

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18790-1007/2023

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Děčín  
Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor  
Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV

**Číslo jednací:** 112 EX 424/10-200

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

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

**Adresa předmětu ocenění:** Svádovská č.p. 246/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 11.05.2023

**Zpracováno ke dni:** 11.05.2023

**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 18 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 05.06.2023

## **A. ZADÁNÍ**

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

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka, Exekutorský úřad Děčín, ze dne 03.04.2023, č.j. 112 EX 424/10-200, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 213 jehož součástí je stavba č.p. 246, rod. dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 189, pro katastrální území Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení, které je vedeno proti povinnému Alexanderu Pástorovi, sp. zn. 112 EX 424/10.

### **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: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, 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: Rodinný dům č.p. 246/13 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Svádovská č.p. 246/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Ulice: Svádovská  
Katastrální území: Krásné Březno  
Počet obyvatel: 90 378  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 253,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 11.05.2023. Povinný vlastník, spoluvlastníci nebo jiné osoby nebyly při provedení místního šetření přítomny. Ohledání nemovitých věcí bylo provedeno z vně objektu. Stavebně technický stav se dovozuje na základě vizuálního posouzení stavby. Výměra obytné podlahové plochy se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby. Další informace byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat (např. katastr nemovitostí, apod.).

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Pástor Alexander, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem - podíl 1/7

Pástor Milan, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem - podíl 3/7

Smělík Jan Ing., Proboštov č. ev. 4, 40002 Malečov - podíl 3/7

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 213 jehož součástí je stavba č.p. 246, rod. dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 189, pro katastrální území Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

#### Popis rodinného domu:

Předmětem ocenění je městský řadový třípodlažní dům. Stavba je pravděpodobně částečně podsklepena, střecha je mansardová, obytné podkroví se nepředpokládá. Základy pravděpodobně kamenné bez izolací proti zemi vlhkosti, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem, zdivo pravděpodobně cihelné, případně cihla/kámen. Tloušťka obvodové konstrukce odhadem do 45 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, případně klenbové, předpoklad s rovnými záklopy. Střecha je mansardová, krytinu tvoří šablony z

živičné lepenky, klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky z přední a zadní strany domu jsou fasádní škrábané, z přečnívající strany stavby fasáda chybí, zateplení pláště se nepředpokládá.

Objekt byl podle dochované částečné stavební dokumentace vystavěn pravděpodobně mezi lety 1910-1920, a ke ni ocenění je nejméně 100 let stár.

Vzhledem k tomu, že při provedení místního šetření nebyla zajištěna součinnost, nepodařilo se zjistit vnitřní dispozice domu, ani stavebně technický stav interiérů stavby, součástí a vybavení. Předpokládá se dožitý stavebně technický stav součástí a vybavení, součástí a vybavení standardní nebo podstandardní, bez nadstandardních prvků.

Dispozice rodinného domu: dle dostupných zjištění v domě tři byty. Nebylo možné zjistit, zda je dům obydlen, nebo alespoň částečně obydlen. Podlahová plocha stavby se s ohledem na velikost zastavěné plochy a podlažnosti stavbu uvažuje do 190 m<sup>2</sup>.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Stavba je napojena na dostupné inženýrské sítě (elektro, vodovod, kanalizace) - nebylo možné zjistit, zda je dům (nebo jednotlivé byty) odpojen nebo připojen k distribuční síti dodavatelů energií. Vytápění ani ohřev TUV nebylo možné zjistit.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

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. Vizuálně je stavba v zanedbaném stavu s částečně dožitými konstrukčními prvky krátkodobé životnosti. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 145 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Trvalé porosty se nepředpokládají.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Nebyly zjištěny.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. 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 lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec s vysokým indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Pástor Alexander, nařízení exekuce - Pástor Milan, spojení exekucí ke společnému řízení, zahájení exekuce - Pástor Alexander, zahájení exekuce - Pástor Milan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis objektu</b>	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	nezjištěno - předpoklad: částečné
	Dům byl postaven v roce	dle dostupných informací přibližně 1910-1920
	Rozsah rekonstrukce domu	nezjištěno
	Základy	nezjištěno - předpoklad: kamenné bez izolací
	Konstrukce	cihlová, případně cihla/kámen
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno - předpoklad: cca do 45 cm
	Stropy	nezjištěno - předpoklad: dřevěné trámové, klenbové
	Střecha	mansardová
	Krytina střechy	živičná lepenka šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	fasádní škrábané, v části chybí
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenné dvouvrstvé
Vady domu	dožité konstrukční prvky nebo v mezním stavu	
<b>Popis součástí,</b>	Dispozice	dle dostupných zjištění v domě tři byty
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	dle zastavěné plochy a podlažnosti stavby cca do 190 m <sup>2</sup>

