

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 009214/2026

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

**Číslo jednací:** 124 EX 4540/25-105

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné Lucii Šebelové

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

**Adresa předmětu ocenění:** Šrámkova č.p. 3211/8, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:** 05.03.2026

**Zpracováno ke dni:** 05.03.2026

**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 16 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.03.2026

## **A. ZADÁNÍ**

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

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 5.2.2026, č.j. 124 EX 4540/25-105, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 3211/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 404/31942 na společných částech budovy č.p. 3211 a pozemku parc. č. 176/189, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 601, pro katastrální území Dobětice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné Lucii Šebelové, sp. zn. 124 EX 4540/25.

### **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, prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek, mapa kriminality Policie ČR, 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. 3211/7 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Šrámkova č.p. 3211/8, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Ulice: Šrámkova  
Katastrální území: Dobětice  
Počet obyvatel: 90 866  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 993,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti, Martin Svoboda. Místnímu šetření nebyla povinná, jako vlastník objektu, ani jiné osoby přítomny. Ohledání nemovitých věcí bylo provedeno z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra jednotky a její součásti se určují dle prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek v domě.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Šebelová Lucie, Šrámkova 3211/8, Severní Terasa, 40011.

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 3211/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 404/31942 na společných částech budovy č.p. 3211 a pozemku parc. č. 176/189, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 601, pro katastrální území Dobětice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta. Předpokládá se, že katastrální dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

#### Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 12 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří pravděpodobně svařovaná PVC fólie, klempířské

prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen pravděpodobně polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 70. – 80. letech 20. století.

#### Stavebně technický stav a vady bytového 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. Stavebně technický stav bytového domu lze charakterizovat jako dobrý.

#### Popis bytové jednotky:

Informace o bytové jednotce vychází z prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek v domě. Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+0.

Výměry bytové jednotky:		
Ostatní prostory	Předsíň	5,80 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	2,20 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,20 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,20 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	13,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		40,40 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		40,40 m <sup>2</sup>

#### Údaje z prohlášení vlastníka:

7: Jednotka č. 3211/7 je byt 2+0, v 2.NP podlaží.  
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 40.40 m<sup>2</sup>.

Jednotka č. 3211/7 se skládá z:

předsíň	5.80 m <sup>2</sup>
šatna	2.20 m <sup>2</sup>
Pokoj1	16.20 m <sup>2</sup>
Koupelna + WC	3.20 m <sup>2</sup>
Pokoj2	13.00 m <sup>2</sup>

#### Vybavení náležející k jednotce:

domácí telefon - 1ks	míchací baterie dřezová - 1ks
infrazářič - 1ks	kuchyňská linka - 1ks
lapače par - 1ks	míchací baterie vanová - 1ks
sporák (plyn/el) - 1ks	umyvadlo - 1ks
vana (sed.vana) - 1ks	WC s přísl. - 1ks
listovní schránka- 1ks	vestavěná skříň - 1ks ✓

K vlastnictví jednotky č.: 3211/7 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 404/31942 na společných částech budovy.

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

Elektrina v jednotce – nezjištěno zda je jednotka připojena nebo odpojována od distribuční sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění

se předpokládá ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody se předpokládá dálkově.

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 nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky se s ohledem na absenci prohlídky určuje jako standardní bez nadstandardních prvků s původním vnitřním jádrem.

#### Popis pozemku:

Sklon pozemku je svažité.

#### Širší vztahy:

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

V lokalitě 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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 vyšším indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění (viz list vlastnictví).

<b>Tabulkový popis</b>	
Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
Počet nadzemních podlaží	12
Počet podzemních podlaží	1
Dům byl postaven v roce	odhadem 70. – 80. léta 20. stol.
Rozsah rekonstrukce domu	okna, zateplení, fasáda, případně další revitalizace
Základy	betonové izolované

<b>Popis bytového domu</b>	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	předpoklad PVC svařovaná fólie		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	škrábané		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	zdivo: bez vad		
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+0		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	nezjištěno -předpoklad: umakartové		
	Typ oken v jednotce	předpoklad - plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	nezjištěno – předpoklad: vana + umavydlo		
	Toaleta(y)	nezjištěno – předpoklad: klasická mísa		
	Vstupní dveře	nezjištěno – předpoklad: dřevěné		
	Typ zárubní	nezjištěno – předpoklad: ocelové		
	Vnitřní dveře	nezjištěno – předpoklad: náplňové		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Výměra jednotky		
		Ostatní prostory	Předsíň	5,80 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Šatna	2,20 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	16,20 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,20 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	13,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		40,40 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		40,40 m <sup>2</sup>		
Elektřina	nezjištěno			
Vodovod	vodovod			
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace			
Plynovod	nezjištěno			
Řešení vytápění v bytě	nezjištěno – předpoklad: ústřední vytápění			
Topná tělesa	nezjištěno – předpoklad: závěsné radiátory			

	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	nezjištěno – předpoklad: standardní krytiny(lino, plovoucí laminátové, dlažba apod.)
	Popis stavu bytové jednotky	standardní stav s umakartovým jádrem
	Rekonstrukce	nezjištěno
	Vady bytové jednotky	nezjištěno
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	-
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	-
	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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	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 vyšším indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění (viz list vlastnictví).

