

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003633/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Litoměřice  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.  
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

**Číslo jednací:** 124 EX 17993/12

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

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

**Adresa předmětu ocenění:** Čsl. armády č.p. 554, Bílina, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 01.02.2024

**Zpracováno ke dni:** 01.02.2024

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

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 07.02.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 05.01.2024, č.j. 124 EX 17993/12-261, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí povinného Petra Kubešky, a to

- bytové jednotky č. 554/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 569/5525 na společných částech budovy č.p. 553, 554 a pozemku parc. č. 1301, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4735 pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice,
- pozemku parc. č. 1304/9 zapsaného na listu vlastnictví č. 7213 pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Petrovi Kubeškovi, sp. zn. 124 EX 17993/12.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

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

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

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 554/4 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Čsl. armády č.p. 554, Bílina, okres Teplice  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Teplice  
Obec: Bílina  
Ulice: Čsl. armády  
Katastrální území: Bílina  
Počet obyvatel: 14 633

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

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

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **1 892,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 01.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – p. Kubeška Cyril – podílový spoluvlastník.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Kubeška Cyril, Síbova 224/27, Újezdské Předměstí, 41801 Bílina - podíl 1/4

Kubeška Petr, Mečíková 2892/12, Záběhlice, 10600 Praha 10 - podíl 1/4

Kubešková Dita, č. p. 163, 40715 Srbská Kamenice - podíl 1/4

Kubešková Karolina, Pražská 159/47, Pražské Předměstí, 41801 Bílina – podíl 1/4.

#### Nemovitosti:

- 1) Bytová jednotka č. 554/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 569/5525 na společných částech budovy č.p.553, 554 a pozemku parc. č. 1301, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4735, pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.
- 2) Pozemek parc. č. 1304/9 zapsaný na listu vlastnictví č. 7213 pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

##### Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 50. - 60. letech 20. století. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, společné prostory - částečná.

##### Stavebně technický stav a vady bytového domu:

okna: bez vad

zdivo: bez vad

střecha: bez vad

rozvody: bez vad

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

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

##### Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Místnosti		
Kuchyně	Kuchyně	10,41 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	21,79 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Předsíň	7,17 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,27 m <sup>2</sup>

Pokoj	Pokoj	14,52 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklepní kóje	6,63 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	2,78 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		57,94 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		64,57 m <sup>2</sup>

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

#### Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino, koberce, vlýsky  
koupelna, wc: keramická dlažba  
chodba: lino  
kuchyně: lino

#### Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

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

#### Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

bytové jádro: zastaralý prvek  
rozvody: zastaralý prvek  
okna: bez vad  
podlahy: zastaralý prvek  
zdivo: zastaralý prvek  
vybavení: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

#### Popis pozemku:

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

Součástí ocenění je také spoluvlastnický podíl k pozemku parc. č. 1304/9 o výměře 15 m<sup>2</sup>, jedná se o pozemek s jednoduchým altánem, využívaný v minulosti jako odpočinková zóna u domu – s ohledem na velikost pozemku bez výrazného vlivu na určení obvyklé ceny.

#### Širší vztahy:

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

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

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

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (rozhodnutí o úpadku (zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Kubeška Petr, zahájení exekuce - Kubeška Petr, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca v 50. - 60. letech 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	cca 2004 - 2009
		zateplení pláště	celková	cca 2004 - 2009
		společné prostory	částečná	cca 2004 - 2009
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	plechová s nátěrem		
	Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	fasádní škrábané			
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			

	Vady bytového domu	okna: bez vad zdivo: bez vad střecha: bez vad rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek		
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plné, prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Místnosti		
		Kuchyně	Kuchyně	10,41 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	21,79 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Předsíň	7,17 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,27 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	14,52 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Sklepní kóje	6,63 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	2,78 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		57,94 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		64,57 m <sup>2</sup>		
Elektřina	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel			
Podlahy v bytě	místnosti: lino, koberce, vlýsky koupelna, wc: keramická dlažba chodba: lino kuchyně: lino			
Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí			

	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	bytové jádro: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek okna: bez vad podlahy: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (rozhodnutí o úpadku (zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Kubeška Petr, zahájení exekuce - Kubeška Petr, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.



## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,017}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

### 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: 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,895}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,827}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2009
Základní cena ZC (příloha č. 27):	24 243,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha bytu:	57,94 * 1,00 =	57,94 m <sup>2</sup>
Sklepní kóje:	6,63 * 0,10 =	0,66 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		58,60 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,788}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,017}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 24\,243,- \text{ Kč/m}^2 * 0,788 = 19\,103,48 \text{ Kč/m}^2$

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \*  $I_T * I_P = 58,60 \text{ m}^2 * 19\,103,48 \text{ Kč/m}^2 * 1,017 * 0,880 = 1\,001\,875,44 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 001 875,44 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc. č. 1301

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,017}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

### 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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 1,017 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,895}$**

