

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003805/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Kancelář správců v.o.s., insolvenční správce dlužníka Boudová Michaela, Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno
Číslo jednací:	2600043/2026
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Sibiřská č.p. 475, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	29.01.2026
Zpracováno ke dni:	29.01.2026
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 20 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 475/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 781/18786 na společných částech budovy č.p. 475 a pozemku parc. č. 6/9,6/10 v k.ú. Neštěmice v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Neštěmice na listu vlastnictví č. 1135.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - informace o objektu.

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, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce (PENB, kupní smlouva)

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 475/11
Adresa předmětu ocenění:	Sibiřská č.p. 475, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Ulice:	Sibiřská
Katastrální území:	Neštěmice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 29.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Michaela Boudová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Michaela Boudová

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 475/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 781/18786 na společných částech budovy č.p. 475 a pozemku parc. č. 6/9,6/10 v k.ú. Neštěmice v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Neštěmice na listu vlastnictví č. 1135.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 6 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 monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: B - Velmi úsporná. Energetický štítek byl vystaven k datu 20.01.2026. Platnost energetického štítku je do 20.01.2036.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby a ověření ČUZK v roce 1985 - 1986.

V roce 2007 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2010: zateplení pláště - celková (vč. balkonů).

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 dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 6. podlaží. Dispozice jednotky je 4+1.

6.NP		
Pokoj	Dětský pokoj	15,68 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	18,20 m ²
Pokoj	Ložnice	11,69 m ²
Pokoj	Pokoj	8,33 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,68 m ²
Ostatní prostory	Šatna	1,96 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,01 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,65 m ²
Ostatní prostory	Chodba	2,19 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	3,78 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,45 m ²

Příslušenství	Sklepní kóje	3,00 m ²
Podlahová plocha		77,06 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		83,51 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, náplňové plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří úsporná svítidla LED, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

místnosti: bez podlah, laminátová plovoucí podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř.

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

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: podstandardní prvek

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: podstandardní prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako špatný. Oceňovaná jednotka má v některých částech poničené či nedokončené části (např. vana, poškozená kuchyňská linka, jedna z místností před rekonstrukcí a chybí podlahová krytina, poškozené podhledy v obývacím pokoji.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. 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.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	6		
	Počet podzemních podlaží	1		
	PENB	B - Velmi úsporná		
	Dům byl postaven v roce	1985 - 1986		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2007
		zateplení pláště	celková	2010
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové monolitické		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	akrylátové		
Vnitřní omítky	štukové			
Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna			
Popis stavu bytového domu	dobrý			

	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	4+1		
	Podlaží bytové jednotky	6		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené, náplňové plné		
	Osvětlovací technika	úsporná svítidla LED, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	6.NP		
		Pokoj	Dětský pokoj	15,68 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	18,20 m ²
		Pokoj	Ložnice	11,69 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,33 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	8,68 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	1,96 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,01 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Ostatní prostory		Chodba	1,65 m ²	
Ostatní prostory		Chodba	2,19 m ²	
Ostatní prostory		Předsíň	3,78 m ²	
Příslušenství		Lodžie	3,45 m ²	
Příslušenství		Sklepní kóje	3,00 m ²	
Podlahová plocha		77,06 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		83,51 m ²		
Elektrina	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	centrální, dálkově
	Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba místnosti: bez podlah, laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky	špatný
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: podstandardní prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: podstandardní prvek

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	východní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; 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	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.01.2026 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 oblíbou 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:

- 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

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. 523/2025 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 spoluvl. 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 _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: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,02
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,213$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. bytová jednotka 475/11

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	41 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	38 905,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	77,07 * 1,00 =	77,07 m ²
balkon:	3,45 * 0,17 =	0,59 m ²
sklep:	3 * 0,10 =	0,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		77,96 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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace byt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,740}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 38\,905,- \text{ Kč/m}^2 * 0,740 = 28\,789,70 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,96 \text{ m}^2 * 28\,789,70 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 2\,356\,667,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 356 667,26 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. P.p.č. 6/9,6/10

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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 - orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	3 073,-	1,050		3 226,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6/9	244	3 226,65	787 302,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6/10	236	3 226,65	761 489,40
Stavební pozemky - celkem				480	1 548 792,-

P.p.č. 6/9,6/10 - cena zjištěná celkem = 1 548 792,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. p.p.č. 6/9,6/10 = 1 548 792,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 548 792,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 356 667,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 548 792,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 781 / 18 786

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 548 792,- Kč * 781 / 18 786 = 64 388,72 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 64 388,72 Kč

Bytová jednotka 475/11 - cena zjištěná = 2 421 055,98 Kč

Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 475/11 2 421 056,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 2 356 667,26 Kč

1.2. p.p.č. 6/9,6/10 64 388,72 Kč

= 2 421 056,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 2 421 056,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 421 060,- Kč

slovy: Dva miliony čtyři sta dvacet jedna tisíc šedesát 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. 475/11

Bytová jednotka č. 475/11, Sibiřská č.p. 475, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Sibiřská č.p. 475, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	77 m ²	panelová	špatný	6.NP(poslední), sklep, lodžie
1	Opletalova č.p. 472, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	78 m ²	panelová	velmi dobrý	2.NP, sklep, lodžie
2	Sibiřská č.p. 359, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	65 m ²	panelová	velmi dobrý	6.NP(poslední), sklep, lodžie
3	Opletalova č.p. 468, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	80 m ²	panelová	velmi dobrý	5.NP,sklep, velká lodžie + balkon
4	Opletalova č.p. 473, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	78 m ²	panelová	velmi dobrý	7.NP(poslední), sklep, lodžie
5	Sibiřská č.p. 374, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	62 m ²	panelová	velmi dobrý	2. NP, lodžie v mezipatře, sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34 743,59 Kč	1	34 743,59 Kč	1	1	1	1.15 ¹	0.97	1.1155	31 146,20 Kč
2	35 384,62 Kč	1	35 384,62 Kč	1	1.05	1	1.15 ²	1	1.2075	29 304,03 Kč
3	37 625,00 Kč	1	37 625,00 Kč	1	0.99	1	1.18 ³	1.06	1.238292	30 384,59 Kč
4	32 628,21 Kč	1	32 628,21 Kč	1	1	1	1.2 ⁴	1	1.2	27 190,18 Kč
5	27 903,23 Kč	1	27 903,23 Kč	1	1.06	1	1.15 ⁵	0.95	1.15805	24 095,01 Kč
Celkem průměr										28 424,00 Kč
Minimum										24 095,01 Kč
Maximum										31 146,20 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 841,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										25 582,73 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										31 265,27 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).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] Oceňovaná nemovitost má v některých částech poničené či nedokončené části (např. vana, poškozená kuchyňská linka, jedna z místností před rekonstrukcí a chybí podlahová krytina, poškozené podhledy v obývacím pokoji, apod.).										
² [K4; č.2] Oceňovaná nemovitost má v některých částech poničené či nedokončené části (např. vana, poškozená kuchyňská linka, jedna z místností před rekonstrukcí a chybí podlahová krytina, poškozené podhledy v obývacím pokoji, apod.).										
³ [K4; č.3] Oceňovaná nemovitost má v některých částech poničené či nedokončené části (např. vana, poškozená kuchyňská linka, jedna z místností před rekonstrukcí a chybí podlahová krytina, poškozené podhledy v obývacím pokoji, apod.). Srovnávaná nemovitost po rekonstrukci, lepší standard .										
⁴ [K4; č.4] Oceňovaná nemovitost má v některých částech poničené či nedokončené části (např. vana, poškozená kuchyňská linka, jedna z místností před rekonstrukcí a chybí podlahová krytina, poškozené podhledy v obývacím pokoji, apod.). Srovnávaná nemovitost po rekonstrukci, lepší standard.										