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.03.2026 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 oblíby. 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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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:

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

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,143}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2023
Základní cena ZC (příloha č. 27):	38 905,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

Podlahová plocha jednotky:	40,40 * 1,00 =	<u>40,40 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		40,40 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00

2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
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 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{0,837}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,990}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 38\,905,- \text{ Kč/m}^2 * 0,837 = 32\,563,48 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,40 \text{ m}^2 * 32\,563,48 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 1\,302\,408,95 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 302 408,95 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,990}$

### 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum P_i = \mathbf{1,000}$$

i = 1

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 993,-	0,990		2 963,07

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	176/189	409	2 963,07	1 211 895,63
Stavební pozemek - celkem			409		<b>1 211 895,63</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem = 1 211 895,63 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 1 211 895,63 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 211 895,63 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 302 408,95 Kč**

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

Cena zjištěná pozemku: 1 211 895,63 Kč

Spoluvlastnický podíl: 404 / 31 942

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 211 895,63 Kč \* 404 / 31 942 = 15 327,96 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 15 327,96 Kč

**Oceňované nemovitosti - cena zjištěná = 1 317 736,91 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 317 740,- 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. 3211/7, Šrámkova č.p. 3211/8, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Šrámkova č.p. 3211/8, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	40 m <sup>2</sup>	panelová	předpoklad: standardní s um. jádrem	zateplený BD, venk. žaluzie	
1	Šrámkova č.p. 3212/10, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	41 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	mírně horší	
2	Šrámkova č.p. 3210/6, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	40 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	srovnatelné	
3	Šrámkova č.p. 3214/14, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	35 m <sup>2</sup>	panelová	dobrý	mírně horší	
4	Šrámkova č.p. 3209/4, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	40 m <sup>2</sup>	panelová	po rekonstrukci	mírně horší	

## 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 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného o objektu odvozená ze srovnání
1	51 219,51 Kč	1	51 219,51 Kč	1	1	1	1.05	0.98	1	1.029	49 776,01 Kč
2	48 500,00 Kč	1	48 500,00 Kč	1	1	1	1	1	1	1	48 500,00 Kč
3	48 514,29 Kč	1	48 514,29 Kč	1	1.02	1	1	0.98	1	0.9996	48 533,70 Kč
4	47 250,00 Kč	1	47 250,00 Kč	1	1	1	1.1	0.98	1	1.078	43 831,17 Kč
Celkem průměr										47 660,23 Kč	
Minimum										43 831,17 Kč	
Maximum										49 776,01 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 620,84 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										45 039,39 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										50 281,06 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

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 (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti 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 bytového domu. K6 bez vlivu.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

47 660,23 Kč/m<sup>2</sup>

\* 40,40 m<sup>2</sup>

= 1 925 473 Kč

### Celková cena po zaokrouhlení:

**1 925 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1 317 740,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1 925 000,- 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 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.

## **F. ZÁVĚR**

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

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 5.2.2026, č.j. 124 EX 4540/25-105, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 3211/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 404/31942 na společných částech budovy č.p. 3211 a pozemku parc. č. 176/189, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 601, pro katastrální území Dobětice, 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 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**1.925.000,- Kč**

Slovy: Jedenmiliondevětsetdvacetpěttisíc 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 18.03.2026

.....  
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.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

## **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 009214/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,  
Katastrální mapa,  
Situační mapa,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 12:15:02

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

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 757772 Dobětice

List vlastnictví: 601

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šebelová Lucie, Šrámkova 3211/8, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	845409/2845	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Epůsob využití	Epůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	3211/7	byt		byt.z.	404/31942
Vymezeno v:					
	Budova	Severní Terasa, č.p. 3211, byt.dům, LV 328 na parcele	176/189, LV 328		
	Parcela	176/189	zastavěná plocha a nádvoří		409m2

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

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka ve výši 280.000,- Kč s příslušenstvím. Budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí smluvní pokuta až do výše 990.000,- Kč, která může vzniknout do data 31.12.2040. Budoucí určená právním důvodem, budoucí nárok na nahrazení jakékoli škody nebo na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením, neplatností či neúčinností smlouvy o úvěru, a/nebo s případnou nevymahatelností jakékoli části dluhu z této smlouvy o úvěru vyplývající až do částky 280.000,- Kč, který může vzniknout do data 31.12.2040

Oprávnění pro

Pospíchal Ivan, Lupáčova 865/20, Žižkov, 13000 Praha 3,  
RČ/IČO: 800830/0487

Povinnost k

Jednotka: 3211/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne

07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 11:29:11. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2621/2024-510

Pořadí k 07.05.2024 11:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 11:29:11. Zápis proveden dne 30.05.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2621/2024-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 12:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem  
Kat.území: 757772 Dobětice List vlastnictví: 601  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k  
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 845409/2845

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad Litoměřice  
č.j. 124 EX-4588/2025 36 ze dne 23.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
29.10.2025 11:55:57. Zápis proveden dne 31.10.2025; uloženo na prac. Ústí nad  
Labem

Z-3967/2025-510

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k  
Šebelová Lucie, Šrámkova 3211/8, Severní Terasa,  
40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 845409/2845  
Jednotka: 3211/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Litoměřice č.j.  
124 EX-4588/2025 -40 ze dne 24.10.2025. Právní moc ke dni 28.11.2025. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 29.10.2025 11:55:55. Zápis proveden dne 31.10.2025;  
uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-3968/2025-510

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , Exekutorský  
úřad Litoměřice č.j. 124 EX-4588/2025 -71 ze dne 08.01.2026. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 08.01.2026 11:34:58. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo  
na prac. Ústí nad Labem

Z-70/2026-510

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k  
Šebelová Lucie, Šrámkova 3211/8, Severní Terasa, 40011  
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 845409/2845

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 222 EX 3507/25-19 ze dne  
26.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2025 13:34:07. Zápis proveden  
dne 28.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-59991/2025-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní , č. 11/2018/621006 ze dne 02.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
22.02.2018 13:34:36. Zápis proveden dne 16.03.2018.