## 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	1 892,-	0,895		1 693,34

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	1301	353	1 693,34	597 749,02
Stavební pozemek - celkem			353		<b>597 749,02</b>

**Pozemek parc. č. 1301 - zjištěná cena celkem = 597 749,02 Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1301 = 597 749,02 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 597 749,02 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 001 875,44 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 597 749,02 Kč

Spoluvlastnický podíl: 569 / 5 525

Hodnota spoluvlastnického podílu:

597 749,02 Kč \* 569 / 5 525 = 61 560,03 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 61 560,03 Kč

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = 1 063 435,47 Kč**

## 2. Pozemek parc. č. 1304/9

### 2.1. pozemky

#### Ocenění

#### 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
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	III	1,00

lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 III 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,588}$$

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	1 892,-0,50		0,588	1,000		556,25
Index trhu I <sub>t</sub> je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - ostatní komunikace	1304/9		15556,25		8 343,75
Jiný pozemek - celkem				15		<b>8 343,75</b>

## 2.2. Altán zahradní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 5,00 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	3 250,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>11 756,06</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m <sup>2</sup> * 11 756,06 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>58 780,30 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 30 = 66,7 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	*	0,333
Koeficient pp	=	<b>19 573,84 Kč</b>
<b>Cena stavby CS</b>	*	0,559
	=	<b>10 941,78 Kč</b>

**Altán zahradní - zjištěná cena** = **10 941,78 Kč**

### Pozemek parc. č. 1304/9 - rekapitulace

**2.1. Pozemky:** **8 343,75 Kč**

**Pozemek parc. č. 1304/9 - zjištěná cena celkem** = **19 285,53 Kč**

## Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti	1 063 435,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 001 875,44 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 1301	61 560,03 Kč
	<hr/>
	= 1 063 435,- Kč
2. Pozemek parc. č. 1304/9	19 286,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	8 343,75 Kč
2.2. Altán zahradní	10 942,- Kč
	<hr/>
	= 19 286,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem:** **1 082 721,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 082 720,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 554/4, Čsl. armády č.p. 554, Bílina, okres Teplice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Vnitřní vybavení a součásti	K6 - Bytové jádro	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Čsl. armády č.p. 554, Bílina, okres Teplice	58 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	dožité vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje, pozemek s pergolou
1	M. Švabinského č.p. 663, Bílina, okres Teplice	75 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje, lodžie
2	M. Švabinského č.p. 610, Bílina, okres Teplice	56 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	nezjištěno, předpoklad sklepní kóje
3	M. Švabinského č.p. 619, Bílina, okres Teplice	56 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	lodžie, předpoklad i sklepní kóje



## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 Vnitřní vybavení a součásti	K6 Bytové jádro	K7 Příslušenství	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14 400,00 Kč	1	14 400,00 Kč	0.94	0.93	0.95	1.06	1.04	1	0.97	0.88806621072	16 215,01 Kč
2	14 196,43 Kč	1	14 196,43 Kč	0.94	1	0.95	1	1	0.95	0.96	0.814416	17 431,42 Kč
3	16 964,29 Kč	1	16 964,29 Kč	0.94	1	0.95	1	1	0.95	0.97	0.8228995	20 615,26 Kč
Celkem průměr											18 087,22 Kč	
Minimum											16 215,01 Kč	
Maximum											20 615,26 Kč	
Směrodatná odchylka - s											2 272,25 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15 814,97 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											20 359,48 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												

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

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – zde zohledňuje rozdíly ve skutečném umístění v obci – i přes to, že jsou porovnávané vzorky v blízkosti oceňované nemovitosti, je třeba zohlednit danou lokalitu ulice M. Švabinského, která je z pohledu ocenění výrazně horší. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a vybavení. K6 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K7 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.).

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

18 087,22 Kč/m<sup>2</sup>

\* 58 m<sup>2</sup>

= 1 049 059 Kč

### Celková cena po zaokrouhlení:

**1 049 000 Kč**

## E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	<b>1.082.720,- Kč</b>
Výsledek dle porovnávací metody:	<b>1.049.000,- Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

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

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

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

### **Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:**

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$1.049.000 * 1/4 = 262.250 - 30 \% = \underline{183.575 \text{ Kč}}$$

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

## F. ZÁVĚR

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 05.01.2024, č.j. 124 EX 17993/12-261, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí povinného Petra Kubešky, a to

- bytové jednotky č. 554/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 569/5525 na společných částech budovy č.p. 553, 554 a pozemku parc. č. 1301, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 4735 pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice,
- pozemku parc. č. 1304/9 zapsaného na listu vlastnictví č. 7213 pro katastrální území Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

**180.000,- Kč**

Slovy: Jednostoosmdesáttisíc Kč

### **V y p r a c o v a l :**

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

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

V Praze, dne 07.02.2024

.....  
Martin Svoboda

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

### **O s t a t n í   ú d a j e :**

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 003633/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	554/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 553_554</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bílina [604208]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4735</a>
Podíl na společných částech:	569/5525

