

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 25070/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 601/12 v budově č.p. 601, příslušející k části obce Teplické Předměstí, na pozemku p.č. 1683/16, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 654/19910, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4425 a listu vlastnictví č. 3574, vše v k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674  
DIČ: CZ 8310214935

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 08626/22-34**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**018703/2023**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu  
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,  
podle stavu ke dni 26.4.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 5.5.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 12.4.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 08626/22-34**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 601/12, v budově č.p. 601, příslušející k části obce Teplické Předměstí, na pozemku p.č. 1683/16, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 654/19910, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4425 a listu vlastnictví č. 3574, vše v k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 08626/22-34**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a některých prvků vnitřního vybavení byly sděleny matkou povinné pouze telefonicky. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4425, pro k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem, dne 12.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 3574, pro k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, vyhotovený objednavatelem, dne 12.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, vyhotovená objednavatelem, dne 12.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Dohody o zrušení podílového spoluvlastnictví ze dne 26.3.2001 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Kraj:              | Ústecký         |
| Okres:             | Teplice         |
| Obec:              | Bílina          |
| Katastrální území: | Bílina (604208) |

List vlastnictví číslo: 4425

Vlastník:

Gažíková Vlasta  
Vrapická 461, Dubí, 27203 Kladno

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 601/12 v budově č.p. 601, příslušející k části obce Teplické Předměstí, na pozemku p.č. 1683/16, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 654/19910, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4425 a listu vlastnictví č. 3574, vše v k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Teplická. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1683/91 a p.č. 1186/1 a dále přes pozemek p.č. 1683/15, které jsou ve vlastnictví města Bílina. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 40lety. V roce 2010 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2012 byla provedena rekonstrukce stoupaček.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je dle telefonického sdělení matky povinné situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

|                                      |                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Základy včetně zemních prací:</b> | betonové <i>s izolací</i>                    |
| <b>Svislé konstrukce:</b>            | panelové                                     |
| <b>Stropy:</b>                       | panelové                                     |
| <b>Krov, střecha:</b>                | plochá                                       |
| <b>Krytiny střech:</b>               | *                                            |
| <b>Klempířské konstrukce:</b>        | parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>  |
| <b>Úprava vnitřních povrchů:</b>     | *                                            |
| <b>Úprava vnějších povrchů:</b>      | kontaktní zateplovací systém                 |
| <b>Vnitřní obklady:</b>              | *                                            |
| <b>Schody:</b>                       | betonové                                     |
| <b>Dveře:</b>                        | *                                            |
| <b>Okna:</b>                         | plastová zdvojená                            |
| <b>Povrchy podlah:</b>               | *                                            |
| <b>Vytápění:</b>                     | ÚSTŘEDNÍ <i>dálkový zdroj</i>                |
| <b>Elektroinstalace:</b>             | *                                            |
| <b>Bleskosvod:</b>                   | ANO                                          |
| <b>Vnitřní vodovod:</b>              | teplá - studená                              |
| <b>Vnitřní kanalizace:</b>           | *                                            |
| <b>Vnitřní plynovod:</b>             | zemní plyn                                   |
| <b>Ohřev vody:</b>                   | dálkový zdroj                                |
| <b>Vybavení kuchyní:</b>             | *                                            |
| <b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>  | sprchový kout + umyvadlo(a) + splachovací WC |

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| <b>Výtahy:</b>                          | osobní výtah     |
| <b>Ostatní:</b>                         | *                |
| <b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b> | jádro umakartové |

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

|                                   |          |                           |
|-----------------------------------|----------|---------------------------|
| kuchyně                           |          | 9,8 m <sup>2</sup>        |
| pokoj                             | +        | 21,4 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                             | +        | 11,6 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                             | +        | 11,5 m <sup>2</sup>       |
| předsíň                           | +        | 6,9 m <sup>2</sup>        |
| koupelna                          | +        | 2,1 m <sup>2</sup>        |
| WC                                | +        | 0,9 m <sup>2</sup>        |
| sklep                             | +        | 1,2 m <sup>2</sup>        |
| lodžie (nezapočítává se*)         |          | 3,2 m <sup>2</sup>        |
| <b>Podlahové plochy - celkem:</b> | <b>=</b> | <b>65,4 m<sup>2</sup></b> |

\* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 601/12
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## **B. POSUDEK**

---

### **Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

#### **Ocenění**

##### **1) Věcná práva**

###### **1.a) Cenový předpis**

###### **1.a.1) Věcné břemeno váznoucí na jednotce č. 601/12 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění, provozování a údržby topárenského zařízení a dále příchodu a odchodu do uvedených prostor. Smlouva ze dne 24.7.1998, právní účinky vkladu ke dni 19.8.1998, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemenu V3 2648/1998 ; uloženo na prac. Teplice. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Tepárenská, a.s., Bezručova 2212/30, 251 01 Říčany

a vázne na:

