

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 062736/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Petr Vysoudil, insolvenční správce dlužníka Ing. Jurije Ščerbakova Šumavská 2956/4, 400 11 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	KSUL 43 INS 4795/2023
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Šumavská č.p. 2956/4, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.08.2025
Zpracováno ke dni:	19.08.2025
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 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 2956/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 839/14519 na společných částech budovy č.p. 2955, 2956 a pozemku parc. č. 4400/71, 4400/72, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 7252, pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Ing. Jurije Ščerbakova, sp. zn. KSUL 43 INS 4795/2023.

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: výpis z katastru nemovitostí, 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: Bytová jednotka č. 2956/2 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Šumavská č.p. 2956/4, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Ulice: Šumavská
Katastrální území: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 91 342
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 822,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.08.2025. 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 - p. Ščerbakov, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ščerbakov Jurij Ing., Šumavská 2956/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2956/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 839/14519 na společných částech budovy č.p. 2955, 2956 a pozemku parc. č. 4400/71, 4400/72, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 7252, pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta. Katastrální dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří pravděpodobně svařovaná PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem 70. letech 20. stol. Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna – celková, případně další běžné revitalizace součástí.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

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. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Výměra bytu		
Ostatní prostory	Chodba	8,03 m ²
Pokoj	Pokoj	20,51 m ²
Koupelna, WC	WC	0,88 m ²
Pokoj	Pokoj	16,40 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,87 m ²
Kuchyně	Kuchyně	10,72 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	20,52 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	3,50 m ²
Podlahová plocha		80,93 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		84,43 m ²

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vyzdění jádra - celková, rozvody elektřiny – celková, ostatní opravy a výměny součástí dle skutečnosti.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, náplňové plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Další vybavení bytové jednotky tvoří vestavěné skříně.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: vlýsky, keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba, vlýsky
místnosti: vlýsky

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

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.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na severovýchodním okraji 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 vyžití 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 parků je v bezprostřední blízkosti. 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.

Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána níže uvedená omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Ščerbakov Jurij
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	4	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	odhadem 70. léta 20. stol.	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		ostatní	modernizace a opravy
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	předpoklad PVC fólie	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	škrábané	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště		
Popis stavu bytového domu	dobrý		
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad		

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken	sever, jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené, náplňové plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměra bytu		
		Ostatní prostory	Chodba	8,03 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,51 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,88 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,87 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,72 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	20,52 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	3,50 m ²
		Podlahová plocha		80,93 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		84,43 m ²
	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	chodba: vlýsky, keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba, vlýsky místnosti: vlýsky		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce			
		Konstrukce	Rozsah	Rok
		vyzděnění jádra	celková	2010

		rozvody elektřiny	celková	2010
		ostatní	modernizace a výměny	2010
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy		
	Poloha v obci	severovýchodní okraj 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 parků v bezprostřední blízkosti; 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	obec se zvýšeným indexem kriminality		
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna		
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána níže uvedená omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:		

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.08.2025 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. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 _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: Okrajové části obce	III	-0,05
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	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,120}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 893,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha:	80,93 * 1,00 =	80,93 m ²
Sklepní kóje:	3,50 * 0,10 =	0,35 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		81,28 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00

2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem - sprch. kout	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{0,920}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,893,- \text{ Kč/m}^2 * 0,920 = 33\,021,56 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 81,28 \text{ m}^2 * 33\,021,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,970 = 2\,603\,472,62 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 603 472,62 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

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		2 822,-	0,970		2 737,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4400/72	276	2 737,34	755 505,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4400/72	265	2 737,34	725 395,10
Stavební pozemky - celkem			541		1 480 900,94

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 480 900,94 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. = 1 480 900,94 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **1 480 900,94 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 603 472,62 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 1 480 900,94 Kč

Spoluvlastnický podíl: 839 / 14 519

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 480 900,94 Kč * 839 / 14 519 = 85 575,86 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 85 575,86 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná = **2 689 048,48 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 689 050,- 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 směřena. 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

Bytová jednotka č. 2956/2, Šumavská č.p. 2956/4, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - vnitřní jádro	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Šumavská č.p. 2956/4, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	81 m ²	panelová	dobrý	zděné	1.NP, nízký panel. dům bez výtahu
1	Šumavská č.p. 2952/7, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	84 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakart původní	shodné
2	Šumavská č.p. 3102/23, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	82 m ²	panelová	před rekonstrukcí	umakart původní	shodné
3	Jizerská č.p. 2934/43, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	82 m ²	panelová	po rekonstrukci	zděné	4.NP, vysoký panelák, francouzské okno a zasklená lodžie

