

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038759/2026

Zadavatel znaleckého posudku: Forteslegal insolvency v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Filipa Kaplana
bytem Slepá ulička 73/8, 400 04 Trmice

Číslo jednací: KSUL 44 INS 3323 / 2025

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Tyršova č.p. 436/12, Trmice, okres Ústí nad Labem

**Sběr podkladů pro ocenění
provedeno na místě předmětu
ocenění dne:** 15.06.2026

Zpracováno ke dni: 15.06.2026

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 22 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 3/64 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 735 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 436 a pozemku parc. č. 736, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 384 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem, spolu se

spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16 pozemku parc. č. 734/2, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 888 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem, který je užívaný ve funkčním celku s výše uvedenými pozemky a stavbou rodinného domu.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Filipa Kaplana, sp. zn. KSUL 44 INS 3323/2025.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 436/12 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Tyršova č.p. 436/12, Trmice, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Trmice
Ulice: Tyršova
Katastrální území: Trmice
Počet obyvatel: 3 381
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 993,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 480,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Kaplanová Božena, podílový spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 735 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 436 a pozemek parc. č. 736, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 384 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem.

Vlastnické právo:

Kaplan Filip, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice – podíl 3/64

Kaplan Pavel, Na Výsluní 93, Přítkov, 41712 Proboštov – podíl 3/32

Kaplanová Beata, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice – podíl 3/64

Kaplanová Božena, Tyršova 436/12, 40004 Trmice – podíl 23/32

Pizúrová Jitka, Suchá č. ev. 7, 40002 Stebno – podíl 3/32

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 734/2 zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 888 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem.

Vlastnické právo:

Kaplan Filip, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice – podíl 1/16

Kaplan Pavel, Na Výsluní 93, Přítkov, 41712 Proboštov – podíl 1/8

Kaplanová Beata, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice – podíl 1/16

Kaplanová Božena, Tyršova 436/12, 40004 Trmice – podíl 5/8

Pizúrová Jitka, Suchá č. ev. 7, 40002 Stebno – podíl 1/8

4. Dokumentace a skutečnost

Ověřená stavební dokumentace nebylo předložena. Katastrální dokumentace pravděpodobně odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Předmětem ocenění je městský rodinný dům, stavebně navazující na vedlejší typově odlišný dům. Stavba má 2 nadzemní podlaží a podsklepení. V objektu je částečně půda a podkroví.

Založení stavby pravděpodobně na smíšených základových pasech, svislé konstrukce jsou zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva. Tloušťka obvodové konstrukce cca do 40 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, nad PP betonové a klenbové. Střecha je mansardová s plochou hřebenovou střechou, krytina je na mansardové části plechová (pravděpodobně ALU šablony), v ploché části ze svařované lepenky. Klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové, zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1914. Na objektu byly v průběhu let prováděna průběžná údržba a dílčí revitalizace, zásadní rekonstrukce cca v 70. letech 20. století, dále pak fasáda v roce cca 1994, dřevěná okna v průběhu 90. let 20. století a vnitřní rozvody. Koupelna v bytě v 1.NP pak v roce 2018.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Kuchyňské vybavení v obou bytech tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V

koupelnách se nachází sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové, zárubně převážně ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry nebo standardní svítidla.

Dispozice rodinného domu: dvougenerační (2x byt + podkrovní pokoj), v suterénu stavby sklepní prostory.

1.NP		
Kuchyně	Kuchyně	14,42 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	14,78 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	2,89 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,26 m ²
Pokoj	Ložnice	13,67 m ²
Ostatní prostory	Chodba	21,44 m ²
Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	2,69 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,99 m ²
Pokoj	Ložnice	14,45 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	14,62 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,50 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,64 m ²
Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	21,00 m ²
Podlahová plocha		150,95 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		150,95 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: teraco

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba, lino

místnosti: koberce, lino

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově (v suterénu stavby menší výměníková stanice dálkového rozvodu z teplárny Trmice), topná tělesa tvoří závěsné radiátory.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek, bez vad

vybavení: zastaralý prvek, bez vad

podlahy: bez vad, zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: poškozený prvek

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 nepřímě.

Dům prošel v minulosti dílčími rekonstrukcemi, zejména výměnou oken, modernizací části technických instalací, koupelen a vybraných interiérů, avšak obnova nebyla provedena komplexně nebo se jedná o již morálně zastaralé rekonstrukce. Jednotlivé části stavby vykazují rozdílnou technickou úroveň a je patrné, že v posledních letech byla spíše průběžná údržba zanedbána. Na fasádě jsou patrné lokální poruchy omítek, drobné trhliny a estetické vady, sklepní prostory vykazují zvýšenou vlhkost odpovídající stáří objektu.

Na objektu jsou patrné lokální trhliny zdiva a osazené ztužující prvky, které nasvědčují dřívějším pohybům konstrukce. Objekt bude do budoucna vyžadovat běžné opravné a udržovací práce, případně další rozsáhlejší rekonstrukci.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 688 m². Pozemky jsou mírně sklonité. Oplocení tvoří zděný, ocelový a dřevěný plot. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází patrová zděná kolna, kterou lze případně využít jako menší garáž s navazující jednopodlažní zděnou kolnou. Stavebně technický stav spíše dožitý. Na pozemku dále drobné přístřešky bez výrazného vlivu na ocenění, altán.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná 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 klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec s vysokým indexem kriminality.

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

Bez zápisu

Tabulkový popis			
Popis objektu	Typ rodinného domu	část dvojdomu	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	ano	
	Dům byl postaven v roce	1914	
	Rozsah rekonstrukce domu	dílčí	
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 40 cm	
	Stropy	dřevěné trámové, betonové	
	Střecha	mansardová	
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná, svařovaná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek, bez vad vybavení: zastaralý prvek, bez vad podlahy: bez vad, zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek	
Popis součástí, vybavení a dalších	Dispozice	dvougenerační	
	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	náplňové	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP	
		Kuchyně	Kuchyně 14,42 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 14,78 m ²

vlastností		Ostatní prostory	Předsíň	2,89 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,26 m ²
		Pokoj	Ložnice	13,67 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	21,44 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
		2.NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	2,69 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,99 m ²
		Pokoj	Ložnice	14,45 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	14,62 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	8,64 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
		Podkroví		
		Pokoj	Pokoj	21,00 m ²
		Podlahová plocha		150,95 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		150,95 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	ústřední dálkové vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	chodba: teraco koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba, lino místnosti: koberce, lino		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		
Popis pozemku	Velikost pozemku	688 m ²		
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny		
	Vedlejší stavby	kolna, drobné přístřešky, altán		
	Sklon pozemku	mírně sklonitý		
	Oplocení	zděný, ocelový a dřevěný plot		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	střední část obce		

	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná 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 bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	-

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.06.2026 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,869}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,848}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,950}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,893 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,848}$$

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	1 480,-	0,848		1 255,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	735	249	1 255,04	312 504,96
§ 4 odst. 1	zahrada	736	233	1 255,04	292 424,32
§ 4 odst. 1	zahrada	734/2	206	1 255,04	258 538,24
Stavební pozemky - celkem			688		863 467,52

1.2. Rodinný dům č.p. 436

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	112 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 567,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	10,00*8,00	=	80,00 m ²
1.NP:	10,00*8,00+1,60*2,45	=	83,92 m ²
2.NP:	10,00*8,00+1,60*2,45	=	83,92 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	80,00 m ²	2,40 m
1.NP:	83,92 m ²	3,00 m
2.NP:	83,92 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(10,00*8,00)*(2,40)	=	192,00 m ³
1.NP:	(10,00*8,00+1,60*2,45)*(3,00)	=	251,76 m ³
2.NP:	(10,00*8,00+1,60*2,45)*(3,00)	=	251,76 m ³
Zastřešení:	(10,00*8,00)*1,00+(10,00*8,00)*4,00/2	=	240,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	935,52 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	83,92 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	247,84 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,95	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - altán, přístřešky	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 112 let:

$$s = 1 - 0,005 * 112 = \mathbf{0,440}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,576}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,893**

Index polohy pozemku **I_P = 0,950**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 3\,567,- \text{ Kč/m}^3 * 0,576 = 2\,054,59 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 935,52 \text{ m}^3 * 2\,054,59 \text{ Kč/m}^3 * 0,893 * 0,950 = 1\,630\,622,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,630\,622,05 \text{ Kč}}$$

1.3. Kolna bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	4,80*4,60+9,30*3,90 =	58,35	2,40 m
2.NP	4,80*4,60 =	22,08	3,20 m
		80,43 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(4,80*4,60+9,30*3,90)*(2,40) =	140,04
NP	2.NP	(4,80*4,60)*(3,20) =	70,66

Obestavěný prostor - celkem: **210,70 m³**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů 100,00

Koeficient vybavení K₄: **1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	3 930,-
Plná cena:	210,70 m ³ * 3 930,- Kč/m ³	=	828 051,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kolna bez čp/če - cena zjištěná

*	0,200
=	165 610,20 Kč
*	0,848
=	140 437,45 Kč
=	140 437,45 Kč

1.4. Porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	863 467,52
Celková výměra pozemku	m ²	688,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	188 256,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	12 236,64
Porosty	=	12 236,64 Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

863 467,52 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 436

1 630 622,05 Kč

1.3. Kolna bez čp/če

140 437,45 Kč

1.4. Porosty

12 236,64 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem

+ 1 783 296,14 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem

= 2 646 763,66 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

2 646 760,- 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

Tyršova č.p. 436/12, Trmice, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby a garáže	K6 - zvláštní index
Oceňovaný objekt	Tyršova č.p. 436/12, Trmice, okres Ústí nad Labem	151 m ²	před rekonstrukcí	688 m ²	v dvorním traktu patrová vedlejší stavba, možno užívat jako menší garáž, další drobné stavby	nemovitost v některých místech praská, byly provedeny dodatečné výztuhy
1	Vančurova č.p. 663/39, Trmice, okres Ústí nad Labem	87 m ²	před rekonstrukcí	304 m ²	nejdou	
2	Žižkova č.p. 262/236, Trmice, okres Ústí nad Labem	120 m ²	před rekonstrukcí	239 m ²	garáž v suterénu stavby	
3	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 572/8, Trmice, okres Ústí nad Labem	150 m ²	dobrý	213 m ²	nejdou	
4	Gorkého č.p. 334/13, Trmice, okres Ústí nad Labem	110 m ²	dobrý	194 m ²	na dům navazuje kolna s terasou ve špatném stavu	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby a garáže	K6 zvláštní index	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	2 850 000,00 Kč	1	2 850 000,00 Kč	1	0.93	0.95	0.85	0.95	1.15	0.8204401875	3 473 745,00 Kč
2	3 490 000,00 Kč	1	3 490 000,00 Kč	1	0.97	0.96	0.82	0.99	1.15	0.869340384	4 014 537,99 Kč
3	3 840 000,00 Kč	1	3 840 000,00 Kč	1	1	0.95	0.8	0.95	1.15	0.8303	4 624 834,40 Kč
4	3 200 000,00 Kč	1	3 200 000,00 Kč	1	0.96	0.97	0.78	0.96	1.15	0.801874944	3 990 647,20 Kč
Celkem průměr										4 025 941,00 Kč	
Minimum										3 473 745,00 Kč	
Maximum										4 624 834,40 Kč	
Směrodatná odchylka - s										470 804,06 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 555 136,94 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4 496 745,06 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).											

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

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží. K6 zvláštní index – stavba se statickými prasklinami, tedy zohledňuje rozdíl oproti srovnávaným nemovitostem – v tomto ohledu hodnoceno jako horší.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

26 661,86 Kč/m²

* 151 m²

= 4 025 941 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 026 000 Kč

Výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem ocenění jsou spoluvlastnické podíly oceňovaných nemovitých věcí o nestejně velikosti, které jsou společně užívány ve funkčním celku.

Z porovnávací hodnoty, která je rozhodná pro určení obvyklé ceny majetku dlužníka, je nutné vyčlenit pozemek parc. č. 734/2, na kterém má dlužník jinou velikost spoluvlastnického podílu než na zbytku oceňovaných nemovitých věcí, a to postupem podle zastoupení cen ze zjištěné ceny dle oceňovacího předpisu.