- Jednotka: 601/12

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítu oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítu ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

|                                                        |          |                     |
|--------------------------------------------------------|----------|---------------------|
| Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: | 10 000,— | Kč                  |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného     | ×        | −1                  |
| <b>Hodnota věcného břemene:</b>                        | <b>=</b> | <b>−10 000,— Kč</b> |

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),

- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Byt, ul. Teplická, Bílina

Jednotka: Teplické Předměstí, 600/10, LV 4294

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 10:56:39. Zápis proveden dne 25.01.2023.

V-33/2023-509

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Teplické Předměstí, 600/10, LV 4294

#### 2) Byt, ul. Antonína Sovy, Bílina

Jednotka: Teplické Předměstí, 635/9, LV 5970

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

920.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2022 08:51:23. Zápis proveden dne 02.08.2022.

V-4168/2022-509

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Teplické Předměstí, 635/9, LV 5970

#### 2) Byt, ul. Antonína Sovy, Bílina

Jednotka: Teplické Předměstí, 636/3, LV 5973

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

775.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2021 11:13:09. Zápis proveden dne 04.01.2022.

V-8150/2021-509

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Teplické Předměstí, 636/3, LV 5973

#### 3) Byt, ul. Antonína Sovy, Bílina

Jednotka: Teplické Předměstí, 636/6, LV 5976

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 14:55:49. Zápis proveden dne 13.10.2022.

V-5479/2022-509

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Teplické Předměstí, 636/6, LV 5976

### Seznam porovnávaných objektů:

| Název                                    |                  |             |                      |                                     | Výchozí cena (VC)    | Množství (M)         |
|------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| $K_{polohy}$                             | $K_{konstrukce}$ | $K_{stavu}$ | $K_{vybavení\ bytu}$ | $K_{datum\ realizace\ (HB\ index)}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V)             |
| <b>1) Byt, ul. Teplická, Bílina</b>      |                  |             |                      |                                     | 1 200 000,– Kč       | 65,10 m <sup>2</sup> |
| 1,00                                     | 1,00             | 1,05        | 1,00                 | 1,00                                | 17 555,41 Kč         | 1,0                  |
| <b>2) Byt, ul. Antonína Sovy, Bílina</b> |                  |             |                      |                                     | 920 000,– Kč         | 54,20 m <sup>2</sup> |
| 1,00                                     | 1,00             | 1,00        | 1,00                 | 1,01                                | 16 806,11 Kč         | 1,0                  |
| <b>2) Byt, ul. Antonína Sovy, Bílina</b> |                  |             |                      |                                     | 775 000,– Kč         | 54,10 m <sup>2</sup> |
| 1,00                                     | 1,00             | 0,95        | 1,00                 | 0,90                                | 16 754,76 Kč         | 1,0                  |
| <b>3) Byt, ul. Antonína Sovy, Bílina</b> |                  |             |                      |                                     | 850 000,– Kč         | 54,10 m <sup>2</sup> |
| 1,00                                     | 1,00             | 0,95        | 1,00                 | 1,01                                | 16 374,83 Kč         | 1,0                  |

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{datum\ realizace\ (HB\ index)})$

|                                                                               |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                 | 16 374,83 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): | 16 872,78 Kč |
| Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :                                 | 17 555,41 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

|                                               |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> : | 16 900,— Kč            |
| Jednotkové množství:                          | × 65,40 m <sup>2</sup> |
| Porovnávací hodnota:                          | = 1 105 260,— Kč       |

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno,  
bez zohlednění váznoucího věcného břemene):**

**1 105 000,— Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- bytová jednotka s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- sociální zázemí situováno v původním prefabrikovaném umakartovém jádru

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 12.4.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 08626/22-34**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 601/12 v budově č.p. 601, příslušející k části obce Teplické Předměstí, na pozemku p.č. 1683/16, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 654/19910, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4425 a listu vlastnictví č. 3574, vše v k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### REKAPITULACE

|                                                                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b>                            | <b>1 105 000,– Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,– Kč</b>         |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,– Kč</b>         |
| <b>Závady váznoucí (věcné břemeno) na jednotce č. 601/12.*</b>                                                    | <b>- 10 000,– Kč</b>  |

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**1 105 000,– Kč** (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionjednostopěttisíc Kč

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**1 095 000,– Kč** (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondevadesátpěttisíc Kč