<b>vybavení a dalších vlastností</b>	Elektřina	nezjištěno - předpoklad: ano nebo odpojeno
	Vodovod	nezjištěno - předpoklad: vodovod
	Svod splašek	nezjištěno - předpoklad: veřejná kanalizace
	Plynovod	nezjištěno
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	před rekonstrukcí
<b>Popis pozemku</b>	Velikost pozemku	145 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	nezjištěno - předpoklad: ne
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	nezjištěno - předpoklad: ne
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Pástor Alexander, nařízení exekuce - Pástor Milan, spojení exekucí ke společnému řízení,

		zahájení exekuce - Pástor Alexander, zahájení exekuce - Pástor Milan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.
--	--	---

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.05.2023 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 prodejkách 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. a č. 337/2022 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 minoritního podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100- leté vody)	III	0,95
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 Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,031}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,893}$$

#### 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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,949}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,822}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,893}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,920}$

#### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,893 * 1,000 * 0,920 = 0,822$$

### 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	1 253,-	0,822		1 029,97

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	213	145	1 029,97	149 345,65
Stavební pozemek - celkem			145		<b>149 345,65</b>

### 1.2. Rodinný dům č.p. 246

Obestavěný prostor stavby je určen orientačně na základě provedených měření v katastru nemovitostí, dochovaných původních plánů domu cca z r. 1910 a předpokládaného současného stavu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	8,20*5,00 =	41,00 2,60 m
1.NP	8,20*11,90-2,50*1,50 =	93,83 3,50 m
2.NP	8,20*11,90-2,50*1,50 =	93,83 3,35 m
3.NP	8,20*11,90-2,50*1,50 =	93,83 3,20 m
		<b>322,49 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(8,20*5,00)*(2,60) = 106,60

NP 1.NP	$(8,20*11,90-2,50*1,50)*(3,50) =$	328,41
NP 2.NP	$(8,20*11,90-2,50*1,50)*(3,35) =$	314,33
NP 3.NP	$(8,20*11,90-2,50*1,50)*(3,20) =$	300,26
Z Zastřešení	$(8,20*11,90-2,50*1,50)*3,20/2 =$	150,13
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 199,73 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,29
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8929</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8929
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 745,32</b>

**Plná cena:**  $1\,199,73\text{ m}^3 * 5\,745,32\text{ Kč/m}^3$  = **6 892 832,76 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 125 / 125 = 100,0\%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85\% / 100)$

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **1 033 924,91 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,822

**Cena stavby CS**

= **849 886,28 Kč**

**Rodinný dům č.p. 246 - zjištěná cena**

= **849 886,28 Kč**

### 1.3. Přípojka vody DN 25 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

8,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 200,37**

**Plná cena:**  $8,00\text{ m} * 1\,200,37\text{ Kč/m}$

= **9 602,96 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 50 / 50 = 100,0\%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85\% / 100)$

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **1 440,44 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,822

**Cena stavby CS**

= **1 184,04 Kč**

**Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena**

= **1 184,04 Kč**

#### 1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 8,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 096,78</b>
<b>Plná cena:</b> 8,00 m * 4 096,78 Kč/m	=	<b>32 774,24 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 125 / 125 = 100,0 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	=	<b>4 916,14 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,822
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4 041,07 Kč</b>

**Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena** = **4 041,07 Kč**

#### 1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 8,00 m

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>460,30</b>
<b>Plná cena:</b> 8,00 m * 460,30 Kč/m	=	<b>3 682,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 50 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>552,36 Kč</b>
*	0,822
=	<b>454,04 Kč</b>

**Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena = 454,04 Kč**

### 1.6. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.3.1. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem  
rozměrů 750 x 300 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$0,75 * 0,3 * 0,25 = 0,06 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 6 900,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,8590

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

= **22 686,16**

**Plná cena:**  $0,06 \text{ m}^3 * 22 686,16 \text{ Kč/m}^3$

= **1 361,17 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 50 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>204,18 Kč</b>
*	0,822
=	<b>167,84 Kč</b>

**PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm = 167,84 Kč**  
**- zjištěná cena**

**Oceňované nemovitosti - rekapitulace**

<b>1.1. Pozemky:</b>	<b>149 345,65 Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>	
1.2. Rodinný dům č.p. 246	849 886,28 Kč
1.3. Přípojka vody DN 25 mm	1 184,04 Kč
1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm	4 041,07 Kč
1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	454,04 Kč
1.6. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 750 x 300 mm	167,84 Kč
Stavby na pozemku - celkem	<b>+ 855 733,27 Kč</b>

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = 1 005 078,92 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 005 080,- 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.

