

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 008127/2026

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad v Ústí nad Labem  
JUDr. Vratislav Pospíšil  
Velká Hradební 2, 400 01 Ústí nad Labem

**Číslo jednací:** 0136 EX 741/25 - 19

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí  
pro účely exekučního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Jizerská č.p. 2901/13, Ústí nad Labem, okres Ústí  
nad Labem

**Sběr podkladů pro ocenění proveden  
na místě předmětu ocenění dne:** 12.02.2026

**Zpracováno ke dni:** 12.02.2026

**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 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

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

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2901/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6237/377896 na společných částech budovy č.p. 2901/13 a pozemku parc. č. 4400/3, 4400/36, 4400/37 v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem na listu vlastnictví č. 14209.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **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**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2901/10
Adresa předmětu ocenění:	Jizerská č.p. 2901/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Ulice:	Jizerská
Katastrální území:	Ústí nad Labem

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Byla provedena pouze částečná prohlídka - Vlastník bytové jednotky nebyl ve stanovený termín prohlídky přítomen, Byla možná pouze prohlídka společných prostor objektu. Odhad stavu předmětu ocenění byl proveden na základě znalostí zpracovatele místního prostředí.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Venuše Loudová, Jizerská 2901/13, 400 11 Ústí nad Labem

### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2901/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6237/377896 na společných částech budovy č.p. 2901/13 a pozemku parc. č. 4400/3,4400/36,4400/37 v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem na listu vlastnictví č. 14209.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta. Níže uvedený popis nemusí odpovídat skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis bytového domu**

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 9 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové neizolované, stropy jsou železobetonové montované, 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.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí – údaje v RUIAN v roce 1980.

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 4. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Podlahová plocha	62,37 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství	65,37 m <sup>2</sup>

Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Vchodové dveře jsou dřevěné.

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 dálkově.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako špatný. Vzhledem k nemožnosti prohlídky jednotky se jedná o hrubý odhad.

### **Popis pozemku a lokality**

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
4400/152	ostatní plocha	statutární město Ústí nad Labem

Bytový objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	9
	Počet podzemních podlaží	
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové bez izolace
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	akrylátové
	Vnitřní omítky	
	Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	dobrá

	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
--	--------------------	--

<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	2+1	
	Podlaží bytové jednotky	4	
	Bytové jádro		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	sever, jih	
	Koupelna(y)		
	Toaleta(y)		
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní		
	Vnitřní dveře		
	Osvětlovací technika		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha	62,37 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství	65,37 m <sup>2</sup>
	Elektřina	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	dálkově	
	Podlahy v bytě		
	Popis stavu bytové jednotky	špatný	
	Rekonstrukce		
Vady bytové jednotky			

	Trvalé porosty	bez porostů
--	----------------	-------------

<b>Popis pozemku</b>	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.02.2026 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 prodeji 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 přikládaná 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

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

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

## 1. bytová jednotka 2901/10

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	46 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	38 905,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
bytová jednotka:	62,37 * 1,00 =	62,37 m <sup>2</sup>
lodžie:	2 * 0,20 =	0,40 m <sup>2</sup>
sklep:	1 * 0,10 =	0,10 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		62,87 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00

3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - 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:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,845 = \mathbf{0,776}$$

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  $ZCU = ZC * I_V = 38\,905,- \text{ Kč/m}^2 * 0,776 = 30\,190,28 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,87 \text{ m}^2 * 30\,190,28 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 1\,992\,966,05 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 992 966,05 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. P.p.č 4400/3,4400/36,4400/37

### 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<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 993,-	1,050		3 142,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4400/3	222	3 142,65	697 668,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4400/36	192	3 142,65	603 388,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4400/37	224	3 142,65	703 953,60
Stavební pozemky - celkem			638		<b>2 005 010,70</b>

**P.p.č 4400/3,4400/36,4400/37 - cena zjištěná celkem = 2 005 010,70 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. p.p.č 4400/3,4400/36,4400/37 = 2 005 010,70 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 005 010,70 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 992 966,05 Kč**

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

Cena zjištěná pozemku: 2 005 010,70 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 237 / 377 896

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 005 010,70 Kč \* 6 237 / 377 896 = 33 091,78 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 33 091,78 Kč