[K4; č.5] Oceňovaná nemovitost má v některých částech poničené či nedokončené části (např. vana, poškozená kuchyňská linka, jedna z místností před rekonstrukcí a chybí podlahová krytina, poškozené podhledy v obývacím pokoji, apod.).

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

28 424,00 Kč/m²

* 77 m²

= 2 188 648 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 189 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 421 060 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 189 000 Kč

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 475/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 781/18786 na společných částech budovy č.p. 475 a pozemku parc. č. 6/9,6/10 v k.ú. Neštěmice v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Neštěmice na listu vlastnictví č. 1135.

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

2 189 000 Kč

Slovy: dva miliony jedno sto osmdesát devět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.02.2026

.....
Ing. Petr Hlávka

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

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.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 003805/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Průkaz energetické náročnosti budovy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

 Český úřad
zeměměřický
a katastrální

Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území Můj katastr

Informace o jednotce

Číslo jednotky	475/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 474, 475
Katastrální území:	Neštěmice [703869]
Číslo LV:	1135
Podíl na společných částech:	781/18786

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Boudová Michaela, Sibiřská 475, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Boudová Michaela
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.02.2026 12:20.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6/10
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Neštětice [703869]
Číslo LV:	834
Výměra [m ²]:	236
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 474, 475



Informace o pozemku

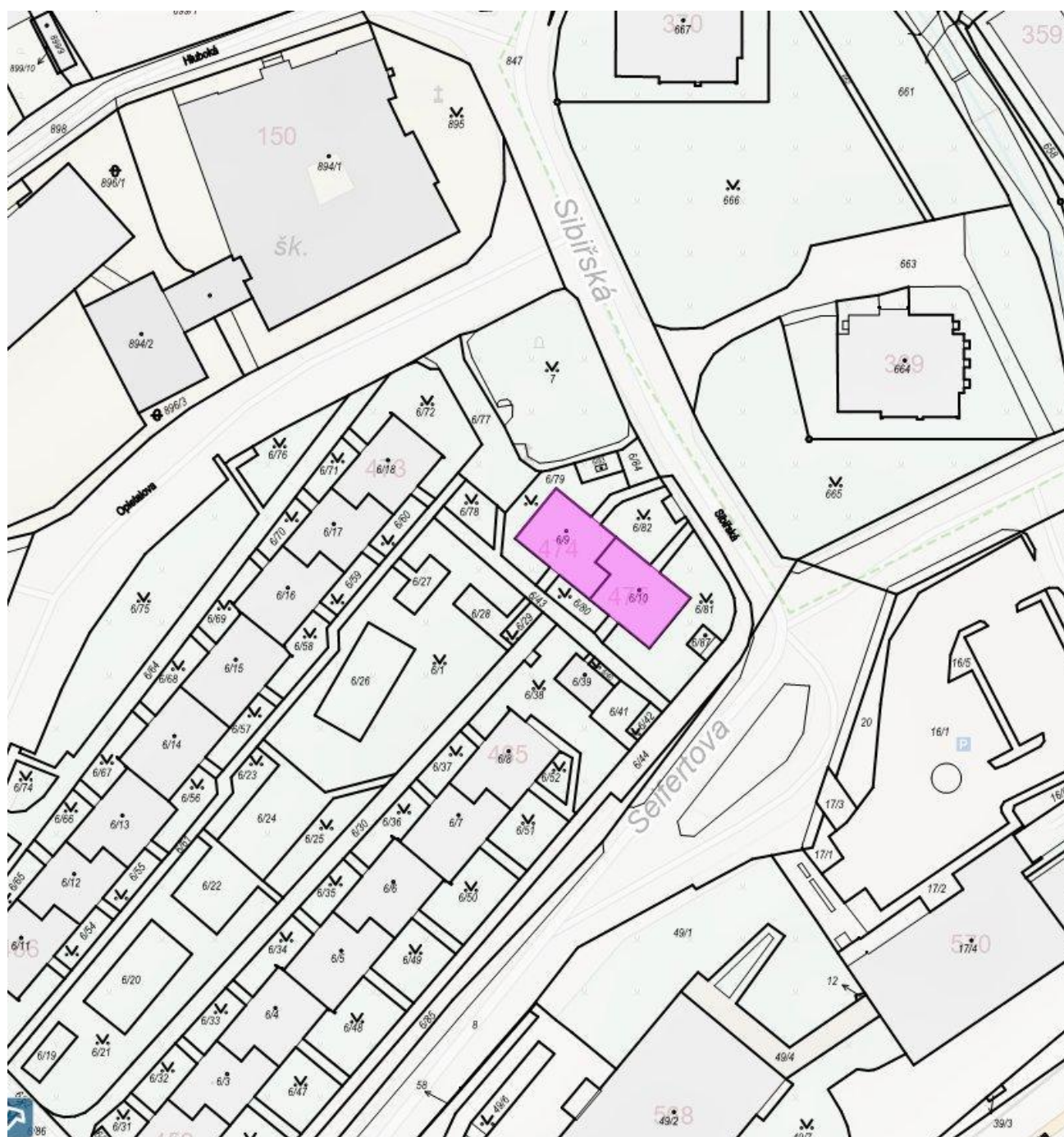
Parcelní číslo:	6/9
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Neštětice [703869]
Číslo LV:	834
Výměra [m ²]:	244
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 474, 475



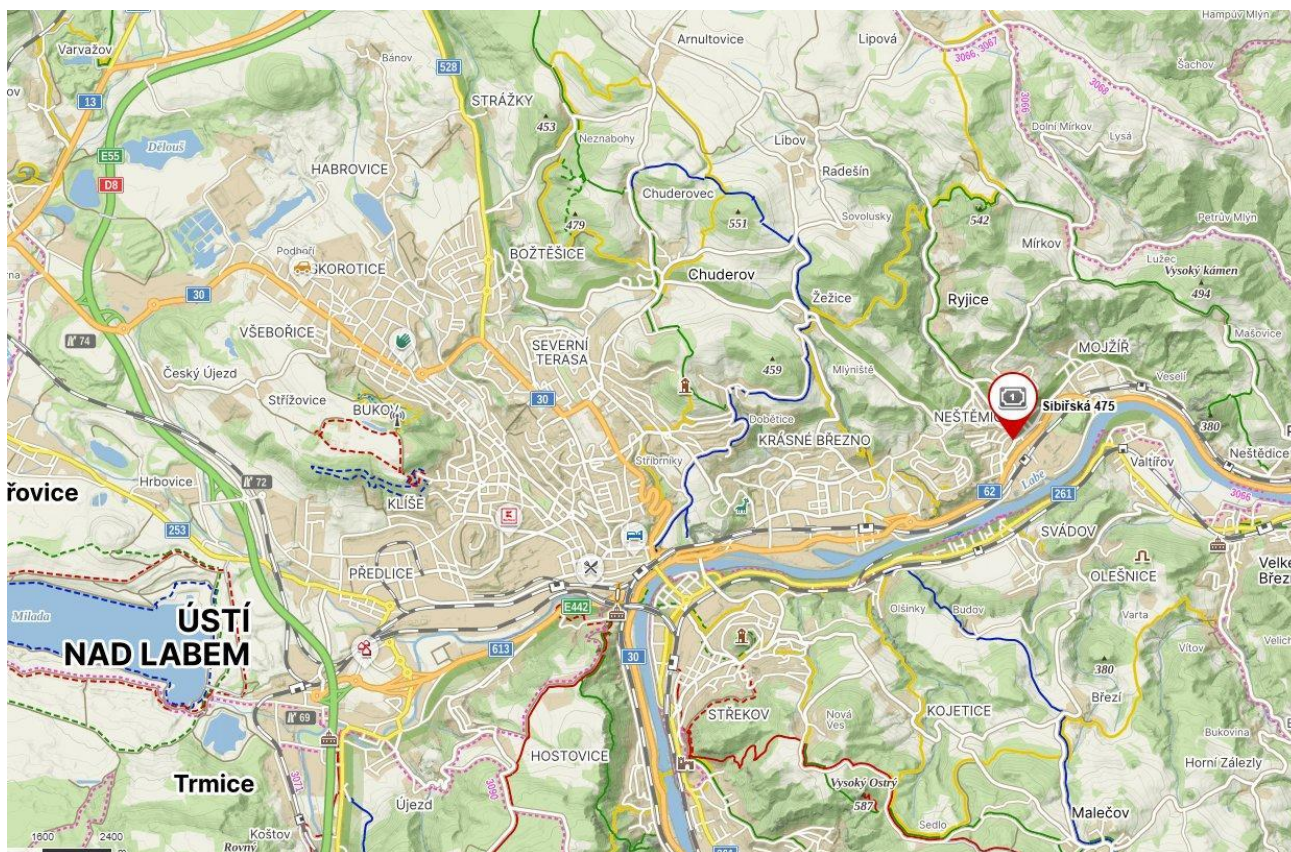
Ortofoto mapa



Katastrální mapa



Situační mapa



Průkaz energetické náročnosti budovy

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

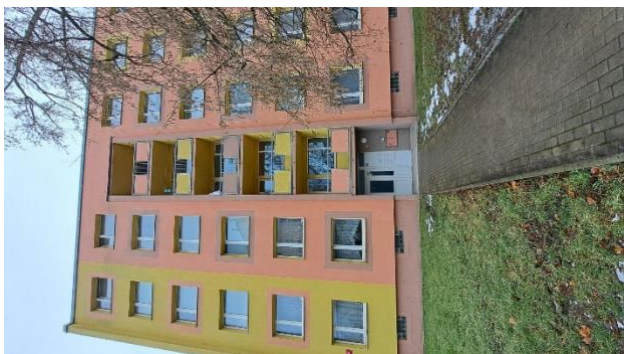
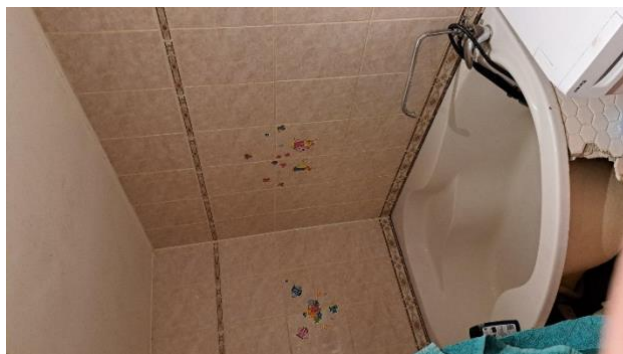
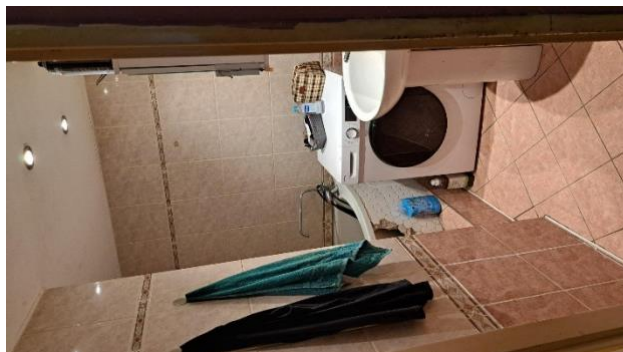
vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Sibiřská 474, 475 PSC, obec: 400 01 Ustí nad Labem K.ú., parcelní č.: Noštěmice, 6/9 Typ budovy: bytový dům Celková energetický vztázná plocha: 2 428,3 m²	
--	--

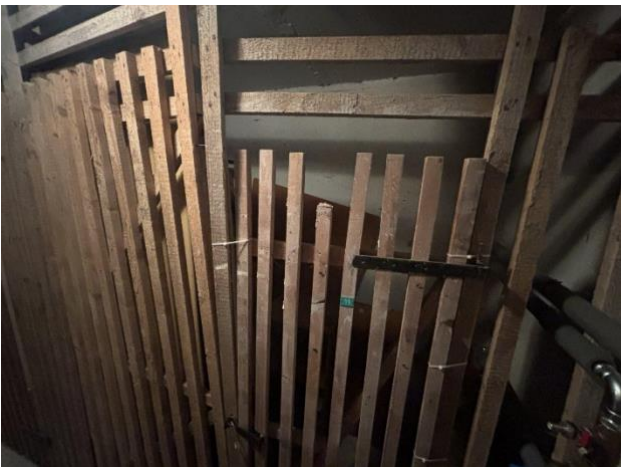
<h3 style="text-align: center;">KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA</h3> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">Primární energie z neobnovitelných zdrojů kWh/(m².rok)</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #2e8b57; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> A </div> <div style="margin-left: 10px;">Mimořádně úsporná</div> </div> <div style="margin-left: 10px;">← 53</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #2e8b57; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> B </div> <div style="margin-left: 10px;">Velmi úsporná</div> </div> <div style="margin-left: 10px;">← 80</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #90ee90; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> C </div> <div style="margin-left: 10px;">Úsporná</div> </div> <div style="margin-left: 10px;">← 106</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ffd700; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> D </div> <div style="margin-left: 10px;">Méně úsporná</div> </div> <div style="margin-left: 10px;">← 153</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ffa500; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> E </div> <div style="margin-left: 10px;">Nehospodárná</div> </div> <div style="margin-left: 10px;">← 199</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #ff4500; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> F </div> <div style="margin-left: 10px;">Velmi nehospodárná</div> </div> <div style="margin-left: 10px;">← 245</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #dc143c; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> G </div> <div style="margin-left: 10px;">Mimořádně nehospodárná</div> </div> </div> <div style="margin-left: 100px; margin-top: 20px;"> <div style="background-color: #2e8b57; color: white; padding: 10px; border-radius: 15px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-weight: bold; font-size: 1.5em;"> ← B 62,5 </div> </div>

 ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE MWh/rok ■ CZT-OZE s 80% ■ Elektřina || UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI | | | | |---|-------------------------------------|---| | Průměrný součinitel prostupu tepla budovy | 0,48 W/(m ² .K) | E | | Měrná potřeba tepla na vytápění | 46,2 kWh/m ² .rok | | | Celková dodaná energie | 79,7 kWh/m ² .rok | C | | Vytápění | 54,0 kWh/m ² .rok | C | | Chlazení | 0,0 kWh/m ² .rok | | | Nucené větrání | 0,0 kWh/m ² .rok | | | Úprava vlhkosti | 0,0 kWh/m ² .rok | | | Příprava teplé vody | 21,8 kWh/m ² .rok | C | | Osvětlení | 3,9 kWh/m ² .rok | B | | | | | |---|--| | Energetický specialista: Ing. Bruno Vallance | Ev. č. průkazu: 811 557.0 | | Osvědčení č.: 093 | Vyhотовeno dne: 20. leden 2026 | | Kontakt: vallance@oekoplan.cz | Podpis:  | |

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)

Lokalita	Opletalova č.p. 472, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 710 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.08.2025	Číslo řízení	V-5140/2025-510
Poznámka k ceně	Fond oprav 2005,- Kč	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	8
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	4 m ²
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	78 m ²	Podlahová plocha	78 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Sídlště
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlakov, Autobus, Silnice

