



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072267/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé bytové jednotky č. 786/29 bytového domu č. 786 a podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 1636/93 k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, kraj Ústecký

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51, 358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Číslo posudku v evidenci znalce: 85/2026

Zadavatel: REXIM REALITY s.r.o., IČ: 49245031
Bavorská 856/14, 155 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07. 09. 2026

Vyhotoveno: V Kraslicích 09. 09. 2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení ceny obvyklé bytové jednotky č. 786/29 bytového domu č. 786 a podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 1636/93 k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, kraj Ústecký

1.2. Účel znaleckého posudku

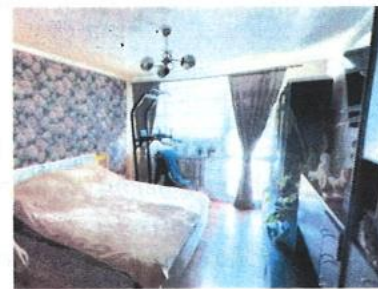
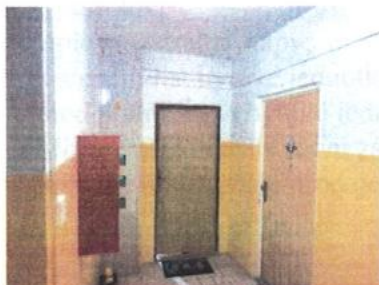
Úplatný převod (nedobrovolná dražba)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Nebylo provedena – objekt nebyl zpřístupněn.



2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data pro porovnání byla získána z databáze skutečně realizovaných prodejů na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, z realitního serveru a z vlastního šetření na místě.

Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání je provedeno vyhodnocením údajů skutečně realizovaných prodejů realitního portálu **reas. cz.** a na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z KN;
- kopie katastrální mapy;
- evidenční list bytové jednotky;
- fotodokumentace bytové jednotky zaslaná společností REXIM REALITY s.r.o. pořízené při kontrole stavu zástavy;
- skutečně realizované prodeje v letech 2025 – červenec 2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady použité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o rodinném domě v dané lokalitě byly ověřené při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. cena zjištěná

resp. **cena administrativní**, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2. cena obvyklá

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2. zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2. odst. 2. zákona o oceňování majetku zní: „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."

V tomto případě byly použity porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných prodeji a skutečně realizovaných cenách.

Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání je provedeno vyhodnocením údajů skutečně realizovaných prodejů z podkladů KN.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze realitních kanceláří. Skutečně realizované prodeje získané z katastru nemovitostí nevystihují technický stav a vybavení příslušné nemovitosti. Užitečným zdrojem informací o skutečně realizovaných cenách mohou být i akce a dražby.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Teplice, obec Bílina, k.ú. Bílina

Adresa nemovité věci: Teplické Předměstí, Sídliště Za Chlumem 786, 418 01 Bílina

Vlastnické a evidenční údaje

Ivan Zavelia, Sídliště Za Chlumem 786, 418 01 Bílina, LV: 6543, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena projektová dokumentace

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází ve výškovém bytovém domě panelového sídliště Teplické Předměstí ve městě Bílina. Nachází se na severu Bíliny.

Bílina je město v okrese Teplice v Ústeckém kraji. Stojí v údolí řeky Bíliny, přibližně v polovině vzdálenosti mezi Mostem a Teplicemi.

Zavedení železnice mělo velký význam pro vznikající průmysl. Ačkoliv vždycky byla Bílina spíše centrem zemědělským a potravinářským, rozvoj dolů začínal postupně tvař města měnit. V okolí Bíliny vznikla řada významných podniků: v Chudeřicích to byla sklárny, u nádraží parní mlýn, řada dolů, cukrovar, porcelánka i jatka.

Mezi lety 1960–1980 došlo k masivní výstavbě panelových sídlišť.

Středem města vede silnice I/13, ze které se na křižovatce ulic Bílinská a Spojovací odpojuje silnice II/257 do Kozlů u Loun. Městem rovněž prochází dvě železniční tratě Ústí nad Labem – Chomutov a Ústí nad Labem – Bílina.

Lázně byly prodány soukromé firmě (protože město Bílina nemělo o koupi zájem). V současné době je v provozu stáčírna lázeňských pramenů Bílinská kyselka a Zaječická hořká voda. Lázně jsou uzavřeny pro ekonomickou nevýhodnost jejich provozu. Lesopark včetně kavárny je přístupný veřejnosti.

Ve městě je nedostatek pracovních příležitostí. Většina obyvatel za práci dojíždí. V roce 2025 byl v exekuci reálně každý pátý obyvatel Bíliny.

Město má kompletní občanskou vybavenost, včetně nemocnice.

Situace

- | | | | |
|--|---|--|--|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD | ☒ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže |
| | | | ☐ jiné |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna |
| | ☐ ostatní | | |
| Přípojky: | ☒ / ☒ voda | ☒ / ☒ kanalizace | ☒ / ☒ plyn |
| veř. / vl. | ☒ / ☒ elektro | ☐ telefon | ☒ dálkové vytápění |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | ☐ MHD | ☐ železnice | ☐ autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | ☐ dálnice/silnice I. tř. | | ☐ silnice II., III. tř. |
| Poloha v obci: | | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky

1636/436	Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina
1636/107	Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka se nachází v 7. NP panelového domu č.p. 786, Sídliště Za Chlumem, Teplické předměstí v panelové zástavbě. Střecha je rovná s vnitřními dešťovými svody. Krytina je plechová. Dům byl dál do užívání v roce 1973. Celkem má 12 NP, kde jsou bytové jednotky a 1 PP, kde se nacházejí sklepy a technické zázemí domu.

Cca před deseti lety byla provedena revitalizace domu – nová fasáda na zateplení, vchodové dveře, okna a poštovní schránky. Schodiště je betonové opatřené terasem. Dům je přístupný z veřejné komunikace, napojený na veškeré inženýrské sítě – elektřina, plyn, voda teplá i studená, centrální vytápění a odkanalizování do městské kanalizace zakončené ČOV. Dům je vybavený výtahem.

Oceňovaná bytová jednotka 3+1 o obytné ploše 73,30 m² je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.

Každá obytná místnost včetně kuchyně má balkon. V bytě jsou tedy celkem 4 balkony. V prohlášení vlastníka jsou v 1. PP sklepní kóje, které nejsou přímo připsané k bytovým jednotkám, ale předpokládá se, že bytová jednotka má jednu z těchto kójí o výměře 1,1 m². S balkony má bytová jednotka celkem 86,50 m².

Omítky v bytě jsou vápenné, hladké, v předsíni je tapeta. Na stropěch jsou bodová světla. Dveře jsou prosklené v dřevěných obložkách. Kuchyňská linka je se sporákem se sklokeramickou deskou. Podlahy v bytě jsou plovoucí nebo dlažba. WC s malým umyvadlem je zvlášť, koupelna je vybavená vanou a umyvadlem. Okna i balkonové dveře jsou plastové s hliníkovými žaluziemi.

Byt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.

K bytu patří podíl na společných částech domu a pozemku p.č. 1636/93 k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- Komentář: zástavní právo smluvní;
zahájení exekuce;
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 786/29
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek p.č. 1636/93

Obsah ocenění na tržních principech – cena obvyklá

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 786/29

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění: Teplické Předměstí, Sídliště Za Chlumem 786
418 01 Bílina
LV: 6543
Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Bílina
Katastrální území: Bílina
Počet obyvatel: 14 497

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 845,00 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.) - chybí nemocnice	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\ 117,00\ Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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:

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

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,890$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,963$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,890$$

1. Bytová jednotka č. 786/29

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:

53 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

33 158,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	13,80 * 1,00 =	13,80 m ²
pokoj 1:	15,40 * 1,00 =	15,40 m ²
pokoj 2:	12,60 * 1,00 =	12,60 m ²
pokoj 3:	12,40 * 1,00 =	12,40 m ²
předsín 1:	7,20 * 1,00 =	7,20 m ²
předsín 2:	5,90 * 1,00 =	5,90 m ²
spíž:	0,40 * 1,00 =	0,40 m ²
koupelna:	2,50 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m ²
šatna:	2,10 * 1,00 =	2,10 m ²
balkon 1:	3,30 * 0,00 =	0,00 m ²
balkon 2:	3,30 * 0,00 =	0,00 m ²
balkon 3:	3,30 * 0,00 =	0,00 m ²
balkon 4:	3,30 * 0,00 =	0,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		73,30 m ²

Výpočet 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	II	0,00

strany - částečný výhled		
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = 0,735$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,735 = 0,735$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = 0,890$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 33\,158,- \text{ Kč/m}^2 * 0,735 = 24\,371,13 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,54 \text{ m}^2 * 24\,371,13 \text{ Kč/m}^2 * 1,082 * 0,890 = 1\,772\,841,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 772 841,52 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek p.č. 1636/93

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,082$

Index polohy pozemku $I_P = 0,890$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,082 \cdot 0,970 \cdot 0,890 = 0,934$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařazení	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	2 117,-	0,934		1 977,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1636/93	471	1 977,28	931 298,88
Stavební pozemek - celkem			471		931 298,88

Pozemek p.č. 1636/93 - cena zjištěná celkem = 931 298,88 Kč

Cena nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
1.2. Pozemek p.č. 1636/93 = 931 298,88 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 931 298,88 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 772 841,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 931 298,88 Kč

Spoluvlastnický podíl: 433 / 34 600

Hodnota spoluvlastnického podílu:

931 298,88 Kč * 433 / 34 600 = 11 654,69 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 654,69 Kč

Bytová jednotka č. 786/29 - cena zjištěná = 1 784 496,21 Kč

Tržní ocenění majetku – cena obvyklá

I. Porovnávací hodnota

I.1. Bytová jednotka č. 786/29

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 73,30 m²

Srovnatelné nemovité věci:

I. Prodaný byt 3+1 72 m²

Lokalita: Sídliště Za Chlumem 728, Bílina - Teplické Předměstí

Popis: Jedná se o byt v soukromém vlastnictví 3+1 (72,5 m²) v Bílině, ulice Sídliště Za Chlumem 728. Byt je prostorný a světlý. Je v původním, udržovaném stavu, starší

kuchyňská linka a původní koupelna. Dům je po celkové revitalizaci - plastová okna, zateplení, fasáda, střecha. Byt se nachází ve 3.patře (4. NP) panelového domu. Byt disponuje balkónem.

Prodáno 22. 07. 2026

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - balkóny	1,05
K5 Celkový stav - modernizace interiéru	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 150 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,16



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena
2 494 000 Kč

2.

Prodáný byt 3+1 79 m²

Lokalita:

Sídlíště Za Chlumem 797, Bílina - Teplické Předměstí

Popis:

Jedná se o prostorný byt 3+1 v osobním vlastnictví, který je ideální pro rodinu s dětmi, ve 5. patře z celkových 8 podlaží panelového domu s výtahem a nabízí plochu 80 m². Byt se nachází ve městě Bílina okres Teplice v klidné části, v ulici Za Chlumem. Ve svém okolí naleznete základní školu, lékaře, zdravotní centrum, Tesco, minimarkety a dětské hřiště. Tento útulný byt je v pěkném stavu. Jednotka nabízí ložnici, dětský pokoj, obývací pokoj, prostornou chodbu, velkou předsiň, koupelnu se sprchovým koutem, samostatnou toaletu, plně vybavenou kuchyň a k dispozici je také příjemná lodžie a spíž. V pokojích jsou původní parkety. Dům je zateplený. Byt má osazena plastová okna a balkon je zasklený

Prodáno 17. 06. 2025

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - modernizace bytu	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 100 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,00



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena
2 100 000 Kč

3.