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubeška Cyril, Síbova 224/27, Újezdské Předměstí, 41801 Bílina	1/4
Kubeška Petr, Mečířková 2892/12, Záběhlíce, 10600 Praha 10	1/4
Kubešková Dita, č. p. 163, 40715 Srbská Kamenice	1/4
Kubešková Karolína, Pražská 159/47, Pražské Předměstí, 41801 Bílina	1/4

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Kubeška Petr
Zahájení exekuce - Kubeška Petr
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1301</a>
Obec:	<a href="#">Bílina [567451]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bílina [604208]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3363</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	353
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 553_554</a>



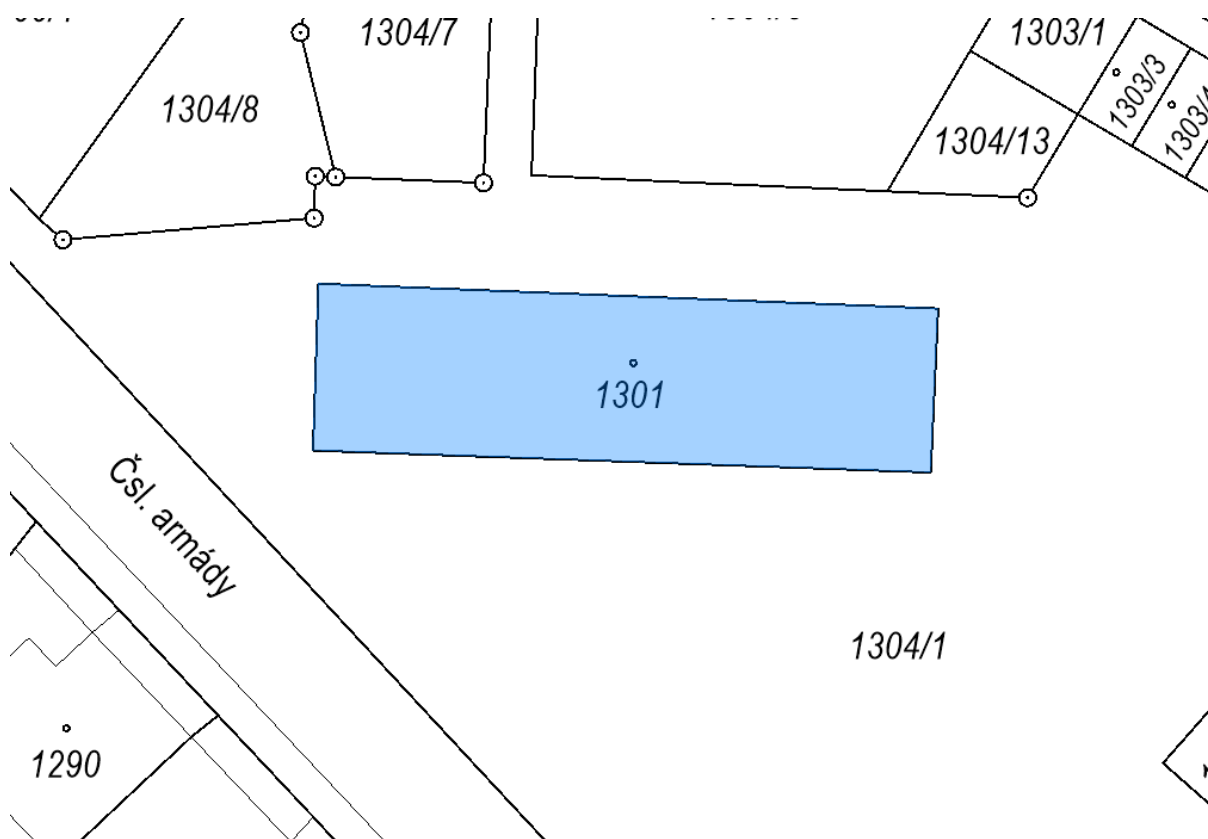
## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 553, 554
Obec:	<a href="#">Bílina [567451]</a>
Část obce:	<a href="#">Teplické Předměstí [4235]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bílina [604208]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3363</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">1301</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



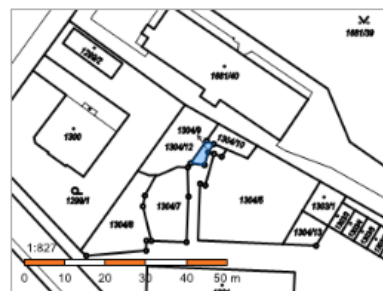
## Vymezené jednotky

[553/1](#), [553/2](#), [553/3](#), [553/4](#), [554/1](#), [554/2](#), [554/3](#), [554/4](#)