Ceny dle vyhlášky:

Celková cena	2 646 764 Kč	= 100 %
Parc. č. 734/2	258 538 Kč	= 9,77 %

Porovnávací hodnota:

Celková cena	100 %	= 4 026 000 Kč
Parc. č. 734/2	9,77 %	= 393 340 Kč

Aplikace spoluvlastnických podílů na jednotlivé hodnoty:

	Pozemek p.č. 735, 736, vč. stavby RD	Pozemek parc. č. 734/2
Porovnávací hodnota	3 632 660 Kč	393 340 Kč
Spoluvlastnický podíl	3/64	1/16
Hodnota spoluvlast. podílu	170 281 Kč	24 584 Kč
Celkem	194 865 Kč	

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	2 646 760,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	4 026 000,- Kč
– z toho parc. č. 735, 736 vč. stavby RD	3 632 660,- Kč
– z toho parc. č. 734/2	393 340,- 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 a pro aplikaci hodnoty procentuálního zastoupení cen.

Porovnávací hodnota byla dle procentuálního zastoupení cen přepočtena velikostí konkrétního spoluvlastnického podílu.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 3/64 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 735 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 436 a pozemku parc. č. 736, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 384 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem, spolu se

spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16 pozemku parc. č. 734/2, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 888 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem, který je užívaný ve funkčním celku s výše uvedenými pozemky a stavbou rodinného domu.

Na základě provedeného znaleckého posudku se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 3/64 pozemku parc. č. 735 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 436 a pozemku parc. č. 736, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 384 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem, spolu se

spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/16 pozemku parc. č. 734/2, který je zapsaný na listu vlastnictví č. 888 pro katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem, určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

195 000,- Kč

Slovy: Jedno sto devadesát pět tisíc 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 29.06.2026

.....
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.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 038759/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	735
Obec:	Trmice [553697]
Katastrální území:	Trmice [774979]
Číslo LV:	384
Výměra [m ²]:	249
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Trmice [174971] ; č. p. 436; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 735
Stavební objekt:	č. p. 436
Ulice:	Tyršova
Adresní místa:	Tyršova 436/12

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kaplan Filip, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice	3/64
Kaplan Pavel, Na Výsluní 93, Přítkov, 41712 Proboštov	3/32
Kaplanová Beata, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice	3/64
Kaplanová Božena, Tyršova 436/12, 40004 Trmice	23/32
Pizúrová Jitka, Suchá č. ev. 7, 40002 Stebno	3/32

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	736
Obec:	Trmice [553697]
Katastrální území:	Trmice [774979]
Číslo LV:	384
Výměra [m ²]:	233
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kaplan Filip, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice	3/64
Kaplan Pavel, Na Výsluní 93, Přítkov, 41712 Proboštov	3/32
Kaplanová Beata, Slepá ulička 73/8, 40004 Trmice	3/64
Kaplanová Božena, Tyršova 436/12, 40004 Trmice	23/32
Pizúrová Jitka, Suchá č. ev. 7, 40002 Stebno	3/32

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
15600	233

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

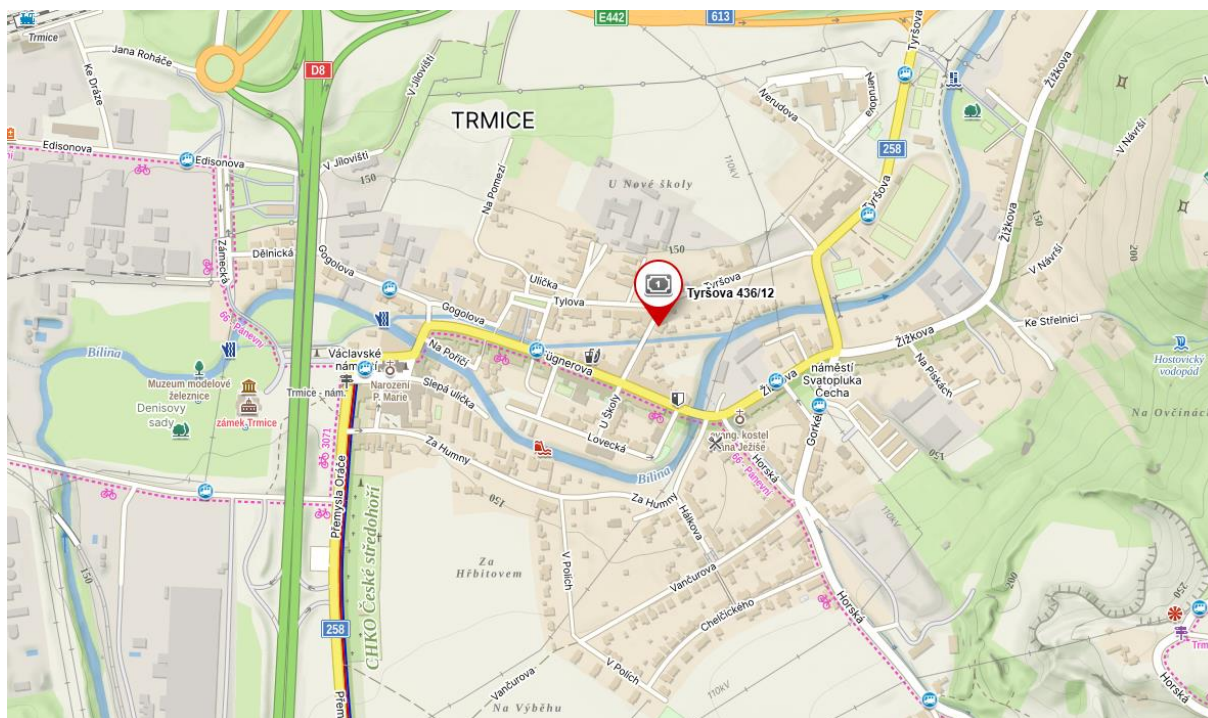
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

