

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 035284/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 4575/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nezvalova č.p. 1819/13, Litoměřice, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.05.2025
Zpracováno ke dni:	19.05.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.06.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1819/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7/500 na společných částech budovy č.p. 1819/13 a pozemku parc. č. 3718/20 v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice na listu vlastnictví č. 7686.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, prohlášení vlastníka, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1819/1
Adresa předmětu ocenění:	Nezvalova č.p. 1819/13, Litoměřice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Litoměřice
Ulice:	Nezvalova
Katastrální území:	Litoměřice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

Plocha bytové jednotky byla převzata z prohlášení vlastníka. Výměra sklepní kóje nebyla v prohlášení uvedena, proto je stanovena odhadem dle obdobných nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kilián Vratislav, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1819/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7/500 na společných částech budovy č.p. 1819/13 a pozemku parc. č. 3718/20 v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice na listu vlastnictví č. 7686.

4. Dokumentace a skutečnost

Níže uvedený popis nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980. Dle veřejně dostupných informací byl objekt v letech 2012-2013 revitalizován (zateplení, okna, střešní krytina).

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

Popis bytové jednotky

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

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	12,63 m ²
Pokoj	Pokoj	16,36 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	8,60 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,00 m ²
Koupelna, WC	WC	0,97 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	1,96 m ²
Podlahová plocha		40,56 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		42,52 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Vnitřní vybavení nebylo možné ověřit, předpokládá se, že je standardní. Na základě předpokládaného stavu se k bytové jednotce přistupuje jako k jednotce v dobrém stavu.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je zcela zastavěn stavbou bytového domu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
3718/103	ostatní plocha	Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice

Bytový objekt je postaven ve střední 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.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1980

Popis bytového domu	Rozsah rekonstrukce domu	Dle veřejně dostupných informací byl objekt v letech 2012-2013 revitalizován (zateplení, okna, střešní krytina).
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	pvc fólie
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	akrylátové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	po rekonstrukci
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1		
	Podlaží bytové jednotky	1.PP		
	Bytové jádro	nezjištěno		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	nezjištěno		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m²	Bytová jednotka		
		Kuchyně	Kuchyně	12,63 m²
Pokoj		Pokoj	16,36 m²	
Ostatní prostory		Předsíň	8,60 m²	
Koupelna, WC		Koupelna	2,00 m²	

		Koupelna, WC	WC	0,97 m ²
		Príslušenství	Sklepní kóje	1,96 m ²
		Podlahová plocha		40,56 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		42,52 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	nezjištěno		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce	nezjištěno		
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední 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 vyžití; 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	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.05.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 7686
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Litoměřice
Katastrální území: Litoměřice
Počet obyvatel: 22 983

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,597,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _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 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,259$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,090$$

1. Bytová jednotka č. 1819/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Litoměřice
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 27):	46 702,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka:	40,56 * 1,00 =	40,56 m ²
sklepní kóje:	1,96 * 0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		40,76 m ²

Výpočet indexu 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: 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,808}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 46\,702,- \text{ Kč/m}^2 * 0,808 = 37\,735,22 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,76 \text{ m}^2 * 37\,735,22 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,090 = 1\,676\,515,45 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 676 515,45 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 3718/20

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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: Ochranné pásmo - chráněná krajinná oblast	II	-0,01

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,090 = \mathbf{1,079}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 597,-	1,079		2 802,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3718/20	498	2 802,16	1 395 475,68
Stavební pozemek - celkem			498		1 395 475,68

Pozemek parc.č. 3718/20 - cena zjištěná celkem = **1 395 475,68 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 3718/20 = 1 395 475,68 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 395 475,68 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 676 515,45 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 395 475,68 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 / 500

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 395 475,68 Kč * 7 / 500 = 19 536,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 19 536,66 Kč

Bytová jednotka č. 1819/1 - cena zjištěná = **1 696 052,11 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 1819/1	1 696 052,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 676 515,45 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 3718/20	19 536,66 Kč
	= 1 696 052,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

1 696 052,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 696 050,- Kč

slovy: Jeden milion šest set devadesát šest tisíc padesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Bytová jednotka č. 1819/1

Bytová jednotka č. 1819/1, Nezvalova č.p. 1819/13, Litoměřice, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Nezvalova č.p. 1819/13, Litoměřice, okres Litoměřice	41 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje, revitalizovaný bytový dům, 1.PP, 1+1
1	Nezvalova č.p. 1821/21, Litoměřice, okres Litoměřice	38 m ²	panelová	dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, revitalizovaný bytový dům, 4.NP, 2+kk
2	Revoluční č.p. 1834/8, Litoměřice, okres Litoměřice	35 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, balkón, revitalizovaný bytový dům, 9.NP, 2+kk
3	Nezvalova č.p. 1822/25, Litoměřice, okres Litoměřice	41 m ²	panelová	velmi dobrý	sklepní kóje, komora mimo BJ, revitalizovaný bytový dům, 3.NP, 2+kk

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	61 710,53 Kč	1	61 710,53 Kč	1	1.01	1	1	1.05	1.0605	58 190,03 Kč
2	62 714,29 Kč	1	62 714,29 Kč	1	1.02	1	1.05	1.1	1.1781	53 233,42 Kč
3	58 195,12 Kč	1	58 195,12 Kč	1	1	1	1.06	1.05	1.113	52 286,72 Kč
Celkem průměr								54 570,05 Kč		
Minimum								52 286,72 Kč		
Maximum								58 190,03 Kč		
Směrodatná odchylka - s								3 170,52 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								51 399,52 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								57 740,57 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										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly v konstrukci objektu. K4 diferencuje rozdíly ve stavu nemovitosti, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení interiérů. K5 zohledňuje další popsání vlastností, zejména dispozici bytové jednotky, stav bytového domu a příslušenství.