**Bytová jednotka 2901/10 - cena zjištěná = 2 026 057,83 Kč**

## Výsledky analýzy dat

1. bytová jednotka 2901/10 2 026 058,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 992 966,05 Kč

1.2. p.p.č 4400/3,4400/36,4400/37 33 091,79 Kč

= 2 026 058,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 2 026 058,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 026 060,- Kč**

slovy: Dva miliony dvacet šest 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. 2901/10

Bytová jednotka č. 2901/10, Jizerská č.p. 2901/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jizerská č.p. 2901/13, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	62 m <sup>2</sup>	panelová	špatný	4. NP, sklepní kóje, lodžie, výtah
1	Jizerská č.p. 2898/7, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	62 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	7. NP, sklepní kóje, lodžie, výtah
2	Jizerská č.p. 2947/65, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	66 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	3. NP, sklepní kóje, lodžie, výtah
3	Jizerská č.p. 2911/20, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	66 m <sup>2</sup>	panelová	velmi dobrý	13. NP, sklepní kóje, lodžie, výtah
4	Jizerská č.p. 2911/20, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	66 m <sup>2</sup>	panelová	před rekonstrukcí	3. NP, sklepní kóje, lodžie, výtah

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	51 612,90 Kč	1	51 612,90 Kč	1	1	1	1.1	0.98	1.078	47 878,39 Kč
2	42 424,24 Kč	1	42 424,24 Kč	1	0.98	1	1.1	1	1.078	39 354,58 Kč
3	43 939,39 Kč	1	43 939,39 Kč	1	0.98	1	1.1	0.97	1.04566	42 020,72 Kč
4	43 939,39 Kč	1	43 939,39 Kč	1	0.98	1	1	1	0.98	44 836,11 Kč
Celkem průměr										43 522,45 Kč
Minimum										39 354,58 Kč
Maximum										47 878,39 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 666,34 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										39 856,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										47 188,79 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář k nemovitosti č. 3: Kupní cena byla doplněna z kupní smlouvy ze dne 29.1.2026, vkladové řízení V-737/2026-510

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

43 522,45 Kč/m<sup>2</sup>

\* 62 m<sup>2</sup>

= 2 698 392 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 698 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

2 026 060 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

2 698 000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

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

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2901/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6237/377896 na společných částech budovy č.p. 2901/13 a pozemku parc. č. 4400/3,4400/36,4400/37 v obci Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, katastrální území Ústí nad Labem na listu vlastnictví č. 14209.

**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**

2 698 000 Kč

Slovy: dva miliony šest set devadesát osm 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 18.03.2026

**XP invest,  
s.r.o. -  
znalecká  
kancelář**

Digitálně  
podepsal XP  
invest, s.r.o. -  
znalecká kancelář  
Datum: 2026.03.18  
09:54:49 +01'00'

**Ing.  
Petr  
Hlávka**  
Digitally signed  
by Ing. Petr  
Hlávka  
Date:  
2026.03.18  
11:42:42  
+01'00'

**Martin  
Málek**  
Digitálně  
podepsal Martin  
Málek  
Datum:  
2026.03.18  
09:54:39 +01'00'

**František  
k  
Kořínek**  
Digitálně  
podepsal  
František Kořínek  
Datum:  
2026.03.18  
11:03:48 +01'00'

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 008127/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Katastrální mapa,  
Situační mapa,  
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	2901/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2901, 2902, 2903
Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)
Číslo LV:	14209
Podíl na společných částech:	6237/377896

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Loudová Venuše, Jizerská 2901/13, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Loudová Venuše

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 17.03.2026 11:00.

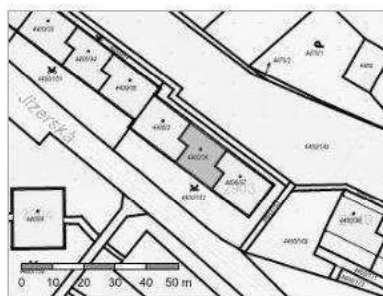
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4400/37 <a href="#">↗</a>
Obec:	Ústí nad Labem (554804) <a href="#">↗</a>
Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)
Číslo LV:	3590
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	224
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. 2901, 2902, 2903