**Rodinný dům Svádovská č.p. 246/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem**

Svádovská č.p. 246/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - možnosti využití	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Svádovská č.p. 246/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	190 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	145 m <sup>2</sup>	komerčně využitelné - předpoklad 3 byty	bez vedlejších staveb, povodňová zóna
1	Karolíny Světlé č.p. 261/31, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	235 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	733 m <sup>2</sup>	vícegenerační nebo komerčně využitelné - 2 byty	kůlny
2	Masarykova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	210 m <sup>2</sup>	dobrý	101 m <sup>2</sup>	omezené komerční využití	garáž, dílna
3	Masarykova č.p. 60/139, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	200 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	497 m <sup>2</sup>	komerčně využitelné, nebytové a bytové prostory	vedlejší stavby - bývalá pekárna rozsáhlé, špatný stav

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 možnosti využití	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaných o objektu odvozená ze srovnání
1	1 250 000,00 Kč	1	1 250 000,00 Kč	1.03	1.15	0.95	1.21	0.99	1.01	1.361446591725	918 141,05 Kč
2	2 990 000,00 Kč	1	2 990 000,00 Kč	1.2	1.1	1.03	0.94	0.95	1.1	1.33553508	2 238 803,04 Kč
3	5 100 000,00 Kč	1	5 100 000,00 Kč	1.2	1.08	1	1.17	1.03	1.2	1.87417152	2 721 202,38 Kč
Celkem průměr										1 959 382,00 Kč	
Minimum										918 141,05 Kč	
Maximum										2 721 202,38 Kč	
Směrodatná odchylka - s										933 442,31 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 025 939,69 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 892 824,31 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: možnosti využití											
K6 - Koeficient úpravy: ostatní											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje možnosti využití objektu z komerčního pohledu. K6 zohledňuje další popsání vlastností.

#### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$10\,312,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 190 \text{ m}^2$$

$$= 1\,959\,382 \text{ Kč}$$

#### Celková cena po zaokrouhlení:

**1 959 000 Kč**

## E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	1.005.080,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	1.959.000,- Kč

### 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 (výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu) a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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

### Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %.  
Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,959\,000\text{ Kč} * 1/14) - 30\% = 97\,950\text{ Kč}$$

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka, Exekutorský úřad Děčín, ze dne 03.04.2023, č.j. 112 EX 424/10-200, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 213 jehož součástí je stavba č.p. 246, rod. dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 189, pro katastrální území Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**98.000,- Kč**

Slovy: Devadesátosmtisíc 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, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz  
V Praze, dne 05.06.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 18790-1007/2023 znaleckého deníku.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- zpráva o povodňovém riziku
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">213</a>
Obec:	<a href="#">Ústí nad Labem [554804]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Krásné Březno [775266]</a>
Číslo LV:	<a href="#">189</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	145
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Krásné Březno [175269]</a> ; č. p. 246; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">213</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 246</a>
Ulice:	<a href="#">Svádovská</a>
Adresní místa:	<a href="#">Svádovská 246/13</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pástor Alexander, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	1/7
Pástor Milan, Svádovská 246/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	3/7
Smělík Jan Ing., Proboštov č. ev. 4, 40002 Malečov	3/7

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

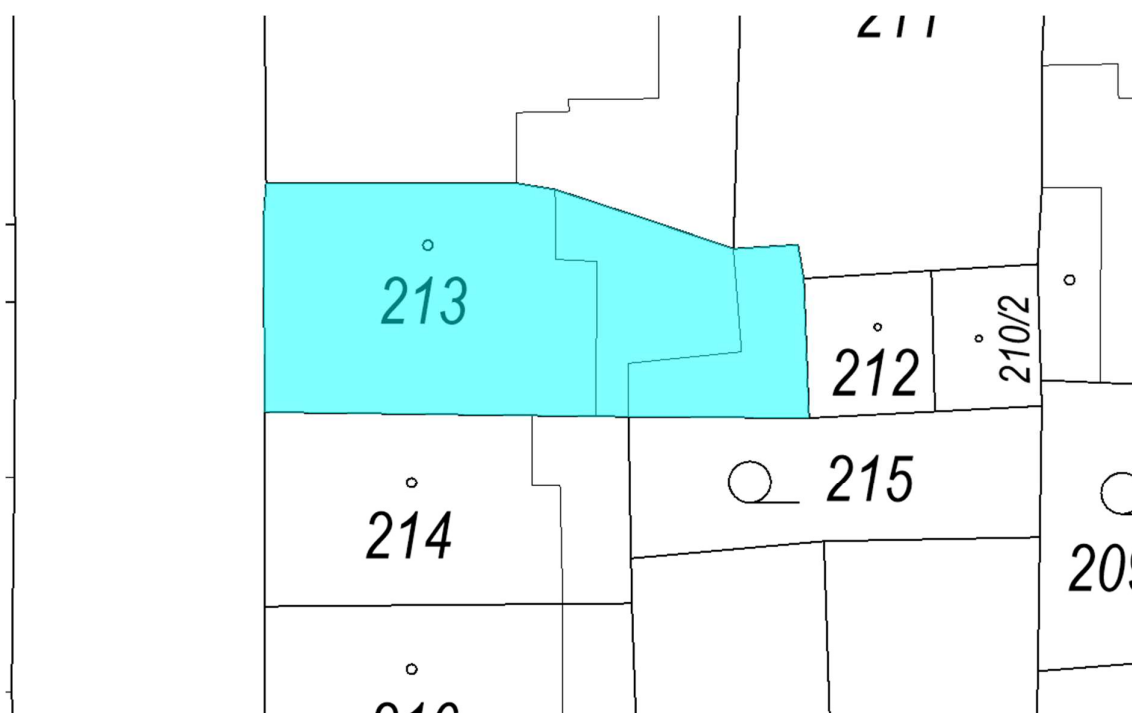
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

