

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 016619 / 2026

Označení posudku: 19 / D / 2026



Předmět posudku	Pozemek p.č. 4068-zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1055/2 vč. součástí a příslušenství; pozemek p.č. 4067-zahrada včetně součástí a příslušenství vše zapsané na LV č. 2086 pro obec Ústí nad Labem, k.ú. Střekov, ulice Koperníkova, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové, IČO: 7089005
Číslo objednávky	č. 25OBJ99940177
Počet stran	Posudek obsahuje 38 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	2/2
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, IČO: 11268417, tel. 326904075
Datum zpracování	3.3.2026

Ing. Dagmar LEEBOVÁ
IČO: 11268417
250 01 Brandýs nad Labem
K. Tájka 1503/B
tel. 326904075



OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	4
2/ VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	4
2.2.1 Podklady od zadavatele	4
2.2.2 Informace o pozemku, kopie katastrální mapy, ortofotomapa	4
2.2.3 Povodňový plán České republiky	4
2.2.4 Internetové zdroje	4
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT	5
3/ NÁLEZ.....	5
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT	5
3.1.1 Postup samotný	5
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci	5
3.1.3 Stanovení kritérií výběru	10
3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí	10
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	11
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT	11
4/ POSUDEK	13
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT	13
4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 523/2025 Sb.....	13
4.3 CENA OBVYKLÁ	20
4.3.1 Metoda porovnávací	20
4.3.2 Metoda porovnávací – rekapitulace zjištěných hodnot.....	22
4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	22

5/ ODŮVODNĚNÍ	22
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	22
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	22
6/ ZÁVĚR	23
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	23
6.2 ODPOVĚĎ.....	23
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	23
7/ PŘÍLOHY	26
7.1 OBJEDNÁVKA.....	26
7.2 INFORMACE O POZEMKU	27
7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY	31
7.4 ORTOFOTOMAPA	31
7.5 POVODŇOVÁ MAPA	32
7.6 FOTODOKUMENTACE.....	32
7.7 SITUAČNÍ SCHEMA	36
7.8 ČSOB INDEX.....	37
7.9 PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY	38

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele:

stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu pro rok 2026 (vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 411/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku), **stanovení ceny v místě a čase obvyklé** (podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění) na majetek, včetně všech součástí a příslušenství.

Pozemek p.č. 4068-zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1055/2 vč. součástí a příslušenství; pozemek p.č. 4067-zahrada včetně součástí a příslušenství vše zapsané na LV č. 2086 pro obec Ústí nad Labem, k.ú. Střekov, ulice Koperníkova, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Podklad pro jednání o odprodeji nemovité věci.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 27.2.2026.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- **Objednávka** č. 25OBJ99940177, ze dne 20.1.2026 (viz příloha č. 7.1)
- **Výkresová dokumentace** rodinného domu č.p. 1055 v rozsahu půdorysy podlaží, řezy, pohledy
- **Průkaz energetické náročnosti budovy** – ulice Koperníkova 1055 ze dne 12.2.2022 (viz příloha č. 7.9)

2.2.2 Informace o pozemku, kopie katastrální mapy, ortofotomapa , vyhotovené nahlížením do KN dne 22.1.2026 (viz příloha č. 7.2, 7.3, 7.4)

2.2.3 Povodňový plán České Republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 6.1.2025 (viz příloha č. 7.5)

2.2.4 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.cenovamapa.cz/> - databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- https://mapy.usti.cz/APPS/up_usti/
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky, zpracovatel Ministerstvo

- životního prostředí ČR
- <https://ags.cuzk.cz/archiv/>
 - <https://www.csob.cz> - informace o ČSOB Indexu (viz příloha č. 7.8)
 - https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-05-12_Stanovisko-k-problematice-trzni-hodnoty-po-1-lednu-2021.pdf - Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021 – Stanovisko Odboru cenová politika č. 04/2022
 - <https://mapy.cz/-situacni-schema> (viz příloha č. 7.7)

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťovala osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, cenové údaje o zrealizovaných prodejkách, informace o povodňových zónách a data z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílela.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

Na základě sebraných a vytvořených dat o nemovité věci budou vyhledány prodeje obdobných nemovitých věcí a dále bude sestavena množina vzorků srovnatelných nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