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 5.5.2023

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

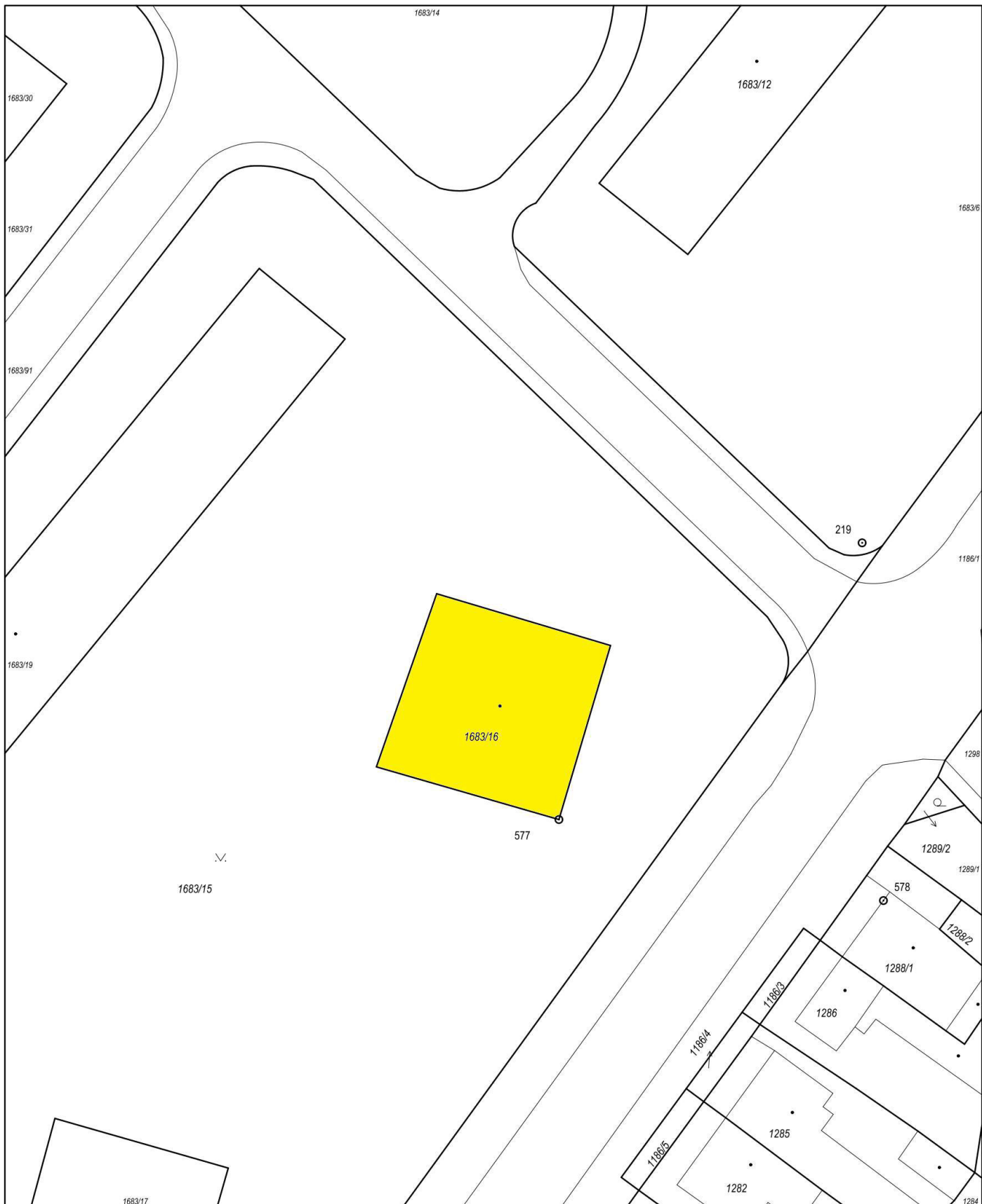
---

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

## Fotodokumentace





|                                                                     |                                            |                                                |                                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------|
| Katastrální úřad pro Ústecký kraj<br>Katastrální pracoviště Teplice | Okres<br>Teplice                           | Obec<br>Bílina                                 | Podpis<br><br>Číslo<br><br>Razítko |
| Kat. území<br>Bílina                                                | Mapový list č.<br>MOST 2-2/23              | Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm<br>1 : 500 |                                    |
| KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY                                              |                                            |                                                |                                    |
| Stav k<br>12.04.2023 11:55:02                                       | Vyhotovil<br>Vyhotoveno dálkovým přístupem | Dne<br>12.04.2023 12:08:55                     |                                    |

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **018703/2023**.

V Praze, dne 5.5.2023

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)