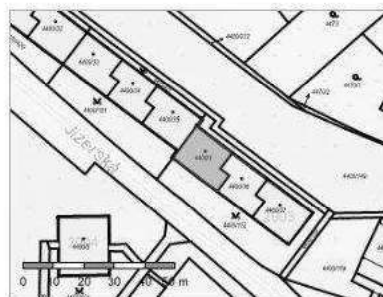
### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4400/36
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	3590
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	192
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. 2901, 2902, 2903

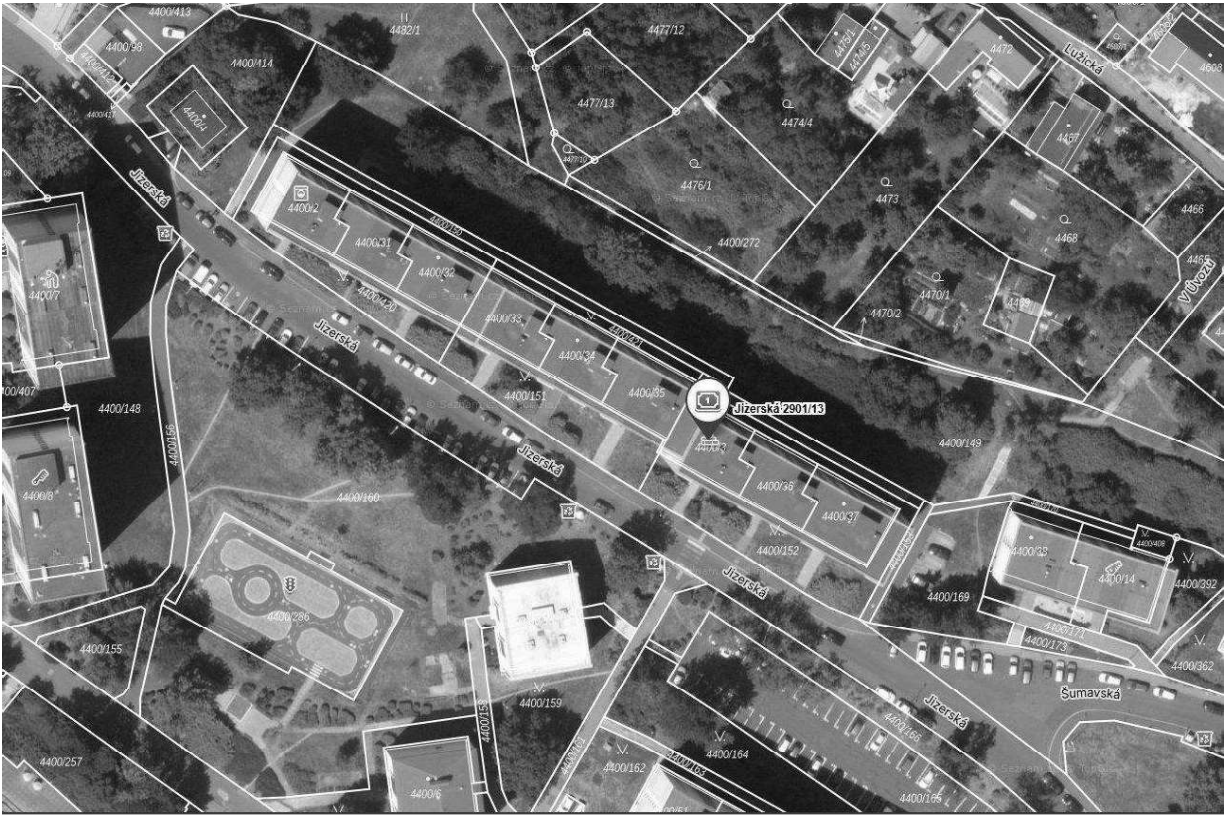


### Informace o pozemku

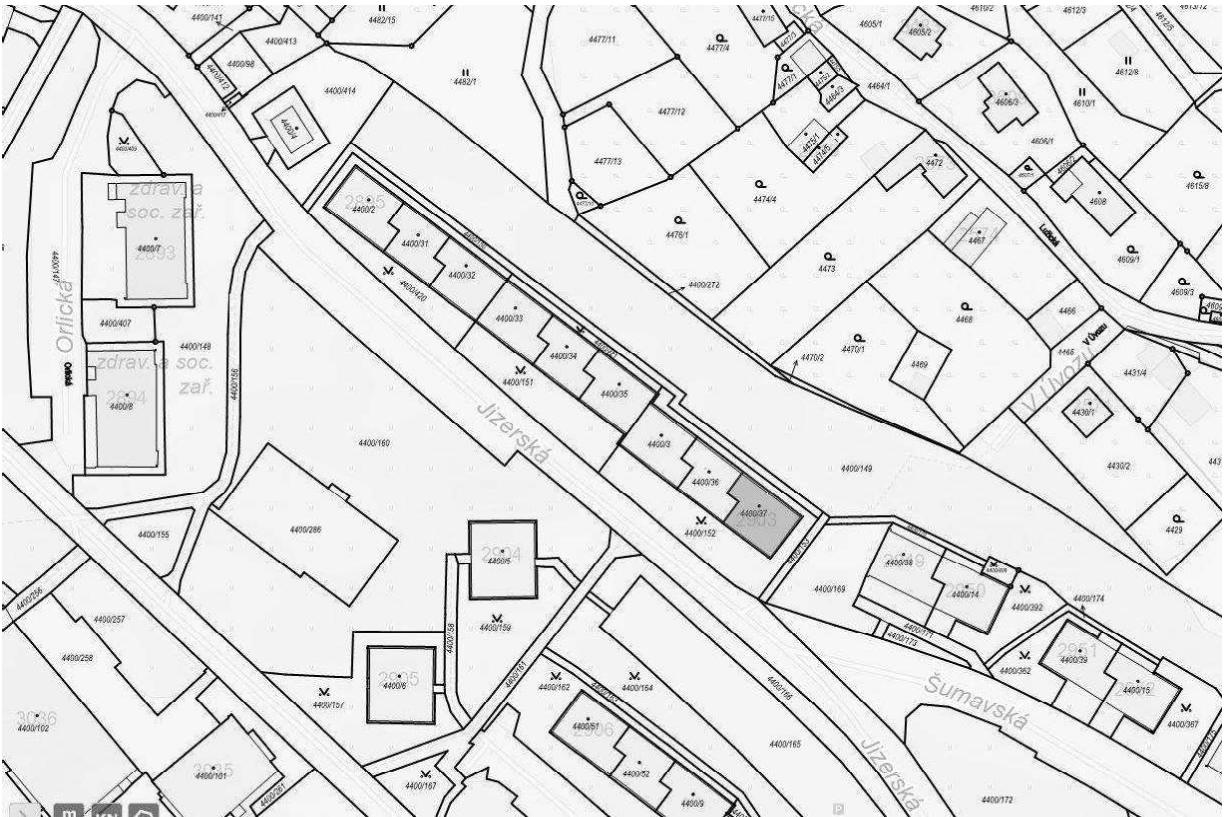
Parcelní číslo:	4400/3
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	3590
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2901, 2902, 2903



# Ortofoto mapa



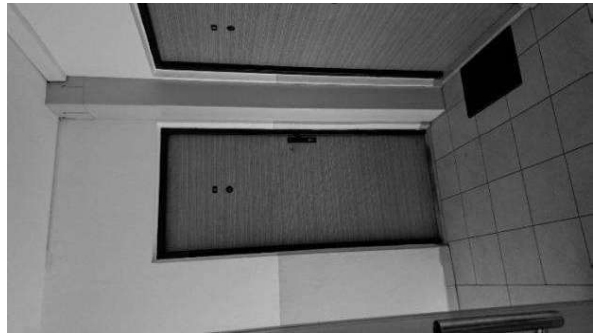
# Katastrální mapa



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

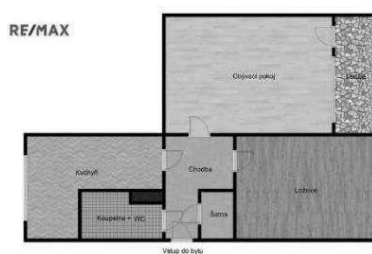
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Jizerská č.p. 2898/7, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	3 200 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	22.12.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-8290/2025-510
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně veškerých poplatků RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ne	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Plocha sklepa</b>	1 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	8
<b>Lodžie</b>	Ano	<b>Plocha lodžie</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Užitná plocha</b>	62 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	62 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlaží bytu</b>	7	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Autobus, Dálnice, Silnice