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 vnitřní jádro	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	30 833,33 Kč	1	30 833,33 Kč	1	0.99	1	0.9	0.95	1	0.84645	36 426,64 Kč
2	35 243,90 Kč	1	35 243,90 Kč	1	1	1	0.9	0.95	1	0.855	41 220,94 Kč
3	37 804,88 Kč	1	37 804,88 Kč	1	1	1	1.05	1	1.01	1.0605	35 648,17 Kč
Celkem průměr										37 765,25 Kč	
Minimum										35 648,17 Kč	
Maximum										41 220,94 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 017,92 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										34 747,33 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40 783,17 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).											

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

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K6 ostatní dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

37 765,25 Kč/m²

* 81 m²

= 3 058 985 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 060 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **2.689.050,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **3.060.000,- 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.

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 nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 2956/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 839/14519 na společných částech budovy č.p. 2955, 2956 a pozemku parc. č. 4400/71, 4400/72, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 7252, pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

3.060.000,- Kč

Slovy: Třimilionyšedesátisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.09.2025



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Ostatní údaje:

- 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 062736/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2956/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2955, 2956
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	7252
Podíl na společných částech:	839/14519

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ščerbakov Jurij Ing., Šumavská 2956/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Ščerbakov Jurij
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

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](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4400/71
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	3738
Výměra [m ²]:	276
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. 2955, 2956



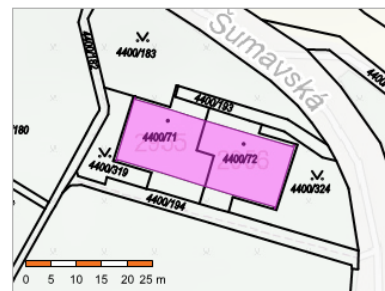
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4400/72
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	3738
Výměra [m ²]:	265
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. 2955, 2956



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2955, 2956
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Část obce:	Severní Terasa [409421]
Katastrální území:	Ústí nad Labem [774871]
Číslo LV:	3738
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4400/71 , 4400/72
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