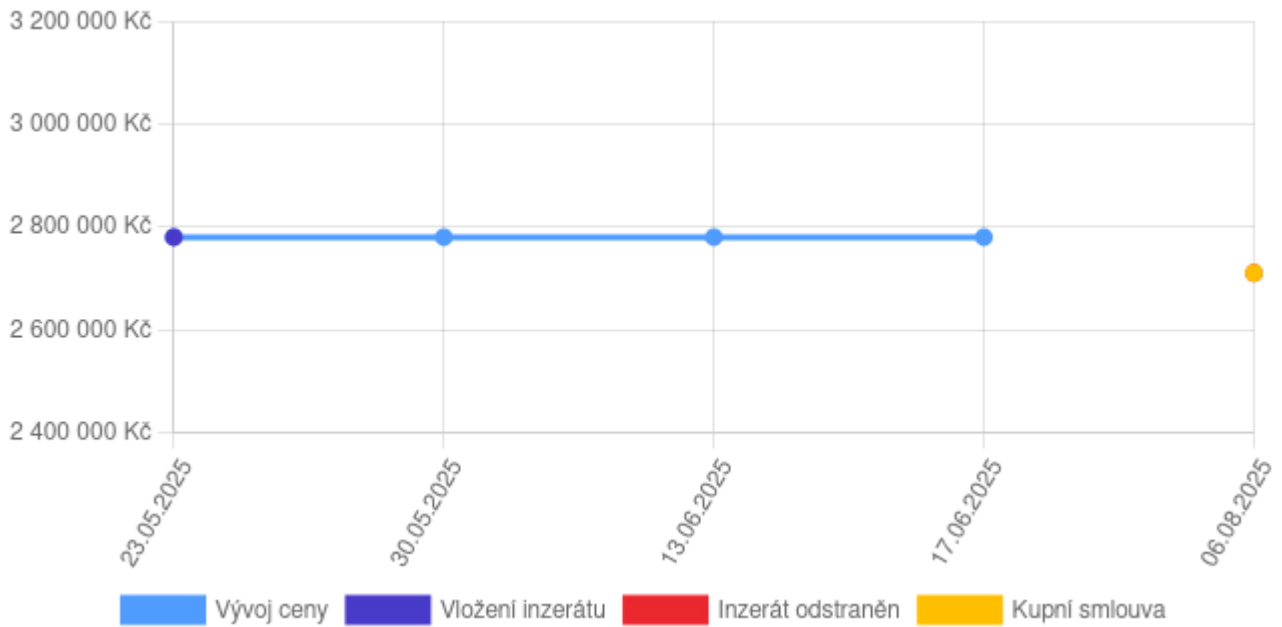
Prodej velkého bytu 3+1 s lodžií v panelovém domě v Neštěmicích, Ústí nad Labem. Byt v osobním vlastnictví se nalézá v prvním patře s výtahem. Umístění je strategické, kousek od zastávky MHD a kousek od základní školy a sportoviště. Byt má zděnou koupelnu se sprchovým koutem, podlahy jsou laminátové plovoucí. Okna byla rekonstruována za plastová. V jednom z pokojů je instalována vestavná šatní skříň, což zajišťuje velký skladovací potenciál. Tento velký byt vám zaručí šťastný život se svou rodinou. Plánujete čtyřnohého mazlíčka? Z prvního patra to není problém jít s pejskem vyvenčit. Byt je čistě vybílen. Součástí bytu je sklepní kóje. Případně financování vám zajistíme našim specialistou. Byt je volný ihned.

2. Fotodokumentace

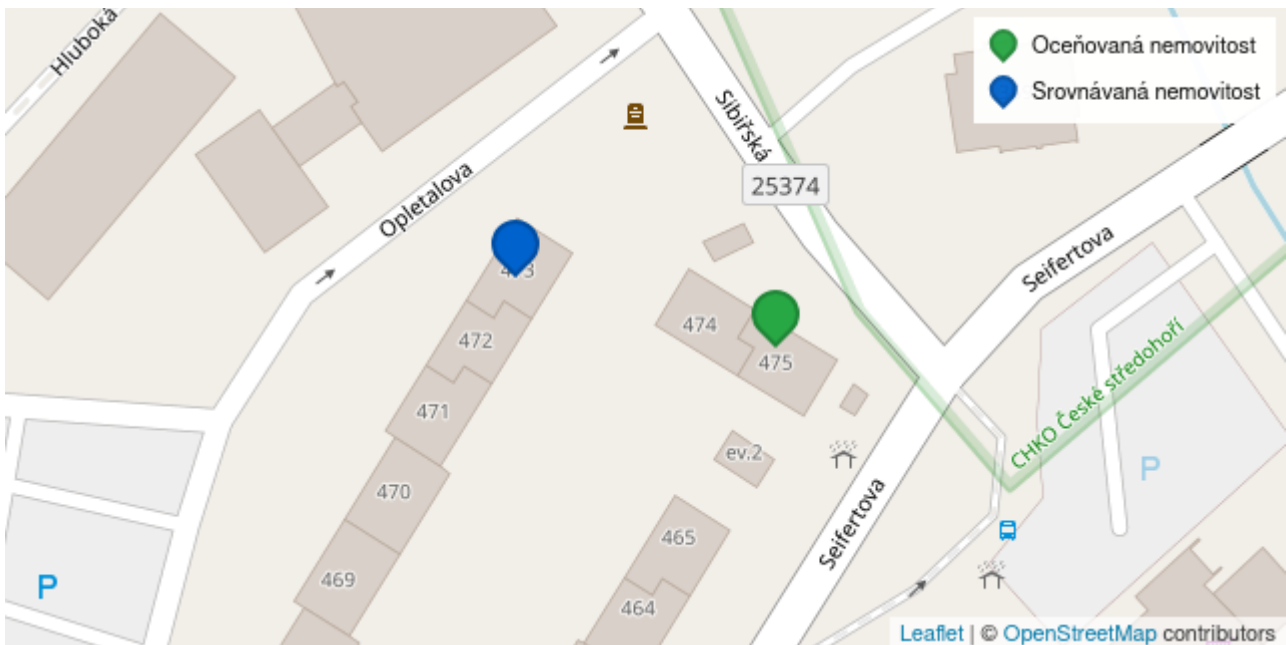




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

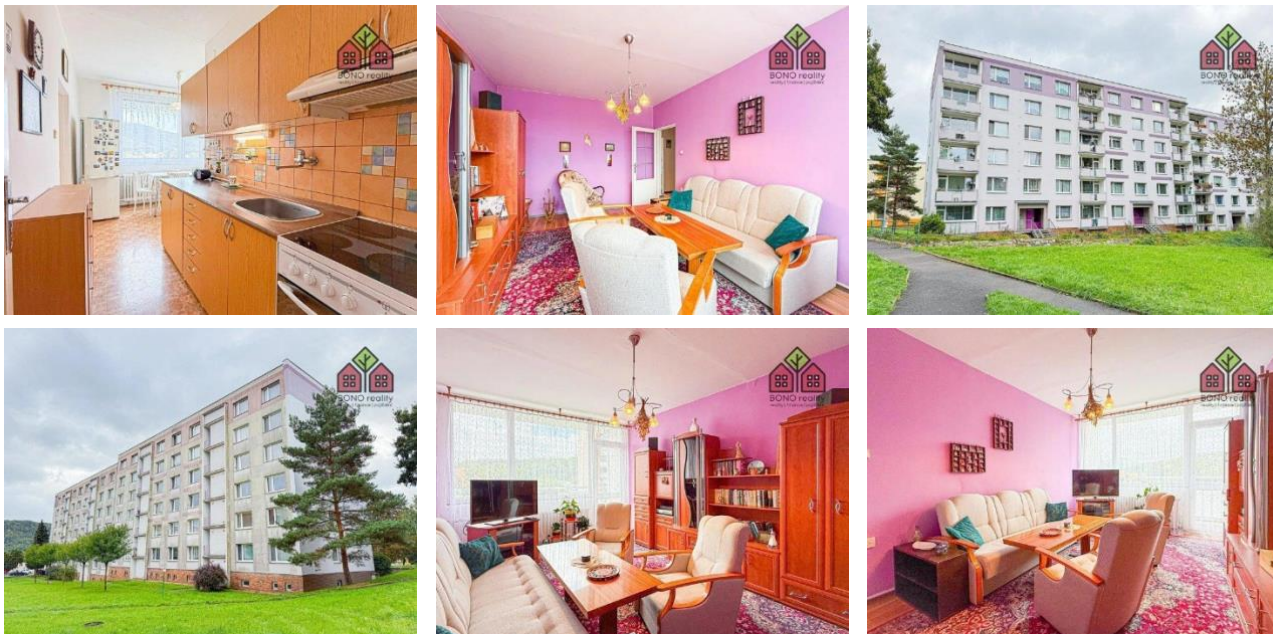
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Sibiřská č.p. 359, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	2 300 000 Kč
Poznámka k ceně	Hypoteční úvěr Vám v případě potřeby rádi zajistíme, a to za nejlepších možných podmínek na trhu.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	4 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	6
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	3 m ²
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	65 m ²
Podlahová plocha	65 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	6
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlák

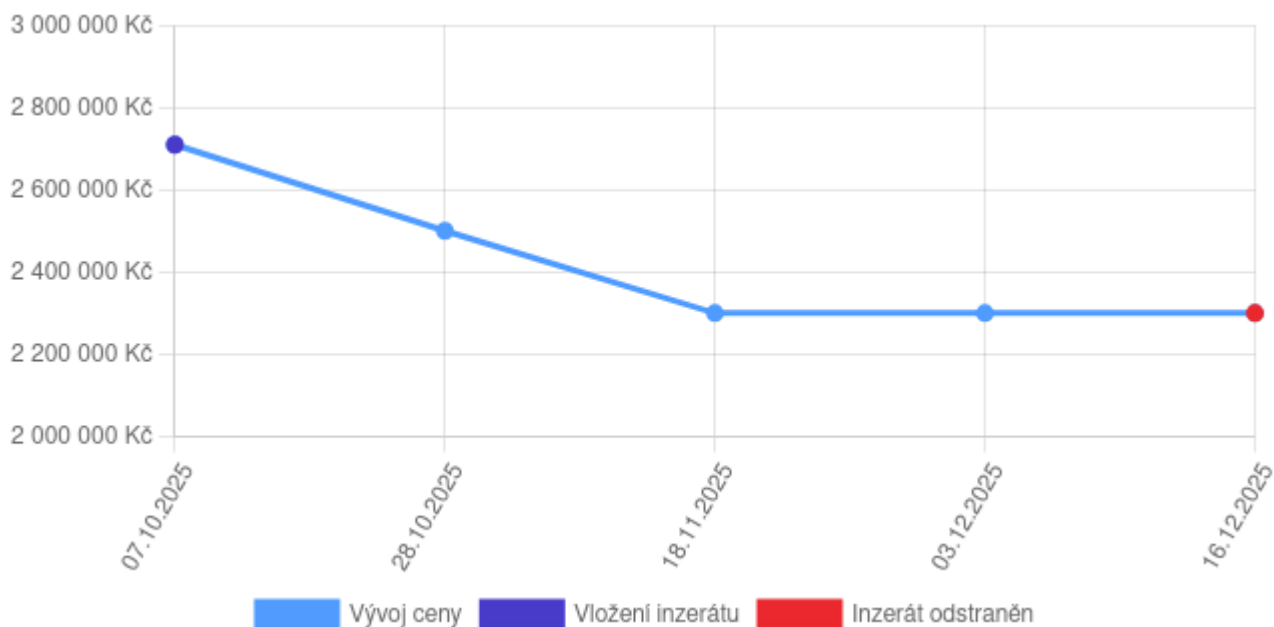
BONO reality Vám v zastoupení vlastníka nemovitosti nabízí ke koupi pěknou bytovou jednotku o dispozici 3+1 s balkónem, která se nachází v Ústí nad Labem, v oblíbené části Neštětice, v ulici Sibiřská. Jedná se o klidnou a tím také lukrativní lokalitu, kde je bydlení často vyhledávané. Nejbližší okolí domu je tvořeno zelení, zástavbou dalších panelových, ale i cihlových či rodinných domů a menší zástavbou občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti jen několika málo minut od domu se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou základní a mateřská škola, lékárna, lékař, prodejny potravin, supermarkety, vlaková zastávka, zastávky MHD a meziměstské autobusové dopravy DÚK, sportoviště, dětské hřiště, restaurace a provozovny dalších nejrůznějších služeb. Další občanská vybavenost je samozřejmě k dispozici v centru města. Za zmínku také jistě stojí i možnost procházek do okolní přírody, například k zřícenině hradu Blansko, Blanskému vodopádu, řece Labe či na vyhlídku Antonína Nydleho a další. Výhodou této nemovitosti je i velmi dobrá dopravní dostupnost dané lokality, a to jak autem, tak prostřednictvím spojů veřejné dopravy. Samotná bytová jednotka je situována v 5. patře plně rekonstruovaného panelového domu, který je zateplený, osazený plastovými okny, vybavený kamerovým systémem a zánovním výtahem, přičemž revitalizací prošla i jeho střecha, rozvody IS a vnitřní společné prostory. Bytová jednotka o podlahové ploše 65 m² se sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, koupelny, toalety, šatny a vstupní chodby s přístupy do všech místností. Její interiér je ve standardním provedení, po revitalizaci bytového jádra, které je zděné. Byt poskytuje hezké bydlení. Kuchyně je tzv. elkového tvaru, prostorná a vybavená zánovní a praktickou kuchyňskou linkou s elektrospotřebiči -> elektrická trouba s elektrickou varnou deskou a digestoř. Najdeme zde i místo pro jídelní set a další kuchyňské vybavení. Obývací pokoj je přirozeně největší místností bytu a pohodlně pojme veškerý potřebný nábytek a vybavení. Součástí této místnosti je také vstup na lodžii o výměře 3,5 m², která poskytuje poutavý výhledem do okolí. Ložnice je taktéž prostorná a jistě dokáže zajistit klid pro nerušený odpočinek. Dětský pokoj je standardních rozměrů a situovaný v prostřední části bytu. V koupelně je umístěná vana, umyvadlo s koupelnovou skříňkou i zrcadlem a místo pro automatickou pračku. Toaleta je samostatná. Vstupní chodba je vybavená vestavěnou šatní skříňkou a také shora zmíněnou šatnou. Součástí bytu je i menší komora, vhodná pro uskladnění tzv. věcí do domácnosti, jež je situována v mezipatře a dále také sklepní kóje nacházející se v suterénu domu. Díky dobré dispozici byt působí prostorným, a hlavně velmi příjemným dojmem s pocitem soukromí. Nemovitost je po většinu dne hezky prosvětlena a prosluněna. Půdorys bytu zde - <https://poly.cam/capture/1A9B97D7-D2F7-4525-8128-294D3574B117>Měsíční náklady spojené s užíváním

nemovitosti jsou nízké a činí přibližně 5.000,- Kč. Parkování je možné v blízkosti domu. Pro více informací a sjednání prohlídky kontaktujte makléře. Hypoteční úvěr Vám v případě potřeby rádi zajistíme. Těším se na Vás!