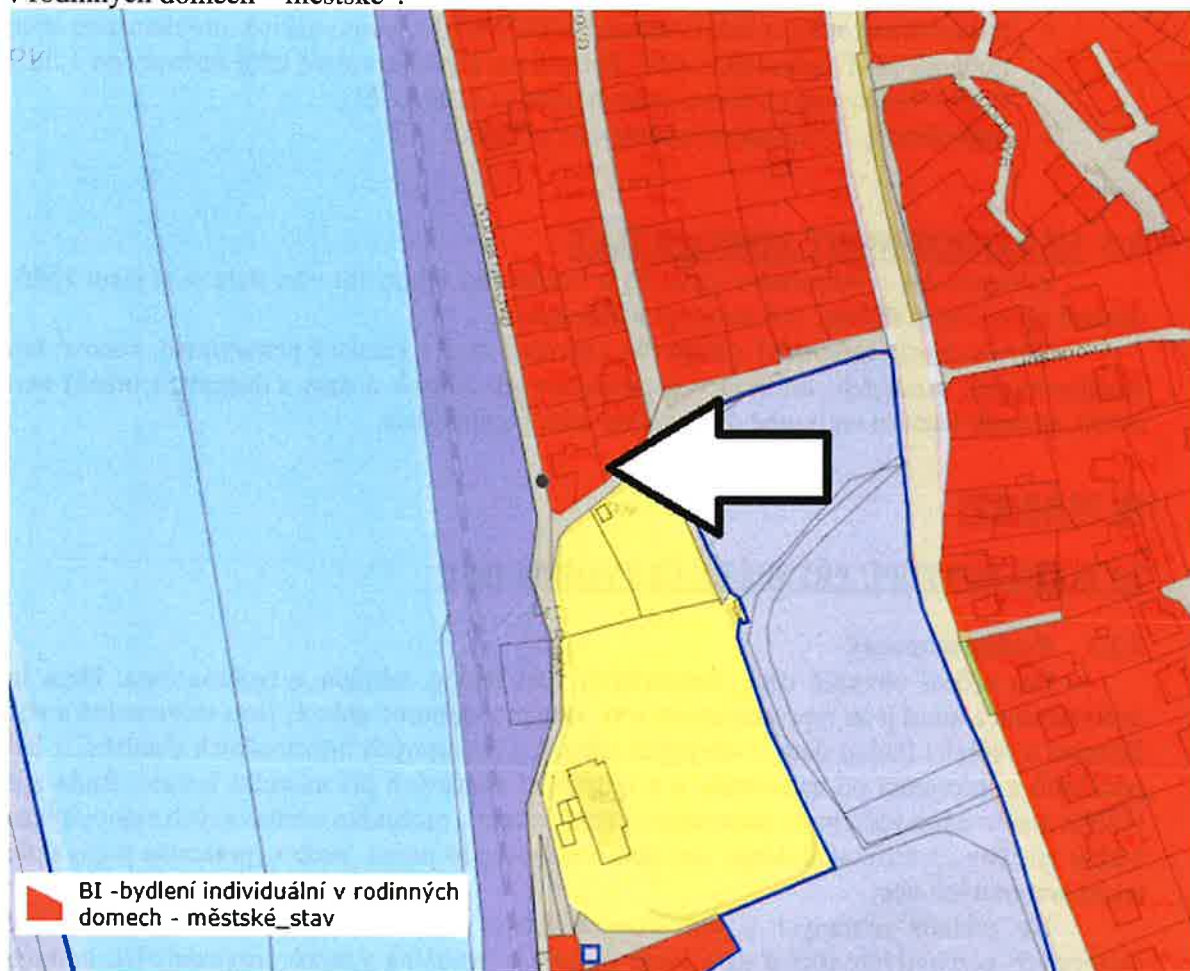
Situování nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve městě Ústí nad Labem, k.ú. Střekov, ulice Koperníkova. Jedná se o významné město, které leží při dálnici D8, která spojuje hl. m. Prahu s německým městem Drážďany. Leží na soutoku řek Labe a Bíliny mezi Českým středohořím a Krušnými horami. Žije zde 91342 obyvatel. Ve městě je úplná občanská vybavenost (obchody, úřady, služby, zdravotnictví, penziony, sportoviště zákl. a střední školy atd.). Hromadná doprava v obci – autobus, vlak.