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

54 570,05 Kč/m²

* 41 m²

= 2 237 372 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 237 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 696 050 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 237 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1819/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7/500 na společných částech budovy č.p. 1819/13 a pozemku parc. č. 3718/20 v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice na listu vlastnictví č. 7686.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 237 000 Kč

Slovy: dvamilionydvěstětřicetsedmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.06.2025

.....
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 035284/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Prohlášení vlastníka,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 09:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: fafaf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice
Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 7686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kilián Vratislav, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	920121/2834	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
1819/1	byt	chráněná krajinná oblast	byt.z.	7/500
Vymezeno v:				
Budova	Předměstí, č.p. 1819, byt.dům, LV 4912			
	na parcele		3718/20, LV 4912	
Parcela	3718/20	zastavěná plocha a nádvoří		498m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č. 2019_CZ_00124319
k zajištění pohledávky ve výši 510.000,00 CZK s příslušenstvím a budoucích dluhů do
výše 510.000,00 CZK vzniklých ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 15.6.2040

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Jednotka: 1819/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 2019_CZ_00124319_ZS_1, ze
dne 10.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2019 08:21:00. Zápis
proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Litoměřice

V-3139/2019-506

Pořadí k 12.04.2019 08:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 2019_CZ_00124319_ZS_1,
ze dne 10.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2019 08:21:00. Zápis
proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Litoměřice

V-3139/2019-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 2019_CZ_00124319_ZS_1,
ze dne 10.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2019 08:21:00. Zápis
proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Litoměřice

V-3139/2019-506

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 09:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 7686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

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

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 25.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2024 11:05:23. Zápis proveden dne 05.02.2024; uloženo na prac. Litoměřice
Z-810/2024-506

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky, zákaz zcizení a zatížení se nevztahuje na zřízení věcných břemen/služebností inženýrských sítí ve prospěch korporací zajišťujících zřízení, vedení a servis inženýrských sítí, po dobu existence zástavního práva

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Jednotka: 1819/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 2019 CZ 00124319 ZS_1, ze dne 10.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2019 08:21:00. Zápis proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Litoměřice

V-3139/2019-506

Pořadí k 12.04.2019 08:21

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky existující, z daňových nedoplatků ve výši 1376,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Jednotka: 1819/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-16763/2025 /2500-80544-505772 ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 20:03:09. Zápis proveden dne 04.02.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-223/2025-506

Pořadí k 10.01.2025 20:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-16763/2025 /2500-80544-505772 ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 20:03:09. Zápis proveden dne 04.02.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-223/2025-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-16763/2025 /2500-80544-505772 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 09:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 7686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 20:03:09. Zápis proveden dne 04.02.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-223/2025-506

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Kilián Vratislav, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-
Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 920121/2834

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-4575/2024 -15 (33EXE6845/2024-9) ze dne 04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 07:40:49. Zápis proveden dne 09.10.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6430/2024-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1819/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-4575/2024 -19 ze dne 07.10.2024. Právní moc ke dni 21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 07:40:49. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6429/2024-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-4575/2024 -38 ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024 07:31:37. Zápis proveden dne 09.12.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-7597/2024-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Kilián Vratislav, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-
Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 920121/2834

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 08795/24-018 ze dne 08.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2024 16:46:20. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-6568/2024-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1819/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-08795/2024 -026 ze dne 11.11.2024. Právní moc ke dni 29.11.2024. Právní

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 09:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 7686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 11.11.2024 16:47:16. Zápis proveden dne 15.11.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-7280/2024-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-08795/2024 -045 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:54:56. Zápis proveden dne 10.01.2025; uloženo na prac. Litoměřice

Z-62/2025-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Kilián Vratislav, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-
Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 920121/2834

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-17913/2024 -12 ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2025 16:40:39. Zápis proveden dne 17.01.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-556/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1819/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-17913/2024 -14 ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 16:40:47. Zápis proveden dne 06.02.2025; uloženo na prac. Litoměřice

Z-291/2025-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Kilián Vratislav, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-
Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 920121/2834

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-637/2025 -29 ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 05:57:19. Zápis proveden dne 20.02.2025; uloženo na prac. Louny

Z-568/2025-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1819/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Louny 208 EX-637/2025 -62 ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 12:33:00. Zápis proveden dne 27.03.2025; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1591/2025-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2025 09:55:02

Obec: 564567 Litoměřice

List vlastnictví: 7686

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o Smlouva kupní ze dne 14.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2016 09:54:38.
Zápis proveden dne 08.07.2016.

V-6002/2016-506

Pro: Kilián Vratislav, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 RČ/IČO: 920121/2834
Litoměřice

F 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.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.**