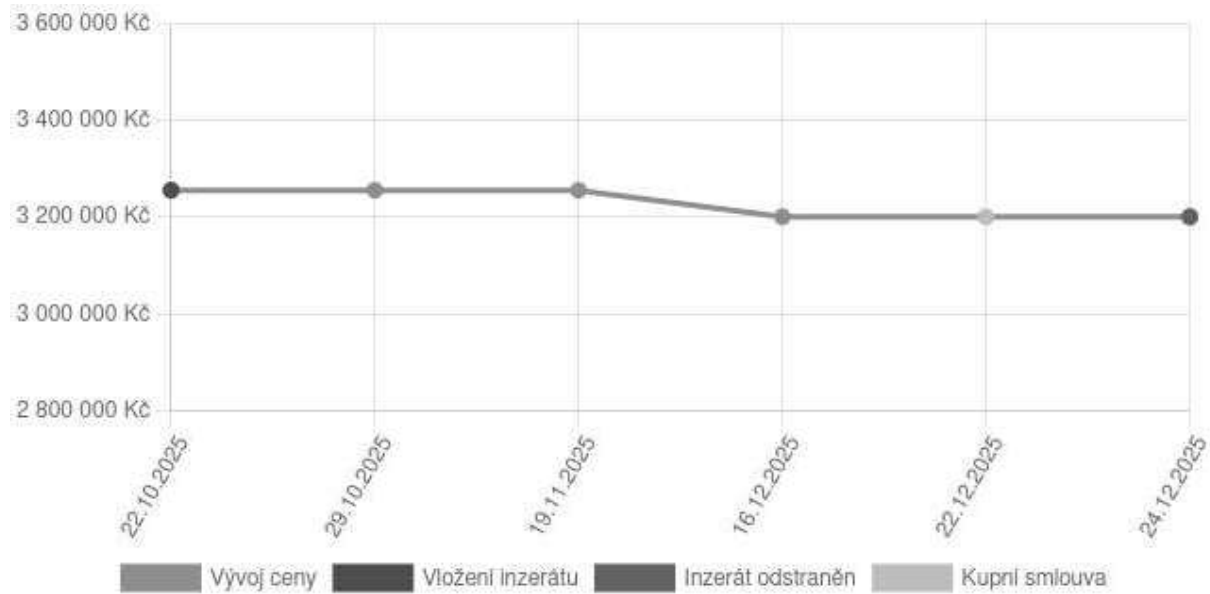
Nabízíme Vám jedinečnou příležitost pořídit pěkný a prostorný byt 2+1/L o celkové výměře 62 m<sup>2</sup>, který se nachází ve vyhledávané a klidné části Stříbrníky, v ulici Jizerská. Tento byt se nachází ve 6. patře osmipatrového panelového domu a nabízí krásný výhled na město. V bytě proběhly drobné úpravy, v rámci kterých byla vyměněna kuchyňská linka, která je vybavena plynovým sporákem, elektrickou troubou a volně stojící myčkou. V pokojích jsou plovoucí podlahy, na chodbě se nachází dlažba a koupelna s rohovou vanou je obložena keramickými obklady. Okna bytu jsou plastová, což zaručuje dobré izolační vlastnosti. V komoře najdete vestavěnou skříň, která nabízí dostatek úložného prostoru. K bytu náleží také sklep. Jedná se o velmi klidný a dobře udržovaný dům. V nedávné minulosti proběhla kompletní revitalizace objektu, která zahrnovala zateplení, opravu střechy, modernizaci vstupu do domu, výměnu schránek a instalaci nového výtahu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu – obchody, školy, školky, lékaři a restaurace se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Výborná dopravní dostupnost do centra města i okolních částí, a to jak autem, tak MHD, zaručuje pohodlné cestování. V okolí domu je dostatek zeleně, včetně prostorného parku s dětským hřištěm, což poskytuje možnosti pro volnočasové aktivity a relaxaci. Parkování je možné přímo před domem. Byt je ideální volbou jak pro vlastní bydlení, tak jako investiční příležitost. V případě zájmu o více informací nebo prohlídku bytu mě neváhejte kontaktovat.

#### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

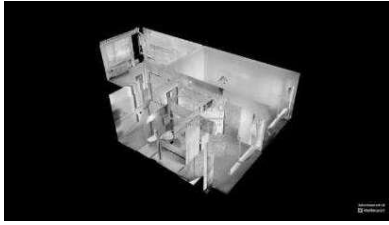
### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Jizerská č.p. 2947/65, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	2 800 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.08.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-5126/2025-510
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	9
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Užitná plocha</b>	66 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlaží bytu</b>	3	<b>Poloha nemovitosti</b>	Sídlišťe
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice

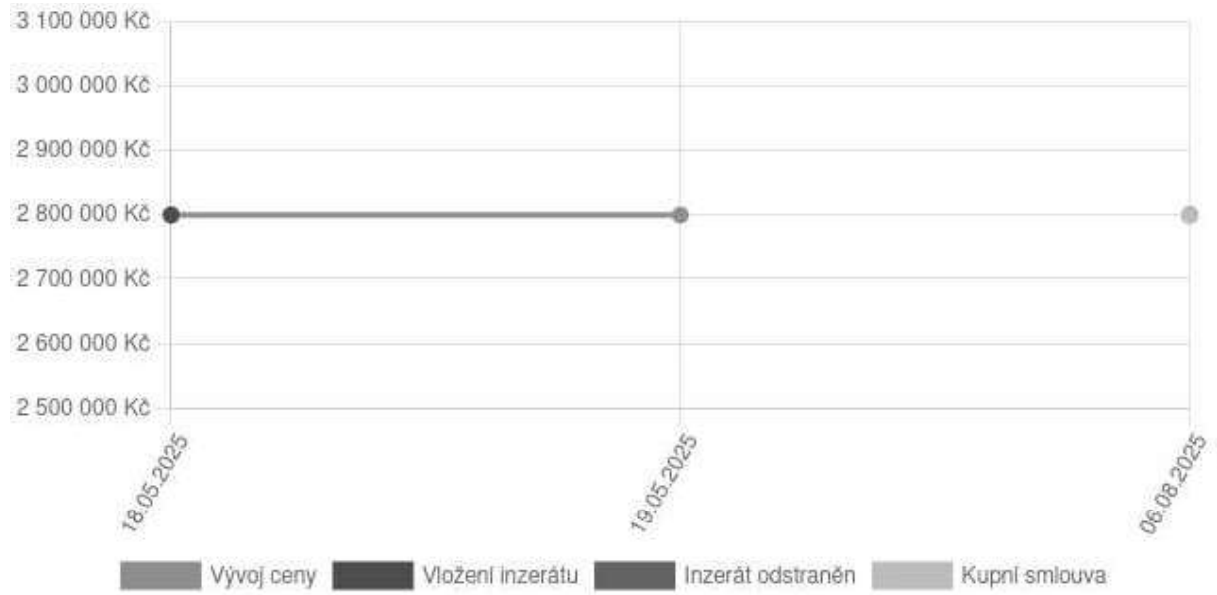
Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 2 + 1 v ulici Jizerská, umístěný v oblíbené části Ústí nad Labem – Severní Terasa. Tento útulný byt s užitnou plochou 66 m<sup>2</sup> se nachází ve třetím patře devítipatrového panelového domu, který je ve velmi dobrém stavu, a navíc se již pyšní některými modernizacemi. Tento jednopodlažní byt je ideálním místem k životu, s praktickým uspořádáním a výhledem na okolní krajinu. Díky výtahu se dostanete do bytu bez zbytečného stresu nebo námahy, ať už jdete na nákup nebo se vrátíte domů po dlouhém dni. Vytápění je zajištěno centrálním dálkovým topením s radiátory, takže se máte na co těšit během chladných zimních měsíců, kdy si můžete na prostorném balkoně vychutnat teplý nápoj a pozorovat zasněženou krajinu. Okolí bytu nabízí skvělou infrastrukturu, která vám usnadní každodenní život. V blízkosti najdete základní školu, mateřskou školu a obchodní centrum, kde si můžete pořídit vše potřebné. Pokud jste milovníci přírody, doporučujeme procházky v nedalekém parku, ideální pro rodiny s dětmi nebo pro relaxaci po náročném dni. Dostupnost MHD je výborná, snadno se tak dostanete do centra města, i mimo něj. V okolí je také dostatek autobusových zastávek, takže vaše každodenní dojíždění bude hračkou. Byt je napojen na veškeré inženýrské sítě, jako je vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina s napětím 230 V. Navíc zde máte možnost připojení na internet a kabelovou televizi, takže zůstanete ve spojení s okolním světem. Nyní si můžete byt pohodlně projít díky naší virtuální prohlídce a v případě zájmu o osobní prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

### 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)

<b>Lokalita</b>	Jizerská č.p. 2911/20, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena</b>	2 900 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	Kupní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	13
<b>Lodžie</b>	Ano	<b>Výtah</b>	Ano
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce</b>	Panelová	<b>Užitná plocha</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	66 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlaží bytu</b>	13
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Dálnice, Vlakový, Autobus
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

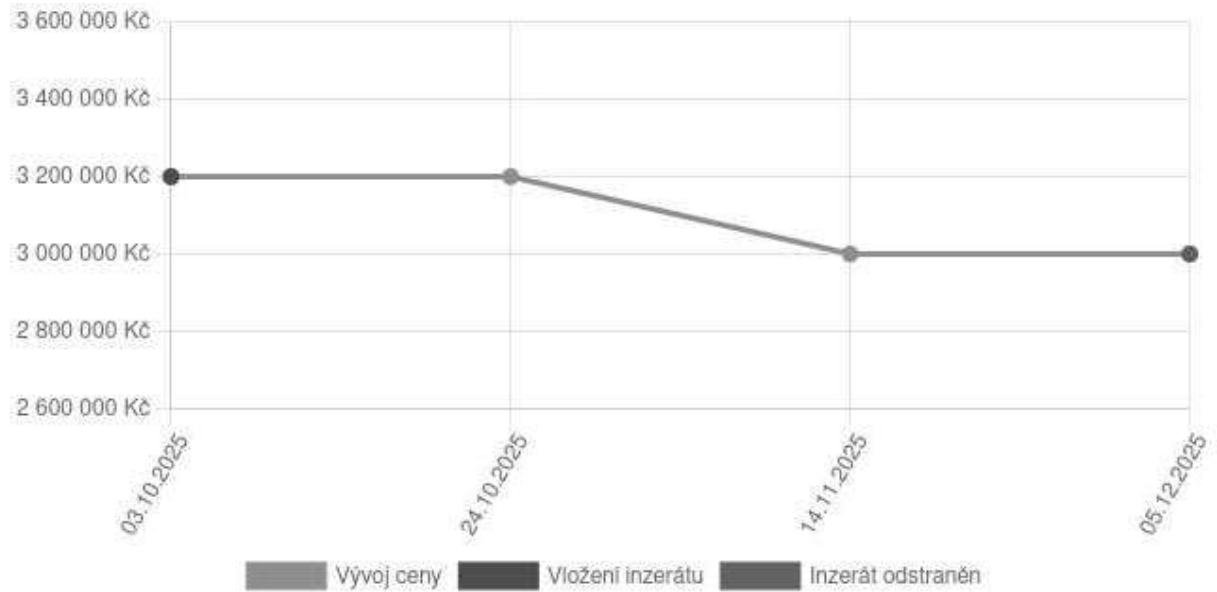
Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi bytové jednotky s dispozicí 2+1 s lodžii v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem v ul. Jizerská. Bytová jednotka s celkovou výměrou 66 metrů čtverečních se nachází ve dvanáctém patře jednovchodového panelového domu se dvěma výtahy ve vyhledávané části města zvané Severní Terasa. Bytová jednotka prošla částečnou rekonstrukcí a skládá se z předsíně, společně řešené koupelny s toaletou, samostatných vstupů do kuchyňské části, ložnice a obývacího pokoje se vstupem do lodžie s výhledem na celé město. Částečná rekonstrukce bytu zahrnuje rozvody vody a odpadů, sprchový kout a LED osvětlení v koupelně, položenou dlažbu v předsíni a kuchyni a plovoucí podlahu v obývacím pokoji. Lodžie je zasklená a disponuje zatahovacími vertikálními žaluziemi. Bytová jednotka je ihned volná k užívání po uhrazení kupní ceny. K bytu náleží sklepní kóje. Dům, ve kterém se bytová jednotka nalézá, prošel kompletní revitalizací. Výhodou jsou tedy nízké náklady na bydlení. V okolí domu je spousta zeleně a dobré parkování. Veškerá občanská vybavenost je dostupná v docházkové vzdálenosti. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování na tuto nemovitost za zvýhodněných podmínek pro naše klienty.