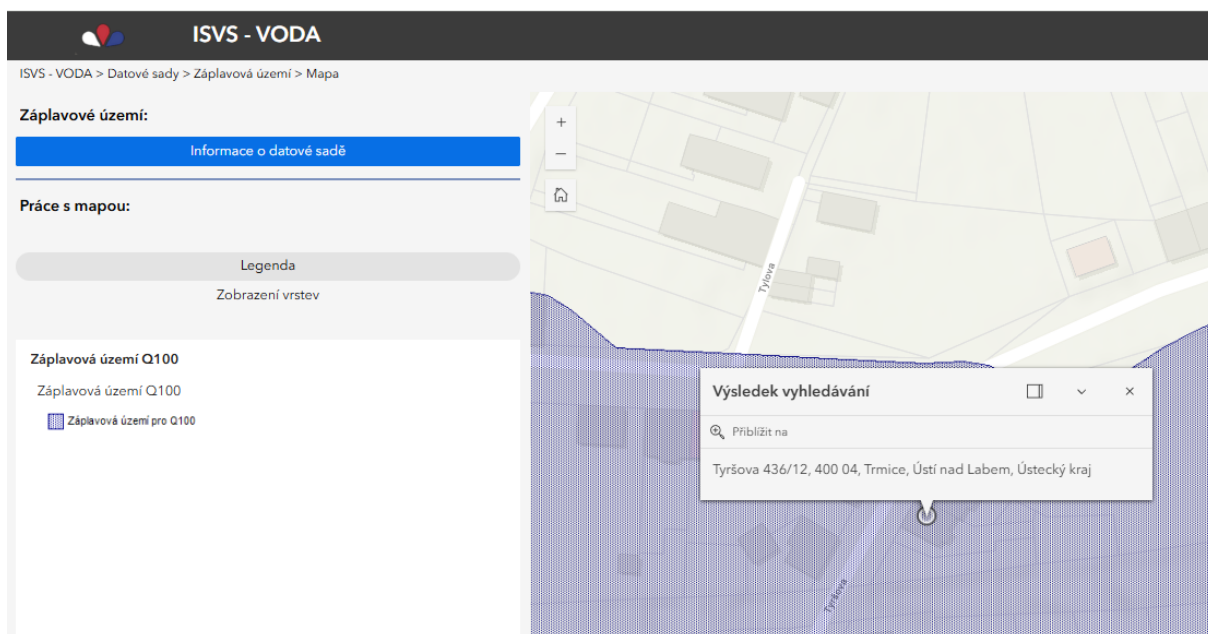
Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění

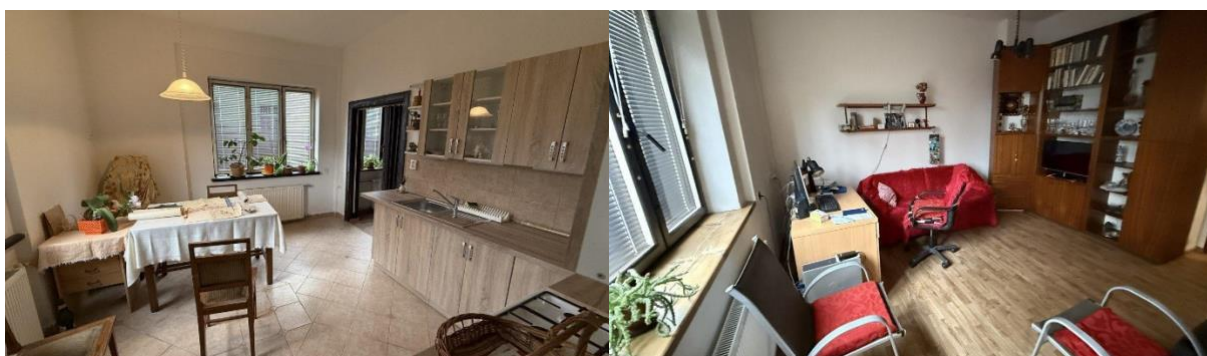


Celkový pohled



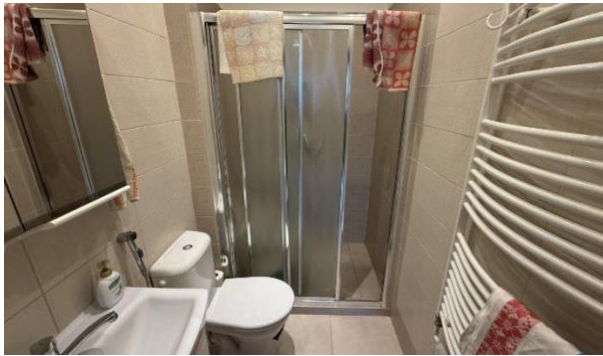
Zahrada

Výměňíková stanice ve sklepě domu



Interiéry domu

Interiéry domu



Interiéry domu



Interiéry domu



Interiéry domu



Interiéry domu



Interiéry domu

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

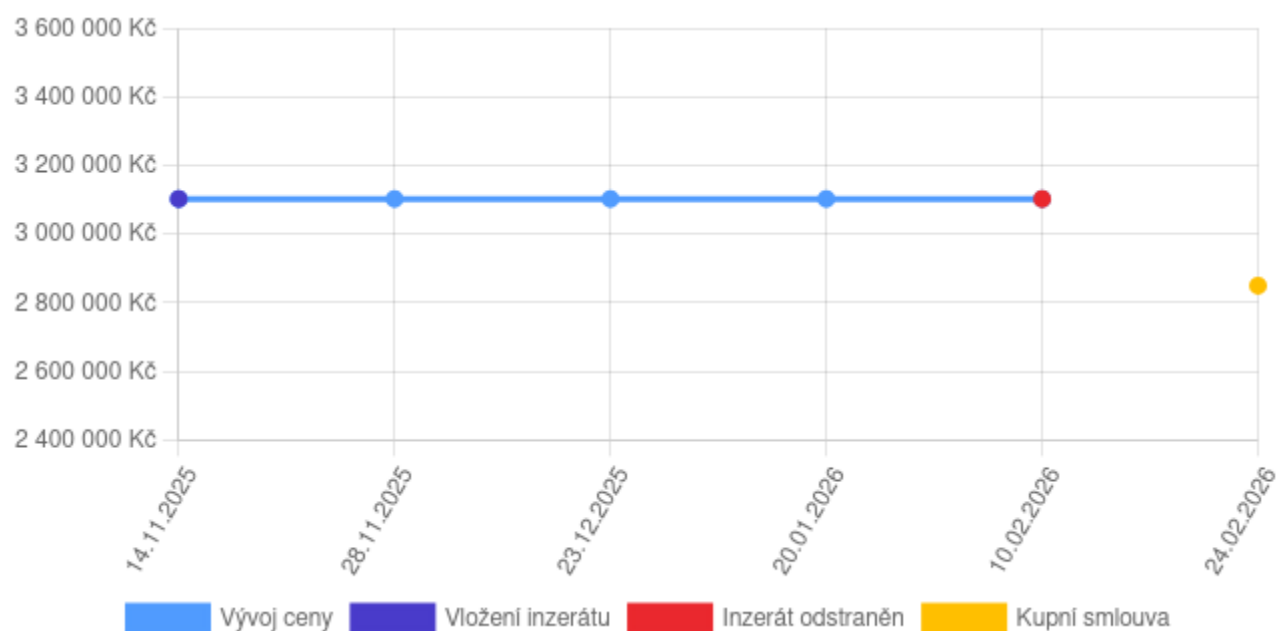
Lokalita	Vančurova č.p. 663/39, Trmice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 850 000 Kč
Datum podpisu KS	24.02.2026	Číslo řízení	V-1157/2026-510
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	304 m ²
Užitná plocha	87 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Realitní kancelář 3P Bydlení vám ve výhradním zastoupení majitele nabízí k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné části Trmic, ulice Vančurova. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci, takže si ho můžete upravit přesně podle svých představ. Součástí prodeje je pozemek o velikosti 304 m². Parkování je možné přímo před domem. Z přední strany jsou již nová plastová okna a vstupní dveře, jinak je dům v původním stavu. Výhodou je vytápění parovodem, které zajišťuje velmi nízké provozní náklady s možností ohřevu vody. Aktuálně je v domě připojen bojler. K dispozici je také prostorný sklep a půda, které nabízejí další úložný nebo obytný potenciál. Dům se nachází v tiché lokalitě s dobrou dostupností, nedaleko je nájezd na dálnici D8 i centrum Ústí nad Labem. Ideální volba pro ty, kteří hledají klidné bydlení s možností rekonstrukce dle vlastních představ. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvyšší nabídkou. Zaujala vás nabídka? Pro domluvení prohlídky mě kontaktujte. Těším se na setkání. Uvedené výměry jsou orientační. Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku.

