová jednotka 2+kk, která se nachází ve 3. patře zrekonstruovaného domu. Dům je zateplený, má plastové okna a výťah. Dispozici bytu tvoří vstupní předsiň, ložnici, obývací pokoj s kuchyňskou linkou, koupelna s vanou a toaletou. Doporučuji osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

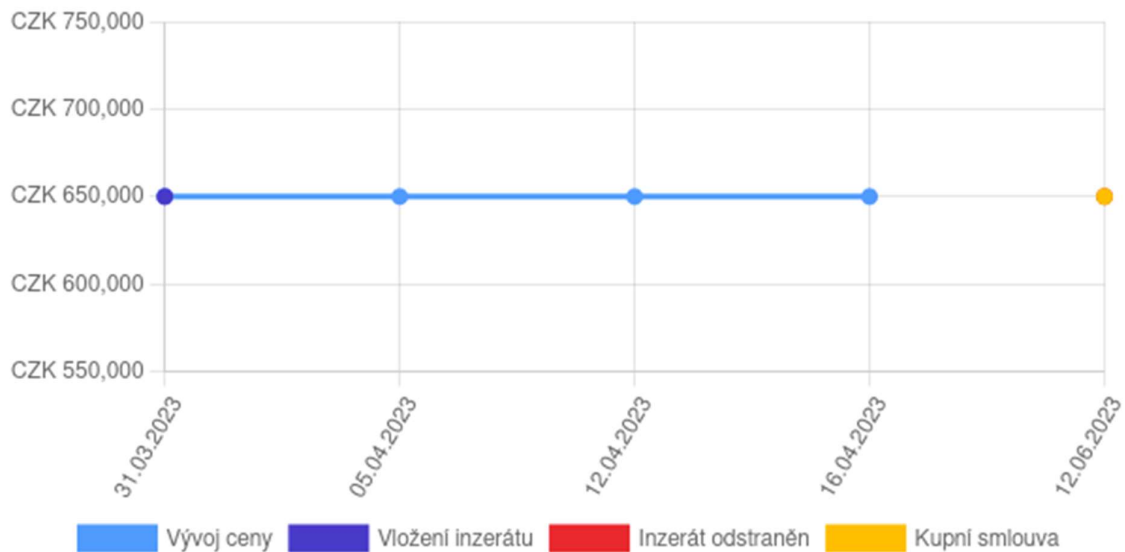


Byt, 48 m², Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 650 000 Kč

Lokalita: Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



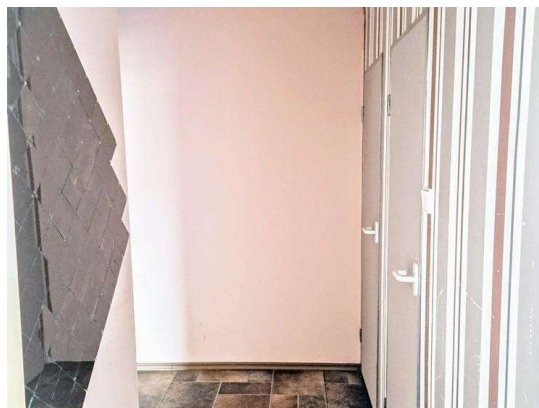
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Aléská č.p. 255, Bílina, okres Teplice	Cena dle KS	650 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2023	Číslo řízení	V-2952/2023-509
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize,
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Elektrina	230V	Podlaží bytu	2
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	48 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Sídlíště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízím k prodeji byt o dispozici 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází v ul. Aléská, obec Bílina. Bytová jednotka je v původním stavu a pro nízké náklady na bydlení vhodná jako investiční

příležitost. V těsné blízkosti domu se nachází mateřská školka, základní škola, obchod s potravinami, poliklinika aj. Dům, ve kterém si byt nachází, je dvanáctipatrový se dvěma výtahy. K bytu patří sklepní koje, parkování možné přímo u domu na parkovišti. Pokud Vás tato nabídka zaujala, ráda Vás přivítám na osobní prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

