

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4350 - 47/2021

**Znalec:**

**Ing. Jan Merten**

Armády 246/32, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

**Obor:**

**Ekonomika**

(Stavebnictví

**Odvětví:**

Ceny a odhady

Stavby obytné)

**Specializace:**

Oceňování nemovitostí

**Zadavatel posudku:**

**ROTT a BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.**

Musílkova 1311, 150 00 Praha 5

Číslo jednací:

---

**Předmět:**

**Ocenění nebytové jednotky č. 304/101**

v katastrálním území Bílina, obec Bílina,  
Ústecký kraj.

**Číslo vyhotovení:**

2/3

**Vypracováno k datu:**

31. května 2021

**Počet stran včetně příloh:**

19

**Seznam kapitol:**

-1.Zadání znaleckého posudku  
-2.Podklady  
-3.Nález  
-4.Popis postupu a metodiky  
-5.Posudek, ocenění  
-6.Shrnutí  
-7.Závěr

**Seznam příloh:**

-Informace o jednotce č. 304/101 v kú Bílina  
-Kopie cenové katastrální mapy kú Bílina  
-Fotografie

# **1.ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **1.1 Odborná otázka zadavatele:**

Jaká je obvyklá cena či tržní hodnota nebytové jednotky č. 304/101 vymezené v budově č.p. 304 postavené na pozemku p.č. 380/3 v katastrálním území Bílina, obec Bílina v Ústeckém kraji?

## **1.2 Účel znaleckého posudku:**

Insolvenční řízení

## **1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

## **2.PODKLADY**

Informace o nebytové jednotce č. 304/101 v k.ú. Bílina, obec Bílina, list vlastnictví č. 3411, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Informace o budově č.p. 304 v k.ú. Bílina, obec Bílina, list vlastnictví č. 3210, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Informace o pozemku p.č. 380/3 se stavbou budovy č.p. 304 v k.ú. Bílina, obec Bílina, list vlastnictví č. 3210, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Bílina, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 31.5.2021 za účasti paní Hájovské, vlastníka jednotky

\*\*\*

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

***Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.***

***Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.***

\*\*\*

## **3.NÁLEZ**

### **3.1 Bližší údaje o nemovitosti:**

Oceňovaná bytová jednotka je vymezena v budově č.p. 304, která se nalézá v zastavěné části města Bílina a je přístupná z místní komunikace – Tylovy ulice.

S vlastnictvím bytové jednotky souvisí i spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, který sestává z podílu na pozemku p.č. 380/3 (zastavěná plocha o výměře 320 m<sup>2</sup>) a podílu na společných částech budovy č.p. 304.

Velikost tohoto podílu je vyjádřena zlomkem 334/33980.

### **3.2 Vlastnictví:**

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 3411 a 3210 pro k.ú. Bílina, obec Bílina zapsán

Eva Hájovská

Tylova 304, 418 01 Bílina – Újezdské Předměstí

## **4. POPIS POSTUPU A METODIKY**

### **4.1 Základní pojmy:**

1) **Obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/1997 ve znění platném po 1.1.2021 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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.

2) **Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka**, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která se určuje jinými postupy či jinými metodami než porovnáním, zejména se používá porovnávací, výnosový, nákladový nebo reziduální způsob ocenění. Používá se za situace, kdy neexistuje dostatečné množství kvalitních vzorků pro zpracování porovnávací analýzy.

3) **Mimořádnou cenou se rozumí cena**, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

4) **Zjištěná cena** (cena administrativní) je cena stanovená podle platného oceňovacího předpisu, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

5) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

6) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

7) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:

a) viz reprodukční cena

b) viz administrativní cena

8) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

#### **4.2 Používané metody zjištění hodnoty nemovitosti**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro potřeby vlastníka (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny či tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě těmito základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů nutných na pořízení věci v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

### -metoda reziduální

Jedná se o poměrně přesnou metodu používanou především pro stanovení ceny stavebních pozemků, kdy se stanoví hodnota budoucí stavby, od ní se odečtou náklady na pořízení takové stavby a developerský zisk, s tím, že zbývající hodnota zobrazuje cenu pozemku. Tato metoda je vhodná použít v případech, kdy je již možno co nejpřesněji stanovit budoucí

**V souladu se zněním platného oceňovacího předpisu bude stanovena cena zjištěná.**

**Pro stanovení obvyklé ceny bude použito  
metody srovnávací.**

## **5.POSUDEK, OCENĚNÍ**

### **5.1 - Stanovení zjištěné (administrativní) ceny**

Cena je stanovena podle platného oceňovacího předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013Sb., k provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zák.č.303/2013 Sb., s účinností od 1.1.2014, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

#### **5.1.1 Pozemek - spol.podíl**

Oceněno podle § 4 vyhlášky.