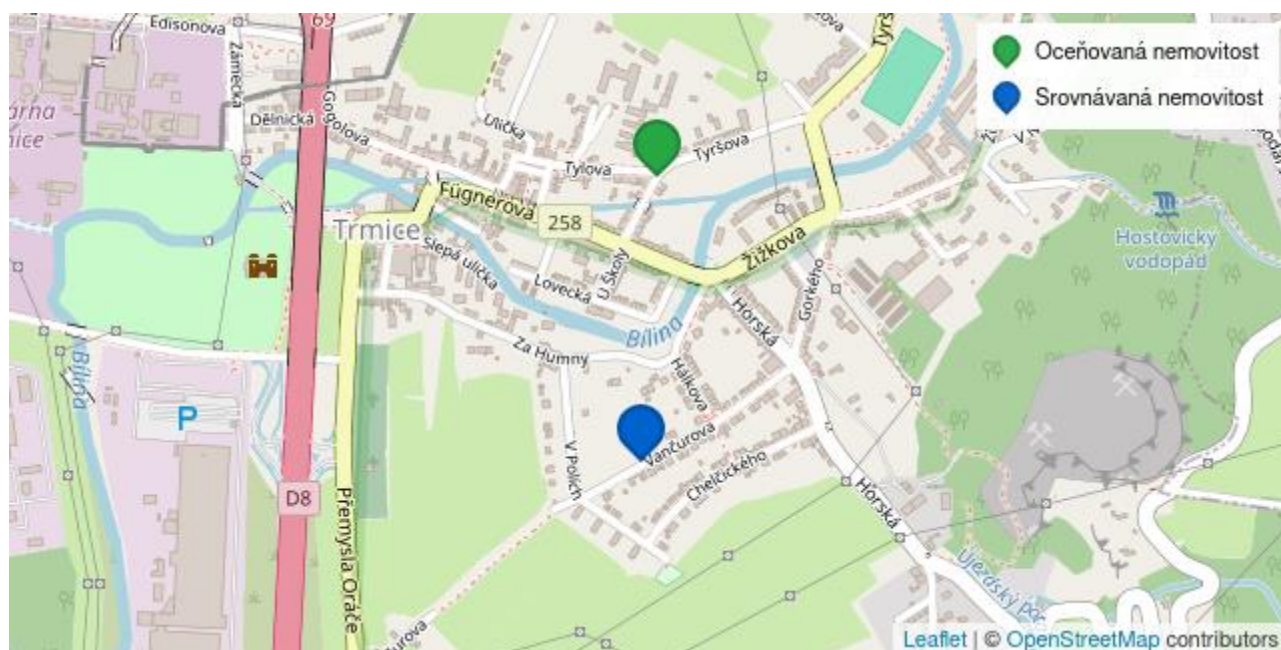
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Žižkova č.p. 262/236, Trmice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	3 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.08.2025	Číslo řízení	V-5579/2025-510
Poznámka k ceně	+ poplatek katastrálnímu úřadu, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	51 m ²
Terasa	Ano	Plocha terasy	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	239 m ²
Užitná plocha	156 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Plocha zahrady	160 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

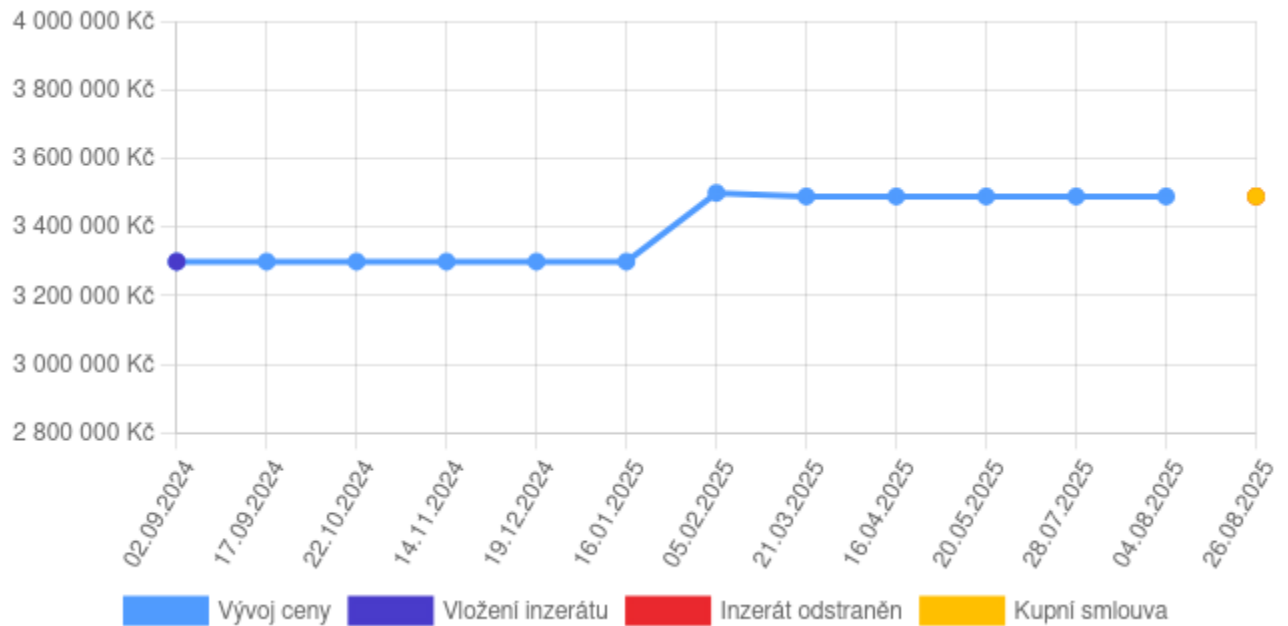
Ke koupi nabízím rodinný dům se zahradou, také s velkým investičním potenciálem a ideální dispozicí 4+2, dům je vhodný, jak pro investici, či pro vlastní bydlení, aktuálně dům užívají nájemníci, je zde možnost koupit rovnou nemovitosts nájemníky, případně bez nich. Rodinný dům se nachází v Trmicích, ul. Žižkova. Dispoziční řešení bytu 4+2 nabízí vstupní chodbu, prostorný obývací pokoj, ze kterého je možnost vytvořit byt s dispozicí 1+1 v mezipatře je koupelna, v dalším podlaží se nachází kuchyň s obývacím pokojem, dále v tomto patře je prostorný dětský pokoj, v podkroví domu je prostor pro vybudování podkrovního bytu, případně další pokoje, v současné době slouží jako půdní prostor. Dům se nachází ve vyhledávané lokalitě s výbornou dostupností, což jej činí ideálním jak pro vlastní bydlení, tak i pro investiční účely. Zastávka MHD je v těsné blízkosti domu, a cesta do centra města Ústí nad Labem trvá pouhých 10 km. V okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost, včetně obchodů, škol, zdravotnických zařízení a dalších služeb, což zajišťuje komfortní a praktické bydlení. Město Ústí nad Labem nabízí kompletní občanskou vybavenost, včetně mateřských, základních, středních i vysokých škol. K dispozici jsou také dětská hřiště, obchody, pošta, praktický lékař, a široká škála sportovního vyžití, včetně fotbalových a hokejových oddílů. Tato lokalita tak poskytuje veškeré potřebné služby pro pohodlný a aktivní život. Pokud Vás nabídka zaujala, kontaktujte náš Prosperity tým pro více informací a sjednání konkrétního termínu prohlídky. V případě více vážných zájemců bude nemovitost rezervována s klientem, který podá nejlepší nabídku. Případné financování Vám zařídíme vlastním specialistou z ProsperityFS.

2. Fotodokumentace

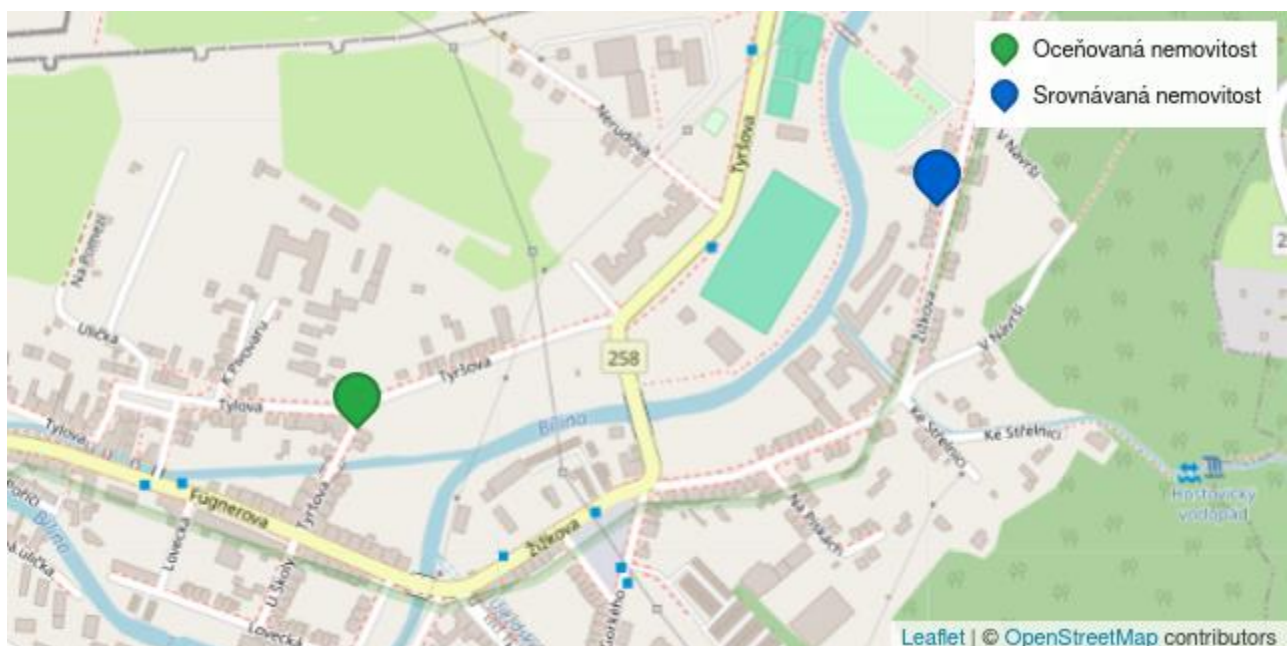




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



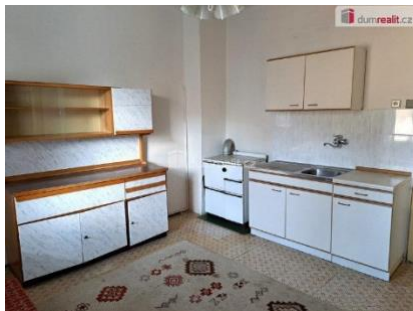
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 572/8, Trmice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	3 840 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.06.2025	Číslo řízení	V-3649/2025-510
Poznámka k ceně	včetně všech poplatků a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	213 m ²	Užitná plocha	240 m ²
Podlahová plocha	150 m ²	Plocha zahrady	100 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový
Svažitost pozemku	Rovinatý		

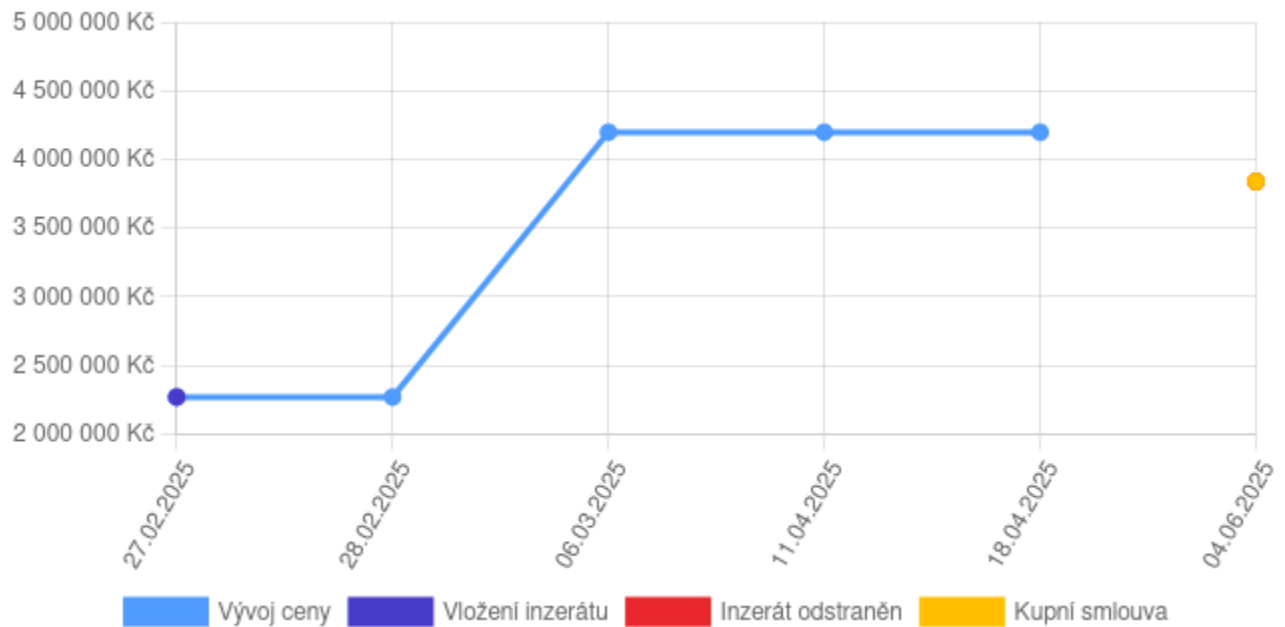
Dumrealit. cz Vám zprostředkuje ve výhradním zastoupení prodej vícegeneračního řadového rodinného domu v Ústí nad Labem, Trmice, nám. Svatopluka Čecha. Jedná se o zděný řadový podsklepený rodinný dům o 3 samostatných bytových jednotkách. V přízemí se nachází byt 2+1 se spíží, koupelna s vanou, samostatné WC, výměra plochy cca 50 m. Po schodišti se dostaneme do 1. patra k bytu o velikosti 2+1 se zaskleným balkonem a koupelnou se sprchovým kout. Podkroví je částečně využité pro byt s toaletou 1+1 o výměře cca 30 m. Zbývající část půdy je nevyužitá a představuje potenciál pro další rozvoj. Ve sklepě se nachází 5 místností a prádelna. Vytápění je řešeno přímotopy a v obývacím pokoji krbem s kamny. Na pozemku se nachází vlastní jímka. Plyn k dispozici není. Technický stav domu je dobrý. V zadní části domu je rovinatá zahrada. Parkování možné před domem nebo ve 2 garážích, které nejsou součástí prodeje, ale dají se koupit za zvýhodněnou cenu 150.000,- Kč za jednu garáž. Před 7 roky byla stará okna vyměněna za nová plastová zn. Vekra., nová střecha Bramac a zvětšená jímka. Veškerá občanská vybavenost nedaleko. Zastávky MHD před domem. Do Ústí nad Labem je to jen několik minut autobusem. V případě, že Vás nabídka zaujala, neváhejte mne kontaktovat. Ev. číslo: 650304.