Prodáný byt 3+1 78 m²

Lokalita:

Litoměřická 862, Bílina - Teplické Předměstí

Popis:

Jedná se o zrekonstruovaný prostorný byt k okamžitému bydlení v klidné části Teplického Předměstí města Bíliny obklopeném zelení. Bytová jednotka 3+1 v osobním vlastnictví s užitnou plochou 78 m² včetně prostorné zasklené lodžie ve 3. patře panelového domu, po celkové revitalizaci v ulici Litoměřická, poskytuje příjemné bydlení v sousedství slušných nájemníků. Proběhlá rekonstrukce bytové jednotky nabízí veškerý komfort včetně zděné rozšířené koupelny s vanou, sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou, prostorem pro umístění pračky a sušičky,

kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči (horkovzdušná a mikrovlnná trouba, sklokeramická deska), vinylové podlahy, dlažby a PVC se vzorem plovoucí podlahy. Nové vodovodní a elektrické rozvody, okna v pokojích osazeny žaluziemi. Z obývacího pokoje, ve společném otevřeném prostoru spojeném s kuchyní, vstupujeme na slunnou lodžii poskytující příjemné posezení s výhledem na zatravněné plochy se vzrostlými stromy. Komora uvnitř i vně bytové jednotky zajišťuje dostatek úložného prostoru. Součástí bytu je také sklepní kóje.

Prodáno 01. 07. 2025

Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší výměra	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez balkónu, parkovací stání	1,00
K5 Celkový stav - vybavení interiéru	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 100 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena
1 890 000 Kč

4. **Prodáný byt 3+1 68 m²**

Lokalita: Sídliště Za Chlumem 765, Bílina - Teplické Předměstí

Popis: Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1 v panelovém domě v Bílině. Byt se nachází po celkové rekonstrukci. Bytová jednotka byla předělaná z dispozice 2+1 na 3+1. S užitnou plochou 68 m², je tento byt ideální pro rodiny hledající prostorné bydlení. Byt je umístěn ve druhém patře.

Prodáno 12. 03. 2026

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší výměra bytu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - balkony	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
1 950 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,10



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena
2 145 000 Kč

Srovnatelné nemovitosti

cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kc	upr. jedn. cena
1. Prodáný byt 3+1 72 m ²											
2 150 000,-	1	2 150 000,-	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,16	2 494 000,-
2. Prodáný byt 3+1 79 m ²											
2 100 000,-	1	2 100 000,-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	2 100 000,-
3. Prodáný byt 3+1 78 m ²											
2 100 000,-	1	2 100 000,-	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1 890 000,-
4. Prodáný byt 3+1 68 m ²											
1 950 000,-	1	1 950 000,-	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	2 145 000,-

Minimální jednotková porovnávací cena	1 890 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 157 250 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	2 494 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 157 250 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	2 157 250 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 786/29	1 784 496,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 772 841,52 Kč
1.2. Pozemek p.č. 1636/93	11 654,70 Kč
	= 1 784 496,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 784 496,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 784 500,- Kč**

slovy: Jeden milion sedm set osmdesát čtyři tisíc pět set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 784 500 Kč
slovy: Jeden milion sedm set osmdesát čtyři tisíc pět set Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech – cena obvyklá

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 786/29	2 157 250,- Kč

Porovnávací hodnota	2 157 250 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 100 000 Kč
slovy: Dva miliony jedno sto tisíc Kč	

Silné stránky

- v blízkosti nemovitosti bohatá občanská vybavenost;
- dobrý technický stav domu i bytové jednotky;