Oceňovaná nemovitá věc je situována na okraji města, cca 4,50 km od centra, v zóně rodinných domů. V okolí domu nejsou situovány žádné rušící stavby.

Územní plán:

Dle platného územního plánu obce je pozemek zařazen v ploše „BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské“.

**Identifikace oceňované nemovité věci:**

Dle Informaci o pozemku - LV č. 2086 pro obec Ústí nad Labem, k.ú. Střekov je majitelem oceňované nemovité věci:

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Česká republika	

Právo hospodařit s majetkem státu:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Povodí Labe, státní podnik	Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Oceňovaná nemovitá věc:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
4068	zastavěná plocha a nádvoří	239 m ²
<i>Součástí je stavba: Střekov, rodinný dům č.p. 1055/2</i>		
<i>Stavba stojí na pozemku: p.č. 4068</i>		
4067	zahrada	328 m ²
Pozemky celkem.....		567 m²

Způsob ochrany nemovitosti:

- Chráněná krajinná oblast - IV. zóna
- Chráněná krajinná oblast
- Památkově chráněné území
- Rozsáhlé chráněné území
- Ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult.pam
- Zemědělský půdní fond (p.č. 4067)

Omezení vlastnického práva:

- Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy:

- Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Popis oceňované nemovité věci:**Rodinný dům č.p. 1055/2**

Objekt ocenění byl zpřístupněn zástupcem vlastníka. Základní informace o stáří, provedených rekonstrukcích a opravách byly získány od zástupce vlastníka. Jedná se o samostatně stojící objekt, který se nachází na rohu ulic Koperníkova a U Řeky.

Dům je částečně podsklepen, má jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví. Půdorys je ve tvaru písmene L. V domě je situován jeden byt o dispozici 3+1. Stáří domu bylo stanoveno odhadem na rok 1932, a to z archivních map. V průběhu životnosti byly prováděny běžné opravy, údržba a výměny jednotlivých prvků krátkodobé životnosti (zejména v r. 2001 - výměna kuchyňského zařízení, výměna podlahových krytin, rekonstrukce koupelny). Technický stav objektu je průměrný.

Stavba je založena na kamenných základech. Obvodové zdivo je provedeno ze dvou cihelných zdí, obě tloušťky 100 mm, s výplní škvárobetonem. Zdivo přístavby verandy a příčky cihlové, v 2.NP příčky sádkartonové. Strop nad 1.PP je z ocelových I nosníků a keramických vložek. Nad 1.NP a podkrovím je strop dřevěný trámový s podhledem. Střecha je v převážné části sklonitá, ve tvaru sedlovém (na straně komunikace je provedena valba) s dřevěným krovem s krytinou z eternitových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Bleskosvod je osazen. Z vnější strany je provedena stříkaná břizolitová omítka. Vnitřní úprava stěn je provedena vápennou štukovou omítkou s částečným keramickým obkladem v kuchyni a v koupelně. Okna jsou osazena dřevěná, špaletová. Vnitřní dveře jsou dřevěné, plné a prosklené, osazené do obložkových zárubní. Vstupní dveře jsou dřevěné, osazené do kovových zárubní. Podlahy jsou betonové, povrchově upravené PVC, keramickou dlažbou, kobercem a laminátovou plovoucí podlahou. Vytápění je ústřední s radiátory a kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým boilerem. Vybavení kuchyní – kuchyňská linka, sporák - PB. Vybavení koupelen – umyvadlo, vana, WC. Dům je napojen na IS: voda z řádu, kanalizace do řádu a elektro.

Výměry:**Podlaží**

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,94 m	$8,265 \times 8,53 + 2,36 \times 4,50$	= 81,12 m ²
1.PP	2,30 m	$8,30 \times 4,19 + 1,865 \times 3,71$	= 41,70 m ²
Podkroví	2,85 m	$8,265 \times 8,53$	= 70,50 m ²

Obestavěný prostor OP

1.PP	$2,30 \times (8,30 \times 4,19 + 1,865 \times 3,71)$	=	95,90 m ³
1.NP	$2,94 \times (8,265 \times 8,53) + 2,71 \times (2,36 \times 4,50)$	=	236,05 m ³
Podkroví	$2,85 \times (8,265 \times 8,53) + 3,535/2 \times (8,265 \times 8,53) + (1,52 \times 1,52)/2 \times 4,92 + (1,52 \times 4,92) \times 2,015/2$	=	338,75 m ³
Obestavěný prostor – celkem			= 670,70 m ³

