

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 023/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 999 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 68, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 1000 - zahrada, parcela č. 1004 - trvalý travní porost a parcela č. 1068 - trvalý travní porost vše v ulici Stezka v části obce Svádov na LV 11 pro katastrální území Svádov a obec Ústí nad Labem vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

Číslo jednací: 055/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	3 370 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.8.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 6.9.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 999 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 68, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 1000 - zahrada, parcela č. 1004 - trvalý travní porost a parcela č. 1068 - trvalý travní porost vše v ulici Stezka v části obce Svádov na LV 11 pro katastrální území Svádov a obec Ústí nad Labem vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Ústí nad Labem, statutární město v severních Čechách, leží na soutoku Labe a Bíliny mezi Českým středohořím a Krušnými horami. S více než 91 tisíci obyvateli je důležitým dopravním a průmyslovým centrem, univerzitním městem a součástí severočeské aglomerace. Historie města sahá až do 10. století, kdy sloužilo jako celnice, a v průběhu staletí bylo ovlivněno jak českou, tak německou kulturou. Dnes nabízí návštěvníkům zajímavou kombinaci historických památek, přírodních krás a moderního života, včetně termálních vod a chráněných krajinných oblastí. V obci je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost a převládá zde obytná zástavba. Počet obyvatel cca 91300 dle malého lexikonu obcí. .

Areál rodinného domu č.p. 68 se nachází v samostatné části obce Svádov v zastavěné části obce v ulici Stezka v lokalitě místní vesnické zástavby rodinných domů. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem. Lokalita je územním plánem obce Ústí nad Labem. určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Svádov
Adresa nemovité věci: Stezka 68, 400 01 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

ATLANTA PLUS s.r.o. v likvidaci, Stezka 68, 403 22 Ústí nad Labem, LV: 11, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 26.8.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupkyně vlastníka paní Lebedové, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.8.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka paní Lebedové.

Situace

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

Přístup přes pozemky

964/1 Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-
centrum, 40001 Ústí nad Labem
837 Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-
centrum, 40001 Ústí nad Labem

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

Přístavba objektu u části jihovýchodní fasády není zakreslena v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

Oceňované nemovitosti se nachází v CHKO České středohoří.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář:

Stavba RD vykazuje zhoršený technický stav bez pravidelné běžné údržby.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 68 a pozemky parcela č. 999 - zastavěná plocha a nádvoří, který tvoří zastavěnou plochu objektu RD, který je součástí pozemku, parcela č. 1000 - zahrada, parcela č. 1004 - trvalý travní porost a parcela č. 1068 - trvalý travní porost vše v k.ú. Svádov. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy, zděný přístřešek za domem, opěrná zeď a další. Dům je napojen na elektrickou energii, na vlastní septik a na místní vodovod.

Původní stáří objektu je, dle zjištění znalce, cca 100 - 110 let, jeho technický stav je podprůměrný. Běžná údržba je v posledních letech prováděna nepravidelně. Objekt je ke dni ocenění užíváný zástupcem vlastníka pro bydlení.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Ústí nad Labem - Svádov a okolí pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena. Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve spodní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s omezenou možností napojení na inženýrské sítě a s ohledem pouze na základní občanskou vybavenost v místě a z důvodu vyšší svažitosti pozemků.

Pozemky trvalého travního porostu p.č. 1004 a p.č. 1068 tvoří volné zatravněné a neudržované plochy, které nejsou přímo užívány s objektem RD č.p. 68. Tyto pozemky nejsou platným územním plánem obce Ústí nad Labem určeny k zastavění a leží mimo stávající zastavěné území obce. Z tohoto důvodu jsou oceněny jako zemědělská půda ve výši 50,- Kč/m² pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	999	133	2 000,00		266 000
zahrada	1000	640	2 000,00		1 280 000
trvalý travní porost	1004	678	50,00		33 900
trvalý travní porost	1068	1 780	50,00		89 000
		3 231			
Celková výměra pozemků			Hodnota pozemků celkem		1 668 900

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 68

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, dvojpodlažní (spodní podlaží je zapuštěno do svažitého terénu) obdélníkového půdorysu s menší přístavbou v zadní části a s možností provedení vestavby podkroví. Objekt je zděný z cihelného a smíšeného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou .

V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 2+1 a 4+1, každá s kuchyňskou linkou a s koupelnou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na místní vodovod a na vlastní septik. Původní stáří rodinného domu je, dle odhadu znalce, cca 100 - 110 let. Technický stav je podprůměrný až zanedbaný, v průběhu životnosti byly prováděny dílčí opravy např. výměna oken, výměna koupelny, části podlah. běžná údržba není prakticky prováděna, některé prvky stavby jsou na hranici životnosti např. fasáda, část vnitřních omítek či podlah. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z cihelné a smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Stropy : klenbové a trámové dřevěné

Střeška : sedlová s polovalbičkami

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr, plovoucí, keramická dlažba, PVC

Schodiště : dřevěné a teracové

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké a dřevěné

El. instalace : 220 V/380 V třífázová, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s kotlem na PP

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 2x koupelna a 2x splachovací záchod

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : bojler

Kuchyňské vybavení : 2x linka s dřezem a se sporákem

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstup	9,91 m ²	1,00	9,91 m ²
pokoj	14,45 m ²	1,00	14,45 m ²
pokoj	9,75 m ²	1,00	9,75 m ²
koupelna	5,77 m ²	1,00	5,77 m ²
kuchyně	7,15 m ²	1,00	7,15 m ²
schodiště	2,50 m ²	1,00	2,50 m ²
sklep zasahující do svahu	14,50 m ²	0,50	7,25 m ²