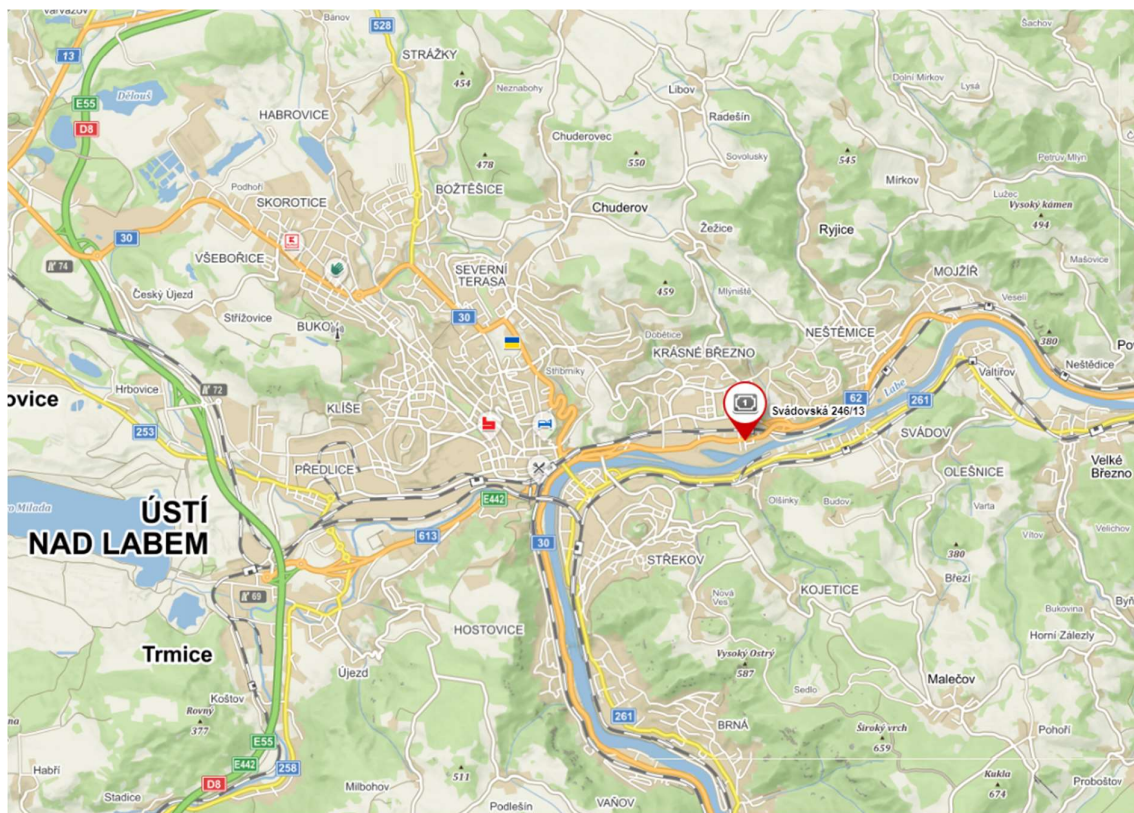
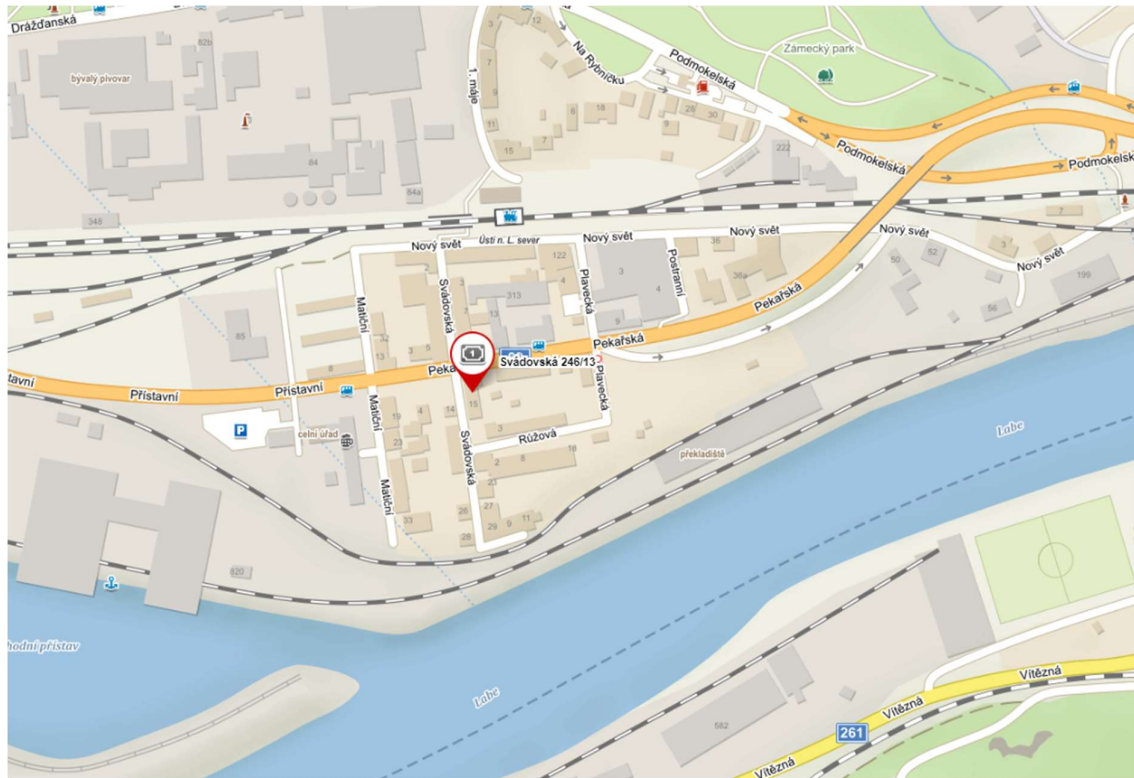
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Pástor Alexander
Nářízení exekuce - Pástor Milan
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Pástor Alexander
Zahájení exekuce - Pástor Milan