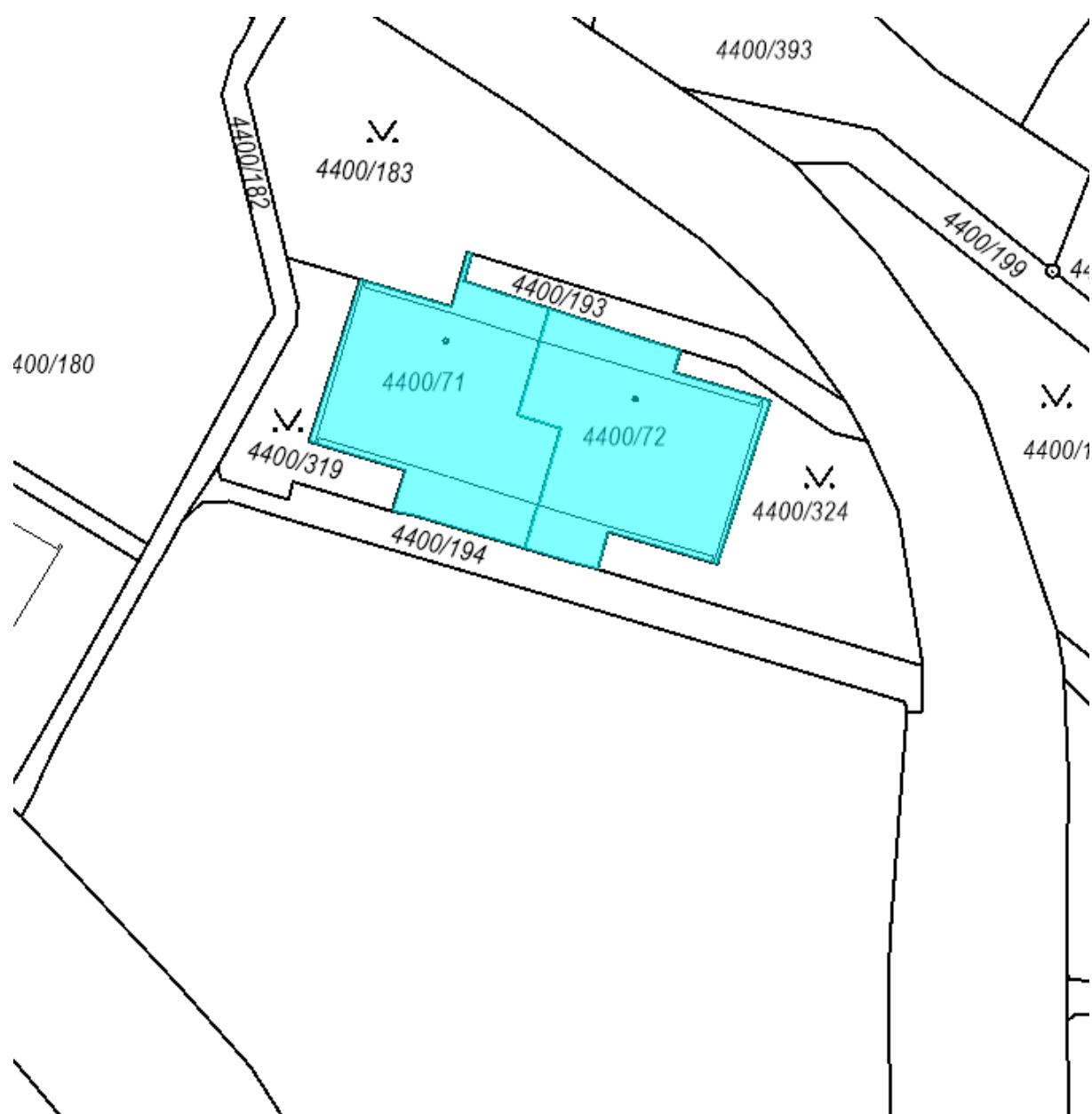
Vymezené jednotky

[2955/1](#), [2955/2](#), [2955/3](#), [2955/4](#), [2955/5](#), [2955/6](#), [2955/7](#), [2955/8](#), [2955/9](#), [2955/10](#), [2955/11](#), [2955/12](#), [2955/13](#), [2956/1](#), [2956/2](#), [2956/3](#), [2956/4](#), [2956/5](#), [2956/6](#), [2956/7](#), [2956/8](#)