56,78 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	8,25 m ²	1,00	8,25 m ²
pokoj	11,39 m ²	1,00	11,39 m ²
pokoj	7,44 m ²	1,00	7,44 m ²
pokoj	16,75 m ²	1,00	16,75 m ²
pokoj	9,10 m ²	1,00	9,10 m ²
kuchyně	10,91 m ²	1,00	10,91 m ²
koupelna	4,45 m ²	1,00	4,45 m ²
kotelna	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²

72,79 m²

129,57 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	94,00	2,80 m
2.NP	94,00	2,80 m
188,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(94,00)*(2,80) = 263,20
NP	2.NP	(94,00)*(2,80) = 263,20
Z	zastřešení	(81,00)*(3,50/2) = 141,75

Obestavěný prostor - celkem:

668,15 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné z cihel a smíšené zdivo
3. Stropy	klenbové a dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenocementová dvojvrstvá
8. Fasádní omítky	břízolitové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné a teracové
12. Dveře	hladké a dřevěné
13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	plovoucí a PVC
15. Podlahy ostatních místností	betonové a keramická dlažba
16. Vytápění	etážové napojené na kotel na PP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena

23. Vybavení kuchyně	2x kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m ³
Množství	668,15 m ³
Reprodukční cena	5 011 125 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	355 790	354 788	7,62
2. Zdivo	22,30	1 117 481	1 114 474	23,94
3. Stropy	8,40	420 935	419 431	9,01
4. Střecha	5,20	260 579	259 576	5,58
5. Krytina	3,20	160 356	159 855	3,43
6. Klempířské konstrukce	0,80	40 089	40 089	0,86
7. Vnitřní omítky	6,20	310 690	309 688	6,65
8. Fasádní omítky	3,10	170 879	170 378	3,66
9. Vnější obklady	0,40	20 045	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	115 256	114 755	2,46
11. Schody	2,40	120 267	19 120	0,41
12. Dveře	3,30	165 367	164 866	3,54
13. Okna	5,20	260 579	259 576	5,58
14. Podlahy obytných místností	2,20	110 245	109 744	2,36
15. Podlahy ostatních místností	1,10	55 122	55 122	1,18
16. Vytápění	4,40	220 490	219 988	4,73
17. Elektroinstalace	4,10	205 456	204 955	4,40
18. Bleskosvod	0,60	30 067	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	150 334	149 833	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,80	90 200	89 699	1,93
21. Instalace plynu	0,50	25 056	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	140 312	139 810	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	25 056	25 056	0,54
24. Vnitřní vybavení	5,10	255 567	254 565	5,47
25. Záchod	0,40	20 045	20 045	0,43
26. Ostatní	3,60	180 401	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 655 413 Kč	
Množství			668,15 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 968 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	94
Užitná plocha (UP)	[m ²]	130
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	668,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 968

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 968
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 655 669
Stáří	roků	105
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 327 835

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 68 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	129,57 m ²
Obestavěný prostor:	668,15 m ³
Zastavěná plocha:	94,00 m ²
Výměra pozemku pro porovnání :	773,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Ústí nad Labem
Lokalita:	zastavěná část obce Ústí nad Labem - Skorotice, ul. K Chatám
Popis:	RD v ústeckých Skoroticích vám nabízíme rodinný dům ke kompletní rekonstrukci s perfektní dostupností do centra. RD se nachází v dojezdové vzdálenosti do centra Ústí nad Labem cca do 15 minut autobusem. V pěší vzdálenosti je pak školka i základní škola. Přesto, že dům se nachází v klidné lokalitě, máte pouhých pár chvil od sebe sportoviště, obchodní domy, restaurace a vše, co potřebujete k pohodlnému životu. Za odpočinkem pak můžete vyrazit třeba k habrovickému rybníku a užít si fajn výhledy. Samotný dům je potom dvoupatrový. První patro nabízí 3 samostatné místnosti, kuchyňský kout a WC, dispozice je tedy 3+1. Druhé patro je atypické, nachází se tu 4 pokoje. Dům je podle videa ke kompletní rekonstrukci a nabízí tak možnost, udělat si bydlení v žádané lokalitě, přesně podle sebe. Ohřev vody vám zajistí bojler a vytápění ma poté na svědomí plynový kotel. K domu je obrovská zahrada, první část je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří a je spojena s menší zahradou a velkým ořechem, který dělá v létě skvělý stín. Druhá část je vedena jako samostatná zahrada, je to prosluněná část pozemku, kde si můžete odpočinout třeba u bazénu. Popis převzat z inzerátu. Velikost pozemku dle inzerátu : 819 m² Užitná plocha dle inzerátu a projektu a dle zásad ČBA : 0,50 * 27 m² 1.PP + 83,20 m² 1.NP + 35 m² podkroví = 131,70 m²
Pozemek:	819,00 m ²
Užitná plocha:	131,70 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - mírně větší výměra a lepší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 5.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 899 000	131,70	44 791	0,62	27 770

Název: RD v obci Ústí nad Labem**Lokalita:** zastavěná část obce Ústí nad Labem - Mojžíš, ul. Žitná

Popis: Rodinný dům se zahradou po částečné rekonstrukci – Ústí nad Labem, ul. Žitná 79, na pozemku 479 m² Nabízíme k prodeji příjemný rodinný dům v klidné části Ústí nad Labem, který v letech 2010–2015 prošel částečnou rekonstrukcí. Dům je vhodný pro rodinné bydlení. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní. Komfort zde zajišťuje podlahové vytápění a krbová kamna, která dodávají interiéru příjemnou atmosféru. V přízemí je dále prostorná vstupní chodba a koupelna s toaletou. V patře jsou k dispozici tři ložnice, samostatná toaleta a terasa s výhledem do okolí. Dům je částečně podsklepen, vytápění zajišťuje plynový kotel, okna jsou plastová. Součástí nemovitosti je útulná a pečlivě udržovaná zahrada, ideální pro relaxaci i rodinné aktivity. Klidná lokalita, dobrá dostupnost do centra a kompletní občanská vybavenost v dosahu.

Popis převzat z inzerátu.

Velikost pozemku dle inzerátu : 479 m²

Užitná plocha dle inzerátu a projektu a dle zásad ČBA : 0,50 * 23,10 m² 1.PP + 61,20 m² 1.NP + 43,50 m² podkroví + 0,50 * 18,1 m² terasa = 125,30 m²

Pozemek: 479,00 m²**Užitná plocha:** 125,30 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 5.9.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	125,30	35 914	0,69	24 781

Název: RD v obci Ústí nad Labem

Lokalita: zastavěná část obce Ústí nad Labem - Svádov, ul. Olšinky

Popis: Olšinky - malá část Ústí nad Labem, spadající pod Svádov, a právě v této části se nachází rodinný dům o zastavěné ploše 137 m² s garáží o ploše 32 m² a zahradou s rozlohou 1171 m². Pokud jste z Ústí nad Labem, tuto část jistě znáte a pokud ne, určitě budete příjemně překvapeni okolní přírodou a zajímavostmi, které zde jsou, jako je Kojetický potok s vodopádem, který má svou historii. Olšinky mají zhruba 270 obyvatel a právě vy, můžete být jejími dalšími obyvateli, pokud se rozhodnete pro náš nabízený dům. Dům je dvoupodlažní, kdy v přízemí se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj a koupelna a v 1. patře se nachází ložnice, dětský pokoj a pokoj. V podkroví půdní prostor, ze kterého je možno vybudovat prostor obytný. Dům je podsklepený s vinným sklípkem. Střecha je stanová s krytinou betonové tašky, voda je z řadu, elektřina zavedena. Vytápění domu je plynové s rozvodem ústředního topení. Okna jsou původní dřevěná, špaletová.

Popis převzat z inzerátu.

Velikost pozemku dle inzerátu : 1340 m²

Užitná plocha dle inzerátu a projektu a dle zásad ČBA : 125 m² + 0,50 * 5 m² sklep = 127,50 m²

Pozemek: 1 340,00 m²

Užitná plocha: 127,50 m²

Zastavěná plocha: 137,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,95

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - větší výměra 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.9.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 200 000	127,50	32 941	0,69	22 729

Minimální jednotková porovnávací cena 22 729 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 25 093 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 27 770 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 25 093 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 129,57 m²

Porovnávací hodnota RD č.p. 68 vč. pozemků v uvažovaném funkčním celku

3 251 300 Kč

Porovnávací metoda je provedena s pozemky, které tvoří bezprostředně funkční celek tj. s výměrou 773 m². Další oceňované pozemky parcela č. 1004 a parcela č. 1068, které nejsou užívány přímo s objektem RD a tvoří volnou zatravněnou plochu jsou oceněny jako zemědělská půda a jsou ke zjištění porovnávací ceně připočteny. Tyto dva pozemky leží mimo zastavěnou část obce a nejsou platným územním plánem určeny k zastavění.

Porovnávací hodnota RD č.p. 68 vč. pozemků ve funkčním celku	3 251 300,- Kč
<u>Pozemky trvalých travních porostů p.č. 14 a p.č. 1068 tj. 2458 m² * 50,- Kč/m² =</u>	<u>122 900,- Kč</u>
Porovnávací hodnota RD č.p. 68 vč. pozemků celkem	3 374 200,- Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	3 374 200 Kč
Reprodukční hodnota	4 655 669 Kč
Věcná hodnota	3 996 735 Kč
z toho hodnota pozemku	1 668 900 Kč

Tržní hodnota	3 370 000 Kč
slovy: Třimilionytřístasedmdesátisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + velká výměra pozemků

Slabé stránky

- velká svažitost pozemků
- zanedbaná běžná údržba
- neudržované pozemky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Ústí nad Labem a okolí. Lokalita je vhodná k příměstskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti v kmenové části městě Ústí nad Labem je kompletní občanské vybavenost. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku u domu. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemků parcela č. 999 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 68, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 1000 - zahrada, parcela č. 1004 - trvalý travní porost a parcela č. 1068 - trvalý travní porost vše v ulici Stezka v části obce Svádov na LV 11 pro katastrální území Svádov a obec Ústí nad Labem vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. byla odhadnuta ve výši 3 370.000,- Kč.

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 6.9.2025

ZUOM, a.s.
Jírovceva 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 023/2025

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11 ze dne 23.7.2025	2
Mapa oblasti.	0
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.9.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 26.8.2025	7
Povodňová mapa	1
Územná plán části obce	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.07.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 72 Cm 121/2015 pro GRM Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 759830 Svádov

List vlastnictví: 11

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ATLANTA PLUS s.r.o. v likvidaci, Stezka 68, Svádov, 40322 Ústí nad Labem	25431901	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	999	133	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Svádov, č.p. 68, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 999					
	1000	640	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1004	678	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	1068	1780	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

ATLANTA PLUS s.r.o. v likvidaci, Stezka 68, Svádov,
40322 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 25431901
Parcela: 1000, Parcela: 1004, Parcela: 1068, Parcela: 999

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí n.L. č.j. -2049758/2023 2501-00540-508527 ze dne 04.10.2023. Právní moc ke dni 04.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 16:49:35. Zápis proveden dne 06.10.2023.

Z-3168/2023-510

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí, Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Ústí nad Labem č.j. -2146743/2023 /2501-00540-508527 ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 20:02:25. Zápis proveden dne 25.10.2023.

Z-3378/2023-510

Plomby a upozornění - Bez zápisu

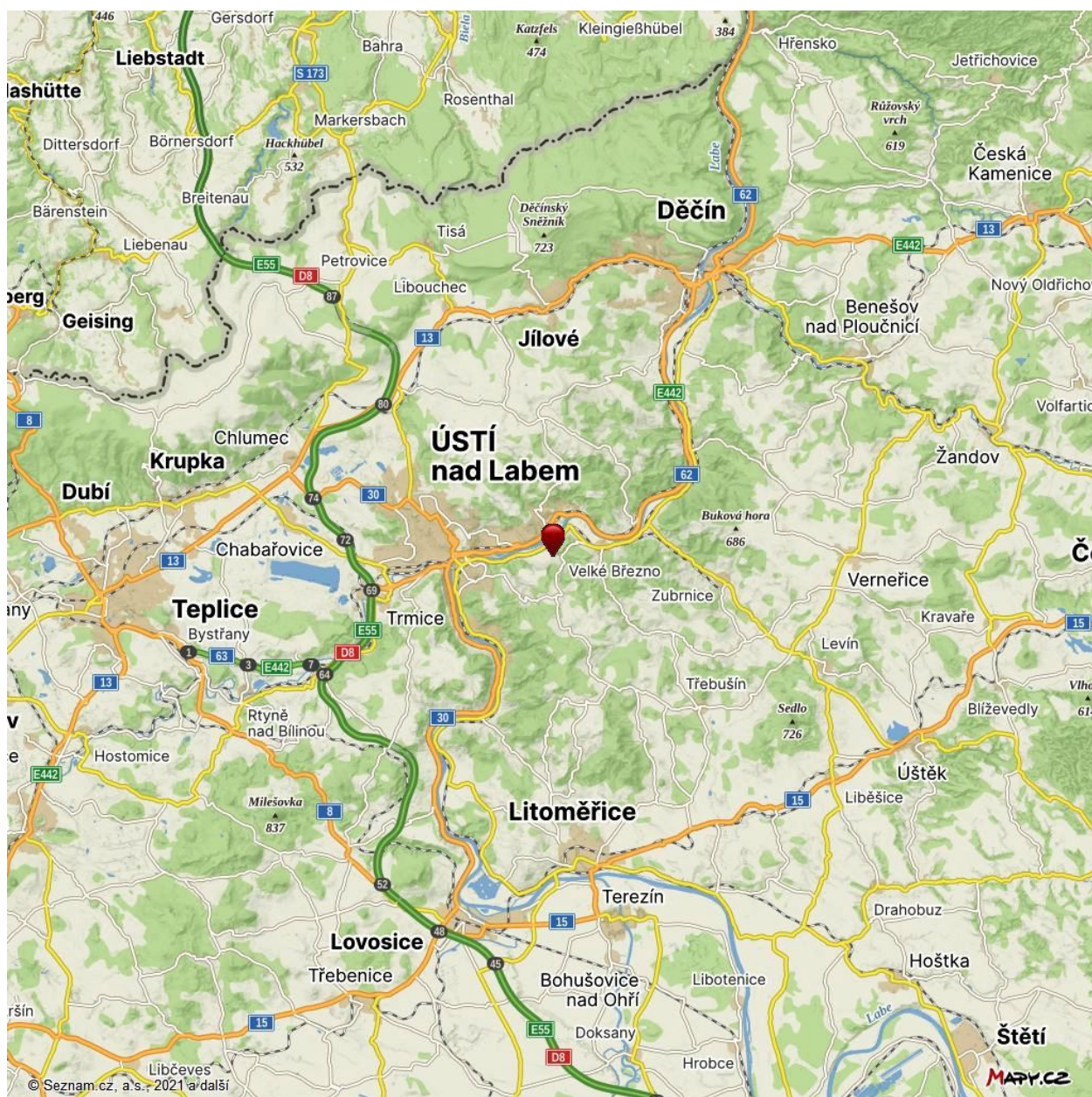
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