##### **5.1.1.1 Popis**

Okres	: Teplice
Obec	: Bílina
Katastrální území	: Bílina
Pozemek parcelní číslo	: 380/3
Druh pozemku dle výpisu z KN	: zastavěná plocha
List vlastnictví číslo	: 3210
Spoluvlastnický podíl	: 167/16990
Souvisí s vlastnictvím jednotky	: 304/101

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem. Je rovinatého charakteru, ve tvaru obdélníku. Na pozemku je realizována stavba budovy č.p. 304, která je napojena na veškeré inženýrské sítě.

### 5.1.1.2 Výměra pozemku

380/3	320	=	320.00 m <sup>2</sup>
celkem =			320.00 m <sup>2</sup>

### 5.1.1.3 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Nad 5000 obyvatel	1	0.85
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
<b>3. Poloha obce</b> Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.7225

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7225$$

### 5.1.1.4 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 5.1.1.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>7. Význam obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>8. Poloha obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.04
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00

<b>10. Nezaměstnanost</b>	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem \* 0.05

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.05) \times 1 = 1.050$$

### 5.1.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	774,-
ZC = ZCv x Iu = 1071 Kč x 0.7225 = 774 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0500
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 1.050		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	812,70
Cena za celou výměru 320.00 m <sup>2</sup>	= Kč	260.064,-
Započtení spoluhl.podílu 167/16990	= Kč	2.556,25
<b>Stavební pozemek – spol. podíl</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.556,-</b>

### 5.1.2 Nebytová jednotka č. 304/101

Oceněno podle § 21, přílohy č.8 vyhlášky.

#### 5.1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 304/1, vymezená v budově č.p. 304 postavené na pozemku p.č. 380/3 v katastrálním území Bílina, okres Teplice.

Budova má jedno podzemní a osm nadzemních podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou železobetonové montované z panelů se založením na izolovaných základech. Stropy jsou rovněž panelové s rovnými podhledy. Střecha je rovná opatřená krytinou ze svařovaných izolačních pasů. Klempířské konstrukce jsou úplné a jsou provedeny z titan-zinkových plechů. Komunikace mezi jednotlivými podlažími je po domovním dvouramenném schodišti a výtahy. Dům je napojen na inženýrské sítě vodovodní, kanalizační i plynovou přípojkou, rozvody el.proudu jsou provedeny na napětí 230/380 V. Budova byla postavena v osmdesátých letech minulého století, její stáří je odhadováno na 35 roků. V současné době je budova zateplena a jsou vyměněna zdvojená okna za plastová.

Vlastní nebytový prostor, původně místnost pro kočárky a kola, pak prodejna. Dnes je místnost provozně propojena se sousední jednotkou č.304/2. Jednotka č. 304/101 se nachází v 1. nadzemním podlaží. Kromě radiátoru ústředního topení je jednotka bez zvláštního vybavení.

#### 5.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití:	J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce:	Montované z dílců betonových plošných

### 5.1.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
810/8	78.10	78.10 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu celkem		78.10 m <sup>2</sup>

### 5.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	<b>Vnitřní obklady keramické</b> chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
21.	<b>Ohřev vody</b> chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
22.	<b>Vybavení kuchyní</b> chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
23.	<b>Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b> chybí	0.03900	100%	-0.039*1.852
26.	<b>Instalační prefabrik.jádra</b> chybí	0.03700	100%	-0.037*1.852
				-0.24076

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu  $K_4$ .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.24076) = 0.8700$$