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1304/9</a>
Obec:	<a href="#">Bílina [567451]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bílina [604208]</a>
Číslo LV:	<a href="#">7213</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	15
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubeška Cyril, Síbova 224/27, Újezdské Předměstí, 41801 Bílina	1/4
Kubeška Petr, Mečířová 2892/12, Záběhlice, 10600 Praha 10	1/4
Kubešková Dita, č. p. 163, 40715 Srbská Kamenice	1/4
Kubešková Karolína, Pražská 159/47, Pražské Předměstí, 41801 Bílina	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

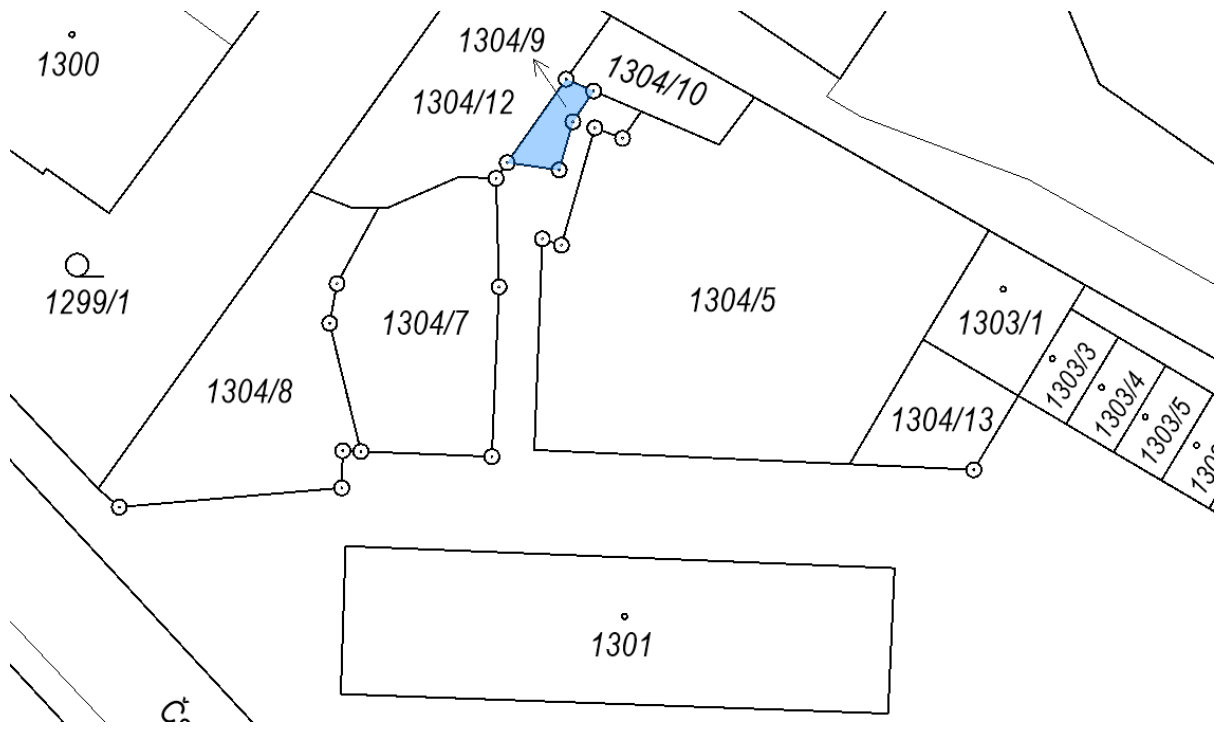
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kubeška Petr
Zahájení exekuce - Kubeška Petr

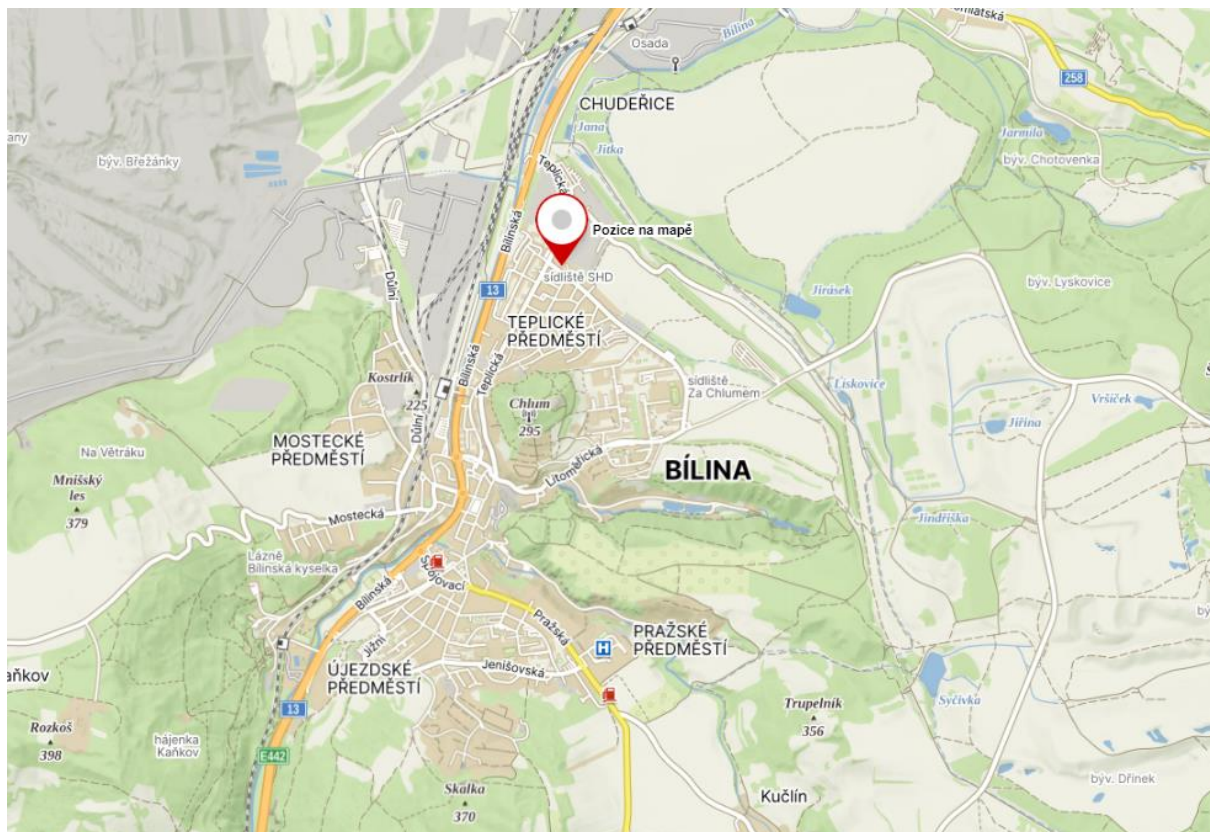
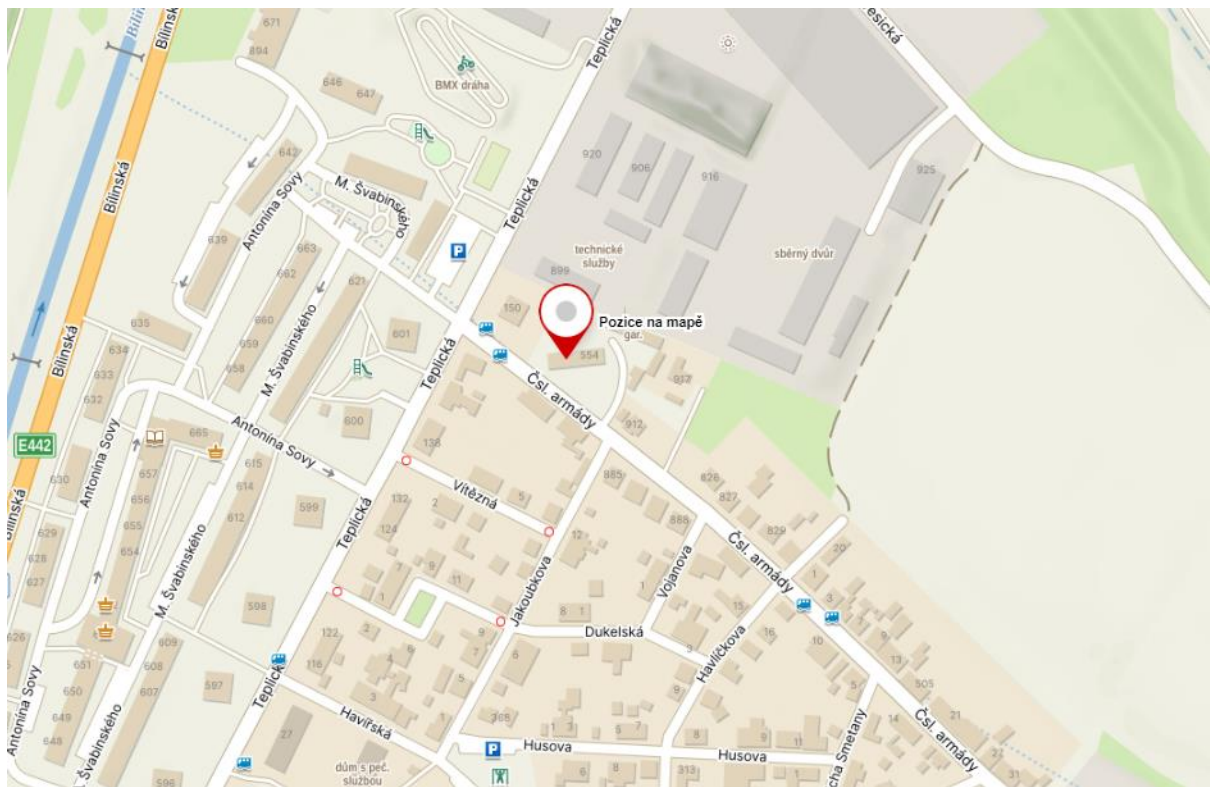
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)





## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Koupelna



Pokoj



Kuchyně



Chodba



Pokoj



WC



Sklepní kóje





Parc. č. 1304/9 – altán



Parc. č. 1304/9 – altán

# Srovnávané nemovitosti

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace

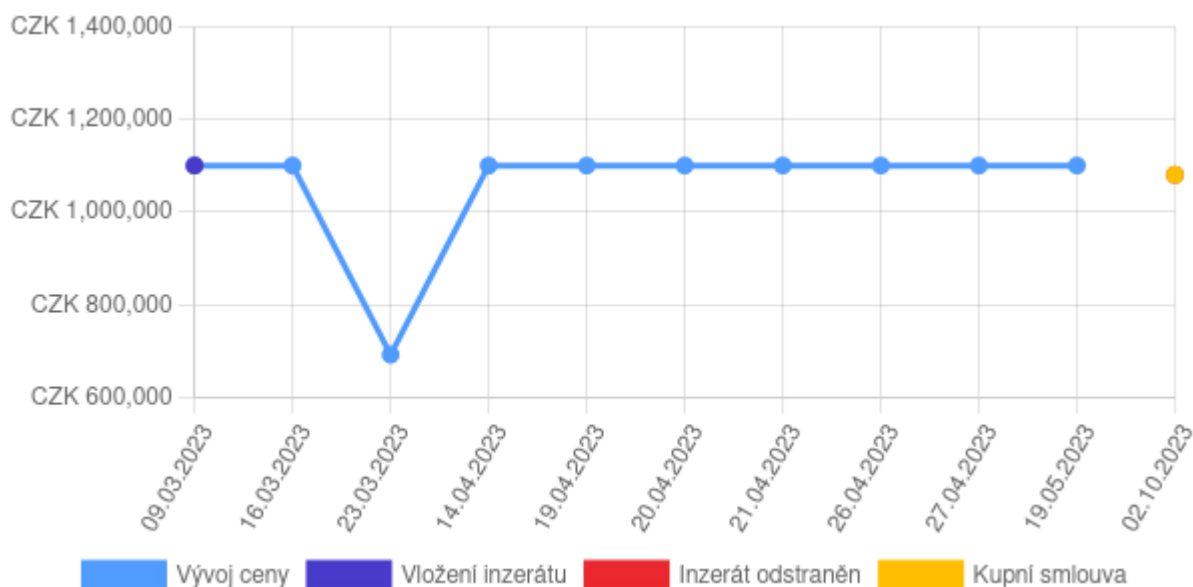


**Byt, 75 m<sup>2</sup>, M. Švabinského č.p. 663, Bílina, okres Teplice**

**Celková cena:** 1 080 000 Kč

**Lokalita:** M. Švabinského č.p. 663, Bílina, okres Teplice

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



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

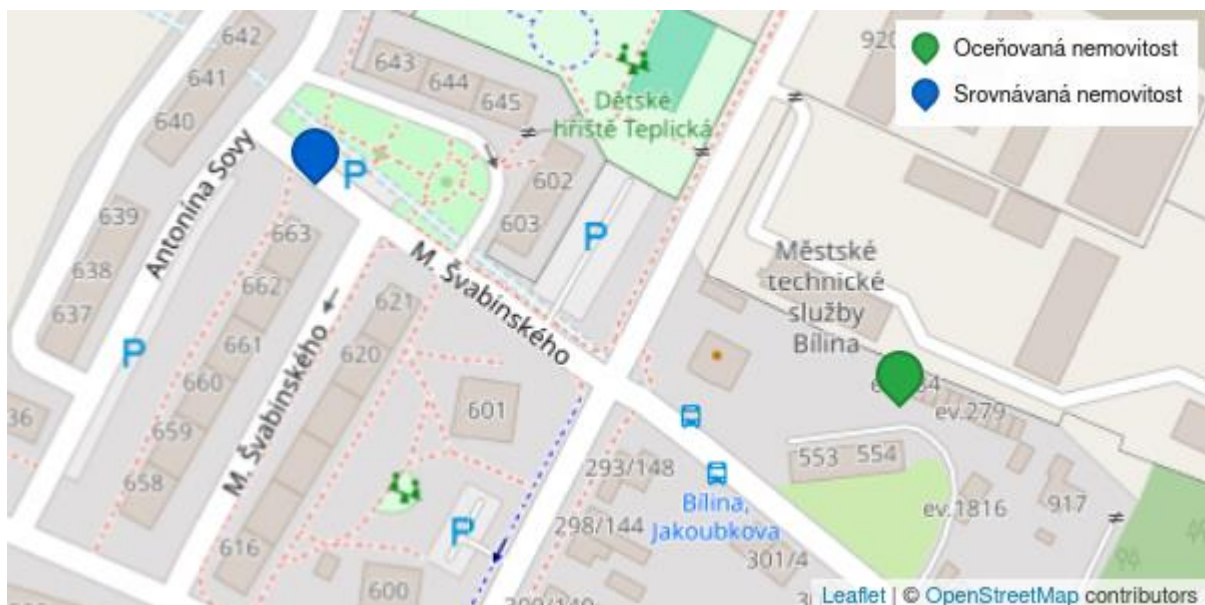
<b>Lokalita</b>	M. Švabinského č.p. 663, Bílina, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	1 080 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4996/2023-509
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně poplatků a právního servisu
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Plocha pozemku</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Užitná plocha</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	4