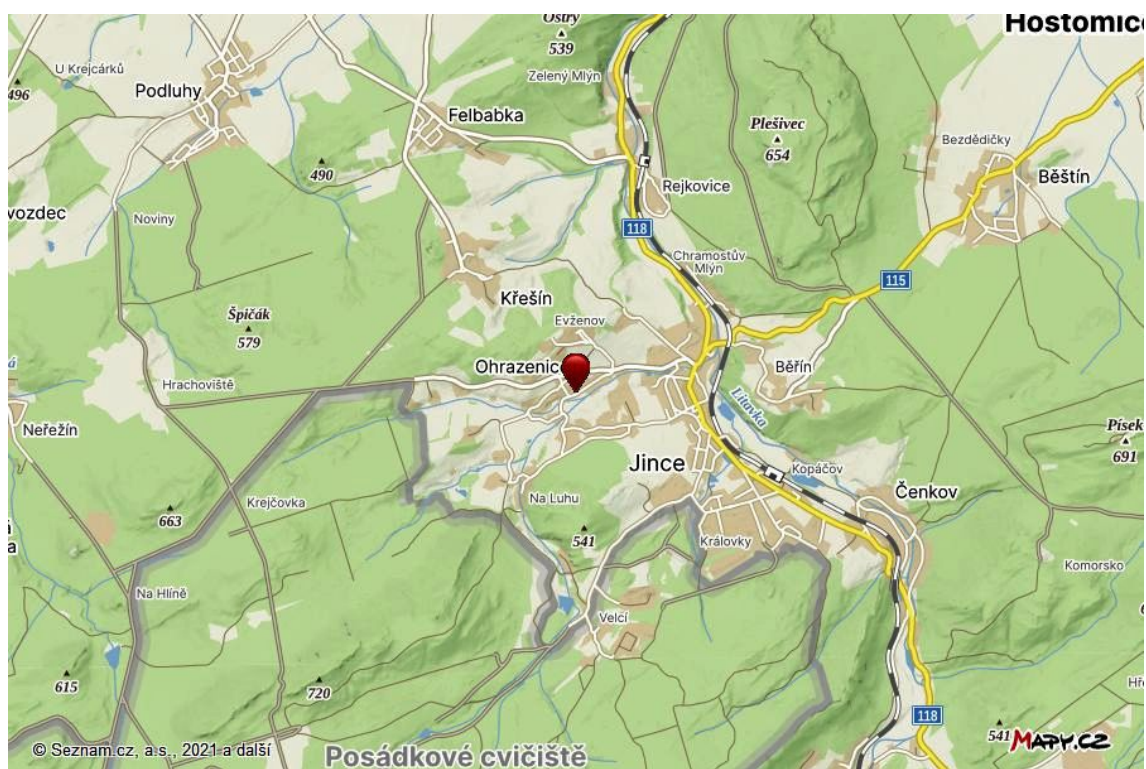
o Smlouva kupní ze dne 15.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2001.