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

<b>Lokalita</b>	Jizerská č.p. 2911/20, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Cena dle KS</b>	2 900 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	08.12.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-7967/2025-510
<b>Poznámka k ceně</b>	cena včetně všech poplatků	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ne	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	12	<b>Lodžie</b>	Ano
<b>Výtah</b>	Ano	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	C - Úsporná	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Panelová
<b>Užitná plocha</b>	66 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	66 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	2+1	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlaží bytu</b>	3	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice

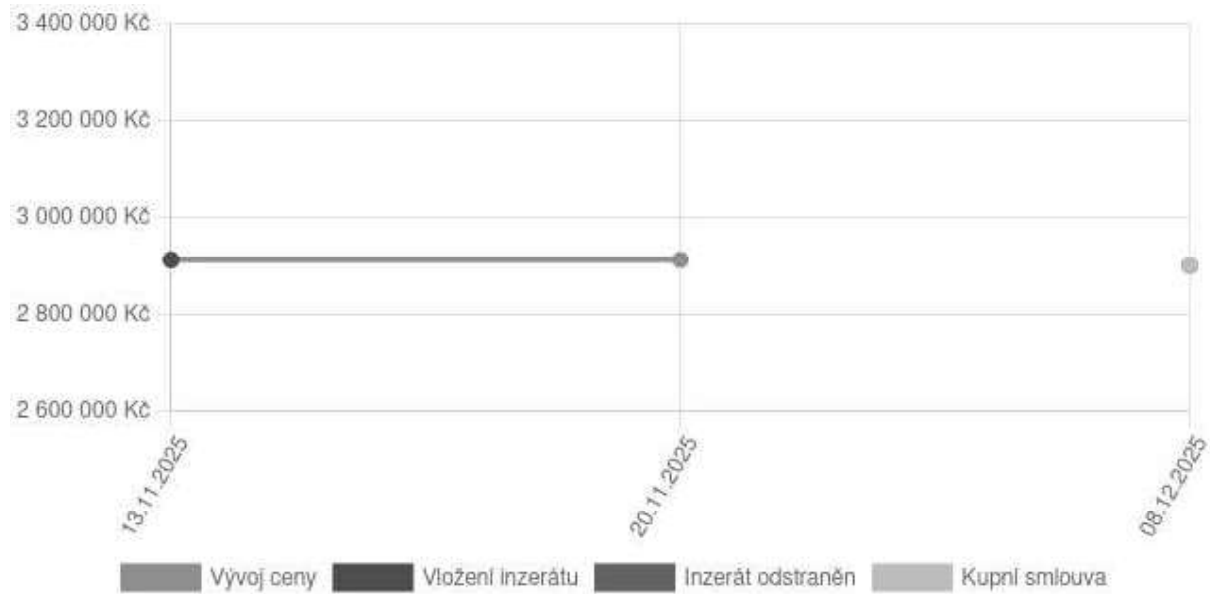
V zastoupení majitele nabízíme k prodeji byt 2+1 s lodžii v osobním vlastnictví, který se nachází ve 3.patře panelového domu ve vyhledávané lokalitě v ulici Jizerská, Ústí nad Labem-Severní Terasa. Prostorná bytová jednotka o velikosti 66 m<sup>2</sup> je v původním stavu a nabízí tak jedinečnou příležitost k rekonstrukci dle vlastního vkusu a stylu – jak pro mladou rodinu nebo jako výhodnou investici. Byt tvoří předstíh, koupelnu s vanou, kuchyni, dva obývací pokoje a lodžii, ze které je krásný výhled. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu. Technický stav bytu: byt je zcela původní s umakartovým jádrem, dva samostatné pokoje jsou neprůchozí. Okna a lodžie v plastu, osazena žaluziemi. Na podlahách původní PVC. Dům prošel kompletní rekonstrukcí tj. zateplení, nová fasáda, střecha, plastové rozvody, vstupní dveře. Nachází se v dosahu veškeré občanské vybavenosti, MHD, pošty, obchodů, MŠ, ZŠ, zdravotnických zařízení a velkých parkovišť. Prodejní cena je finální, včetně právních a realitních služeb. Zájemci o další informace a prohlídku bytu kontaktujte makléřku nemovitosti.

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení