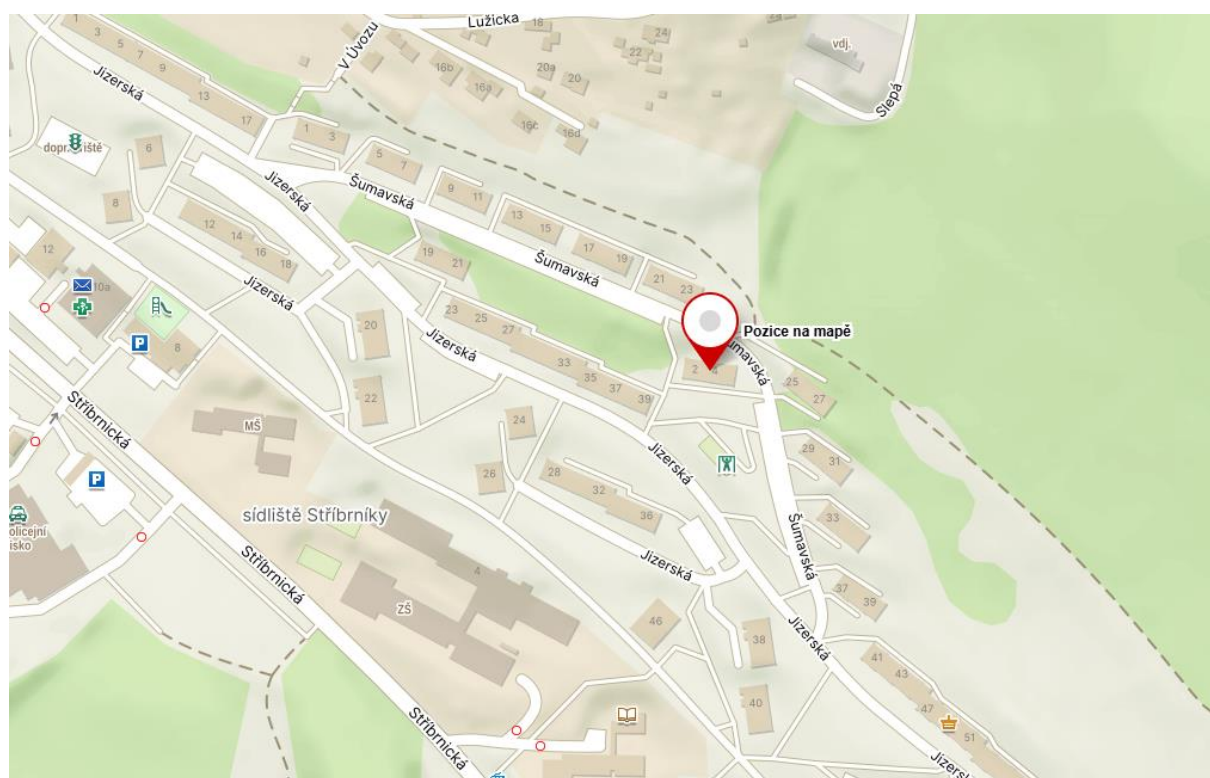
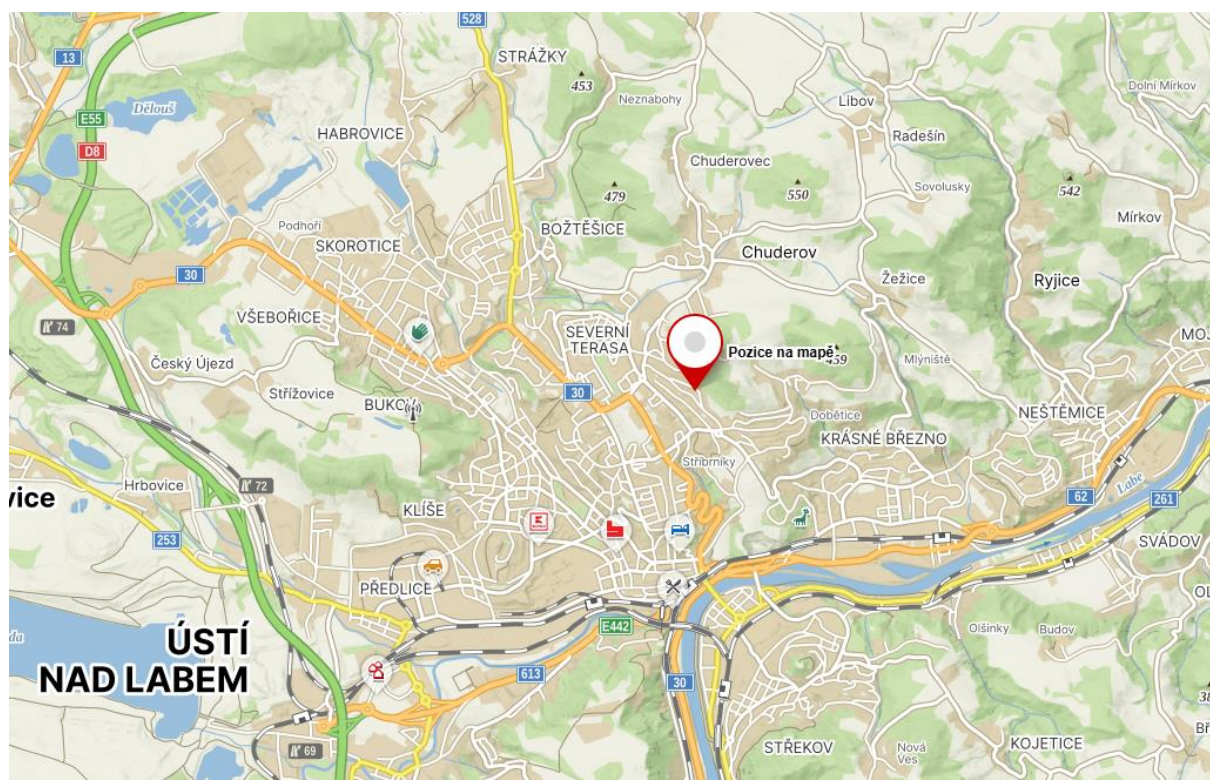
Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 2955 , č. p. 2956
Ulice:	Šumavská
Adresní místa:	Šumavská 2955/2 , Šumavská 2956/4