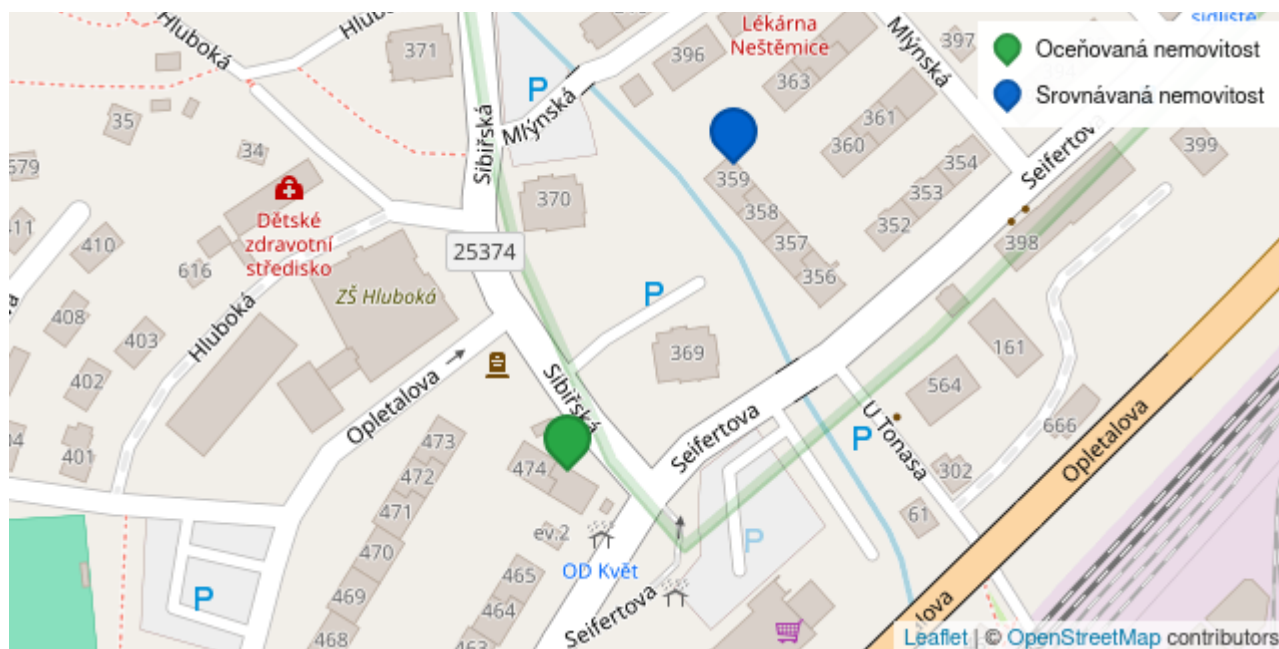
2. Fotodokumentace



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)

Lokalita	Opletalova, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	3 010 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	3 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	8
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	10 m ²
Výtah	Ano	Elektrina	120V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	80 m ²	Podlahová plocha	80 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	4	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice, Vlák, Autobus

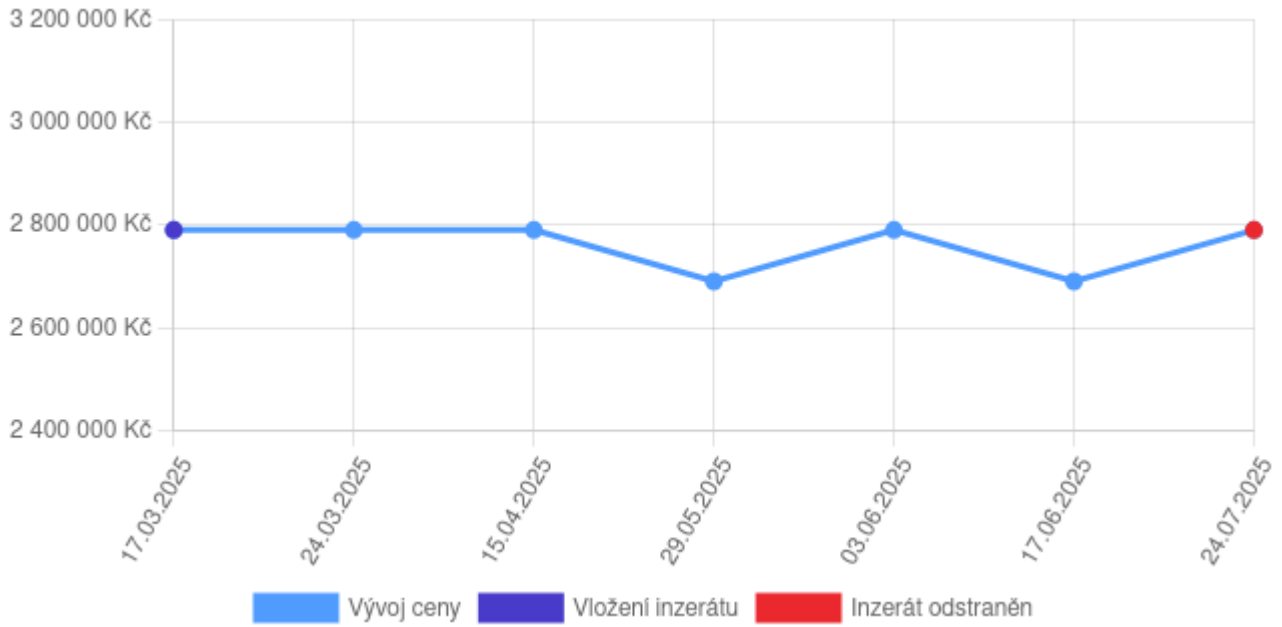
V Ústecké části Neštětice, Opletalova ulice nabízíme prostorný 3+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 80m² v panelové budově ve 4 patře. Tento prostorný byt o celkové ploše 80 m² je ideální pro rodiny, páry i jednotlivce, kteří si cení prostoru a pohodlí. Byt je plně vybaven a je ve velice dobrém stavu. Byt nabízí 2 samostatné neprůchozí pokoje se vstupem z prostorné chodby, dále obývací pokoj a kuchyň a koupelnu. Byt disponuje spoustou úložných prostor, vestavnými skříněmi a ostatních úložných prostor vyrobených na míru. Lodžie - Na patře jsou pouze dvě bytové jednotky. Pro ně je lodžie společná. Byt má ještě vlastní balkon. Sklep – dostatek úložného prostoru pro vaše věci, které nechcete mít doma. Byt se nachází v klidné a příjemné části Ústí nad Labem, která nabízí vše, co potřebujete pro spokojený život. Blízkost obchodů, škol, parků a dopravního spojení zajišťuje pohodlný přístup ke všem důležitým službám. K zastávce MHD je to od vchodu do domu necelých 300 metrů. Za domem je dětské hřiště a sportoviště. Lokalita menšího sídliště v blízkosti přírody nabízí k procházkám do okolí. Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak i pro investory. V současné době je byt dlouhodobě pronajat slušnými, spolehlivě platícími nájemníky. Po dohodě je možné si nájemníky v bytě ponechat. Na patře jsou dvě bytové jednotky, patří jí jednomu majiteli. Oba byty jsou shodné a mají 80m². Máte-li zájem o bližší informace či prohlídku, kontaktujte nás.