Výčet podlahových ploch:

1.PP		
Místnost	Podlahová plocha (m ²)	Započítatelná plocha (m ²)
chodba	7,10	3,55
kotelna	8,10	4,05
sklad	4,80	2,40
sklad	3,50	1,75
sklad	2,10	1,05
Plocha 1.PP	25,60	12,80
1.NP		
vstup	8,20	8,20
chodba	9,20	9,20
WC	0,90	0,90
spíž	0,60	0,60
koupelna	6,30	6,30
kuchyně	16,60	16,60
obývací pokoj	30,30	30,30
Plocha 1.NP	72,10	72,10
Podkroví		
chodba	7,20	7,20
Koupelna (zkosený strop)	3,30	1,65
Sklad (zkosený strop)	4,00	2,00
pokoj	19,50	19,50
pokoj	17,70	17,70
Plocha Podkroví	51,70	48,05
Plocha celkem	149,40	132,95

Garáže

Objekty ocenění byly zpřístupněny zástupcem vlastníka. Základní informace o stáří, provedených rekonstrukcích a opravách byly získány od zástupce vlastníka. Jedná se o 2 garáže navazující na stavu rodinného domu a nachází na rohu ulic Koperníkova a U Řeky.

Garáže mají jedno nadzemní podlaží a jsou o půdorysu obdélníkovém. Stáří garáží bylo určeno odhadem na rok 1965, a to z archivních map. Technický stav objektů je zhoršený.

Stavba je založena na kamenných a betonových základech. Obvodové zdivo je provedeno ze dvou cihelných zdí. Stropy jsou z ocelových I nosníků a keramických vložek. Střecha je plochá s krytinou z lepenky. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Z vnější strany je provedena stříkaná břízlitová omítka. Vnitřní úprava stěn je provedena vápennou štukovou omítkou. Okna jsou osazena jako ocelový rastr s výplní. Vrata jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové. Garáže jsou napojeny na IS: elektro.

Výměry:

Podlaží

1.NP			
Výška			3,18 m
Zastavěná plocha	8,86×7,995	=	70,84 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$(3,08+3,018)/2 \times (8,86 \times 7,995) + 1,00 \times (8,86 \times 7,995)$	=	286,81 m ³
------	---	---	-----------------------

Pozemek p.č. 4068 – zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 239 m². Pozemek je mírně svažité, v nepravidelném tvaru. Na pozemku je situována stavba rodinného domu, dvougaráž, zpevněné plochy, oplocení a trvalé porosty,

Pozemek p.č. 4067 – zahrada

Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako zahrada o výměře 328 m². Pozemek je mírně svažité, v nepravidelném tvaru. Na pozemku jsou situovány dřevěné vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení, trvalé porosty a IS. Pozemek je využíván jako zahrada ve funkčním celku se stavbou rodinného domu.

Rizika oceňované nemovité věci:

- 1) Oceňovaný pozemek spadá do zóny se zanedbatelným rizikem povodně.
- 2) Přístup k oceňované nemovité věci je přes pozemky:
 - p.č. 4070/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace), vlastnické právo: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem,
 - p.č. 4071/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace), vlastnické právo: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
- 3) Z dostupných podkladů plyne, že na nemovité věci nevázne žádné zástavní právo ani věcné břemeno.

3.1.3 Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí z množiny posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	roky 2025-2026, úprava ČSOB Indexem bydlení
Lokalita	Ústí nad Labem + okolí
Záplavové území	mimo záplavové území
Účel užití	samostatný rodinný dům
Stáří domu / technický stav	starší dům po částečné rekonstrukci, průměrný technický stav
Dispozice	vícepodlažní dům
Velikost	od 110 do 160 m ²
Vybavení a příslušenství	standardní

Časové hledisko:

Pro zohlednění časového odstupu srovnatelných uzavřených prodejů a termínu ocenění bude použit ČSOB Index bydlení, dříve známý jako HB Index.