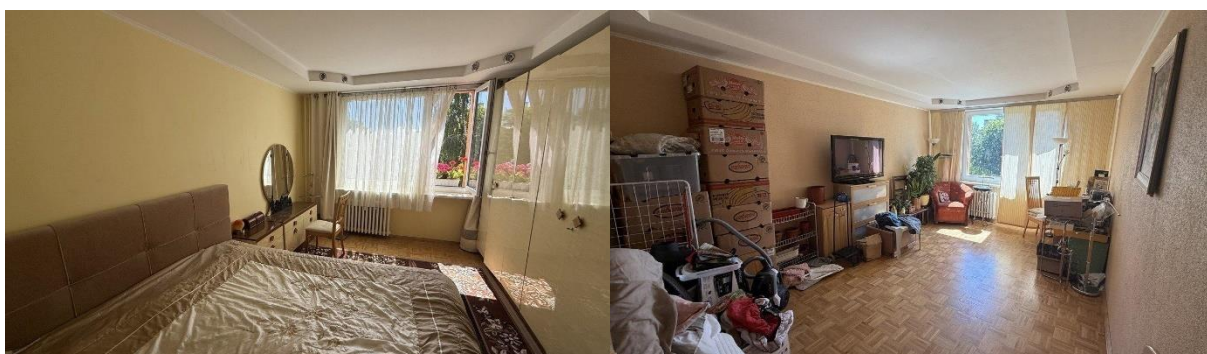
Katastrální mapa



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)

Lokalita	Šumavská č.p. 2952/7, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.11.2024	Číslo řízení	V-6882/2024-510
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	5	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	84 m ²
Podlahová plocha	84 m ²	Dispozice	4+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice, Vlák, Autobus		

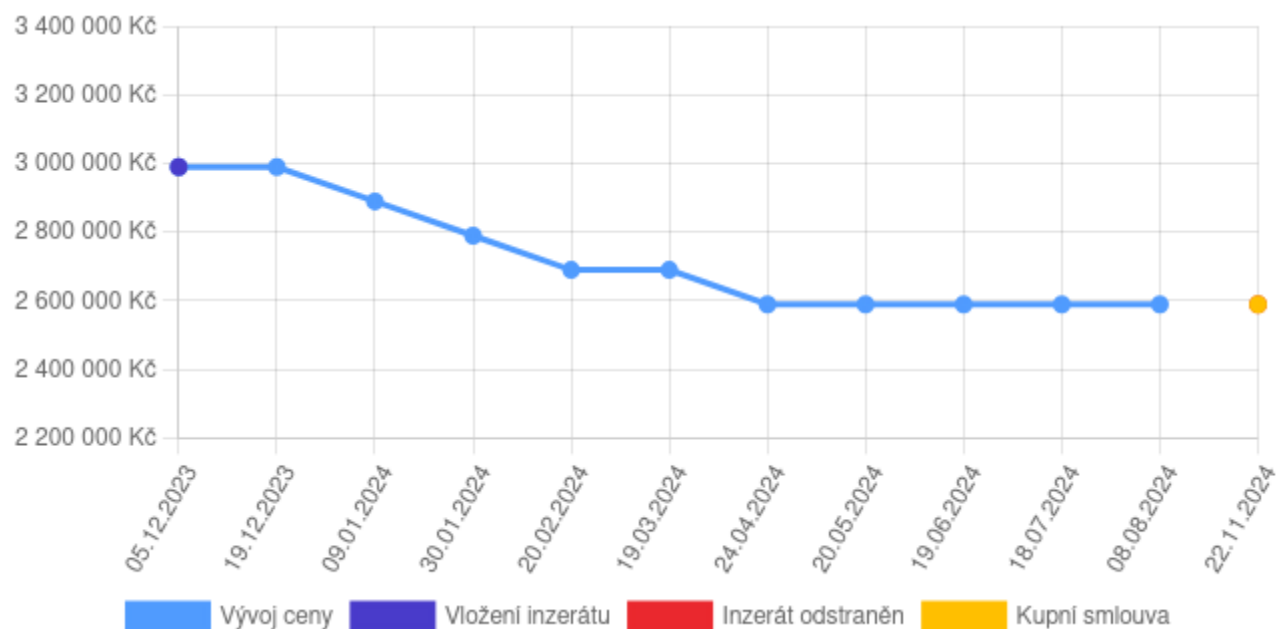
Dovolujeme si vám nabídnout k prodeji bezbariérový byt 4+1, 84m², v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - Stříbrníky, ulice Šumavská. Byt se nachází v přízemí pětipodlažního panelového domu. Dům je kompletně zrekonstruovaný. Za domem je již volný přístup do přírody s Erbenovou vyhlídkou na vrcholu kopce. Byt je ideální pro vozíčkáře, zcela bezbariérový, z ulice bez jediného schodu až do bytu, zcela bezpečný. Byt se skládá z kuchyně s prostorem na jídelní stůl, WC + koupelny, 4 místností, chodby, zděné šatní komory (bez ní velká vstupní hala) a sklepní kóje. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci a jeho velikost umožňuje úpravy i pro podnikání na kancelář, případně na jesle nebo školku, pro hlídání dětí, apod. Dům se nachází v klidné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností (pošta, MHD, nákupní střediska, veškeré služby, lékaři). Před domem je velké parkoviště. Internet, TV společná anténa, nové rozvody v plastu, koupelna původní, krytina PVC, okna plastová. Průkaz energetické náročnosti budovy připravujeme, proto je dočasně uvedena třída G.

2. Fotodokumentace

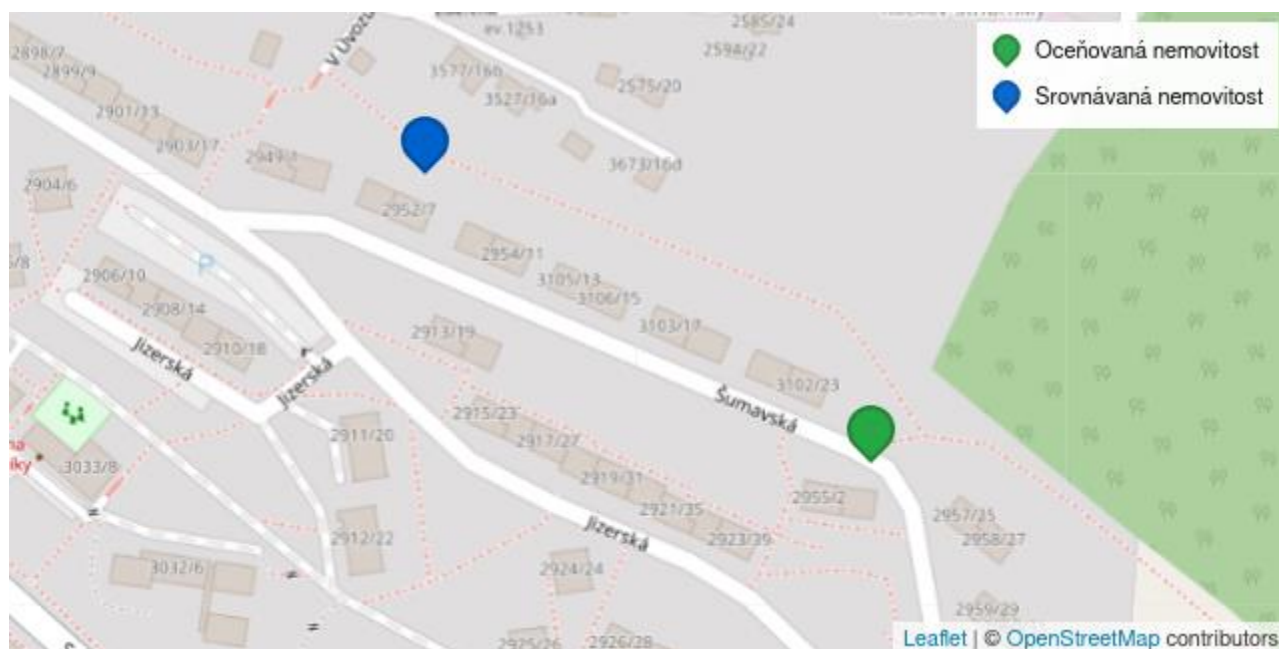




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Šumavská č.p. 3102/23, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.07.2024	Číslo řízení	V-4104/2024-510
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod, Individuální
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	82 m ²	Podlahová plocha	82 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Dálnice, Silnice
Typ objektu	Patrový		