V-1271/2018-510

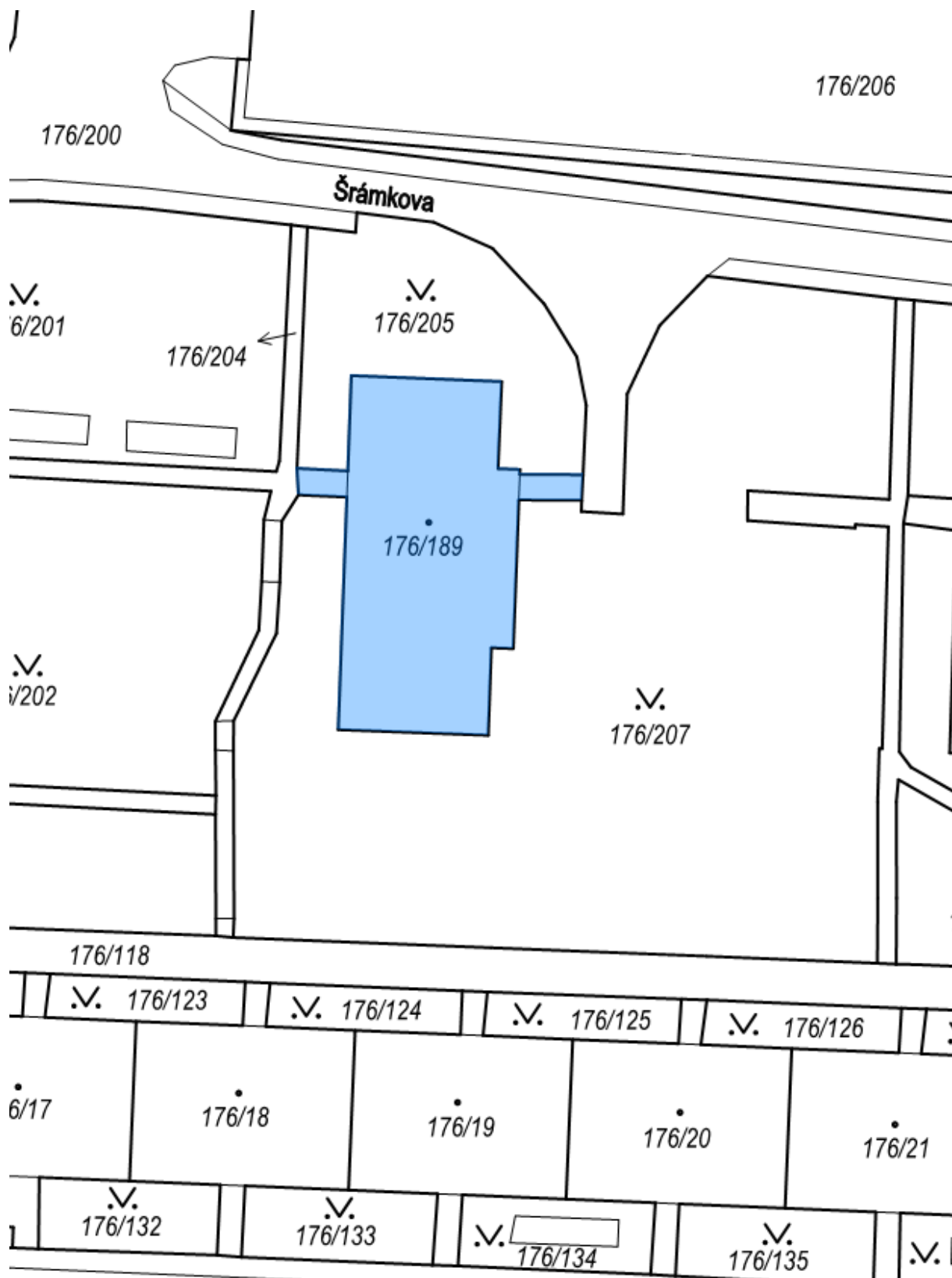
Pro: Šebelová Lucie, Šrámkova 3211/8, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem RČ/IČO: 845409/2845

