

# Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3744/86/2025

**O obvyklé ceně nemovitosti** - bytové jednotky č. 690/213 v bytovém domě č.p. 689, 690 na pozemku parc.č. 1727/2, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Bílina, obec Bílina, okres Teplice, zapsáno na listu vlastnictví č. 6489.



**Objednatel posudku:**

REXIM REALITY s.r.o.  
Bavorská 856/14  
155 00 Praha 5 - Stodůlky

**Účel posudku:**

Obvyklá cena nemovitosti.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 20.10.2025 vypracoval:**

**Ing. Petr Kreuzer**  
Jandova 150/4  
748 01 Hlučín - Darkovičky  
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 21.10.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 690/213 v bytovém domě č.p. 689, 690 na pozemku parc.č. 1727/2, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Bílina, obec Bílina, okres Teplice, zapsáno na listu vlastnictví č. 6489.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 kupní 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.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze 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 nikoliv v tísní.

### Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**.

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2025 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 22.4.2025 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 6489;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele posudku;
- částečné prohlášení vlastníka bytového domu;
- starší ocenění oceňované nemovitosti č. 2/2/2021 ze dne 24.1.2021, vypracoval Ing. Jan Dvořák;
- skutečnosti zjištěné na místě.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka  
Adresa předmětu ocenění: Sídliště u Nového nádraží 690

418 01 Bílina  
 LV: 6489  
 Kraj: Ústecký  
 Okres: Teplice  
 Obec: Bílina  
 Katastrální území: Bílina  
 Počet obyvatel: 14 580  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 698,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\ 020,00\ Kč/m^2}$

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - bytová jednotka č. 690/213 v bytovém domě č.p. 689, 690 na pozemku parc.č. 1727/2, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Bílina, obec Bílina, okres Teplice, zapsáno na listu vlastnictví č. 6489.

**Bytový dům** – s oceňovanou bytovou jednotkou, se nachází ve městě Bílina, městské části Teplické Předměstí, při ul. Sídliště u Nového nádraží. Bytový dům má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží s plochou střechou. Objekt bytového domu je v dobrém technickém stavu, po revitalizaci – vnější zateplení, plastová okna, nová střešní krytina a klempířské prvky, stupačky, úpravy vstupů.

**Bytová jednotka č. 690/213** – se nachází v 1.NP bytového domu. Jedná se o byt 3+1 s podlahovou plochou 70,05m<sup>2</sup>+sklep v 1.PP 3,00m<sup>2</sup> + zasklená lodžie 4,05m<sup>2</sup>. Započitatelná užitná plocha je  $70,05 + (3,0+4,05)/2 = 73,58m^2$ . Bytová jednotka je v dobrém-průměrném technickém stavu po částečných rekonstrukcích z roku 2010 – SDK bytové jádro, zánovní koupelna a WC (obklady, dlažby, sanita), částečné úpravy vnitřních instalací, částečná oprava vnitřních omítek, zánovní kuch. linka bez sporáku, částečné výměny podlahových krytin. Omítky jsou hladké nebo štukové, podlahy plovoucí nebo ker. dlažby, okna plastová s izolačním dvojsklem, dveře dřevěné s kovovou zárubní, keramické obklady a dlažby v koupelně a na WC, v koupelně je vana, umyvadlo, WC je kombi splachovací, vytápění je centrální dálkové, v kuchyni je kuchyňská linka. K bytové jednotce se váže podíl o velikosti 7305/129456 na společných částech domu č.p. 689, 690 a na pozemku parc.č. 1727/2. Pozemek je zcela zastavěn stavbou bytového domu.

Vstup do oceňované bytové jednotky nebyl znalci umožněn. Informace o technickém stavu

jednotky, vč. fotografií interiéru, byly získány z předchozího ocenění 2/2/2021 ze dne 24.1.2021, vypracoval Ing. Jan Dvořák.