Slabé stránky

- okrajová lokalita;
- koncentrace problémového obyvatelstva.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: **obvyklou cenu bytové jednotky č. 786/29 bytového domu č. 786 a podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 1636/93 k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, kraj Ústecký na 2 100 000 Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Dále byly stanovené slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v předepsaných tabulkách. Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanovené celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena cena obvyklá.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení ceny obvyklé bytové jednotky č. 786/29 bytového domu č. 786 a podílu na společných částech domu a pozemku p.č. 1636/93 k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice, kraj Ústecký

Obvyklá cena	2 100 000 Kč
slovy: Dva miliony jedno sto tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění je založeno na porovnání podobných nemovitostí, které byly v nedávné době předmětem nákupu a prodeje.

Porovnávací metoda je založena na těchto skutečnostech a úsudku znalce. Závěr je tak jen pravděpodobný.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 85/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072267/2026.

V Kraslicích 09. 09. 2026



Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2026 10:55:02

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

Adresa: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Číslo: 604208 Bílina

List vlastnictví: 6543

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stav: státník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Právo: státní právo

Vlastník: Javelia Ivan, Sídliště Za Chlumem 786, Teplické
Předměstí, 41801 Bílina

831124/1257

Nemovitosti

Účty

Jednotky Způsob využití

Způsob ochrany

Typ
jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

/29 byt

byt.z.

733/34600

Uloženo v:

Budova Teplické Předměstí, č.p. 786, bydlení, LV 6539
na parcele 1636/93, LV 6539

Parcela 1636/93 zastavěná plocha a nádvoří

471m2

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
vztahu

Základní právo smluvní

Dluhy ve výši 809.000 Kč a příslušenství, budoucí dluhy až do výše 1.214.000 Kč, které
budou vznikat ode dne účinnosti smlouvy do 25.1.2048, smlouva o úvěru č. 8469/2019/01

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 786/29

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.06.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.06.2019 09:00:03. Zápis proveden dne 19.07.2019.

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 4181440504/44 ze dne 15.04.2026. Právní
účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 15:13:15. Zápis proveden dne 26.05.2026.
Pořadí k 28.06.2019 09:00 V-3556/2019-509
V-2395/2026-509

Související zápisy

Podzástavní právo

dluhy do výše 30.000.000 Kč 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 zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2019-0076/89 a
podzástavního práva ze dne 13.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.05.2026 15:37:52. Zápis proveden dne 04.06.2026; uloženo na prac. Teplice
Pořadí k 13.05.2026 15:37 V-2587/2026-509

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2026 10:55:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Kat.území: 604208 Bílina

List vlastnictví: 6543

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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 26.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2026 09:40:00. Zápis proveden dne 08.06.2026; uloženo na prac. Teplice
Z-1763/2026-509

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Cejl č.p. 40/107, 602 00 Brno

Povinnost k

Zavelia Ivan, Sídliště Za Chlumem 786, Teplické

Předměstí, 41801 Bílina, RČ/IČO: 831124/1257

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-3840/2026 -10 ze dne 30.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2026 23:13:02. Zápis proveden dne 03.08.2026; uloženo na prac. Teplice

Z-2419/2026-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 786/29

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 227 EX-3840/2026 -15 ze dne 30.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2026 23:13:02. Zápis proveden dne 03.08.2026; uloženo na prac. Teplice

Z-2420/2026-509

Slomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2019 09:41:41. Zápis proveden dne 13.08.2019.

V-3993/2019-509

Pro: Zavelia Ivan, Sídliště Za Chlumem 786, Teplické Předměstí,
41801 Bílina

RČ/IČO: 831124/1257

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2026 10:55:02

res: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

emí: 604208 Bílina

List vlastnictví: 6543

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

26vil:

úřad zeměměřický a katastrální - SCD
veno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.08.2026 11:06:27

, razítko:

Řízení PÚ:

ni: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
i údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
aně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