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

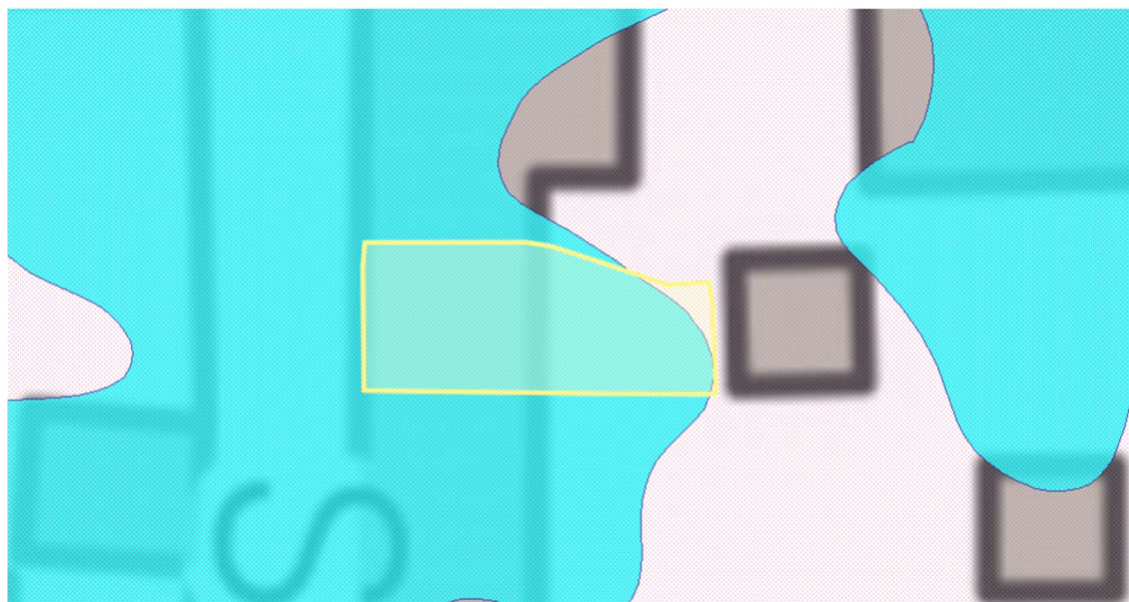
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)



## Situační mapa



## Zpráva o povodňovém riziku



### Legenda

#### Povodňová rizika

- Úseky toků v oblastech s významným povodňovým rizikem 2.plánovací cyklus
- Říční síť s vyhlášením záplavových území

#### Oblasti povodí

- Berounky
- Dolní Vltavy
- Dyje
- Horní Odry
- Horní Vltavy
- Horního a středního Labe
- Lužické Nisy, přítoků Odry
- Moravy a přítoků Váhu
- Ohře, Dolního Labe, ostatních přítoků Labe
- ostatní přítoky Dunaje

- Aktivní zóny Q100

#### Záplavová území Q5

- Nestaveno
- Stanoveno

#### Záplavová území Q20

- Nestaveno
- Stanoveno

#### Záplavová území Q100

#### Záplavová území Q500

- Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSÚ)

## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

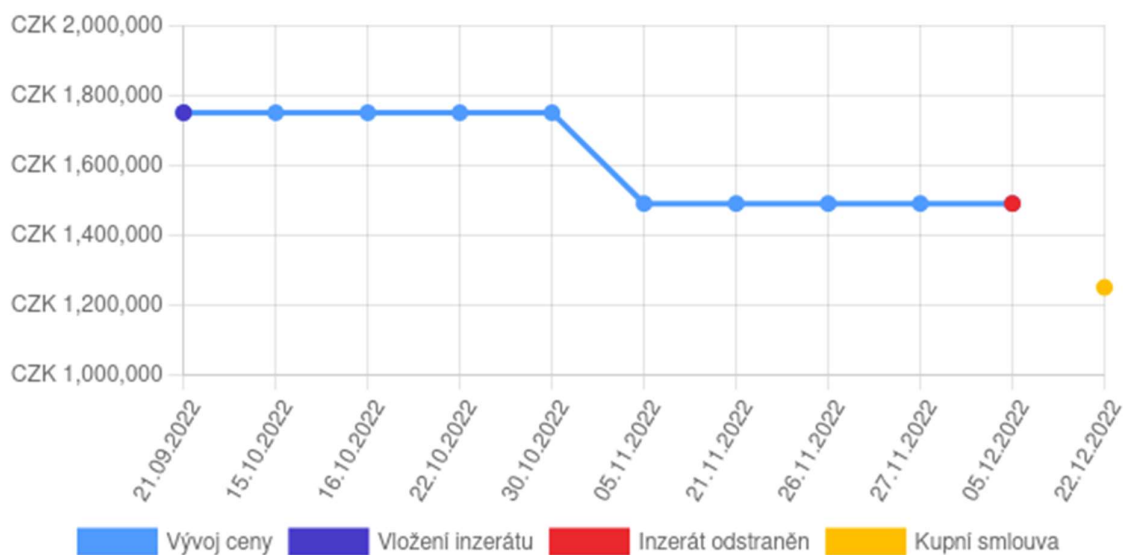


**Rodinný dům, 235 m<sup>2</sup>, Karolíny Světlé č.p. 261/31, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem**

**Celková cena:** 1 250 000 Kč

**Lokalita:** Karolíny Světlé č.p. 261/31, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

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

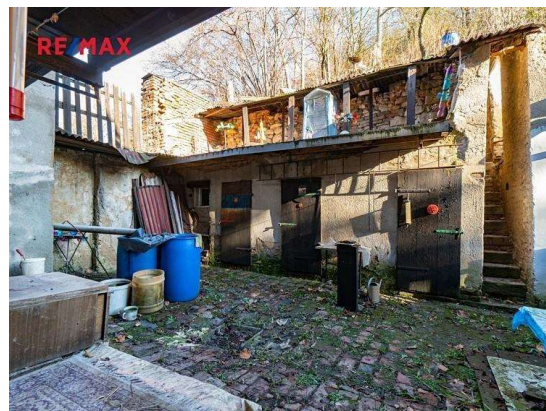


#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

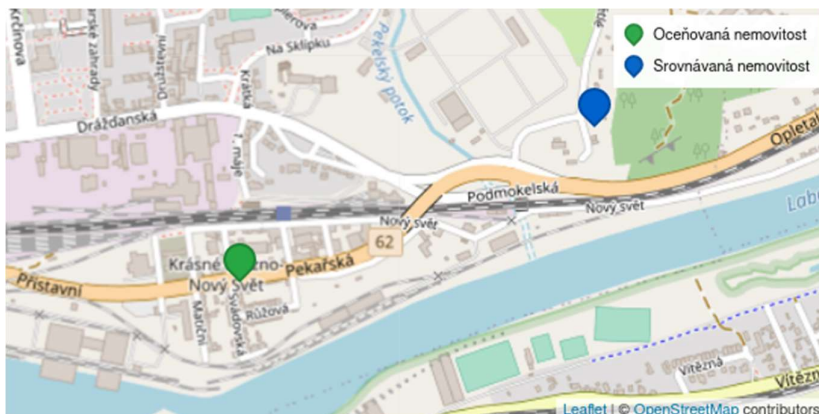
<b>Lokalita</b>	Karolíny Světlé č.p. 261/31, Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	1 250 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-7481/2022-510	<b>Datum podpisu KS</b>	22.12.2022
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	733 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva	<b>Zastavěná plocha</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	235 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Kanalizace</b>	Septik, Jímka	<b>Počet NP</b>	3
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Podlahová plocha</b>	235 m <sup>2</sup>

K prodeji nabízíme rodinný dům z roku 1931, který se skládá ze třech podlaží a podkrovního prostoru. Zastavěná plocha je 121 m<sup>2</sup> a k domu dále náleží pozemek o výměře 621 m<sup>2</sup>, který je svažité a částečně byl využíván jako zahrada. Okolí domu je plné zeleně a stromů a přitom jste pořád ve městě. Současný stav nabízí dvě bytové jednotky o dispozici 2+1, které jsou umístěny každá v jednom z podlaží. V přízemí domu je technické zázemí s umístěným kotlem na tuhá paliva, které zajišťují vytápění celého domu. V tomto podlaží lze vybudovat další bytovou jednotku. Podkroví lze do budoucna využít například k vybudování další samostatné jednotky nebo propojení k současné jednotce 2+1, která se nachází o podlaží níže. Vstup do každé jednotky je řešen samostatným vchodem z centrální chodby. Elektroinstalace a rozvod vody v domě je původní a záchod je pouze suchý. Dům je napojen na vodovodní řad. Odpadní voda je svedena do septiku za domem. Původní stav tohoto domu nabízí několik možností k budoucímu využití dle Vašich potřeb a představ. V domě je nutná kompletní rekonstrukce včetně sanace vlhké zdi sousedící s vedlejším pozemkem!!!

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

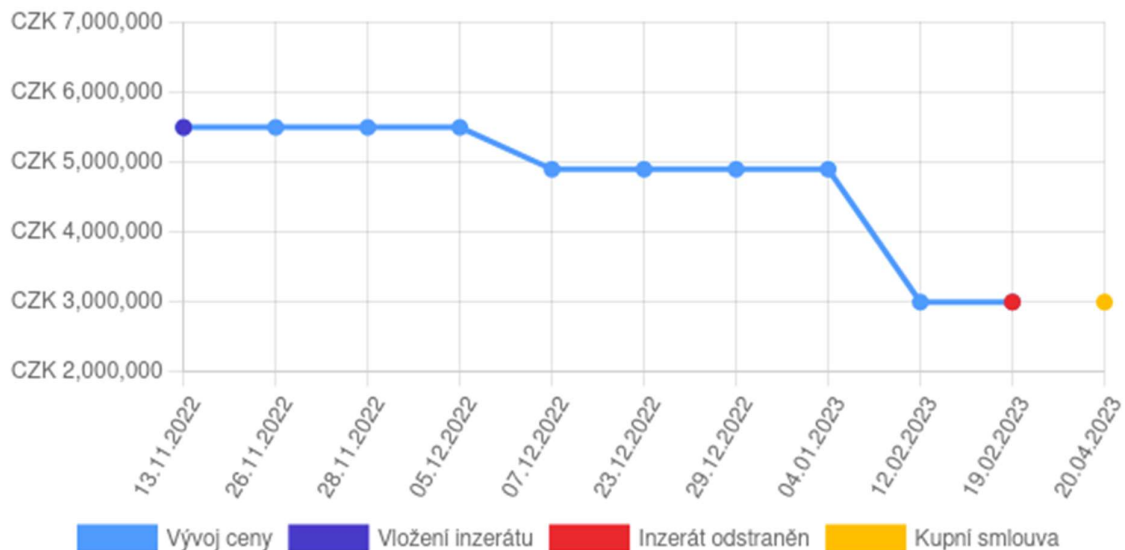


Rodinný dům, 210 m<sup>2</sup>, Masarykova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 2 990 000 Kč

Lokalita: Masarykova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

### 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)

Lokalita	Masarykova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 990 000 Kč
Číslo řízení	V-2446/2023-510	Datum podpisu KS	20.04.2023
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	101 m <sup>2</sup>
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	101 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	210 m <sup>2</sup>
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet NP	2	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	210 m <sup>2</sup>		

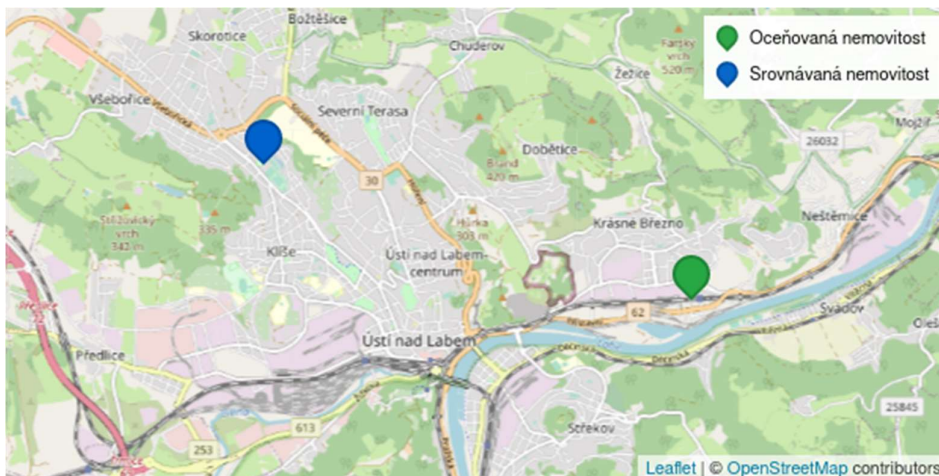
Exkluzivně Vám nabízíme zajímavý rodinný dům o dispozici 5+1 s garáží, prostornou dílnou a dvorkem se skladovými prostory v Ústí nad Labem v části města Klíše. Dům je v udržovaném původním stavu, je ihned obývatelný, částečná investice nutná. V přízemí domu se nachází vstup do domu s prostornou chodbou se

