

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2638-033-2025



o ceně obvyklé, bytové jednotky 589/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 588 a 589 byt. dům (LVč. 902) a pozemku p.č. 1395/17 a p.č. 1395/18 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Krásné Březno, obec Ústní nad Labem, v rozsahu podílu 463/30756. GPS 50.6687253N, 14.0644994E.

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti 112 EX 3871/18-139

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni: 18. listopadu 2025

Posudek vypracoval: Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran.

V Děčíně, dne 18. listopadu 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Stanovit cenu obvyklou bytové jednotky 589/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 588 a 589 byt. dům (LVč. 902) a pozemku p.č. 1395/17 a p.č. 1395/18 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Krásné Březno, obec Ústní nad Labem, v rozsahu podílu 463/30756. GPS 50.6687253N, 14.0644994E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, list vlastnictví č. 3021 a č. 902, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem dne 31.7.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště ÚL dne 18.11.2025. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 18.11.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 18.11.2025. Prohlídka a zaměření byla provedena pouze venkovním ohledáním. Znalci nebyl umožněn přístup do bytu.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Krásné Březno je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem v České republice, společně s Neštěmicemi a Mojžířím tvoří městský obvod Ústí nad Labem - Neštěmice. Nachází se asi tři kilometry severovýchodně od centra města na levém břehu řeky Labe. Krásné Březno má kromě historického jádra velké sídliště, ve kterém žije přibližně 15 000 obyvatel. Mezi obyvateli je výrazné zastoupení Romů. Na sídlišti je problémem špatné soužití, drobná pouliční kriminalita, vysoký počet uživatelů drog a koncentrace problémových podniků a ubytovna. Na sídlišti také přicházejí Romové z jiných částí republiky. Sociálně vyloučená lokalita Nový svět přiléhá k řece, v ní se nachází Matiční ulice. Ulice v Oblouku je však ulicí s nízkým počtem problémových obyvatel. Je položena blíž k centru města a problémoví Romové jsou tu v minimálním počtu. Ulice v Oblouku je ulicí, která je odbočkou z ulice Neštěmické, do které se cca po 1km opět vrací. Samotný dům je první ze tří stejných panelových domů, postavených po levé straně ulice V Oblouku. Dům je zachovalý, zateplený, jsou osazena plastová okna, vstupní dveře, zvonky, chodby. Bohužel znalci nebyl umožněn přístup do bytu. Ocenění je provedeno venkovním ohledáním a vytěžením některých sousedů. Bytová jednotka bude oceňována ve standardním vybavení.

Předmětem ocenění je bytová jednotka 589/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 588 a 589 byt. dům (LVč. 902) a pozemku p.č. 1395/17 a p.č. 1395/18 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, v rozsahu podílu 463/30756. GPS 50.6687253N, 14.0644994E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jak vlastníkem nemovitostí na listu vlastnictví č. 3021 a č. 902 pro k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem zapsán:

Irena Danielová
1. máje 362/7, Krásné Březno
400 07 Ústí nad Labem

3.3 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Určení ceny obvyklé bytové jednotky 589/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 588 a 589 byt. dům (LVč. 902) a pozemku p.č. 1395/17 a p.č. 1395/18 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Krásné Březno, obec Ústní nad Labem, v rozsahu podílu 463/30756. GPS 50.6687253N, 14.0644994E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 17.2.2025, právní účinky zápisu ke dni 24.2.2025, zápis proveden dne 18.3.2025. Jednotka 589/1 o podlahové ploše 46.3m², LVč. 3021, čj. V-1180/2025-510, kupní cena 1.100.000,-Kč. Totožná bytová jednotka, která se prodávala počátkem roku 2025. Totožná bytová jednotka, kterou touto smlouvou nabyla povinná.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.100.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.100.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 46.30 m ²	= Kč	23.758,10

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny za 1m² podlahové plochy bytů u srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 1.040.101,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.079.677,-Kč, včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích a vzhledem k situaci na trhu v této lokalitě stanovují cenu rovnající se průměru cen srovnatelných objektů tj. částku ve výši 1.040.101,-Kč