### 5.1.2.4 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b>					
	35	150	0.06207	100%	1.4483%	
2.	<b>Svislé konstrukce</b>					
	35	80	0.20920	100%	9.1525%	
3.	<b>Stropy</b>					
	35	80	0.09655	100%	4.2241%	
4.	<b>Zastřešení mimo krytinu</b>					
	35	70	0.05632	100%	2.816%	
5.	<b>Krytiny střech</b>					
	15	40	0.02644	100%	0.9915%	
6.	<b>Klempířské konstrukce</b>					
	15	40	0.00805	100%	0.3019%	
7.	<b>Úpravy vnitřních povrchů</b>					
	15	50	0.06552	100%	1.9656%	
8.	<b>Úpravy vnějších povrchů</b>					

	15	40	0.03333	100%	1.2499%
<b>9. Vnitřní obklady keramické</b>			0.00000	100%	
<b>10. Schody</b>	35	80	0.03333	100%	1.4582%
<b>11. Dveře</b>	15	50	0.03793	100%	1.1379%
<b>12. Vrata</b>			0.00000	100%	
<b>13. Okna</b>	15	50	0.06092	100%	1.8276%
<b>14. Povrchy podlah</b>	15	30	0.03448	100%	1.724%
<b>15. Vytápění</b>	35	50	0.05517	100%	3.8619%
<b>16. Elektroinstalace</b>	35	50	0.05862	100%	4.1034%
<b>17. Bleskosvod</b>	15	40	0.00460	100%	0.1725%
<b>18. Vnitřní vodovod</b>	35	50	0.03678	100%	2.5746%
<b>19. Vnitřní kanalizace</b>	35	60	0.03563	100%	2.0784%
<b>20. Vnitřní plynovod</b>	35	50	0.00460	100%	0.322%
<b>21. Ohřev vody</b>			0.00000	100%	
<b>22. Vybavení kuchyní</b>			0.00000	100%	
<b>23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b>			0.00000	100%	
<b>24. Výtahy</b>	20	40	0.01494	100%	0.747%
<b>25. Ostatní</b>	15	30	0.06552	100%	3.276%
<b>26. Instalační prefabrik.jádra</b>			0.00000	100%	
					45.4332%

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C*100A) = 45.4332\%$ .

#### 5.1.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> podlahové plochy	= Kč	<b>6.435,-</b>
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.0370
K4: podle vybavení stavby		x 0.8700
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3180

pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0500
pp = It x Ip = 1.000 x 1.050		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	14.130,23
Cena za celou podlahovou plochu 33.40 m <sup>2</sup>	= Kč	471.949,68
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	471.949,68
Snížení ceny za opotřebení 45.4332%	- Kč	214.421,84
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	257.527,84
<b>Nebytové prostory v budovách</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>257.528,-</b>

### 5.1.3 Rekapitulace stanovení ceny zjištěné

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	2.556,-
2) Nebytové prostory v budovách	Kč	257.528,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>260.084,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>260.080,-</b>

## 5.2 Srovnávací metoda

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou srovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m<sup>2</sup> užitné či upravené zastavěné plochy bytové jednotky.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná srovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

### 5.2.1 Popis

Viz kap. č. 5.1.2.1

### 5.2.2 Charakteristika stavby

Viz kap.č. 5.1.2.2

### 5.2.3 Užitná plocha

304/101	33.40	33.40 m <sup>2</sup>
---------	-------	----------------------

## 5.2.4 Ocenění

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		Iveta Homolová RK	ERA HOME	Fincentrum reality
	Region umístění	Město	Most	Most	Most
	Městská část				
	Ulice		Višňová	Javorová	Budovatelů
	Popis		Komerční prostor v panelovém domě – 1.pp samost. Vstup, hyg.zázemí, dobrý stav. ÚT	NBJ – kancelář v přízemí panelového domu – 2 míst, předsín a wc. Před rekonstr – ÚT, plyn voda	Komerční prostory v 1.np zděného obytného domu na hlavní třídě. Vlastní wc, ÚT, dobrý stav
Up	Užitná plocha	m2	78	65	33
	Požadovaná cena	Kč	980 000	390 000	480 500
	Požadovaná cena	Kč/m2	12 564	6 000	14 561
I1	Index rozdílné polohy nemovitosti		0,80	0,80	0,75
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
Iv	Index charakter. Vlastnictví		1,00	1,00	1,00
I4	Index stavu budovy		1,00	1,00	1,05
I5	Index stavu a tech vybavení jednotky		0,90	1,05	1,00
Ig	Index vlivu garáže a možnosti parkování		1,00	1,00	1,00
Ip	Index rozdílného využití jednotky		1,00	1,05	1,00
Is	Index rozdílného stáří		1,00	1,00	1,05
Ik	Index dle kčního systému, počtu Jedn		1,00	1,00	0,95
I6	Index umístění jednotky a dostupnost (vybavení výtahem)		1,05	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	8 549	4 763	10 294