Vyhotoveno: 24.04.2025 10:18:43

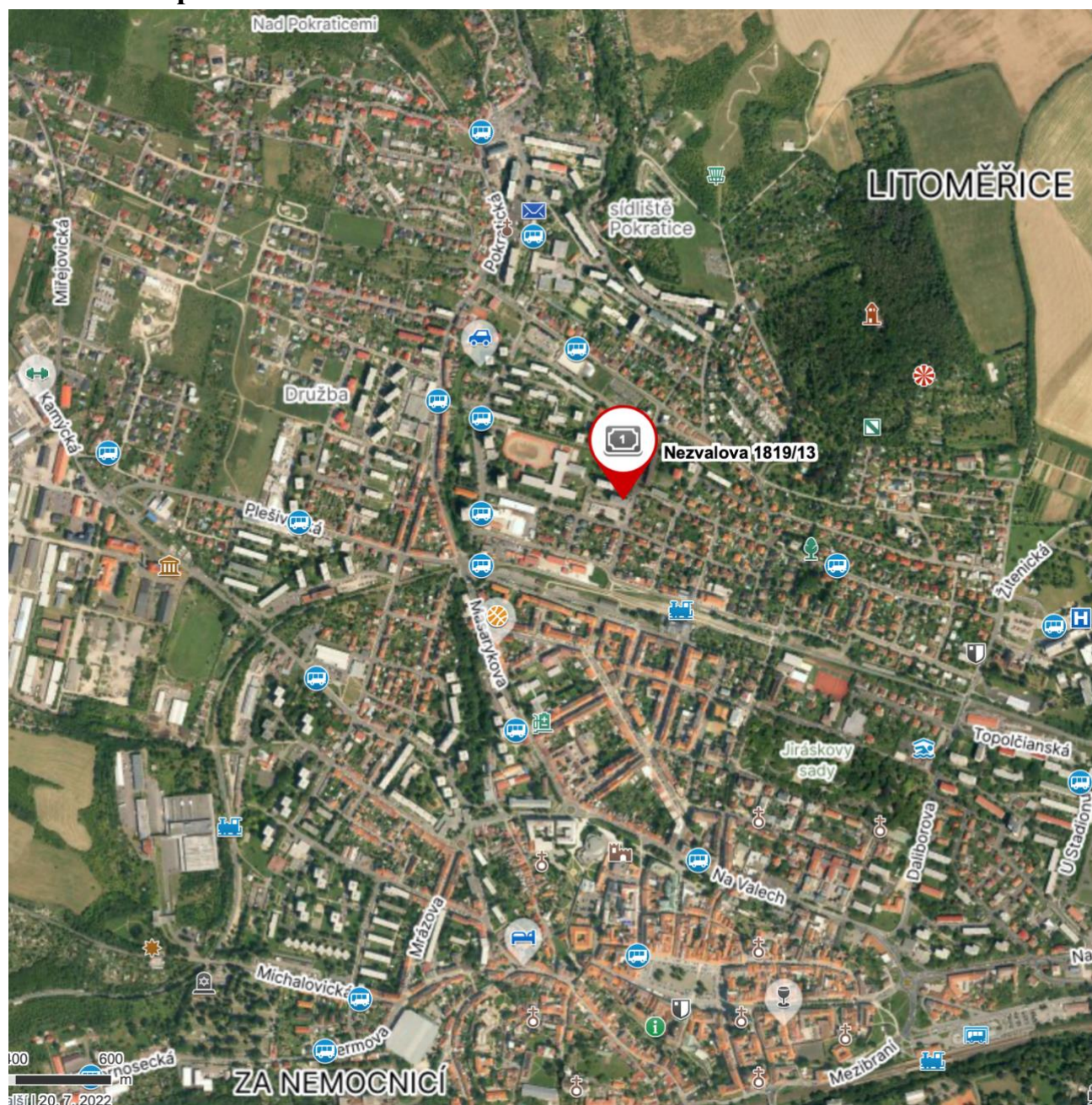
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

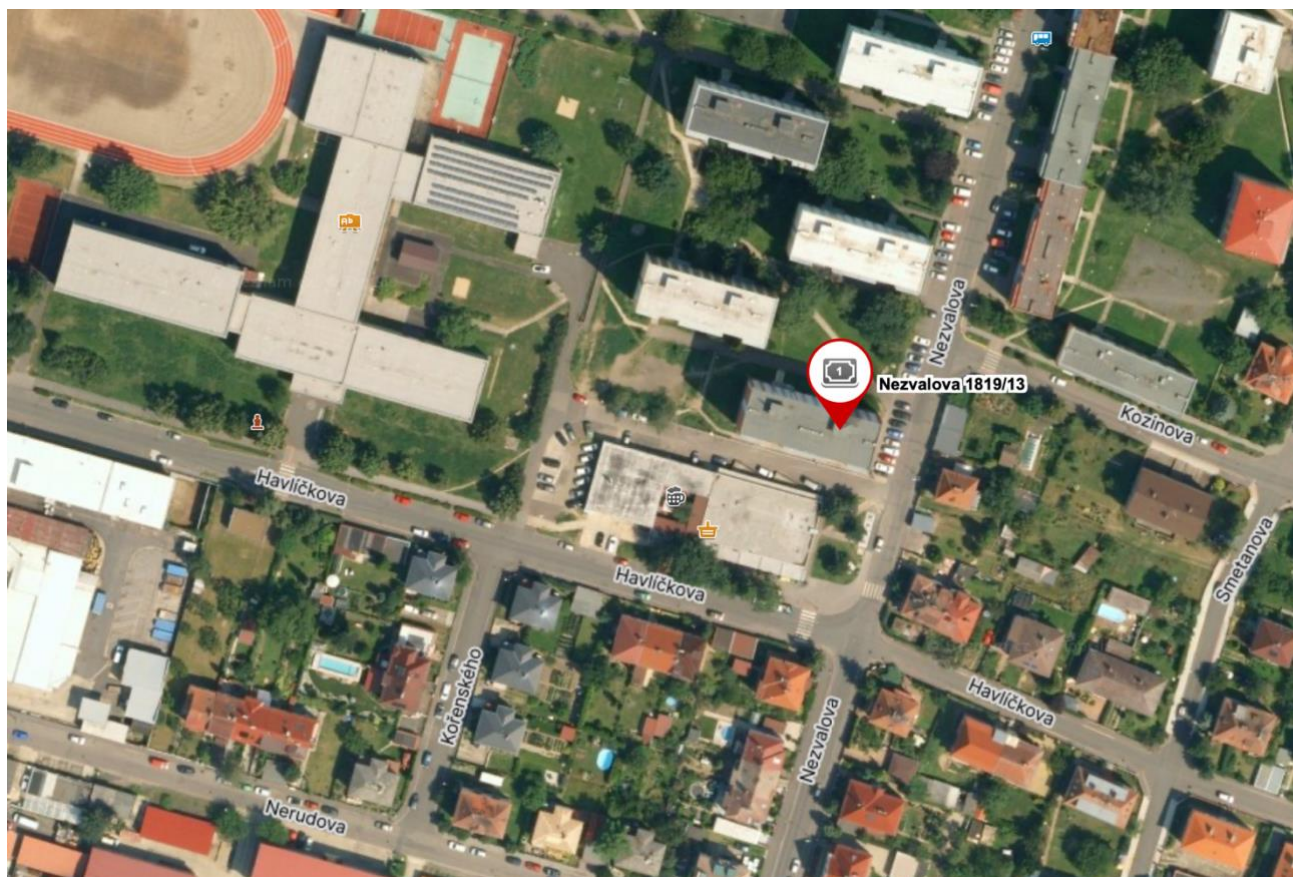
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 5