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

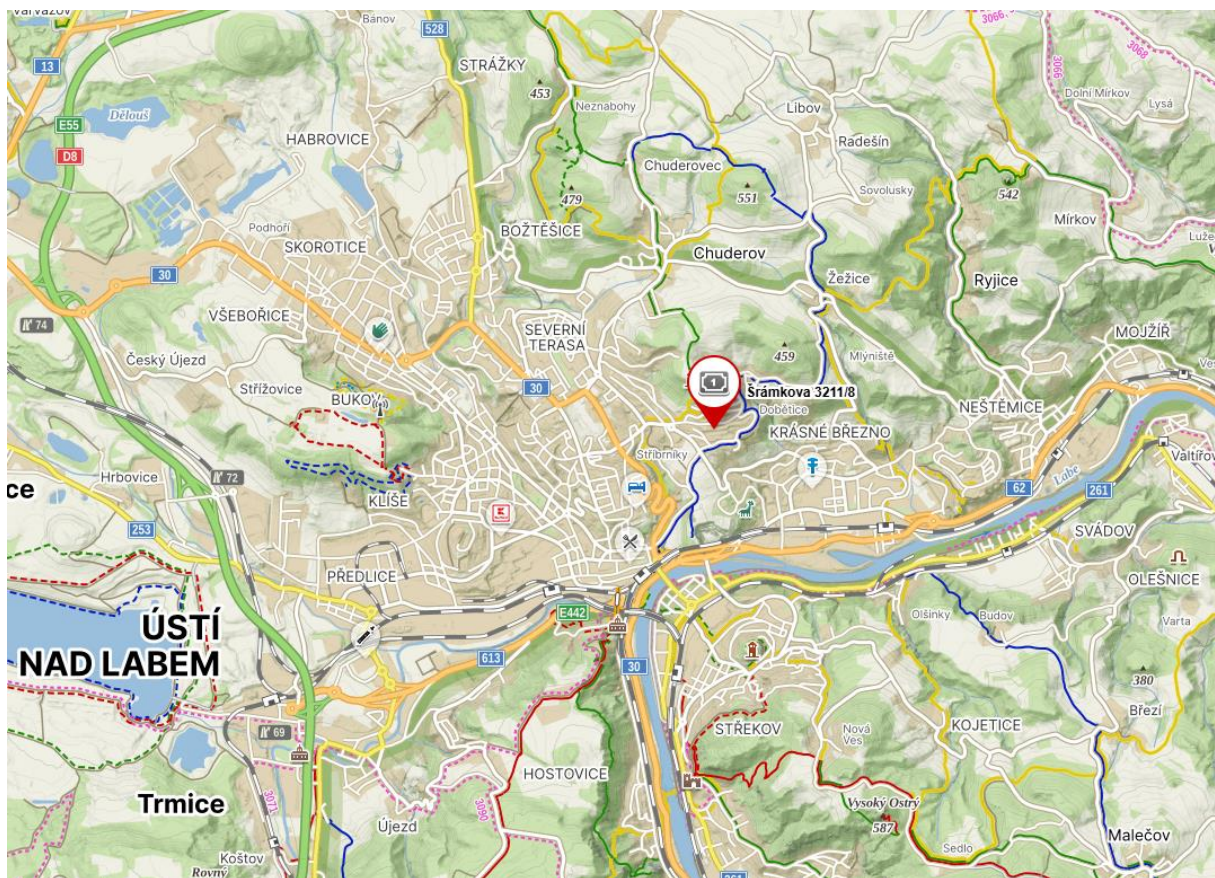
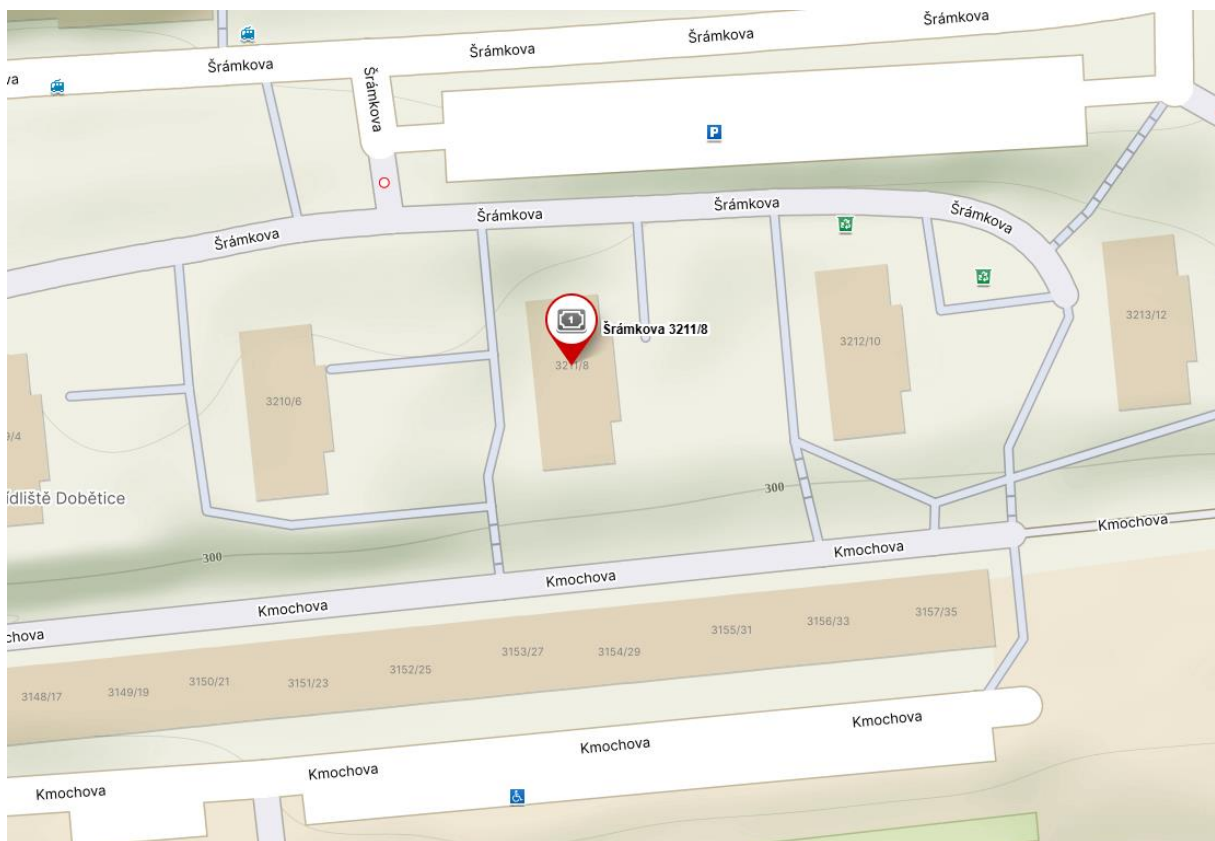
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.  
strana 4



# Katastrální mapa



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Šrámkova č.p. 3212/10, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	2 100 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.11.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-7408/2025-510
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ne
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	14
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Užitná plocha</b>	41 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	41 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlaží bytu</b>	6	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice		