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: V Oblouku, UL

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena ocen. obj. Kč
1	1100000	1.000	1100000
2	1000000	1.000	1000000
3	1000000	0.980	1020304
Celk.prům.			1040101

Minimum	1000000
Maximum	1100000

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.000.000,-
Průměrná cena	= Kč	1.040.101,-
Maximální cena	= Kč	1.100.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.025.101,-
Výměra předmětu ocenění = 46.30 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.040.101,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	1.040.101,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 27.5.2024, právní účinky zápisu ke dni 8.7.2024, zápis proveden dne 21.8.2024. Jednotka 588/10 o podlahové ploše 46.3m², LVč. 1233, čj. V-3990/2024-510, kupní cena 1.000.000,-Kč. Totožná bytová jednotka ve vedlejší obdobjím domě, předpoklad stejného vybavení.

4.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.000.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.000.000,-
Z toho cena za m ² při výměře 46.30 m ²	= Kč	21.598,27

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Smlouva kupní ze dne 12.02.2024, právní účinky zápisu ke dni 14.02.2024, zápis proveden dne 7.3.2024. Jednotka 588/13 o podlahové ploše 46.3m², LVč. 1861, čj. V-865/2024-510, kupní cena 1.325.000,-Kč. Totožná bytová jednotka ve vedlejší obdobjím domě, předpoklad lepšího vybavení.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00

6.	Vybavení	0.99
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.99

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.9801

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.000.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9801	= Kč	1.020.304,-
Z toho cena za m ² při výměře 46.30 m ²	= Kč	22.036,80

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 1395/17 a č. 1395/18 - zstavená plocha a nádvoří o celkové výměře 588m², kú. Krásné Březno.

4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 286+302 = 588.00 m²

4.1.5.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m² stavebního pozemku = Kč 2.822,-

Index cenového porovnání		x 0.8220
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.924 \times 0.890$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.319,68
Cena za celou výměru 588.00 m ²	= Kč	1.363.974,19
Započtení spoluvl.podílu 463/30756	= Kč	20.533,23
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		20.533,-

4.1.6 Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Bytová jednotka č 589/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 588 a 589 byt. dům (LVč. 902) a pozemku p.č. 1395/17 a p.č. 1395/18 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Krásné Březno, obec Ústní nad Labem, v rozsahu podílu 463/30756. GPS 50.6687253N, 14.0644994E. Předpokládá se že byt je ve standardním provedení, dle očíslování v přízemí domu. Znalci nebyl umožněn vstup do bytu. Dle výměry bytu (46.3m²) se předpokládá že je dispozičně 1+2. Příslušenství není známo, předpoklad je že bude standardní.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

4.1.6.3 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.04
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.02
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	1	-0.10
Vlivy snižující cenu		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	2	1.10
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)		

9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.20

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.20) \times 1.155 = 0.924$$

4.1.6.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	1	-0.10
Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.10
Vlivy snižující cenu		
Celkem *		-0.11

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.11) \times 1 = 0.890$$

4.1.6.5 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		

5. Orientace obytl.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	2	0.7750
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.775+0 pro stáří 45 let)		
Celkem *		0.00

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.00) \times 0.775 = 0.775$$

4.1.6.6 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

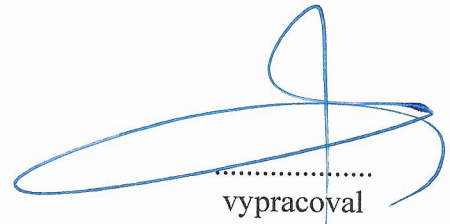
Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	35.893,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.775
I _t : index trhu		x 0.924
I _p : index polohy		x 0.890
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	22.875,69
Cena za celou podlahovou plochu 46.30 m ²	= Kč	1.059.144,25
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	1.059.144,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	1.040.101,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	1.040.101,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.040.101,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.040.100,-

Slovy: Jedenmiliončtyřicettisícjednosto Kč

V Děčíně, dne 18.listopadu 2025



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá bytové jednotky 589/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 588 a 589 byt. dům (LVč. 902) a pozemku p.č. 1395/17 a p.č. 1395/18 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Krásné Březno, obec Ústní nad Labem, v rozsahu podílu 463/30756. GPS 50.6687253N, 14.0644994E, je 1.040.000,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 091044/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII