Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 28353/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně členských práv a povinností člena Bytového družstva DRUŽBA, Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem - Střekov, IČO: 00043907, s právem užívání družstevního bytu č. 645/5 v budově č.p. 644, 645, příslušející k části obce Krásné Březno, na pozemcích p.č. 1480/42 a p.č. 1480/43, zapsané na listu vlastnictví č. 1231, vše v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Zadavatel posudku:	JUDr. Jiří Bulvas soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1 Jablonecká 322 190 00 Praha 9 IČO: 61187836
Číslo jednací zadavatele:	**146 EX 253/26-80**
Číslo položky v evidenci posudků:	**063932/2026**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1. 9. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 13 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 24. 9. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 8. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 1**, č.j. **146 EX 253/26-80**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva DRUŽBA, Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem - Střekov, IČO: 00043907, s právem užívání družstevního bytu č. 645/5 v budově č.p. 644, 645, příslušející k části obce Krásné Březno, na pozemcích p.č. 1480/42 a p.č. 1480/43, zapsané na listu vlastnictví č. 1231, vše v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny členských práv a povinností člena bytového družstva v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **146 EX 253/26-80.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vytvořeno v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 1. 9. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/.

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 26.9.2022 a úhrad za užívání bytu a služeb s tím spojených ze dne 18.9.2026, dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Údaje sdělené Bytovým družstvem DRUŽBA.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1. 9. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Zuzany Hejkrlíkové.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Ke dni ocenění byly v budově vyčleněny jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem
Katastrální území	Krásné Březno (775266)
Část obce	Krásné Březno
Ulice	Anežky České 645/12
PSČ	400 07
Počet obyvatel	90 866
List vlastnictví číslo	1231
Vlastník	Bytové družstvo DRUŽBA, Dobrovského 869/15, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

Celkový popis předmětu ocenění:

Předmětem ocenění jsou členská práva a povinnosti člena Bytového družstva DRUŽBA, Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem - Střekov, IČO: 00043907, s právem užívání družstevního bytu č. 645/5 v budově č.p. 644, 645, příslušející k části obce Krásné Březno, na pozemcích p.č. 1480/42 a p.č. 1480/43, zapsané na listu vlastnictví č. 1231, vše v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, který se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Anežky České. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1480/288, p.č. 1480/301 a p.č. 1480/302, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem. Pozemky pod objektem p.č. 1480/42 a p.č. 1480/43 (LV č. 893) jsou v podílovém vlastnictví bytového družstva DRUŽBA a ostatních vlastníků bytových jednotek. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 35-ti lety. Přibližně v roce 2012 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem, byla provedena výměna střešní krytiny a výměna původních oken za nová. V roce 2026 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení.

Družstevní byt je dispozičně řešen jako 2+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění bytu je ústřední s dálkovým zdrojem. V průběhu životnosti byla provedena částečná oprava vnitřních omítek a v části bytu byly položeny nové podlahové krytiny. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové *s izolací*
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované *svody vnitřní*
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky, drásané omítky
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	keramické *kuchyně - koupelna - WC*

Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné *zárubně ocelové*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	keramická dlažba, plovoucí podlahy
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	dálkový zdroj
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř elektrický sporák
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC
Výtahy:	-
Ostatní:	domácí telefon
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro umakartové

- vybavení družstevního bytu

Při místním šetření byly naměřeny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

pokoj+kk		25,61 m^2
pokoj	+	10,50 m^2
předsíň	+	8,09 m^2
koupelna	+	2,07 m^2
WC	+	0,96 m^2
sklep	+	1,07 m^2
Podlahové plochy - celkem:	**=**	**48,30 m^2**

Dle sdělení Bytového družstva DRUŽBA výše nesplacené anuity (částka spojená s výstavbou či pořízením bytového domu) na družstevním bytě č. 645/5 ke dni 21.4.2026 činí 0,- Kč.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených členských právech a povinnostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- družstevní byt bez balkónu či lodžie
- sociální zázemí situováno v původním prefabrikovaném umakartovém jádru

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklá cena se určuje *porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou předmětu ocenění je *odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění družstevních bytů volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované***, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit segment trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient typ vlastnictví** vyjadřuje vliv rozdílných vlastnických poměrů porovnatelných vzorků (osobní, družstevní, podíl na domě),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Anežky České, Ústí nad Labem - Krásné Březno

Jednotka: **Krásné Březno, 643/2, LV 3155**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2025 09:34:23. Zápis proveden dne 13.01.2026. **V-8342/2025-510**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Krásné Březno, 643/2, LV 3155**

2. Byt, ul. Žežická, Ústí nad Labem - Krásné Březno

Jednotka: **Krásné Březno, 678/11, LV 3666**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.390.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 28.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2026 11:55:37. Zápis proveden dne 03.03.2026. **V-806/2026-510**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Krásné Březno, 678/11, LV 3666**

3. Byt, ul. Žežická, Ústí nad Labem - Krásné Březno

Jednotka: **Krásné Březno, 680/10, LV 1992**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.100.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 07.08.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2026 01:10:13. Zápis proveden dne 02.09.2026. **V-5155/2026-510**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Krásné Březno, 680/10, LV 1992**

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Anežky České, Ústí nad Labem - Krásné Březno		
Cena nemovité věci (CN)	2 200 000,– Kč	
Plocha (P)	48,30 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	45 548,65 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,00	srovnatelný
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{typ\ vlastnictví}$	1,10	byt v osobním vlastnictví
$K_{datum\ realizace}$	0,95	23.12.2025
Jednotková cena za m² (JC)	43 587,23 Kč	

2. Byt, ul. Žežická, Ústí nad Labem - Krásné Březno		
Cena nemovité věci (CN)	2 390 000,– Kč	
Plocha (P)	47,16 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	50 678,54 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{typ\ vlastnictví}$	1,10	byt v osobním vlastnictví
$K_{datum\ realizace}$	0,98	10.2.2026
Jednotková cena za m² (JC)	42 737,85 Kč	

3. Byt, ul. Žežická, Ústí nad Labem - Krásné Březno		
Cena nemovité věci (CN)	2 100 000,– Kč	
Plocha (P)	46,90 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	44 776,12 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{typ\ vlastnictví}$	1,10	byt v osobním vlastnictví
$K_{datum\ realizace}$	1,00	12.8.2026
Jednotková cena za m² (JC)	42 847,96 Kč	

kde JC = (CN / P) / (K_{polohy} × $K_{konstrukce}$ × K_{stavu} × $K_{vybavení\ bytu}$ × $K_{typ\ vlastnictví}$ × $K_{datum\ realizace}$)

Minimální jednotková cena za m²		42 737,85 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 3	43 057,68 Kč
Maximální jednotková cena za m²		43 587,23 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	43 058,– Kč
Plocha	P	48,30 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	2 079 701,40 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		**2 080 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**2 080 000,– Kč**
Výše nesplacené anuity ke dni 21.4.2026	**0,– Kč**
Práva a závady spojené s užíváním bytu	**0,– Kč**

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 3. 8. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 1**, č.j. **146 EX 253/26-80**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění členských práv a povinností člena Bytového družstva DRUŽBA, Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem - Střekov, IČO: 00043907, s právem užívání družstevního bytu č. 645/5 v budově č.p. 644, 645, příslušející k části obce Krásné Březno, na pozemcích p.č. 1480/42 a p.č. 1480/43, zapsané na listu vlastnictví č. 1231, vše v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu družstevního podílu spojeného s užíváním bytu včetně jeho příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s užíváním bytu. V případě, že s bytem nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0 Kč. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 080 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyosmdesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

Výsledná obvyklá cena je platná za předpokladu, že družstevní podíl je spojený s užíváním bytu č. 645/5. V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné další podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 6 stran:
Fotodokumentace
Kopie nájemní smlouvy
Kopie úhrad za užívání bytu
Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **063932/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 24. 9. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com