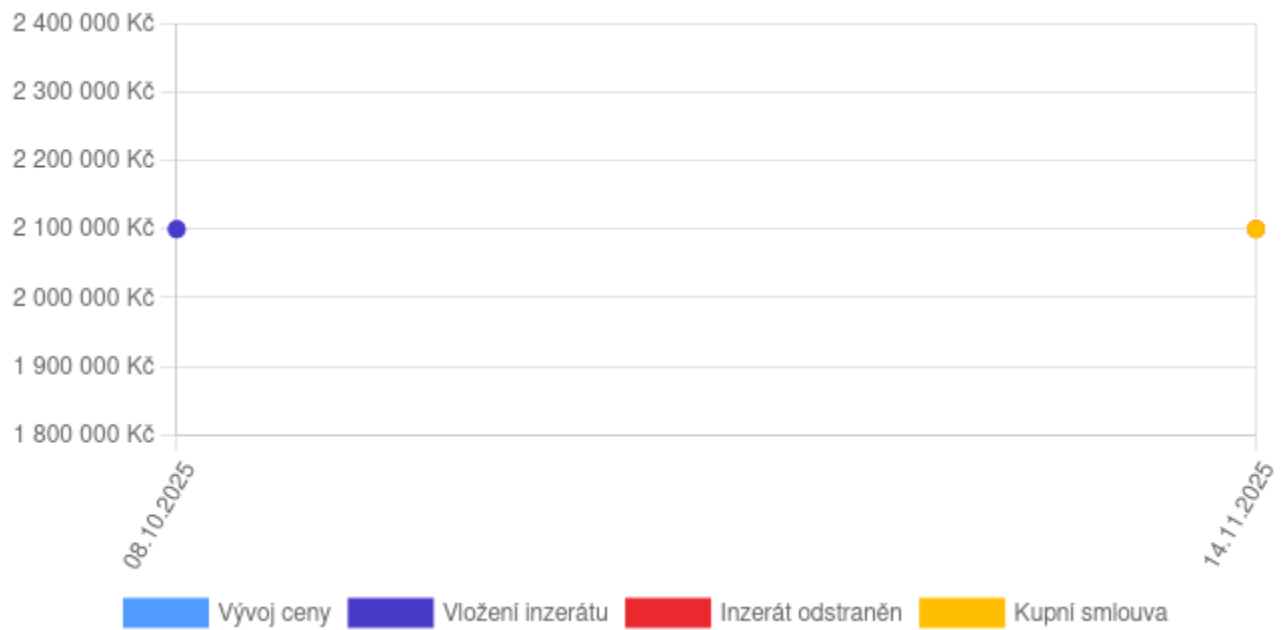
Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2+0 o rozloze 41 m<sup>2</sup>, byt se nachází v pátém patře v ulici Šrámkova na Dobčeticích. Byt je ve standardním provedení, bytové jádro je umakartové, obložené obklady. V jedné z místností se nachází standardní kuchyňská linka s elektrickým sporákem, v této místnosti je také prostor pro obývací kout. Druhá místnost je využívána jako ložnice. V bytě se nachází také komora (možno využít jako šatnu). Podlahy PVC, okna jsou v bytě již plastová se žaluziemi. V bytě aktuálně žije již tři roky osvědčený nájemník, rád by v nájmu dále pokračoval, v případě zájmu pro vlastní potřebu je potřeba počítat s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Dům je klidný, nachází se v něm dva výtahy. K dispozici patří sklep. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost, škola, škola, obchody, lékař a blízká dostupnost MHD. Právní a hypoteční servis zajistíme.

#### 2. Fotodokumentace

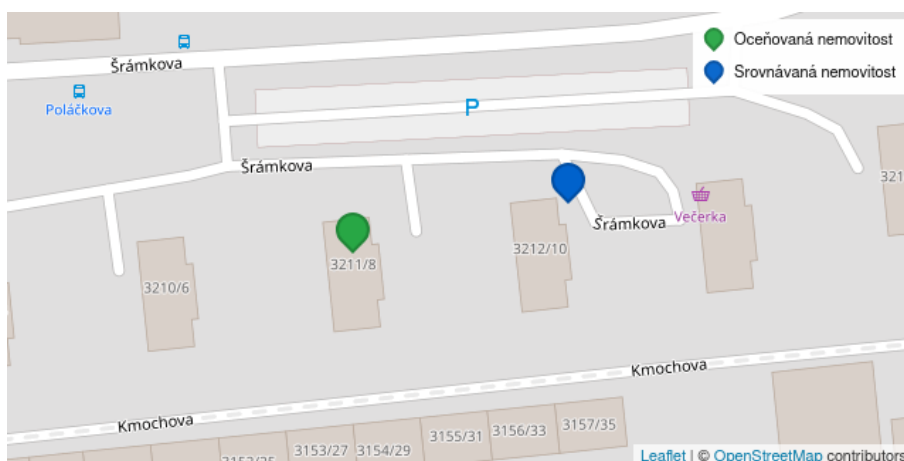




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



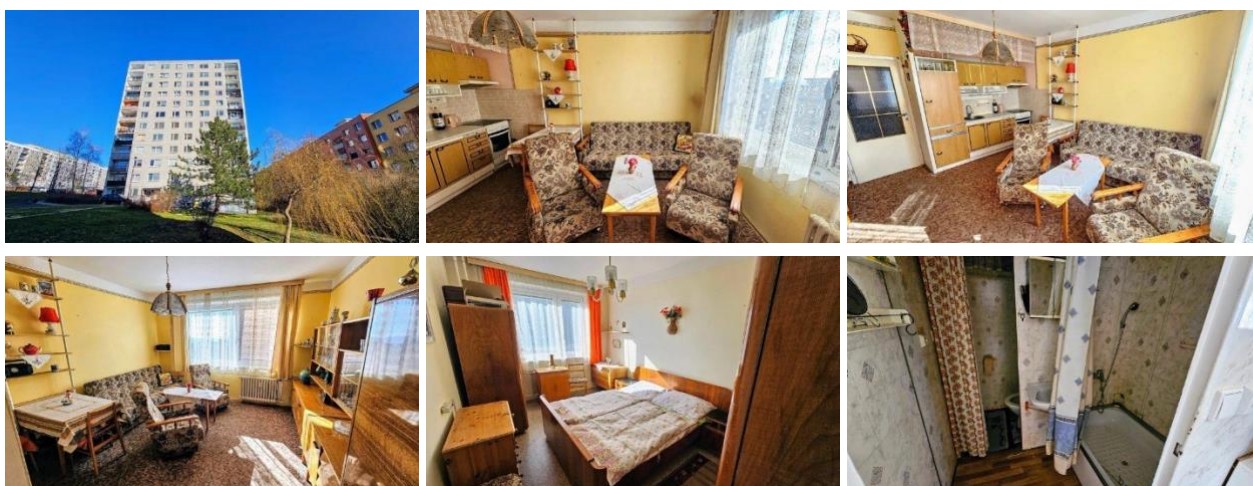
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

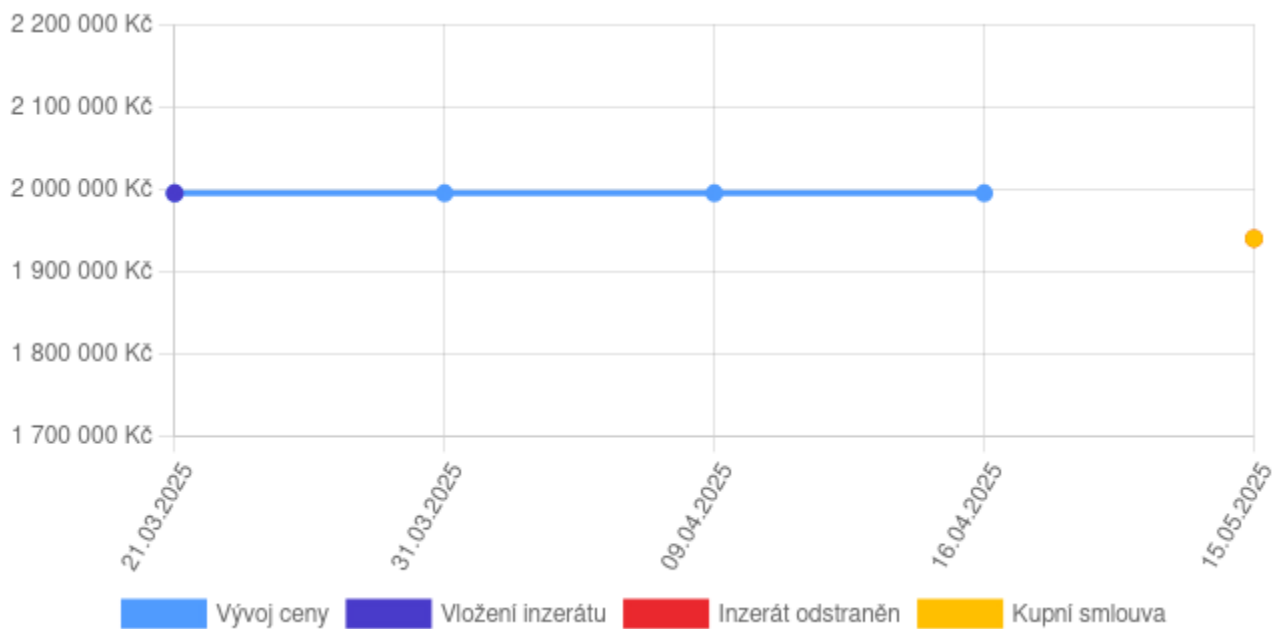
<b>Lokalita</b>	Šrámkova č.p. 3210/6, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	1 940 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	15.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3153/2025-510
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	12
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Podlaží bytu</b>	5	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Dostupnost dopravy</b>	Dálnice, Autobus		

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví o velikosti 2+kk (40 m<sup>2</sup>), která se nachází na 5. podlaží bytového domu s výtahem. Dům je situován v hezké, klidné a lokalitě v Ústí, sídliště Dobětice s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní obslužností. Bytová jednotka je v původním (základním), ale udržovaném stavu a vybavení. Byt je vhodný k rekonstrukci dle vlastních požadavků na bydlení. Po vstupu do bytu se ocitáme v prostorné chodbě, z níž se vstupuje do velkého - hlavního obytného pokoje, v druhé části chodby se dostaneme do druhého pokoje a také do koupelny. Vedle zadního pokoje je větší komora - šatna na uskladnění ošacení, nebo jiných věcí. Z okna bytu je nádherný výhled na krajinu Českého středohoří, byt je slunný. K bytu náleží také sklepní kóje v suterénu domu. Jsou zde velmi nízké náklady na bydlení. V místě je veškerá občanská vybavenost.