2. Fotodokumentace

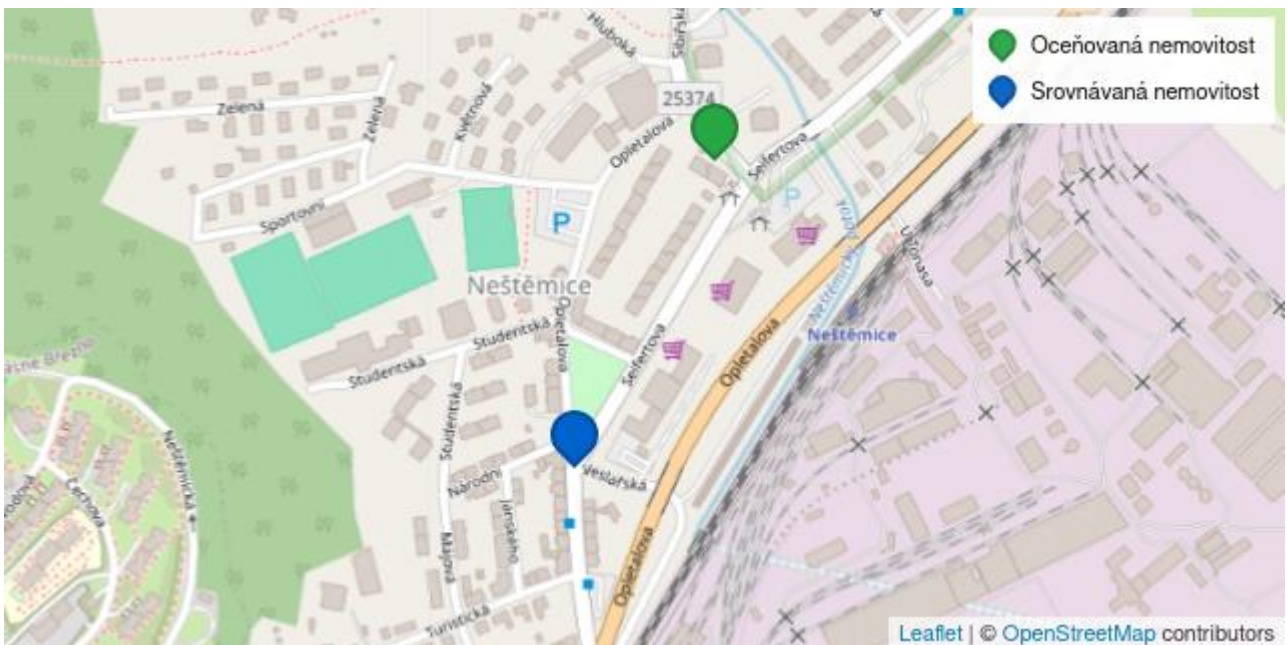




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Opletalova č.p. 473, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 545 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2025	Číslo řízení	V-2109/2025-510
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	7	Lodžie	Ano
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	78 m ²
Podlahová plocha	78 m ²	Dispozice	4+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	7
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus		

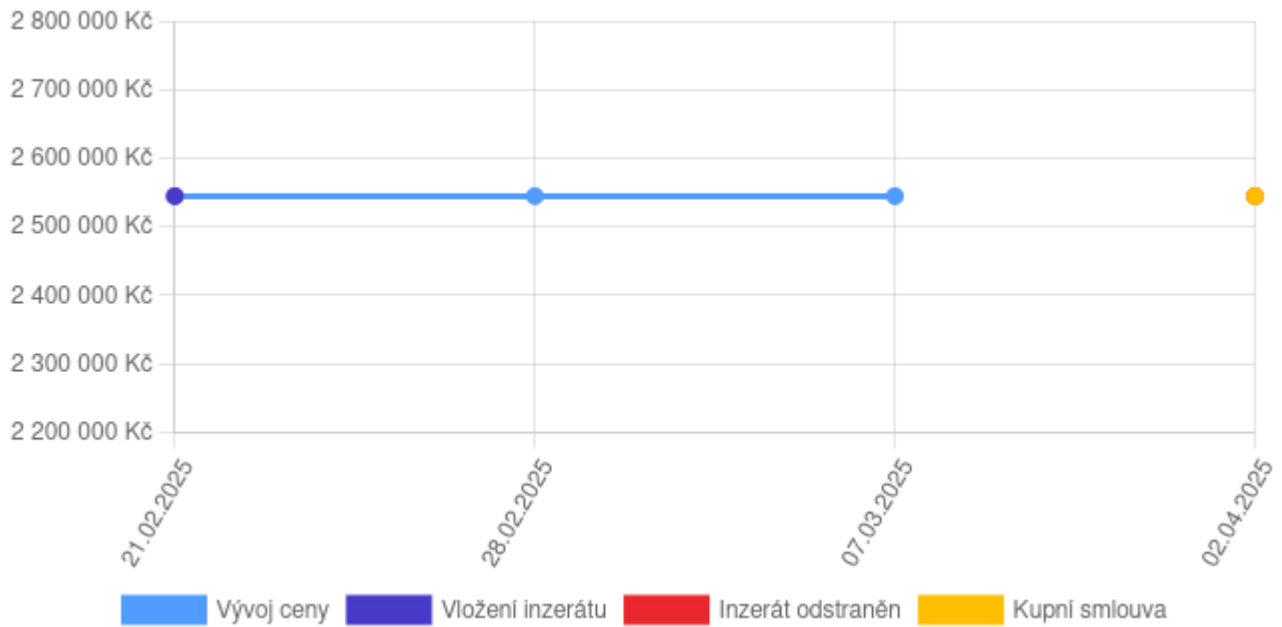
Objevte svůj nový domov nebo skvělou investici v Ústí nad Labem. Hledáte prostorný a moderní byt, který nabízí nejen komfortní bydlení, ale také potenciál pro výnosnou investici? Máme pro vás exkluzivní nabídku, která vás nadchne. 4+1 byt v osobním vlastnictví v panelové budově v 7. podlaží. Tento elegantní byt o celkové ploše 78 m² je ideální pro rodiny, páry i jednotlivce, kteří si cení prostoru a pohodlí. Byt je vybaven dle dohody a nachází se ve vynikajícím stavu, takže se můžete nastěhovat bez starostí. Co byt nabízí? Lodžie – ideální místo pro ranní kávu nebo večerní relaxaci s výhledem na okolí. Sklep – dostatek úložného prostoru pro vaše věci, které nechcete mít doma. Moderní vybavení – ústřední dálkové vytápění, plynovod, elektřina 230V, kanalizace, kabelová televize a internetové připojení. Proč právě tato lokalita? Byt se nachází v klidné a příjemné části Ústí nad Labem, která nabízí vše, co potřebujete pro spokojený život. Blízkost obchodů, škol, parků a dopravního spojení zajišťuje pohodlný přístup ke všem důležitým službám. Pro koho je tato nabídka? Pro ty, kteří hledají kvalitní bydlení v moderním a prostorném bytě. Pro investory, kteří chtějí využít výnosný potenciál nemovitosti v atraktivní lokalitě. Nenechte si tuto příležitost ujít! Exkluzivní nabídky jako tato se neobjevují každý den. Kontaktujte nás ještě dnes a zajistěte si svůj nový domov nebo skvělou investici. Čas je rozhodující – tato příležitost nemusí čekat dlouho! Co nám prozradil majitel této skvělé nemovitosti? že kdyby to šlo už by tento byt nevyměnil za jiný. Kontaktujte nás ještě dnes a domluvte si prohlídku. Vaši spolehliví partneři na realitním trhu Reality Škutovi. Ev. číslo: 650229.