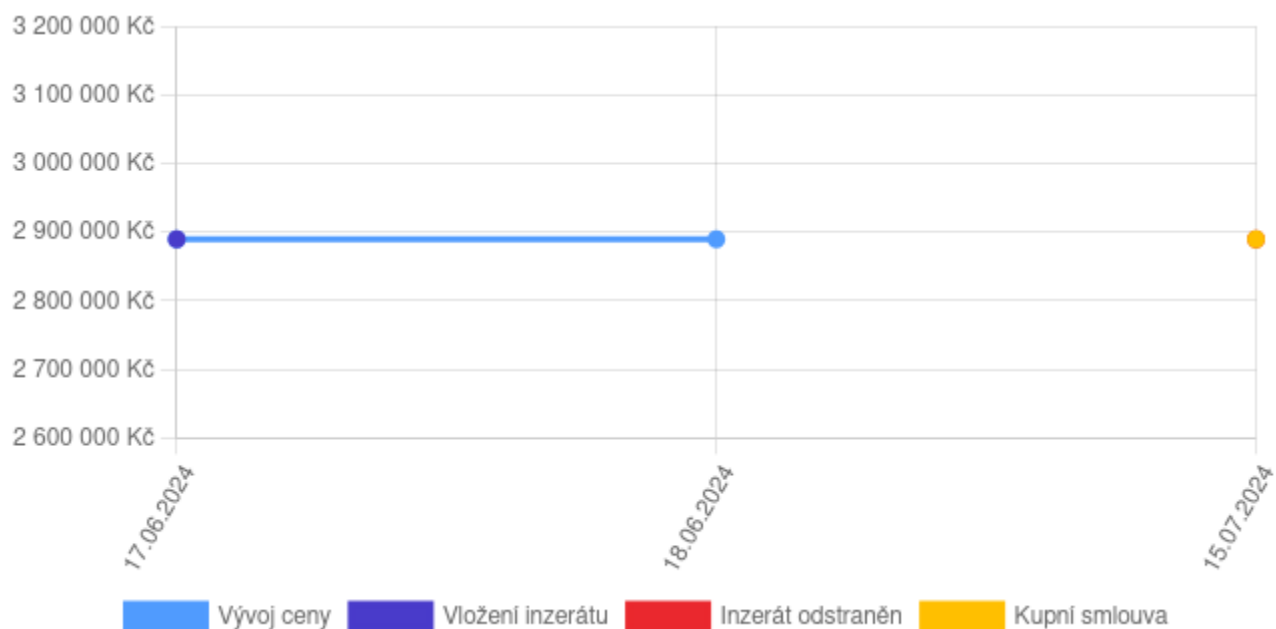
Stříbrníky, troufáme si říci, že je to jedna z nejvyhledávanějších částí města, a to už proto, že je to opravdu velice klidná lokalita, je zde kousek do okolní přírody a navíc jsou tu hezké, dobře situované a velké byty. A právě takový vám nyní představíme: 3+1 s lodžii o celkové ploše 81,7m² v ulici Šumavská. Ano, byt je ve standardním provedení, ale právě tato skutečnost vám dává mnoho možností, jak si byt zrekonstruovat podle vašich představ a přání a třeba i nových trendů. Díky tomu, že dům, ve kterém se byt nachází je 4 podlažní, vyhnete se anonymitě sousedů. A ač je byt v 1. nadzemním podlaží a je zřejmé, že výtah nebudete využívat, přesto je tu k dispozici. A dům? Prošel kompletní revitalizací, je zateplený s plastovými okny, dobře udržovaný. V blízkém okolí je školka, škola, obchody, zdravotní středisko, markety, sportovní hřiště a další služby. Byt je vhodný také jako investice pro další pronajímání, je to vlastně dva v jednom. A pokud se chcete přesvědčit, přijďte se podívat, domluvíte si prohlídku s makléřem, který vás rád bytem provede. Těšíme se na vás. více

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	Jizerská č.p. 2934/43, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.03.2024	Číslo řízení	V-1831/2024-510
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Po rekonstrukci	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	82 m ²
Podlahová plocha	82 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice		