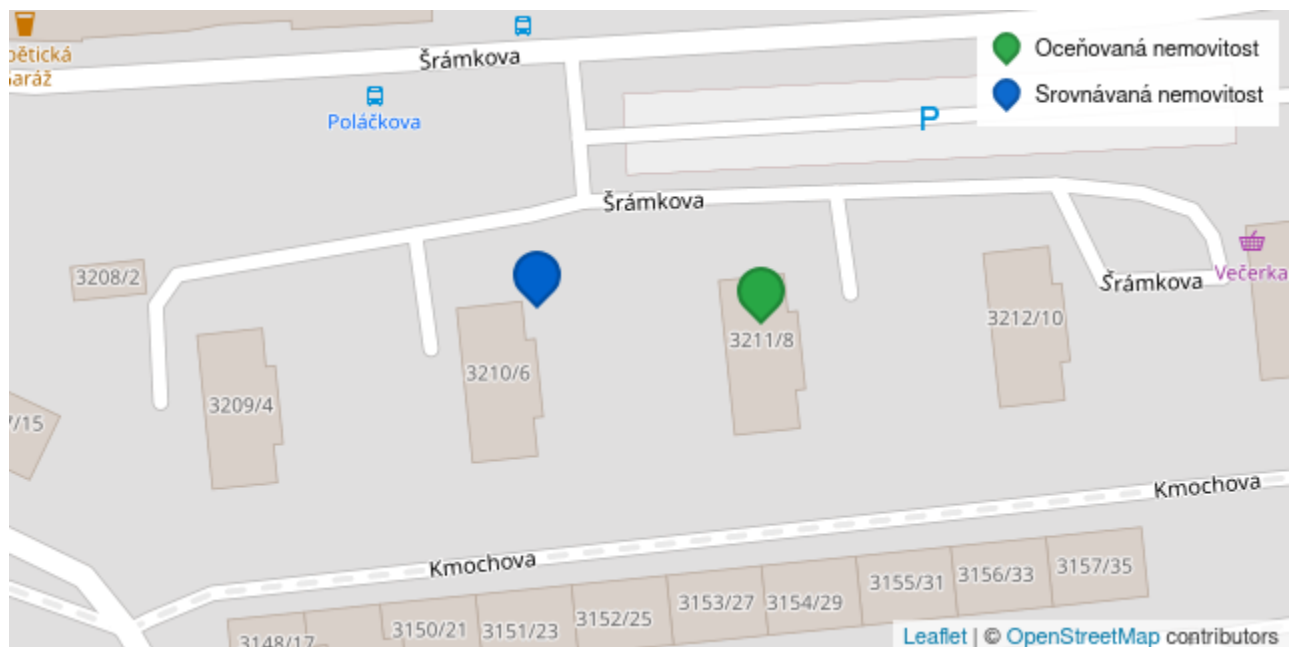
### 2. Fotodokumentace



### 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)

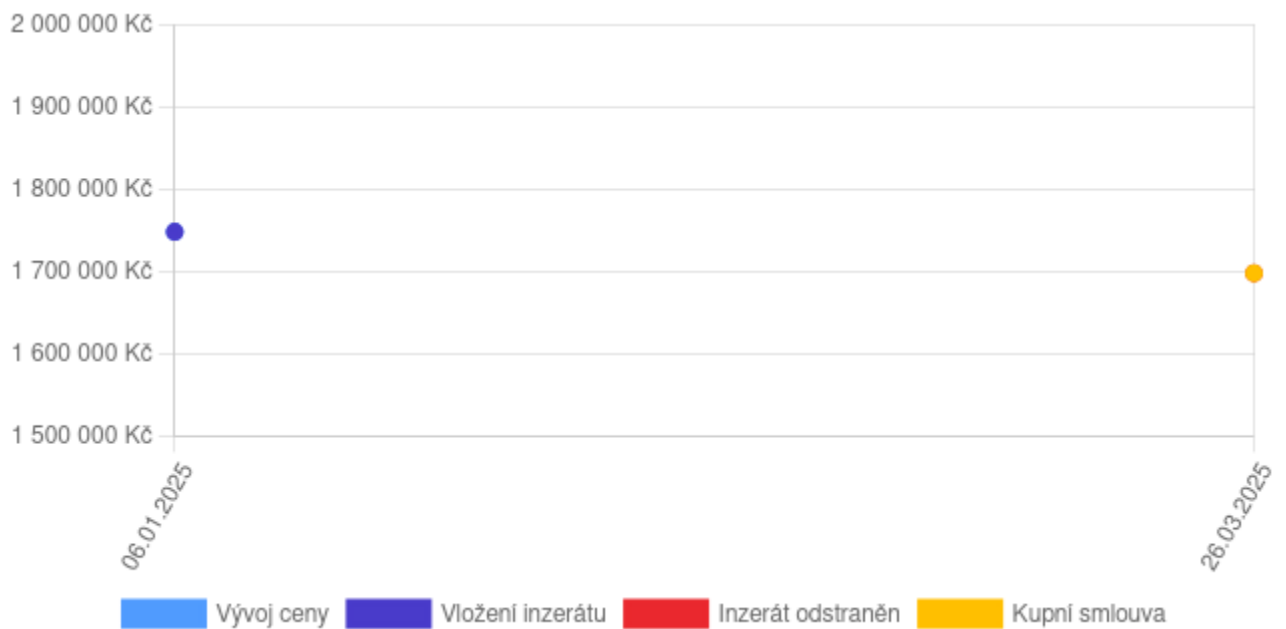
<b>Lokalita</b>	Šrámkova č.p. 3214/14, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	1 698 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	26.03.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1967/2025-510
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Užitná plocha</b>	35 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	1+1
<b>Podlaží bytu</b>	4		

Prodej bytu 1+1 v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - Severní terasa, v ulici Šrámkova. Byt je ve 3. patře v 11patrovém udržovaném čistém panelovém domě se dvěma výtahy. Byt je v pěkném původním stavu a je velice dobře dispozičně řešený: ze vstupní chodby se vstupuje do každého pokoje samostatně, je možné jej upravit na 2KK. Ve vstupní chodbě bytu jsou dvě vestavěné skříně. Byt je volný ihned k nastěhování. V bytě jsou nízké měsíční poplatky: cca 2.500 Kč + elektřina, všechny energie v bytě jsou měřitelné a řádně zúčtovatelné. Byt je v klidné ulici v jedné z nejžádanějších lokalit v Ústí nad Labem. V místě veškerá občanská vybavenost docházkovou chůzí. Kupní cena 1.750.000, Kčvýměra 35 m<sup>2</sup>