2. Fotodokumentace

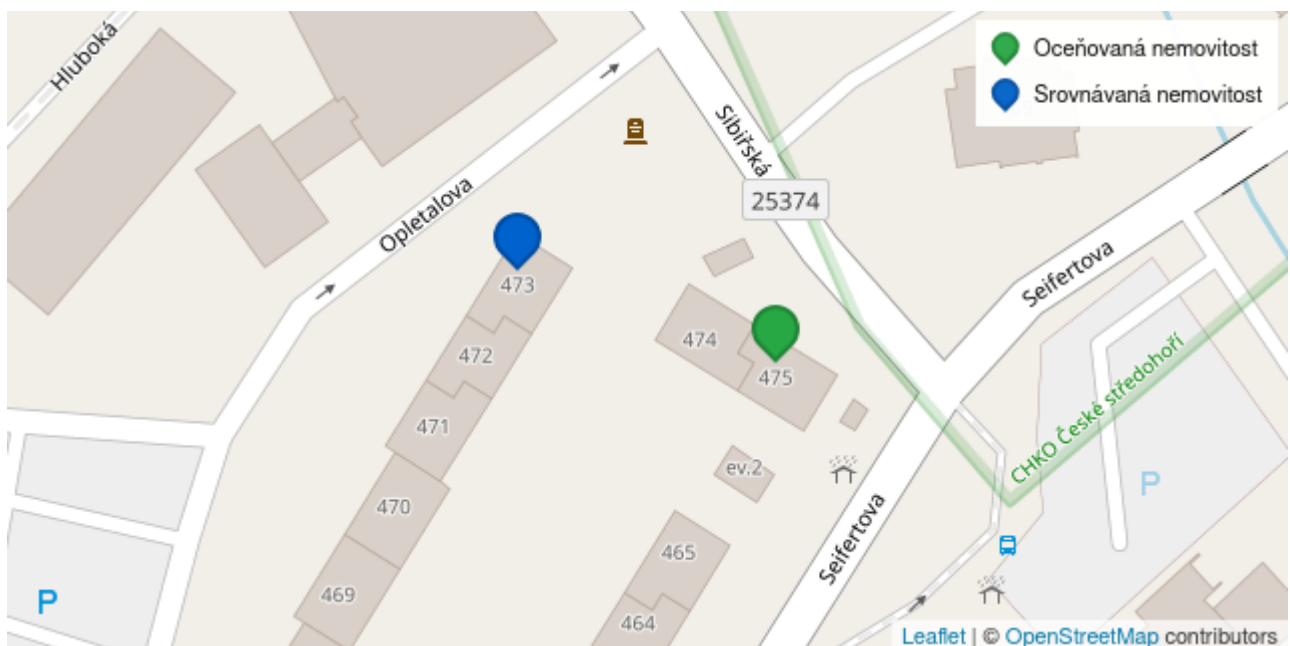




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

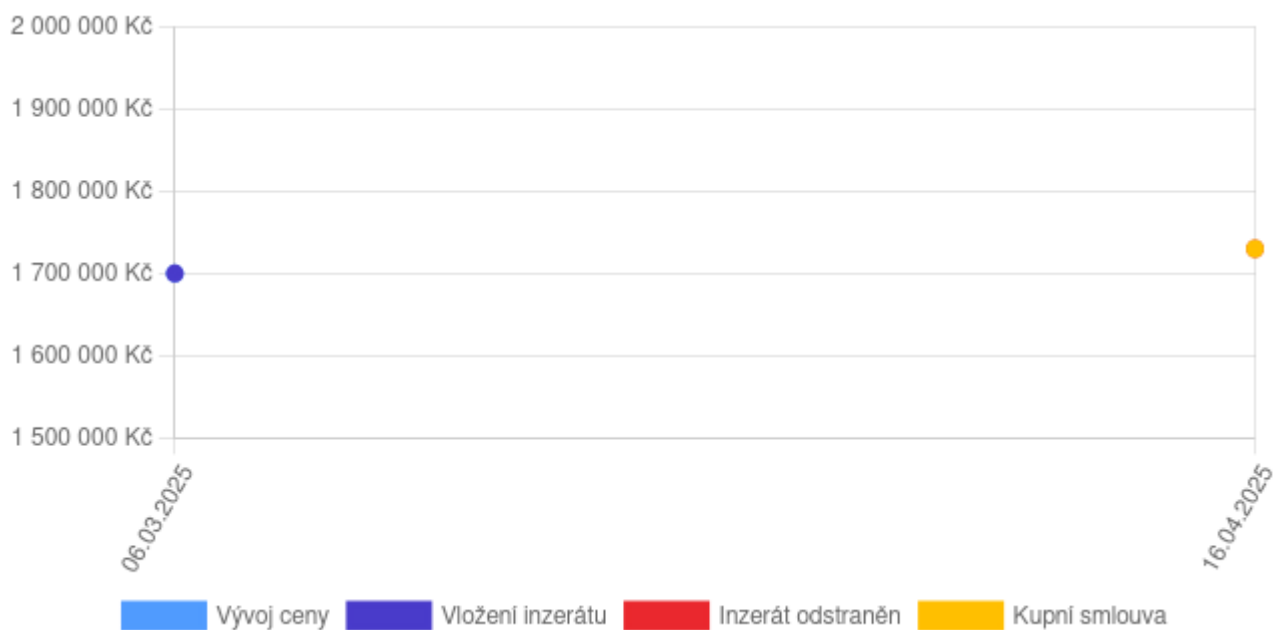
Lokalita	Sibiřská č.p. 374, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 730 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.04.2025	Číslo řízení	V-2487/2025-510
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	3 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	6	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	62 m ²	Podlahová plocha	62 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	2	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlaková, Silnice, Autobus		

BONO reality Vám v zastoupení vlastníka nemovitosti nabízí ke koupi pěknou bytovou jednotku o dispozici 2+1, která se nachází v Ústí nad Labem, v oblíbené části Neštětice, v ulici Sibiřská. Jedná se o klidnou a tím také lukrativní lokalitu, kde je bydlení často vyhledávané. Nejbližší okolí domu je tvořeno udržovanou zelení, zástavbou dalších panelových, ale i cihlových či rodinných domů a menší zástavbou občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti jen několika málo minut od domu se nachází veškerá občanská vybavenost, jako jsou úřad, základní a mateřská škola, lékárna, lékař, prodejny potravin, supermarkety, vlaková zastávka, zastávky MHD a meziměstské autobusové dopravy DÚK, sportoviště, dětské hřiště, restaurace a provozovny dalších nejrůznějších služeb. Další občanská vybavenost je samozřejmě k dispozici v centru města. Za zmínku také jistě stojí i možnost procházek do okolní přírody, například k zřícenině hradu Blansko, Blanskému vodopádu, řece Labe či na vyhlídku Antonína Nydleho a další. Výhodou této nemovitosti je i velmi dobrá dopravní dostupnost dané lokality, a to jak autem, tak prostřednictvím pravidelných spojů veřejné dopravy. Samotná bytová jednotka je situována v 1. patře plně rekonstruovaného panelového domu, který je zateplený, osazený plastovými okny, vybavený zánovním výtahem a revitalizací prošla i jeho střecha, rozvody IS i vnitřní společné prostory. Bytová jednotka o podlahové ploše 62 m² se sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, toalety, šatny a vstupní chodby s přístupy do všech místností. Její interiér je čistý a v dobrém stavu -> stěny jsou čistě vybělené, umakartové jádro opravené a polepené kvalitní voděodolnou tapetou. Byt proto poskytuje komfortní bydlení. Kuchyně je prostorná a vybavená zánovní kuchyňskou linkou s množstvím pracovních ploch i úložných prostor a také spotřebiči -> digestoř, elektrická trouba s plynovým sporákem. V rámci tzv. elkového provedení je součástí kuchyně i prostor pro jídelní set či další vybavení. Obývací pokoj je přirozeně největší místností bytu a pohodlně pojme veškerý potřebný nábytek. Ložnice je taktéž prostorná a jistě dokáže zajistit klid pro nerušený odpočinek. V koupelně je umístěná vana, umyvadlo a místo pro automatickou pračku. Toaleta je samostatná. Součástí vstupní chodby je praktická komora, která může být využívána jako šatna či místo pro uskladnění tzv. věcí do domácnosti. Díky dobré dispozici byt působí prostorným, a hlavně velmi příjemným dojmem s pocitem soukromí. Nemovitost je po většinu dne hezky prosvětlena a prosluněna. K bytu náleží uzamykatelná lodžie v mezipatře a také sklepní kóje o výměře 3 m². Parkování je možné v těsné blízkosti domu. Bytová jednotka je vhodná jak pro vlastní bydlení, tak pro účely investice, jejímž předpokladem je dobrý výnos, resp. zhodnocení. Pro více informací a sjednání prohlídky kontaktujte makléře. Hypoteční úvěr Vám v případě potřeby rádi zajistíme. Těším se na Vás!

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