## 3.2. Obsah

1. Bytová jednotka č. 690/213
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek parc.č. 1727/2

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Bez vlivů.	II	0,00

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

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

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

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

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

### 1. Bytová jednotka č. 690/213

#### 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:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	31 189,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Kuchyně:	7,70 * 1,00 = 7,70 m <sup>2</sup>
Pokoj:	18,50 * 1,00 = 18,50 m <sup>2</sup>
Pokoj:	14,85 * 1,00 = 14,85 m <sup>2</sup>
Pokoj:	17,90 * 1,00 = 17,90 m <sup>2</sup>
Předsíň:	8,10 * 1,00 = 8,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,10 * 1,00 = 2,10 m <sup>2</sup>

WC:	0,90 * 1,00 =	0,90 m <sup>2</sup>
lodžie zasklená:	4,05 * 0,70 =	2,84 m <sup>2</sup>
sklep:	3,00 * 0,10 =	0,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>73,19 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,595}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

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

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 31\,189,- \text{ Kč/m}^2 * 0,595 = 18\,557,45 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,19 \text{ m}^2 * 18\,557,45 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 1\,439\,712,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,439\,712,95 \text{ Kč}}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc.č. 1727/2

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

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

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

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: 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 020,-	1,060		2 141,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1727/2	422	2 141,20	903 586,40
Stavební pozemek - celkem			422		<b>903 586,40</b>

**Pozemek parc.č. 1727/2 - cena zjištěná celkem = 903 586,40 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č. 1727/2 = 903 586,40 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 903 586,40 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 439 712,95 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Cena zjištěná pozemku: 903 586,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 305 / 129 456

Hodnota spoluvlastnického podílu:

903 586,40 Kč \* 7 305 / 129 456 = 50 987,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 50 987,97 Kč

**Bytová jednotka č. 690/213 - cena zjištěná = 1 490 700,92 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 690/213

1 490 701,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

1 439 712,95 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 1727/2

50 987,95 Kč  
= 1 490 701,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 1 490 701,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 490 700,- Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta devadesát tisíc sedm set Kč



## 4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

### 1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 09/2023 (V-4970/2023-509) – ul. Sídliště za chlumem 691, Bílina-Teplické Předměstí – byt 3+1 s balkónem a ploše 64m<sup>2</sup>. Byt prošel kompletní zdařilou rekonstrukcí v roce 2020. Panelový bytový dům po revitalizaci.

Započitatelná užitná plocha: 64m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej 09/2023: 1.200.000,- Kč (= cca 18.750,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90, menší velikost – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95, srovnatelný technický stav bytového domu; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 18.436,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

## 2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 01/2023 (V-33/2023-509) – Teplická 600, Bílina-Teplické Předměstí – byt dispozičně řešený jako 3+1 se zasklenou lodžii, který se nachází v Bílině, části Teplické předměstí. Výměra bytu je 65 m<sup>2</sup> a nachází se ve 2. patře panelového domu. Skládá se z kuchyně, obývacího pokoje, samostatné ložnice, dětského pokoje. Dále je zde prostorná chodba, koupelna se sprchovým koutem upravena pro osobu se sníženou pohybovou schopností i vanou a toaleta. Byt je po částečné rekonstrukci (upravený sprchový kout, el. v mědi, plastová okna). Byt je situován do sídliště. K bytu náleží prostorný sklep, který je umístěn v suterénu domu.

Započítatelná užitná plocha: 66,50m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej 01/2023: 1.200.000,- Kč (= cca 18.045,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je ve srovnatelném technickém stavu; menší velikost – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95, srovnatelný technický stav bytového domu; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 19.714,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

### 3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 10/2023 (V-4996/2023-509) – ul. M.Švabinského 663, Bílina-Teplické Předměstí - byt v osobním podílovém vlastnictví v ulici M. Švabinského, Teplické předměstí. Tento byt s lodžii o celkové výměře 74m<sup>2</sup> se nachází ve zvýšeném přízemí čtyřpatrového panelového domu bez výtahu. Dispozici bytu tvoří vstupní chodba, po levé straně zrekonstruované zděné jádro, samostatná toaleta, koupelna s vanou a umyvadlem. Vpravo od vstupních dveří je první obytná místnost, dnes sloužící jako dětský pokoj (17m<sup>2</sup>). Naproti vstupu je vchod do prostorného obývacího pokoje se zasklenou lodžii (19,5m<sup>2</sup>). Obě tyto místnosti jsou orientovány na jihozápadní stranu. Dále se v bytě nachází ložnice a kuchyň s plynovým sporákem a elektrickou troubou. K bytu náleží sklepní prostor.