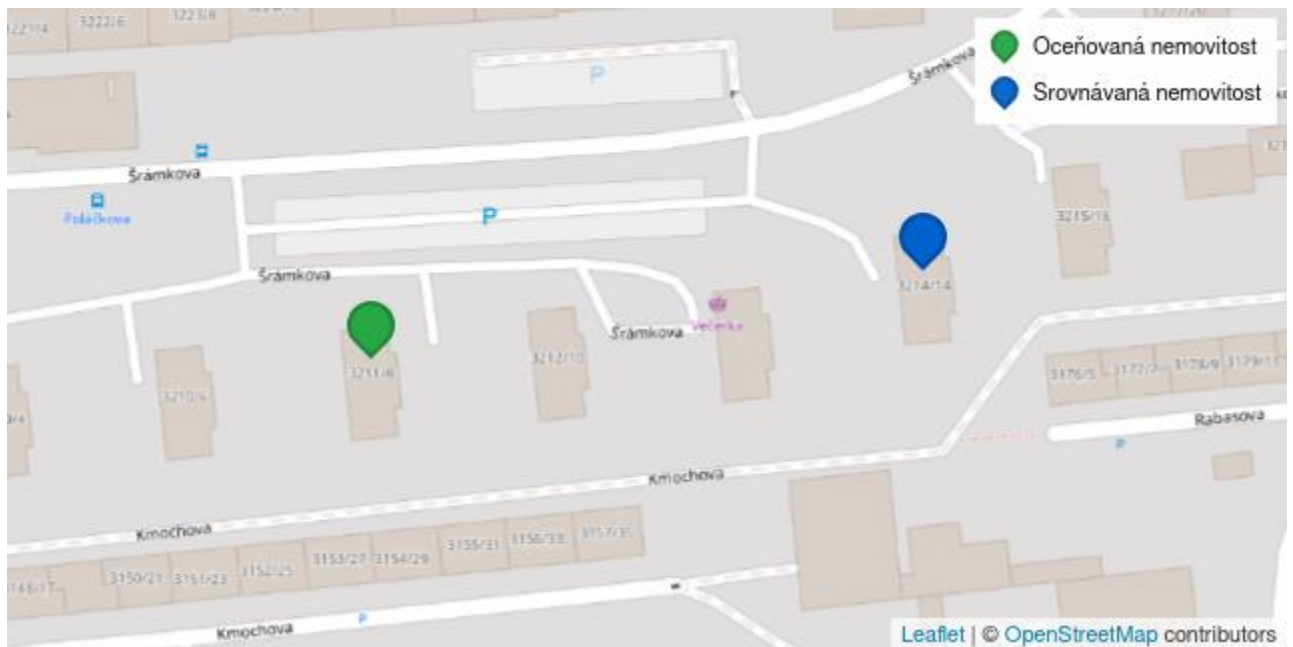
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

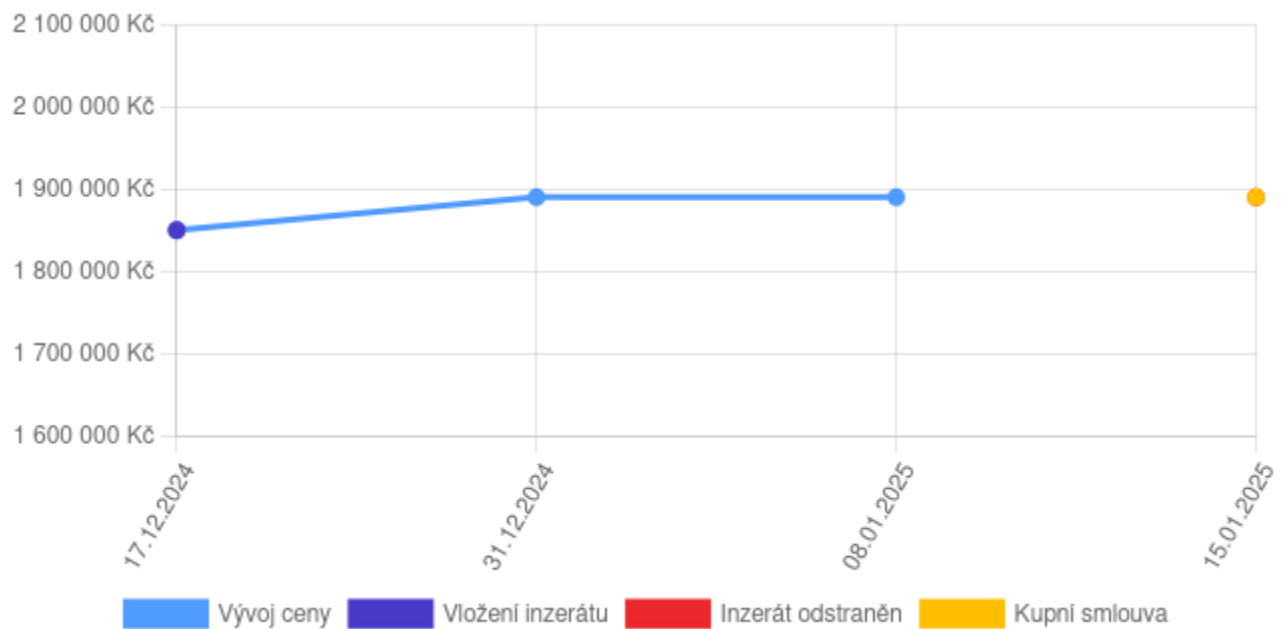
<b>Lokalita</b>	Šrámkova č.p. 3209/4, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	1 890 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	15.01.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-257/2025-510
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Vybaveno</b>	Ne	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	12
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná	<b>Stav</b>	Po rekonstrukci
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Užitná plocha</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Podlaží bytu</b>	2	<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlště
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Dálnice, Vlák, Silnice, Autobus

Nabízím k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk s výměrou 40 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v dobrém a udržovaném stavu, bytové jádro je vyzděné, kuchyň sektorová s elektrickou troubou a sporákem. V bytě je komora, sloužící jako úložný prostor přístupná z chodby. V domě jsou dva výtahy. K bytu dále náleží sklepní kóje. Vzhledem k nízkým nákladům na bydlení se též jeví jako dobrá investiční příležitost. Pro více informací nebo sjednání prohlídky mne prosím kontaktujte, bytem Vás rád provedu.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