vstupem na dvůr, vjezd do garáže a velká světlá dílna. Dále v mezipatře koupelna s WC. V 1.NP se nachází chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. V druhém mezipatře je umístěna terasa, následuje 2.NP s chodbou dvěma pokoji, šatnou, skladovým prostorem a vstupem na suchou půdu. Vnitřní částí domu vede kamenné schodiště. Vytápění a ohřev vody zajištěno plynovým kotlem, vytápění také možné tuhými palivy. Voda je přivedena městským vodovodním řádem, vše svedeno do městské kanalizace. Elektrický proud 220 V. Celkové náklady na provoz domu 10 tis. Kč za měsíc. Příjezd k domu po hlavní komunikaci, parkování přímo u domu. Objekt je vhodný k trvalému bydlení i k podnikání. Veškerá občanská vybavenost v místě. S RX FINANCEMI Vám rádi zajistíme HYPOTÉKU. Pro více informací kontaktujte makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

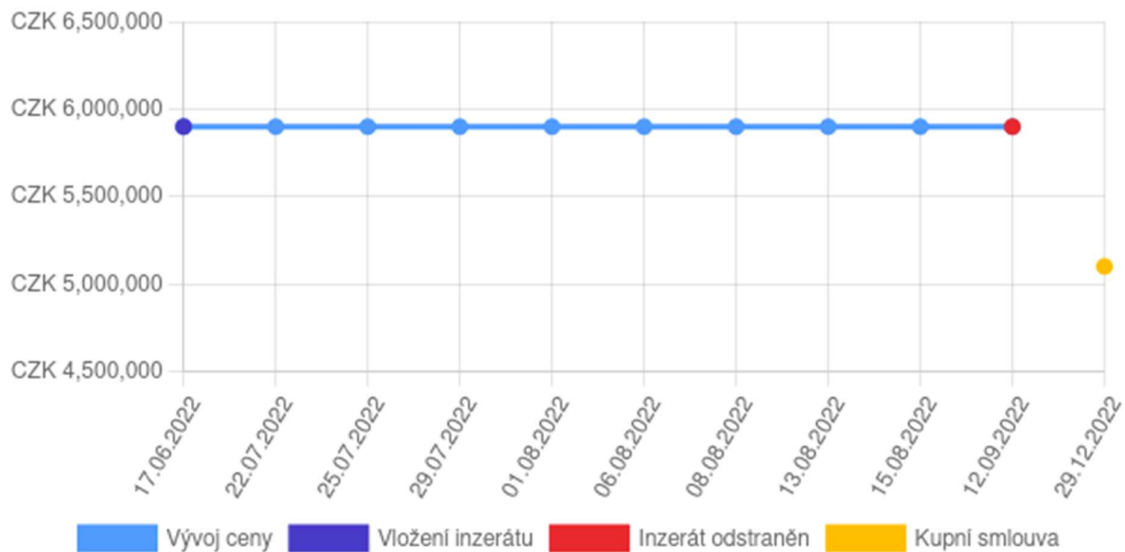


Rodinný dům, 200 m<sup>2</sup>, Masarykova č.p. 60/139, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 5 100 000 Kč

Lokalita: Masarykova č.p. 60/139, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

### 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>	Masarykova č.p. 60/139, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	5 100 000 Kč
<b>Číslo řízení</b>	V-7550/2022-510	<b>Datum podpisu KS</b>	29.12.2022
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	497 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Užitná plocha</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet NP</b>	3
<b>Plyn</b>	Ano	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Podlahová plocha</b>	200 m <sup>2</sup>		

Bydlet a podnikat na jedné adrese Vám umožní tato zajímavá a lákavá nabídka. Objekt o celkové rozloze 497 m<sup>2</sup> a zastavěné ploše 118 m<sup>2</sup> najdete na Masarykově ulici v Ústí nad Labem v jednom z lukrativních míst. V

přízemí jsou dvě samostatné prodejny, v prvním poschodí byt 3+1 a prostorná půda vybízí k vybudování dalšího prostoru. Za domem se z bývalé pekárny může rekonstrukcí vytvořit cokoli co by Vás, pro svou výhodnou polohu, inspirovalo k Vaším podnikatelským záměrům. Například, ubytování, nájemní byty, sídlo jakékoliv výrobní firmy, různých vzdělávacích, školicích center a spolků. Výhodou je samostatný přístup z ul. Bezručova. Součástí pozemku jsou i prostory k využití jako garáže, dílny, a podobně. Parkovat lze z obou ulic. Ať Vás nabídka láká k rodinnému bydlení, nebo k podnikání, objednejte se na prohlídku, kde Vám ráda zodpovím Vaše odpovědi a provedu Vás nabízenou nemovitostí. Na setkání se těší, dobrou radou a informací potěší, Váš budoucí makléř Bohumila Tomášková.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