2. Fotodokumentace

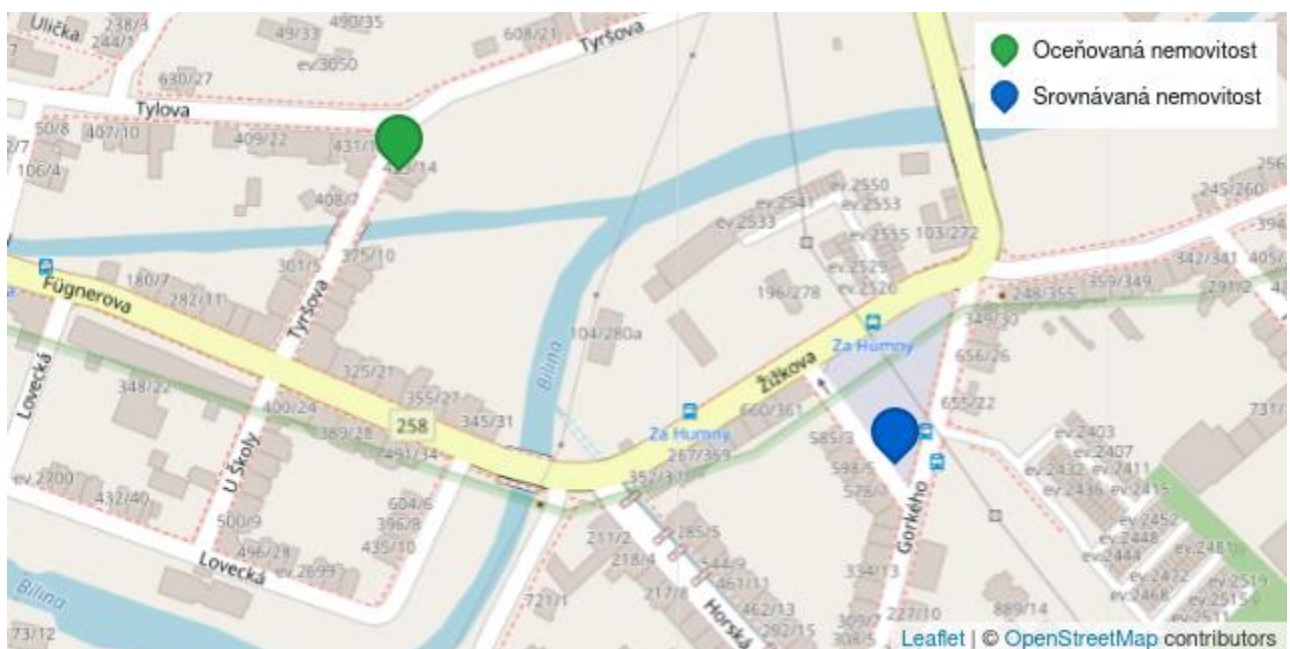




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



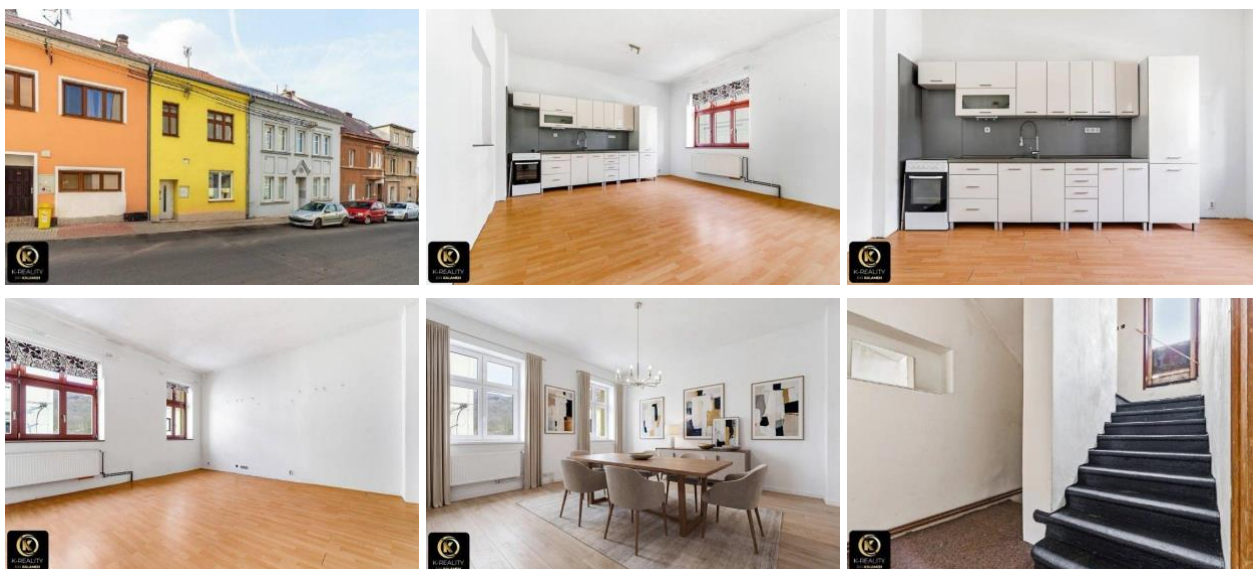
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

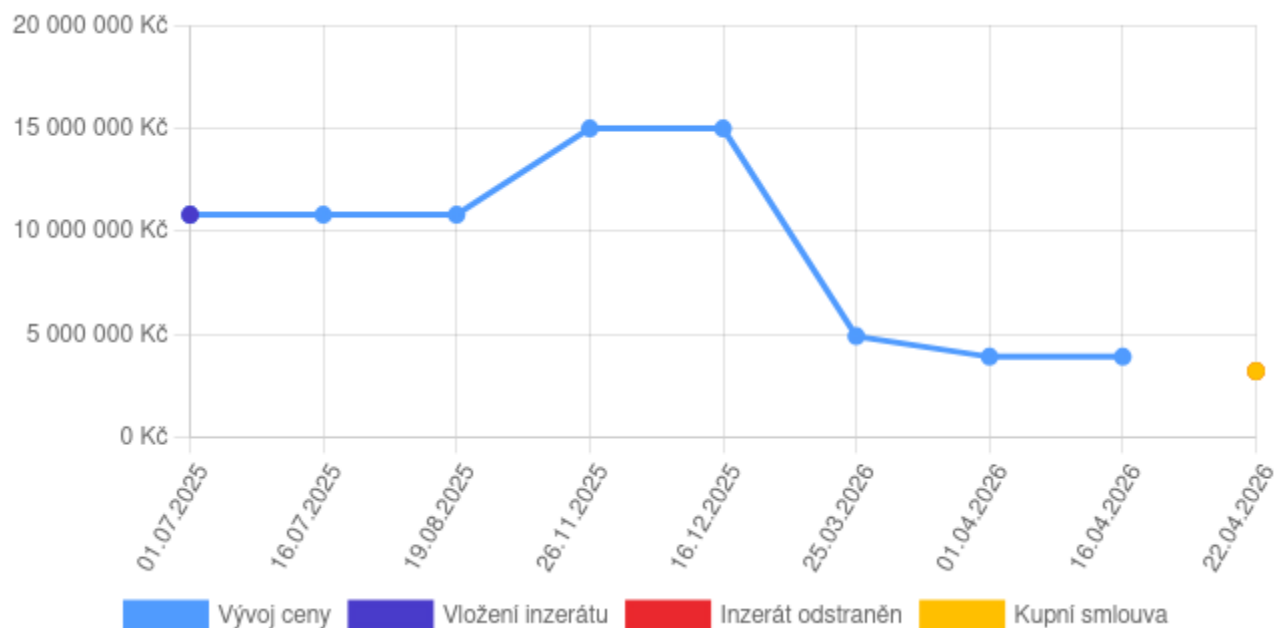
Lokalita	Gorkého č.p. 334/13, Trmice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.04.2026	Číslo řízení	V-2669/2026-510
Poznámka k ceně	včetně provize, cena k jednání	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Individuální	Stav	Dobrý
Stav objektu	Ve výstavbě	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	194 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Podlahová plocha	110 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o 140 m² v ulici Gorkého - Trmice. Dům o 3 nadzemních podlažích je nyní dispozičně řešen jako 4+kk. Dům je funkční a vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ s možností dastavění pokoje v půdním prostoru. Dům nabízí i možnost rozdělení na více bytových jednotek. Na domě proběhla menší modernizace. Ohřev vody zajišťuje el. bojler, nebo elektrokotel. Vytápění el.kotel. Odpad sveden do kanalizace. Voda z řádu. V blízké vzdálenosti nájezd na dálnici. V této lokalitě je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchod, pošta, městská policie, knihovna a spousta zeleně - Milada. Pro více informací a termín prohlídky kontaktujte makléře nabídky.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