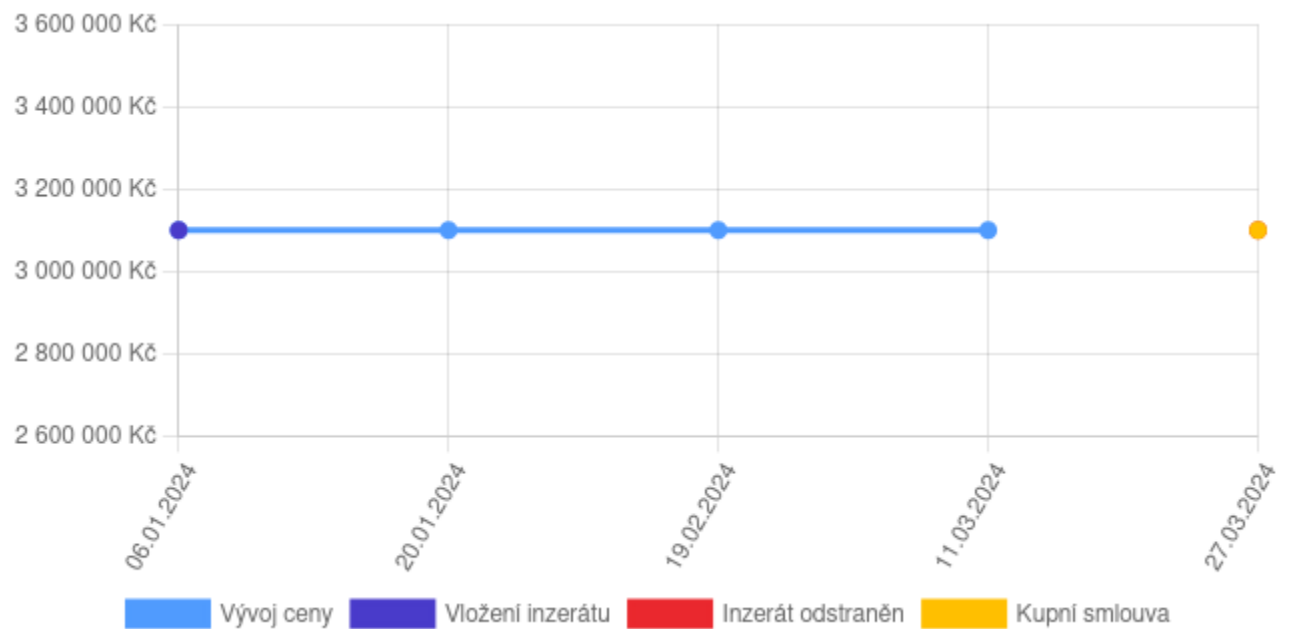
REZERVOVÁNO. Pokud hledáte opravdu velký pěkný byt, navíc v dobré lokalitě, nebudete to mít vůbec jednoduché. V Ústí n/L je jich totiž vždy jako šafránu. Ve výhradním zastoupení vlastníků si Vám dovoluji nabídnout ke koupi prostorný zrekonstruovaný byt, nacházející se ve vyhledávané lokalitě Ústí nad Labem, městské části Severní Terasa, Jizerská ulice. Tento byt, o velikosti 82,3 m², je situovaný do 3.patru (4.NP) zrevitalizovaného panelového domu. Zapomeňte na stísněné panelové byty, už po vstupu do bytu Vás totiž ihned nadchne prostorná vstupní předsíň. Poté pokračujeme do obývacího pokoje, který navazuje na prostornou kuchyň s rohovou kuchyňskou linkou. Z obou máte pěkný výhled na louku a les za domem. Dále se byt skládá z dětského pokoje s velkou vestavěnou skříní a ložnice s francouzským oknem na zasklenou lodžii. Tento prvek dodává pokoji úplně jiný rozměr a pocit propojení s prostorem. Odtud za slunečných dní máte výhled na město a dominanty Českého středohoří. Původní bytové jádro bylo nahrazeno novým zděným. Vznikla zde tak příjemná koupelna s nadstandardním sprchovým koutem a praktické samostatné WC, kde je i šikovně umístěná pračka. Klidný panelový dům je celkově po revitalizaci a tak jej v nejbližších letech nečekají další větší výdaje. Lokalita je ústečáky vyhledávána pro svoji perfektní občanskou vybavenost - školy, školky, pošta nebo Krajská nemocnice v blízkosti. Lidl, MHD, lékárna a další vzdálené pouhé 3min. od domu. Současně je zde dostatek okolní přírody a možností relaxu. Jen kousek je to na Erbenovu rozhlednu, Mariánskou skálu nebo ústeckou ZOO. Prostě vše, co potřebujete ke spokojenému bydlení s rodinou. A jako poslední tu mám jeden vítaný bonus v možnosti převzetí úvěru současných vlastníků za zajímavých podmínek. Zaujal Vás tento byt? Není nic jednodušší, než mne kontaktovat. Budu se těšit na setkání.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