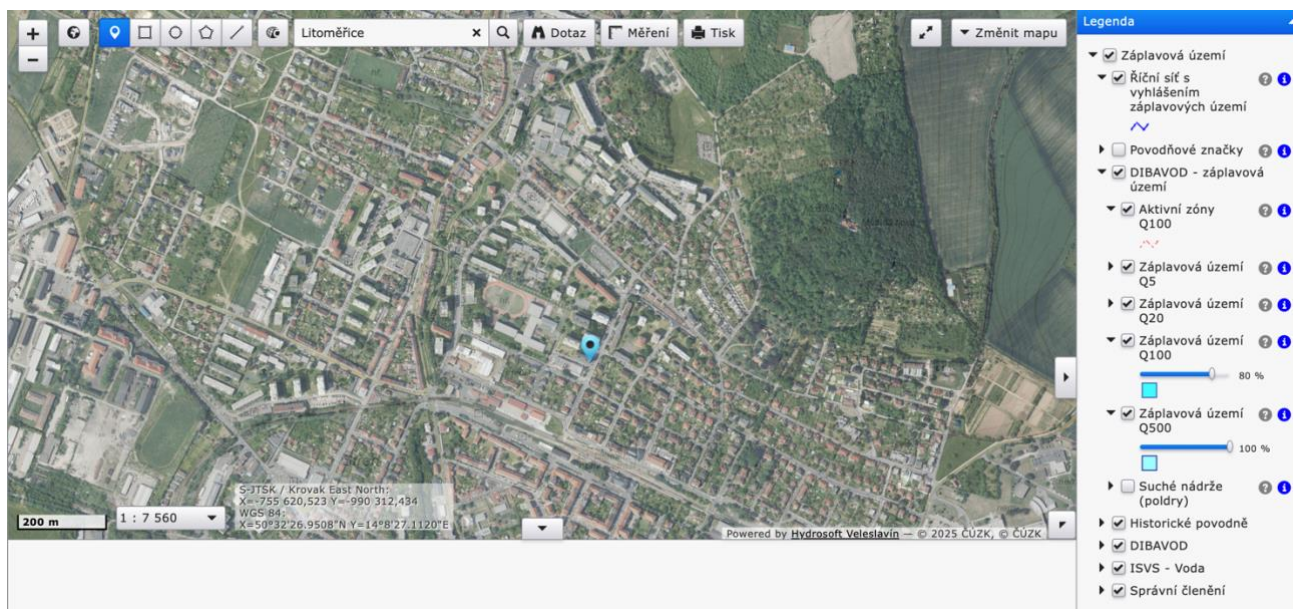


Ortofoto mapa

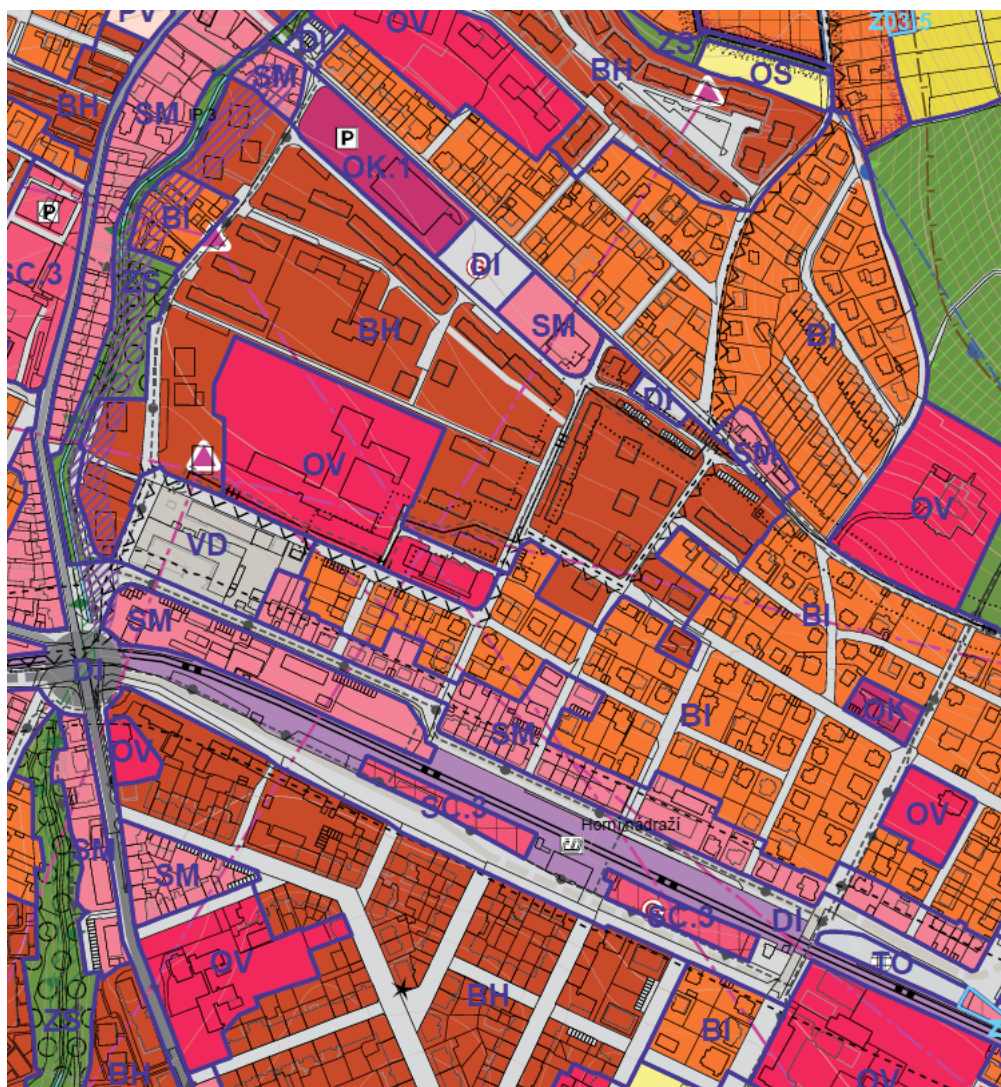




Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH

stav

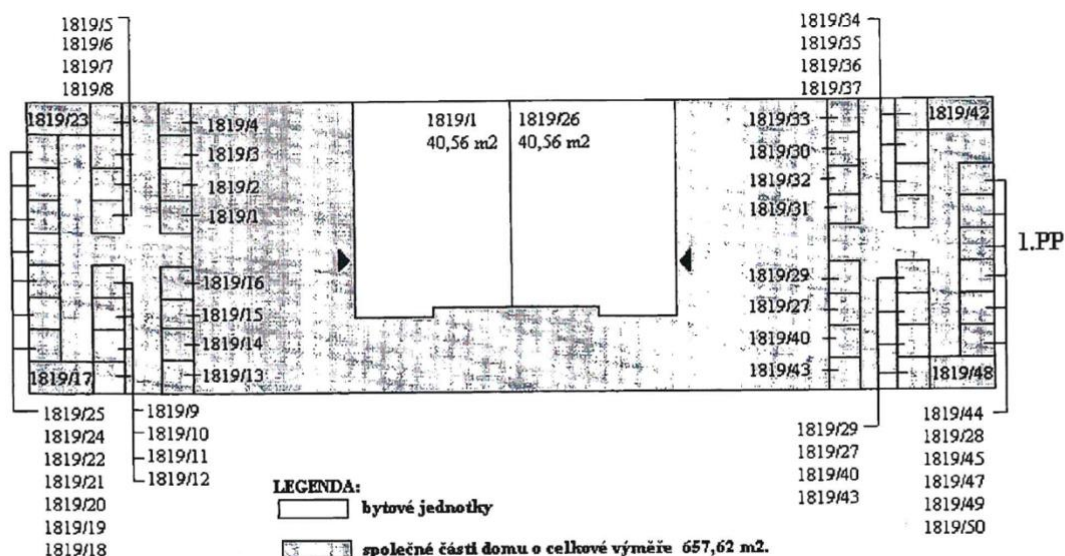
návrh

rezerva



BH - bydlení hromadné

Prohlášení vlastníka



B) Vymezení jednotek v budově

Vlastník prohlašuje, že podle § 2 písm. f a § 5 zák. č. 72/1994 Sb. vymezuje v budově tyto jednotky:

1. Jednotka č. 1819/1 je byt 1+1 (č. orientační 13), umístěný v 1. PP a skládá se z :

místnosti	m2	vybavení	ks
kuchyně	12,63	kuchyň. linka	1
pokoj	16,36	sporák	1
předsíň	8,60	vestavěná skříň	1
koupelna	2,00	umyvadlo	1
WC	0,97	vana	1
		WC mísa s nádrží	1
		směšovací baterie	2
		list. schránka	1
		zvoněk, dom. telefon	1
		el. infrazářič	1
		topná tělesa	2
		vodoměr TUV (vč. ventilu)	1
		vodoměr stud. voda (vč. ventilu)	1

CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 40,56 m2

Součástí bytu jsou veškeré jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace apod.) kromě stoupacích vedení.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a vstupní dveře do bytové jednotky.

S jednotkou je spojeno právo užívat sklepní kóji v místnosti sklepních kójí v 1. PP.

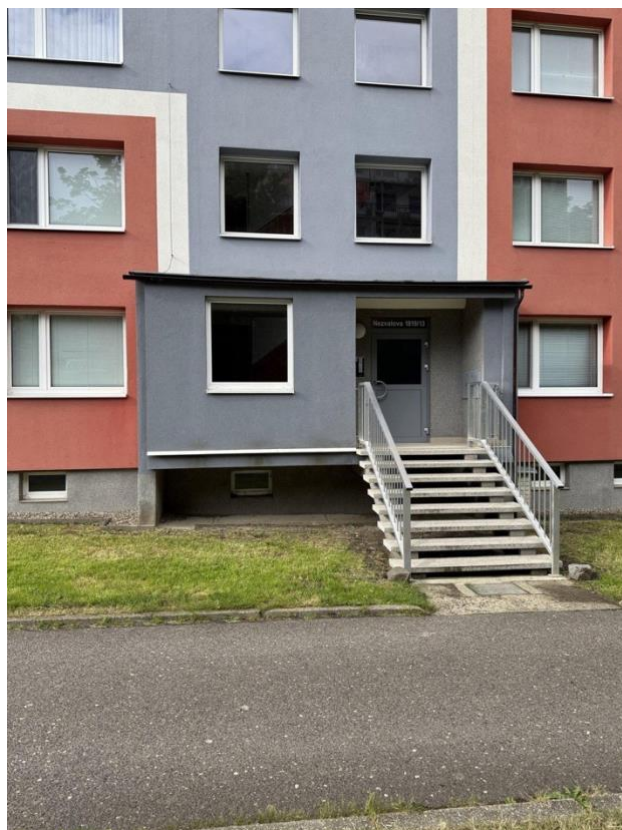
K vlastnictví jednotky číslo 1819/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 140/10000 ke společným částem budovy.

Fotodokumentace předmětu ocenění





Bytová jednotka č. 1819/1



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nezvalova č.p. 1821/21, Litoměřice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 345 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.10.2024	Číslo řízení	V-8205/2024-506
Poznámka k ceně	Hypoteční úvěr Vám zajistíme.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	38 m ²
Podlahová plocha	38 m ²	Dispozice	2+kk
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlak, Silnice, Autobus

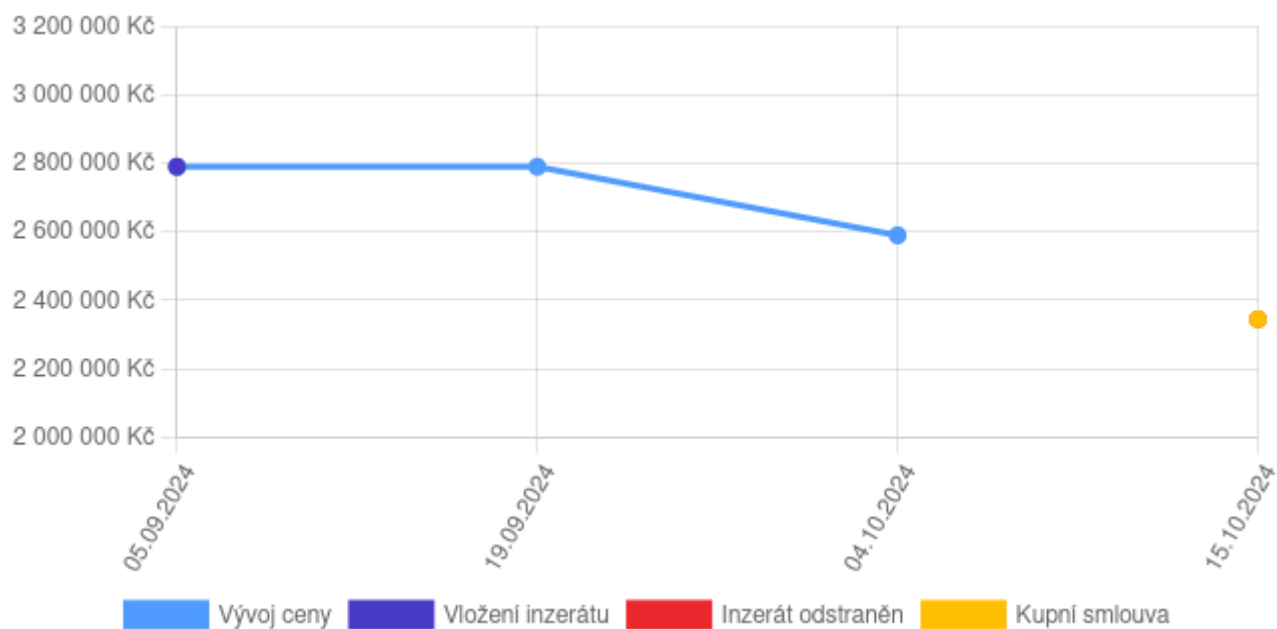
Realitní kancelář Vám nabízí k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví, o dispozici 2+kk, a to v Litoměřicích, v ulici Nezvalova. V dané lokalitě je veškerá, běžně dostupná infrastruktura a velmi dobrá dopravní dostupnost, včetně nedalekého nájezdu na dálnici D8 směr Praha či Drážďany. Dojíždění za případnou prací tak bude velmi snadné. Za zmínku jistě stojí i nedaleká Mostná hora s možností vycházek do přírody. Celkově se jedná o velmi klidnou a vyhledávanou lokalitu pro spokojené bydlení. Bytová jednotka je v původním, ale udržovaném stavu. Situována je ve 3.patře zatepleného panelového domu s výtahem. Vstup bytu tvoří chodba s přístupy do obývací části, ložnice a do koupelny. Obývací část je volně propojena s kuchyňským koutem, součástí je linka s elektrickým sporákem. Koupelnové jádro je dosud umakartové a povrchově upravené. K dispozici je zde sprchová vanička s umyvadlem a částečně oddělenou toaletou. Okna v bytě jsou plastová a na podlaze je položeno linoleum. Vytápění bytu je dálkové. K bytu dále náleží komora na společném patře a sklepní kóje v suterénu domu. Byt je v současné době pronajatý velmi solidnímu nájemci a je proto velmi vhodný pro další komerční účely, tedy k uložení volných podnikatelských finančních prostředků. Není však vyloučeno ani využití této bytové jednotky pro vlastní bydlení. Nájemci bude dána výpověď dle dohody. Pro více informací a sjednání prohlídky bytu pak volejte realitní kancelář. Hypoteční úvěr Vám zajistíme.

2. Fotodokumentace

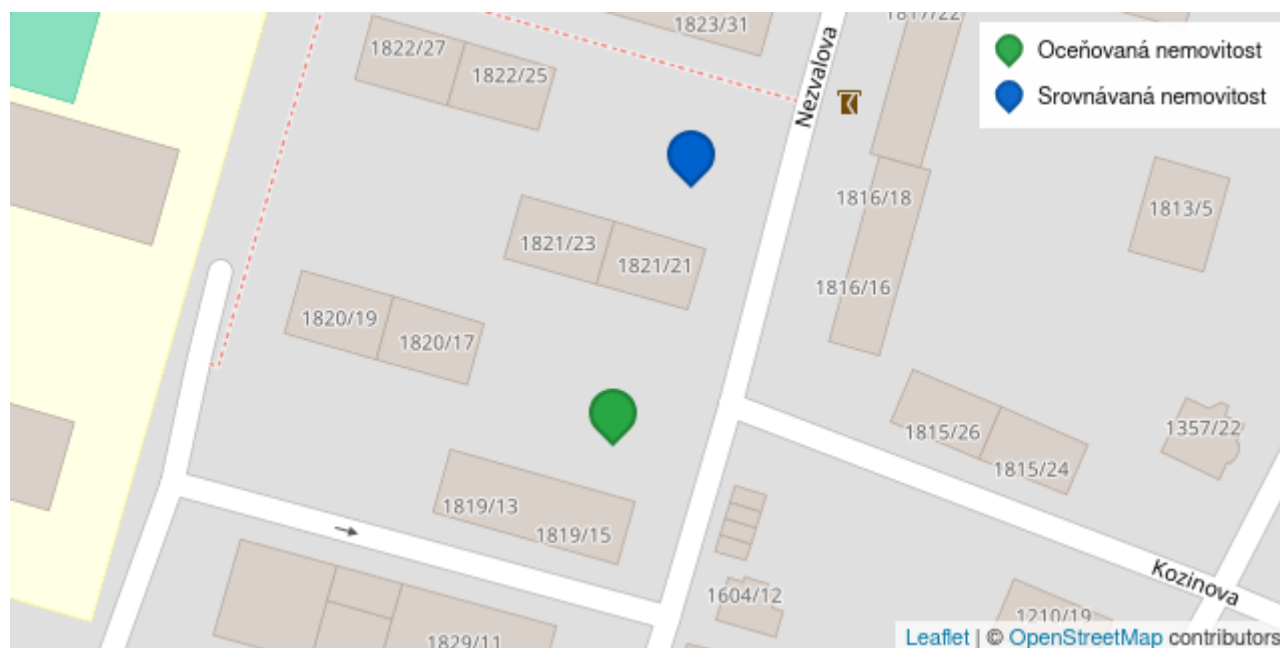




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

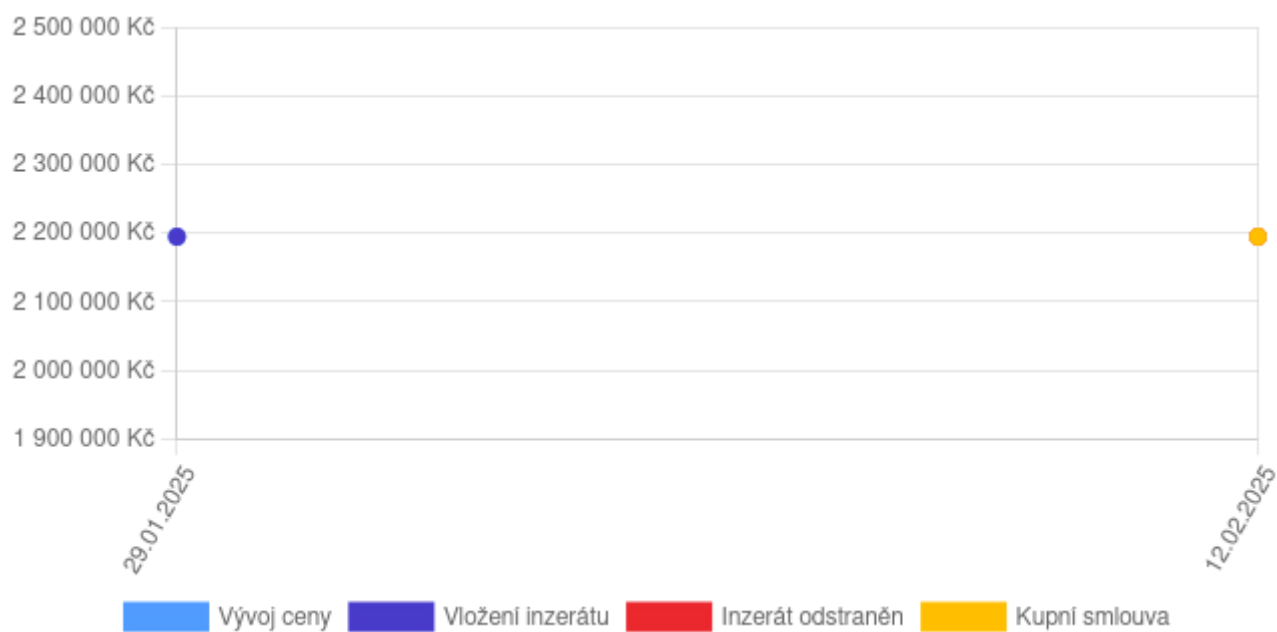
Lokalita	Revoluční č.p. 1834/8, Litoměřice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 195 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.02.2025	Číslo řízení	V-1171/2025-506
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	13	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	35 m ²	Podlahová plocha	35 m ²
Dispozice	2+kk	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	9	Poloha nemovitosti	Sídlště
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice, Vlak, Silnice

V exkluzivním zastoupení majitelů, Vám nabízíme ke koupi byt v osobním vlastnictví nacházející se v bezbariérovém panelovém domě na adrese Revoluční 1834/8 v Litoměřicích. Předmětem naší nabídky je byt o dispozici 2+KK v 9. patře s balkónem o celkové ploše 41,8 m². Užitná plocha bytu je 35 m², balkón je široký přes oba pokoje a nabízí 7m² prostoru pro posezení. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, je položena nová vinylová podlaha, nová kuchyňská linka a byt je také nově vymalován. Jádro je původní, ale udržované. Měsíční náklady jsou následující: fond oprav 1.740,-, vytápění 870,-, studená voda 280,-, teplá voda 400,-. Úklid společných prostor je zajištěn firmou, dům je zabezpečen kamerovým systémem, vstup do domu na čip, nákladní i osobní výtah. V případě zájmu se objednejte na prohlídkový den, který se koná v pátek 7.2.2025. Financování Vám zdarma zařídí náš hypoteční poradce. Budeme se na Vás těšit na prohlídce.

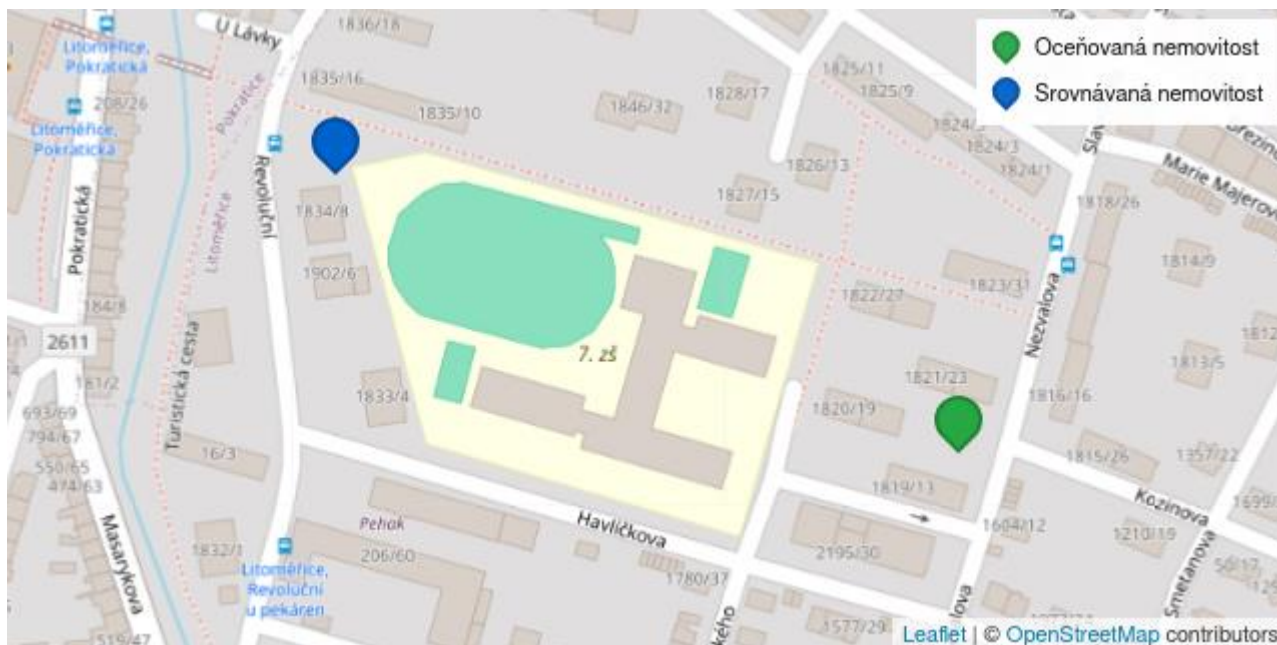
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



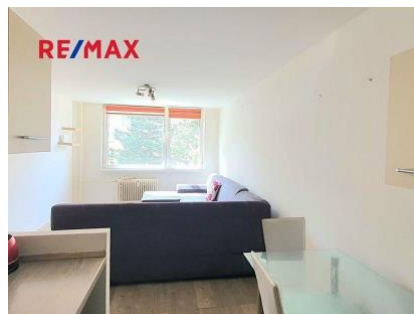
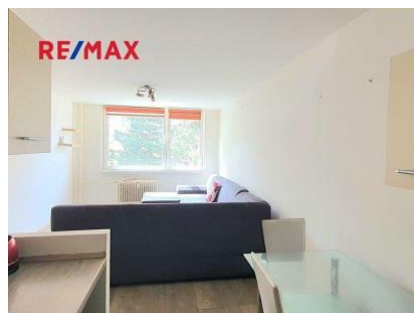
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

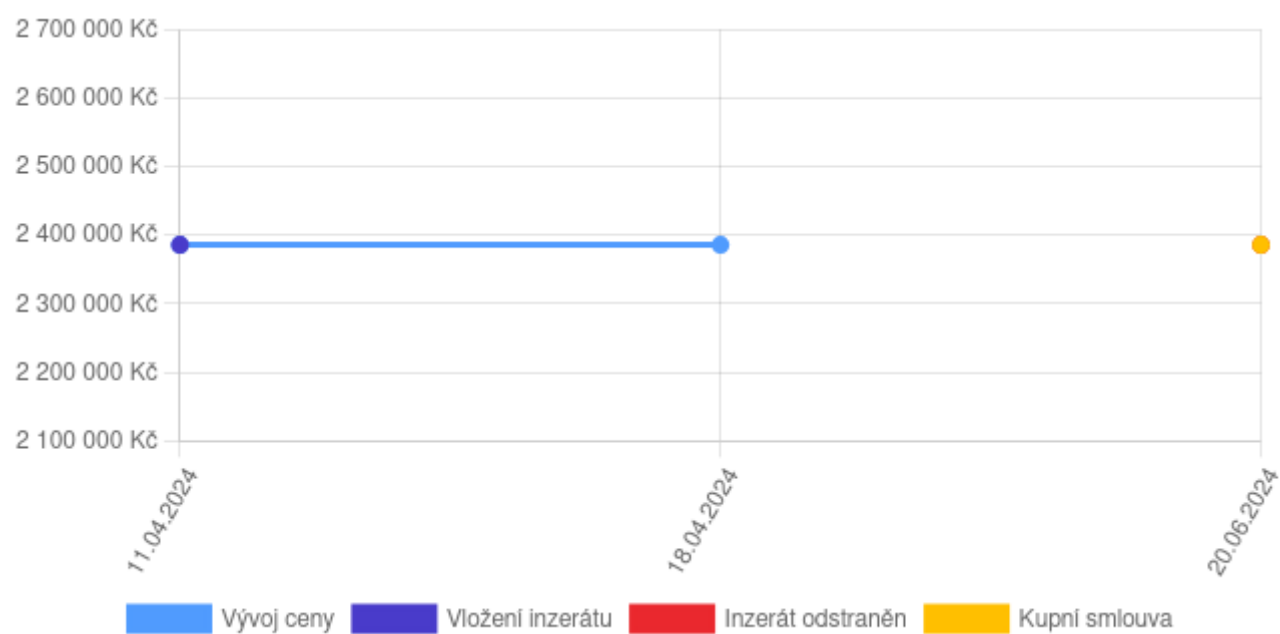
Lokalita	Nezvalova č.p. 1822/25, Litoměřice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 386 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.06.2024	Číslo řízení	V-4928/2024-506
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	41 m ²
Dispozice	2+kk	Podlaží bytu	3

Litoměřice - bytová jednotka v osobním vlastnictví se nachází ve vyhledávané lokalitě v ulici Nezvalova, a to ve druhém patře revitalizovaného panelového domu. Byt prošel dílčími úpravami oproti původnímu stavu cca před 5. lety - plovoucí podlahy, sádkartonový strop, výměna kuchyňské linky a sporáku, bezpečnostní protipožární vchodové dveře. V té době bylo zakoupeno i vybavení, které je součástí prodeje -prostorná sedací souprava v obývacím pokoji se stolem, jídelní stůl + židle, lednice, šatní skříň s komodou a věšákem na chodbě, obývací stěna s policí a skříň, "den/noc " žaluzie, pračka. K bytu náleží kumbál na chodbě a sklep v suterénu. Do fondu oprav se přispívá částkou 1.142,- Kč/měsíc. Do domu je bezbariérový přístup zadním vchodem k výtahu v suterénu, kde je umístěna i kolárna. V případě zájmu o více informací či prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