Započitatelná užitná plocha: 74m<sup>2</sup>

Realizovaný prodej 10/2023: 1.080.000,- Kč (= cca 14.595,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený byt je ve srovnatelném technickém stavu; srovnatelná velikost; srovnatelný technický stav bytového domu; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,15.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 16.784,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

**Vyhodnocení porovnávací metody:**

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 16.784,- až 19.714,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy  
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného  
intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 18.311,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy  
**73,58m<sup>2</sup> (započitatelné užitné plochy oceňované byt. jednotky) x 18.311,- Kč/m<sup>2</sup> = 1.347.323,-  
Kč**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **Rekapitulace**

<b>Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)</b>	<b>1.490.700,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti</b>	<b>1.347.323,- Kč</b>

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

## **6. ZÁVĚR**

### **Stanovení obvyklé ceny**

vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují

#### **současnou obvyklou cenu nemovitosti**

bytové jednotky č. 690/213 v bytovém domě č.p. 689, 690 na pozemku parc.č. 1727/2, vč. podílu na společných částech domu a pozemku, vše v katastrálním území Bílina, obec Bílina, okres Teplice, zapsáno na listu vlastnictví č. 6489, po zaokrouhlení na:

**Obvyklá cena nemovitosti**

**1.347.000,-Kč**

slovy: miliontřistačtyřicetsedmtisíc Kč

V Hlučíně dne 21.10.2025

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3744/86/2025.

## Předaná fotodokumentace





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Kat.území: 604208 Bílina

List vlastnictví: 6489

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Mboula Mboua Gabriel Yannick a Mboula Mboua Sawda, Malátova 91/1, Smíchov, 15000 Praha 5	920426/1682 895405/1502	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
690/213	byt		byt.z.	7305/129456
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Teplické Předměstí, č.p. 689, 690, bydlení, LV 3547 na parcele 1727/2, LV 3547			
Parcela	1727/2	zastavěná plocha a nádvoří		422m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy do výše 816.000 Kč, které budou vznikat ode dne účinnosti smlouvy do 19.02.2057, smlouva o úvěru č. 111/00345/21/1/01

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Jednotka: 690/213

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
111/00345/21/2/01 ze dne 20.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021  
13:17:45. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Teplice

V-1051/2021-509

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
111/00345/21 ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025  
14:01:54. Zápis proveden dne 05.03.2025; uloženo na prac. Teplice

V-735/2025-509

Pořadí k 22.02.2021 13:17

Související zápisy

Podzástavní právo

dluhy do výše 30.000.000 Kč, budoucí dluhy, které vzniknou ode dne uzavření smlouvy  
až do doby 20 let, které nepřekročí částku ve výši 60.000.000 Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 05.03.2025.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2025 13:51:39. Zápis proveden dne  
27.03.2025; uloženo na prac. Teplice

V-1159/2025-509

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2025 09:15:02

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567451 Bílina  
Kat.území: 604208 Bílina List vlastnictví: 6489  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k 05.03.2025 13:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
111/00345/21/2/01 ze dne 20.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
22.02.2021 13:17:45. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Teplice  
V-1051/2021-509

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
111/00345/21 ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025  
14:01:54. Zápis proveden dne 05.03.2025; uloženo na prac. Teplice  
V-735/2025-509

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
111/00345/21/2/01 ze dne 20.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
22.02.2021 13:17:45. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Teplice  
V-1051/2021-509

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
111/00345/21 ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025  
14:01:54. Zápis proveden dne 05.03.2025; uloženo na prac. Teplice  
V-735/2025-509

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o  
spotř. úvěru ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025  
09:00:00. Zápis proveden dne 28.03.2025; uloženo na prac. Teplice  
Z-955/2025-509

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Jednotka: 690/213

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
111/00345/21/2/01 ze dne 20.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021  
13:17:45. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Teplice  
V-1051/2021-509

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky  
111/00345/21 ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025  
14:01:54. Zápis proveden dne 05.03.2025; uloženo na prac. Teplice  
V-735/2025-509

Pořadí k 22.02.2021 13:17

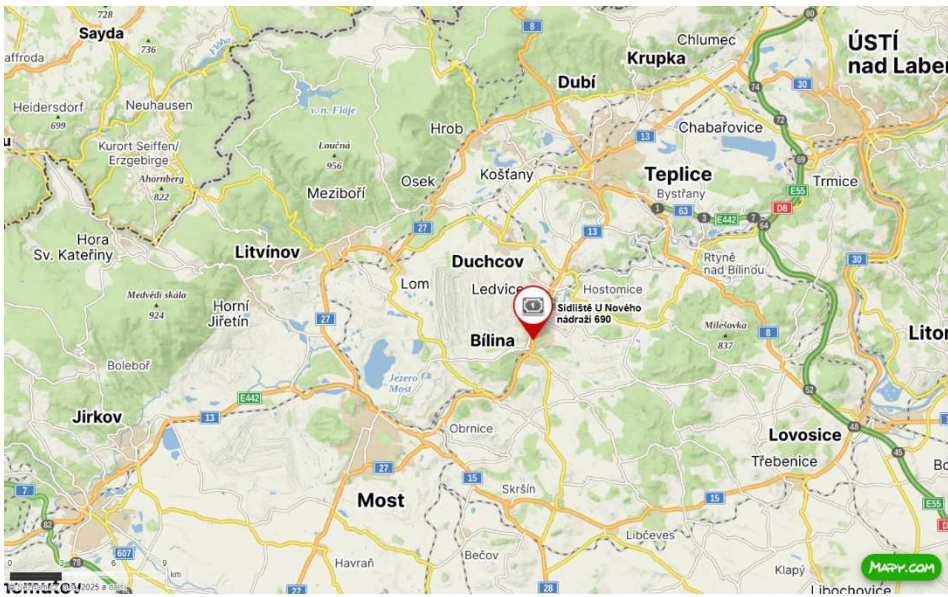
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.  
strana 2







Hledání Trasa Přidat do Moje Mapy

Sídliště U Nového nádraží 690

PANORAMA 3D POHLED

### Sídliště U Nového nádraží 690

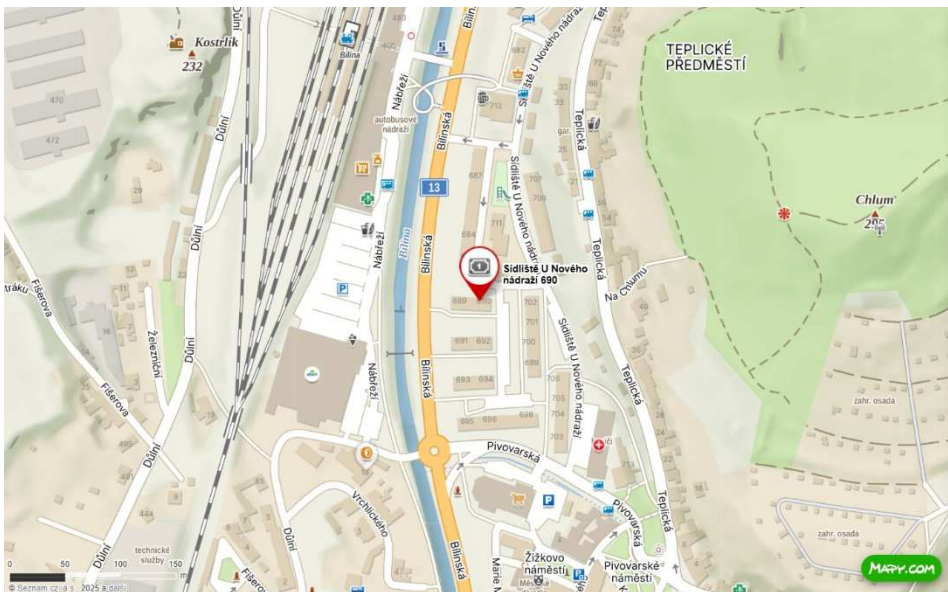
Adresa

Sídliště U Nového nádraží 690, 418 01 Bilina - Teplické Předměstí, Česko

Trasa Uložit Sdílet Vyjet

Přidat místo Přidat svou firmu

Počasí 6°



Hledání Trasa Přidat do Moje Mapy

Sídliště U Nového nádraží 690

PANORAMA 3D POHLED

### Sídliště U Nového nádraží 690

Adresa

Sídliště U Nového nádraží 690, 418 01 Bilina - Teplické Předměstí, Česko

Trasa Uložit Sdílet Vyjet

Přidat místo Přidat svou firmu

Počasí 6°