	Nemovitost		4	5	6
	Zdroj informace		RK Štípek	Molík reality	
	Region umístění	Město	Most	Most	
	Městská část				
	Ulice		Javorová	Jos.Skupy	
	Popis		NBJ – kancelář v přízemí panelového domu – po rekonst voda im elektro	NBJ – kadeřnictví – chodba kuchyňka, wc, koup. 1.np zděného obyt domu po rek.	
Up	Užitná plocha	m2	64	65	
	Požadovaná cena	Kč	699 000	750 000	
	Požadovaná cena	Kč/m2	10 922	11 538	

I1	Index rozdílné polohy nemovitosti		0,80	0,80	
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	
Iv	Index charakter. Vlastnictví		1,00	1,00	
I4	Index stavu budovy		1,00	1,05	
I5	Index stavu a tech vybavení jednotky		0,95	0,95	
Ig	Index vlivu garáže a možnosti parkování		1,00	1,00	
Ip	Index rozdílného využití jednotky		1,05	1,00	
Is	Index rozdílného stáří		1,00	1,05	
Ik	Index dle kčního systému, počtu Jedn		1,00	0,95	
I6	Index umístění jednotky a dostupnost (vybavení výtahem)		1,00	1,00	
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	7 844	8 266	

N	Nemovitost		1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	8 549	4 763	10 294
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	0,00	0,00
N	Nemovitost		4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	7 844	8 266	
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	
V	<b>Vážený průměr</b>	<b>Kč/m2</b>	<b>8 220</b>		
	<b>Index obchodovatelnosti</b>		<b>1,00</b>		
(*)	<b>Uprav.prům. 1m2</b>	<b>Kč/m2</b>	<b>8 220</b>		

### 5.2.5 Výpočet ceny NBJ

Obvyklá cena za m <sup>2</sup> užitné plochy bytu	= Kč	<b>8.220,-</b>
Cena za celou výměru <b>33,40 m<sup>2</sup></b>	= Kč	<b>274.548,-</b>
<b>Nebytová jednotka č. 304/101</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>275.000,-</b>

### 5.2.6 Rekapitulace stanovení srovnávací hodnoty

1) Nebytová jednotka č. 304/101	<b>Kč</b>	<b>275.000,-</b>
---------------------------------	-----------	------------------

## 6. SHRNU TÍ

### 6.1 Administrativní cena nemovitosti

Zjištěná výsledná cena	Kč	260.080,-
------------------------	----	-----------

---

### 6.2 Srovnávací hodnota nemovitosti

Srovnávací hodnota	Kč	275.000,-
--------------------	----	-----------

---

## 7. ZÁVĚR

### 7.1 Citace odborné otázky zadavatele:

Jaká je obvyklá cena či tržní hodnota nebytové jednotky č. 304/101 vymezené v budově č.p. 304 postavené na pozemku p.č. 380/3 v katastrálním území Bílina, obec Bílina v Ústeckém kraji?

### 7.2 Odpověď znalce:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti a k jejímu technickému stavu odhaduji obvyklou cenu nebytové jednotky č. 304/101 vymezené v budově č.p. 304 postavené na pozemku p.č. 380/3 v katastrálním území Bílina, obec Bílina v Ústeckém kraji, na částku blízkou se ceně stanovené pomocí srovnávací metody:

**270.000 Kč**

Slovy: Dvě stě sedmdesát tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

### 7.3 Podmínky správnosti závěru, skutečnosti snižující přesnost:

Neuvedeno

# KONZULTANT a důvod jeho přibrání

## Konzultant:

Nepřibrán

## Důvod přibrání konzultanta:

Nepřibrán

## ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKL. ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4350 - 47/2021.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

## 7.4 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

## 7.5. DATUM A PODPIS ZNALCE

V Praze, dne 8.června 2021

.....  
Ing. Jan Merten