Nabízíme vám k prodeji byt v osobním podílovém vlastnictví v ulici M. Švabinského, byt s lodžii o celkové výměře 74m<sup>2</sup> se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu bez výtahu. Dispozici bytu tvoří vstupní chodba, zrekonstruované zděné jádro, koupelna s vanou. 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>). Dále se v bytě nachází ložnice a kuchyň s plynovým sporákem a elektrickou troubou. K bytu náleží sklepní prostor.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

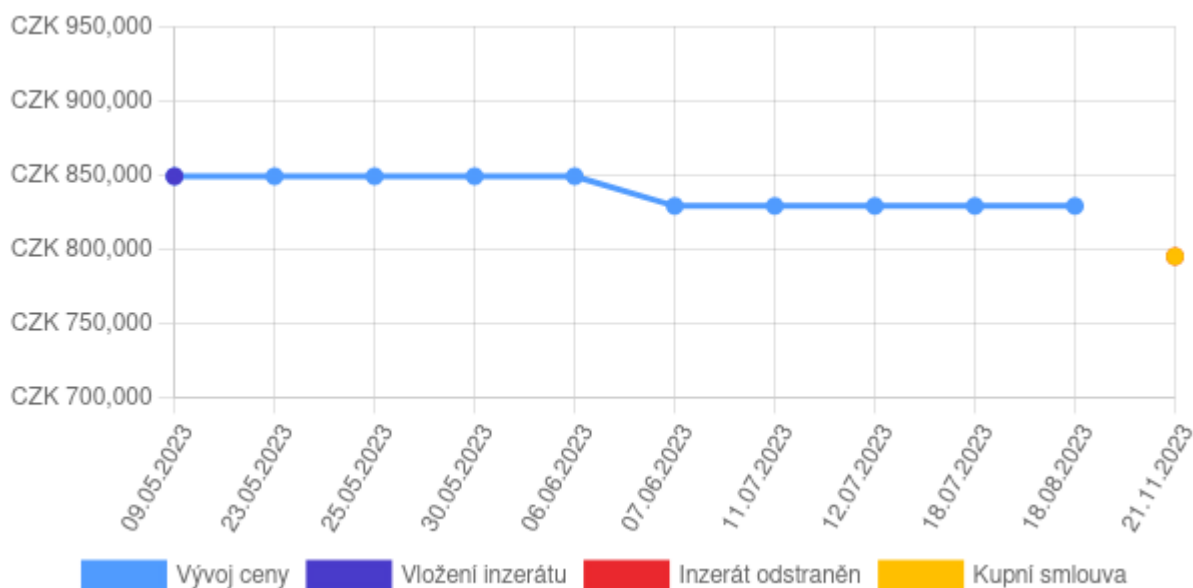


**Byt, 56 m<sup>2</sup>, M. Švabinského č.p. 610, Bílina, okres Teplice**

**Celková cena:** 795 000 Kč

**Lokalita:** M. Švabinského č.p. 610, Bílina, okres Teplice

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



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

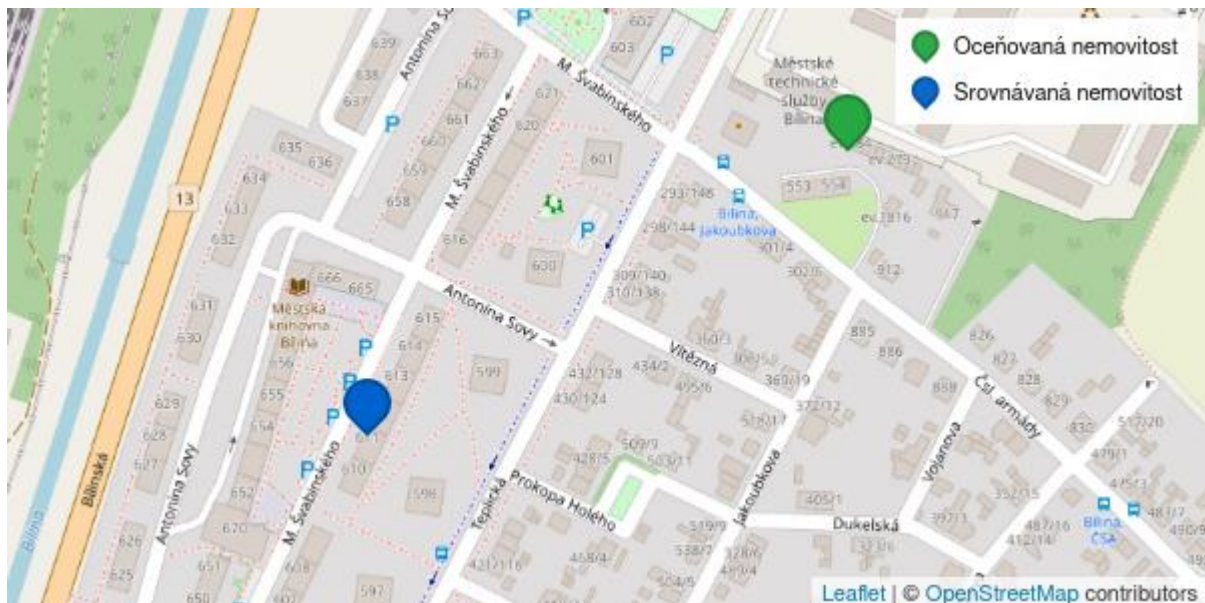
<b>Lokalita</b>	M. Švabinského č.p. 610, Bílina, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	795 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6001/2023-509
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Podlaží bytu</b>	2
<b>Užitná plocha</b>	56 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+1

Ve výhradním zastoupení Vám nabízím byt v OV o dispozici 2+1 o výměře 55 m<sup>2</sup> v Bílině, ul. M. Švabinského. Byt se nachází v 1. patře (2.NP) panelového domu a je v původním, ale udržovaném stavu. V kuchyni jsou plynová kamna, koupelna je samostatná / sprchový kout /, samostatné WC, chodba nabízí spoustu úložného prostoru. Byt doporučuji jako výhodnou investici. Pokud byt vyhovuje vašim požadavkům, kontaktujte mě ohledně prohlídky.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

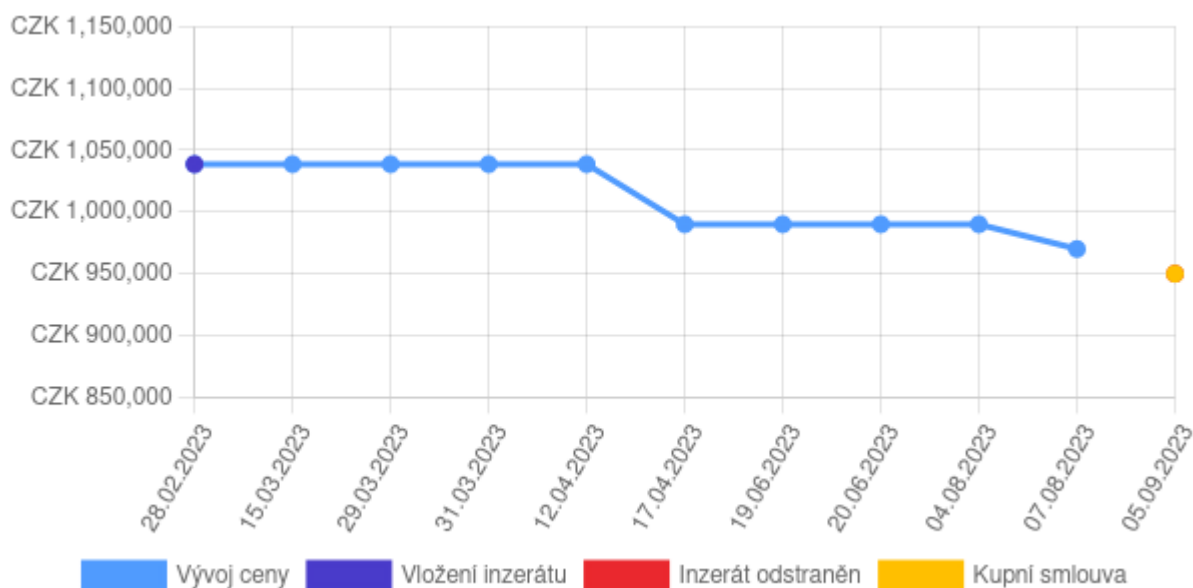


**Byt, 56 m<sup>2</sup>, M. Švabinského č.p. 619, Bílina, okres Teplice**

**Celková cena: 950 000 Kč**

**Lokalita: M. Švabinského č.p. 619, Bílina, okres Teplice**

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



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

<b>Lokalita</b>	M. Švabinského č.p. 619, Bílina, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	950 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	05.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-4409/2023-509
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	2 500 Kč včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	56 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	56 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlště	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet NP</b>	5	<b>Plyn</b>	Ano
<b>Voda</b>	Vodovod		



Nabízíme Vám k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví, který se nachází v ulici M. Švabinského v Bílině. Jedná se o prodej investičního bytu i s nájemníky, kteří řádně platí a je zde krásný roční výnos. Cihlový dům je bez výtahu. Občanská vybavenost je v blízkém okolí. Pro více informací volejte makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