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

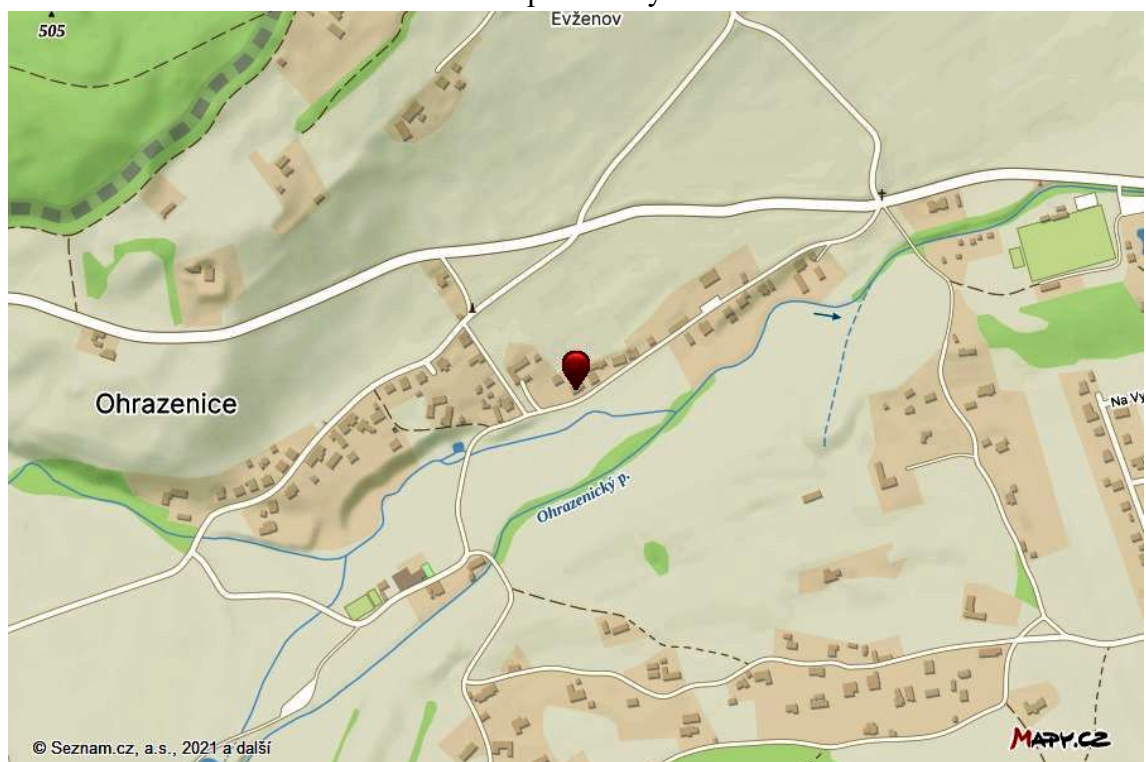
strana 1



mapa oblasti

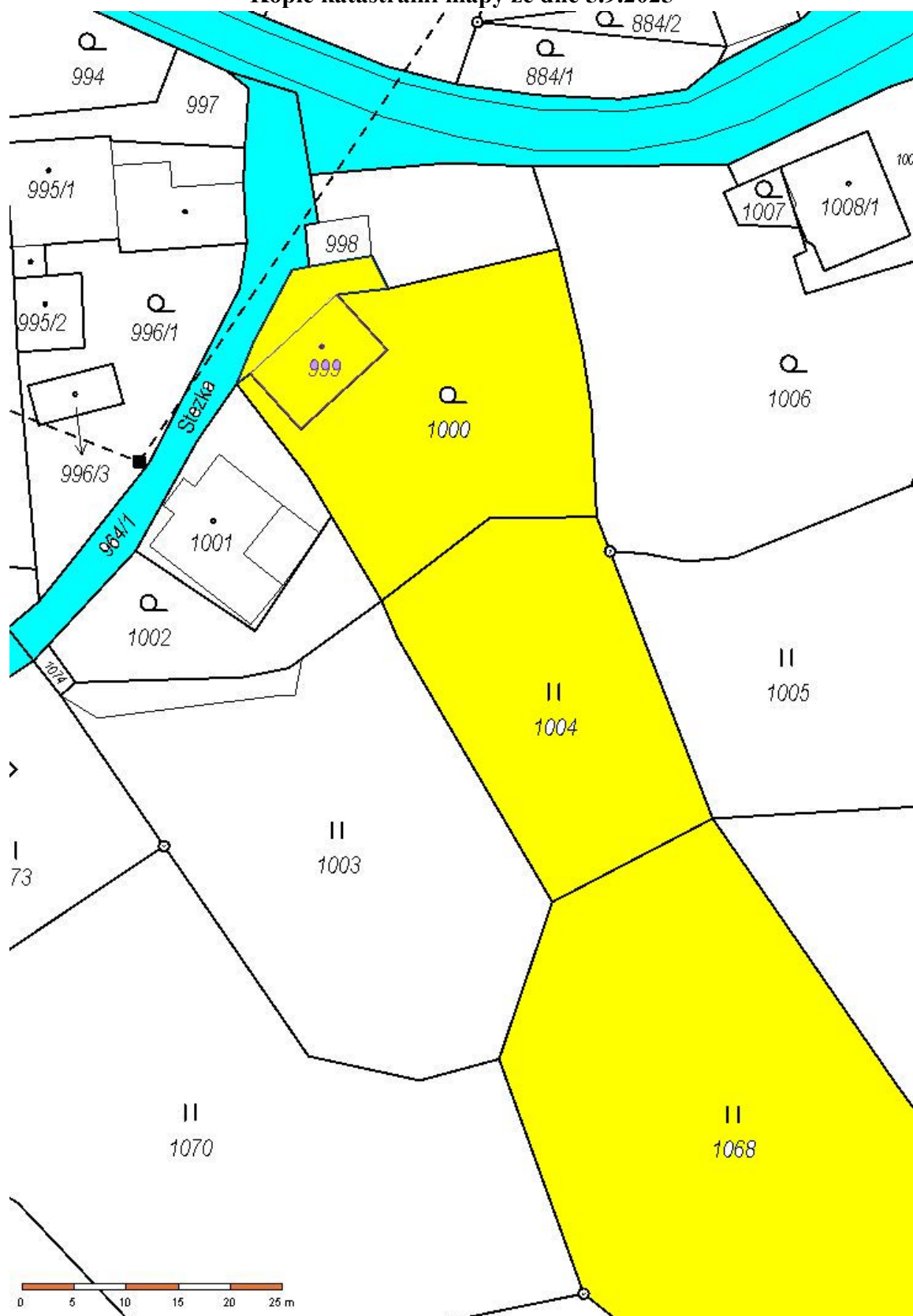


mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 5.9.2025

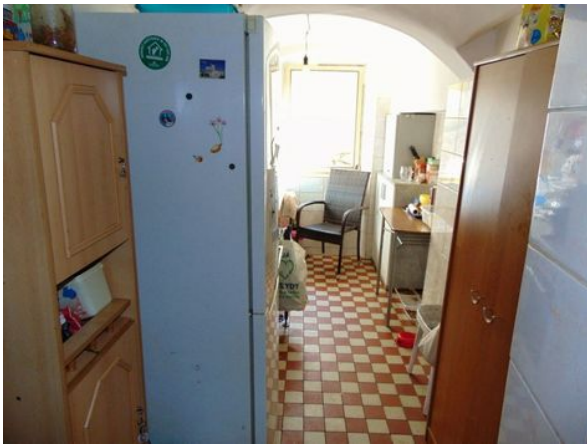


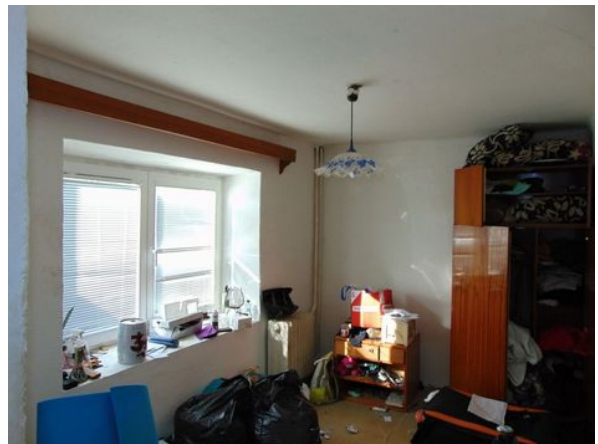
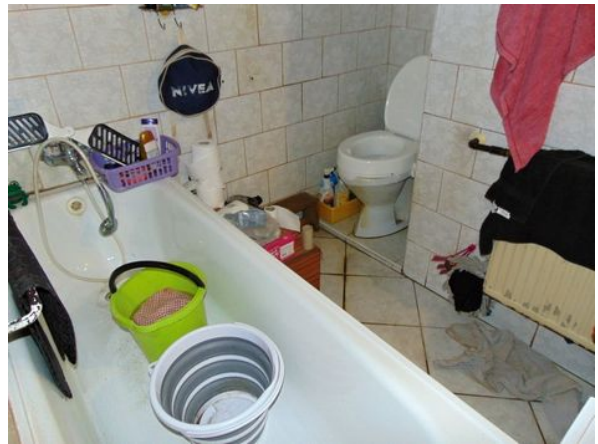
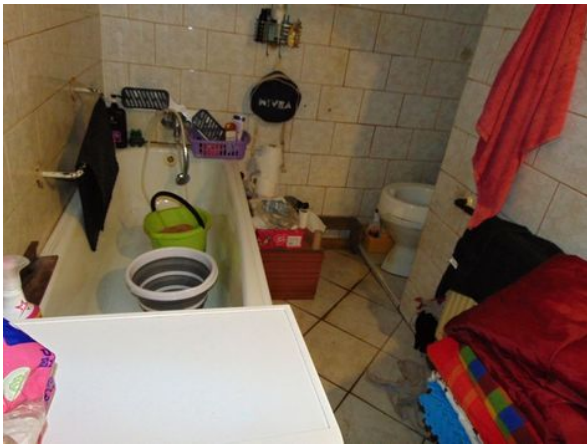
oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře

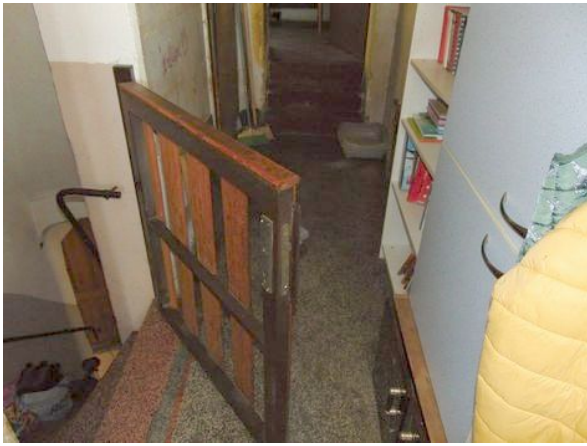




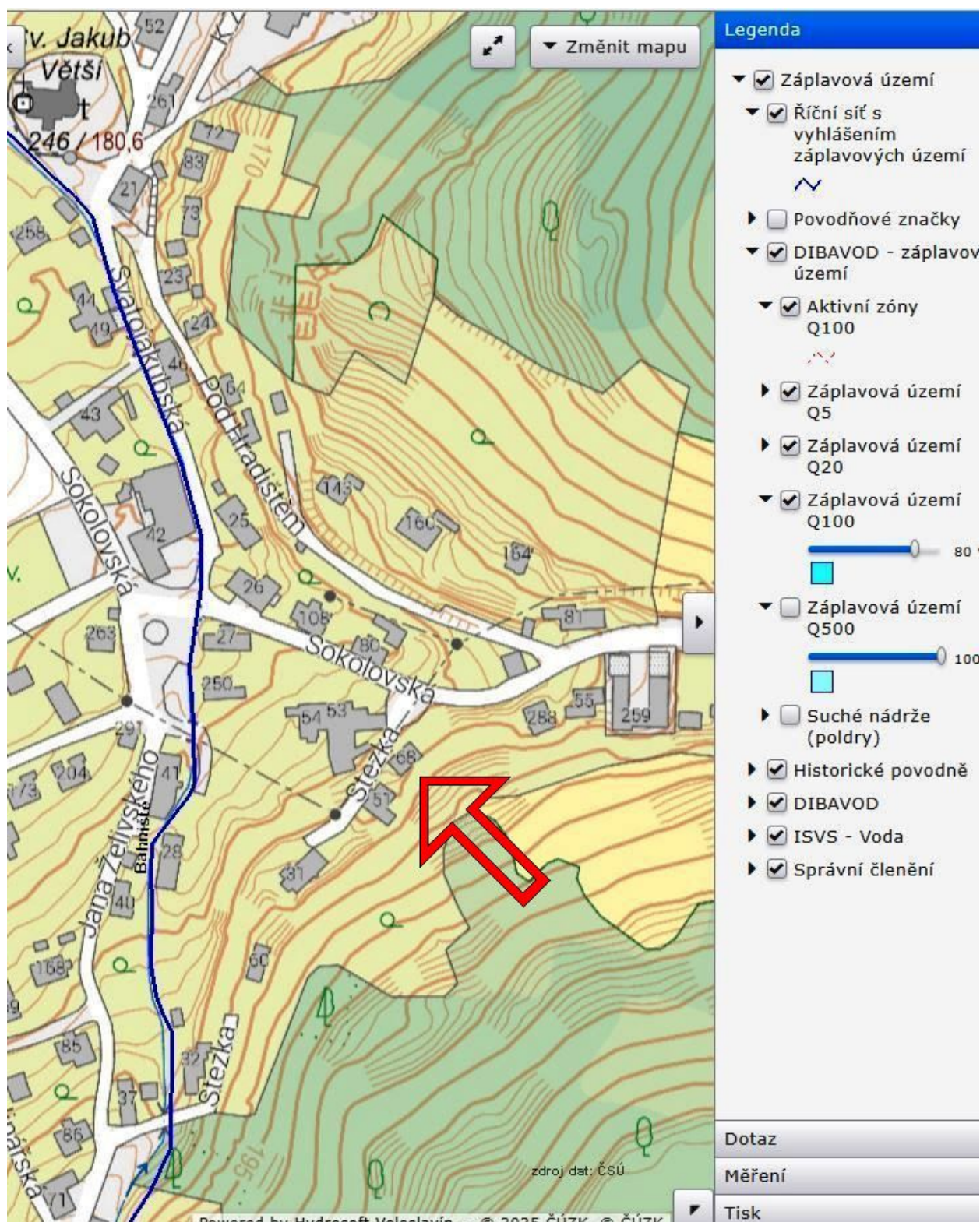




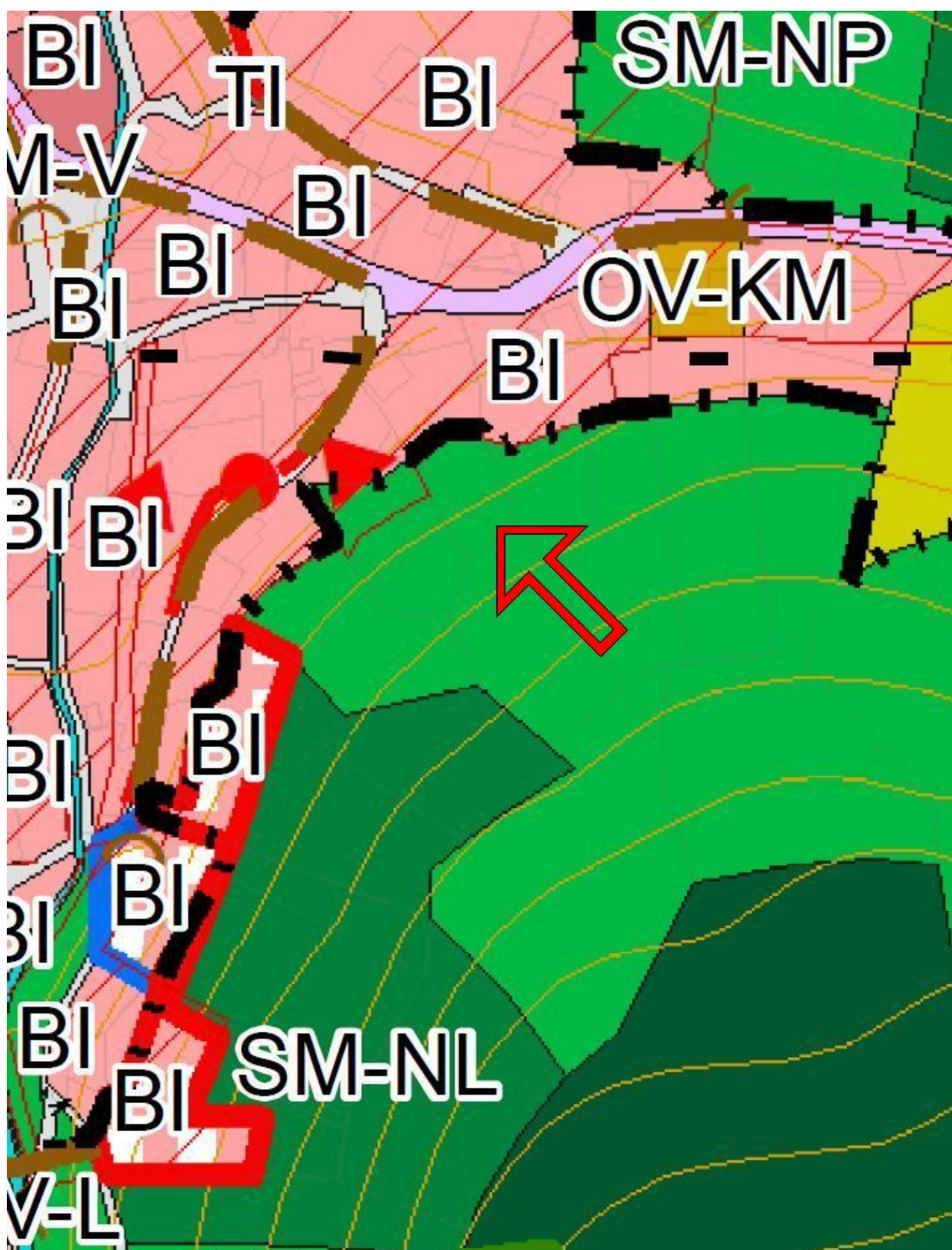








povodňová mapa Q5, Q20 a Q100



územní plán části obce

STAV	NÁVRH	REZERVA
		Z-O - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ
		Z-S - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SADY, ZAHRADNICTVÍ
		Z-T - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
		ZO - PLOCHY ZELENĚ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ
		ZP - PLOCHY PŘÍRODNÍ
		ZS - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SADY, ZAHRADNICTVÍ
		ZV-L - PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - POBYTOVÉ LOUKY
		ZV-LP - PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - LESOPARK
		ZV-P - PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - PARK
		ZX - ZELENĚ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM
		PLOCHY PODMÍNĚNÉ PROJEKTEM ARCHITEKTA
		 DOPRAVNÍ PLOCHY NADZEMNÍ (MOSTY)
		 DOPRAVNÍ PLOCHY PODZEMNÍ (TUNELY)
		 MÍSTNÍ KOMUNIKACE II. TŘÍDY
		NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ
		NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - NEFUNKČNÍ
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - FUNKČNÍ
		REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM - FUNKČNÍ
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM - NEFUNKČNÍ
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - FUNKČNÍ
		LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - NEFUNKČNÍ
		INTERAKČNÍ PRVEK
		PŘÍSTAV

územní plán - legenda