ČSOB Index bydlení (HB Index) je běžnou znaleckou praxí využíván pro přepočtení ceny z jednoho období na jiné období. HB index představila Hypoteční banka jako index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. ČSOB Index bydlení je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky/ČSOB. Samotný ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

3.1.4 Výčet posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí

Množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí:

Dle údajů z KN byly za období let 2025-2026 v blízké lokalitě oceňované nemovité věci uskutečněny prodeje těchto obdobných nemovitých věcí:

č.	k.ú.	stavba	p.č.	č. řízení	datum právních účinků	Podl. plocha (m ²)	Cena (Kč)	Cena jednotk. (Kč)
1	Střekov	RD č.p. 1481/19	3307/4,3307/8, 3290/19	V-6538/2025-510	7.10.2025	157	4 750 000	30 255
2	Střekov	RD č.p. 1021/67	1352, 1351/2, 1351/1	V-7676/2025-510	27.11.2025	158	5 595 000	35 411
3	Střekov	RD č.p. 503/120	896,895	V-3668/2025-510	5.6.2025	126	5 400 000	42 857
4	Střekov	RD č.p. 282/5	435/1,435/2,434	V-2100/2025-510	2.4.2025	117	4 900 000	41 880
5	Střekov	RD č.p. 511/14	29,30	V-6539/2025-510	7.10.2025	93	2 799 000	30 097
6	Střekov	RD č.p. 428/64	696/2,695,696/1, 3284/1	V-6073/2025-510	15.9.2025	199	9 500 000	47 739
7	Střekov	RD č.p. 242/2	3218,3214,3217	V-212/2025-510	14.1.2025	192	7 300 000	38 021
8	Střekov	RD č.p. 272	1211,1210	V-6706/2025-510	15.10.2025	210	6 200 000	29 524
9	Střekov	RD č.p. 153/94	971,972,981	V-4/2025-510	2.1.2025	68	3 980 000	58 529

Výběr nejvhodnějších vzorků pro stanovení porovnávací hodnoty byl proveden po prostudování podkladů jednotlivých zrealizovaných prodejů, vyloučení mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zohlednění stanovených kritérií výběru. Pro porovnávací metodu byly vybrány 4 zrealizované prodeje, označené v množině posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí tučným písmem (č. 2, 3, 4).

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle zrealizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a budou zjištěny, vybrány a použity vzorky zobchodovaných srovnatelných nemovitých věcí uveřejněných na cuzk.cz a z vlastní databáze.

Ze zdrojových dat bude stanovena množina vzorků, ze které budou následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. U vybraných srovnatelných nemovitostí bude proveden popis souvisejících údajů.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly z množiny vzorků vybrány tedy tyto nemovité věci:

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Rodinný dům - obec Ústí nad Labem, k.ú. Střekov.

Jedná se o zrealizovaný prodej rodinného domu ul. Tolstého 1021/67, Střekov, Ústí nad Labem. Pozemek p.č. 1352 (zastavěná plocha a nádvoří), kú: Střekov, výměra 153 m², p.č. 1351/2 (zastavěná plocha a nádvoří), kú: Střekov, výměra 26 m², p.č. 1351/1 (zahrada), kú: Střekov, výměra 755 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 27.11.2025, č.j. V-7676/2025-510.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Dům má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Technický stav je lepší než oceňované nemovité věci. Plocha pozemku: 934 m². Započítatelná plocha: 158 m² (byla odhadnuta odborným odhadem ze zastavěné plochy).

Cena: 5 595 000,- Kč. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Rodinný dům - obec Ústí nad Labem, k.ú. Střekov.

Jedná se o zrealizovaný prodej rodinného domu ul. Kojetická 503/120, Střekov, Ústí nad Labem. Pozemek p.č. 896 (zast. plocha a nádv.), kú: Střekov, výměra 187 m², p.č. 895 (zahradka), kú: Střekov, výměra 910 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 5.6.2025, č.j. V-3668/2025-510.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Dům má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží a podkroví. Technický stav je lepší než oceňované nemovité věci. Plocha pozemku: 1097 m². Započitatelná plocha: 126 m² (byla převzata z KN).

Cena: 5 400 000,- Kč. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Rodinný dům - obec Ústí nad Labem, k.ú. Střekov.

Jedná se o zrealizovaný prodej rodinného domu ul. Rubensova 282/5, Střekov, Ústí nad Labem. Pozemek p.č. 435/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Střekov, výměra 145 m², p.č. 435/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Střekov, výměra 22 m², p.č. 434 (zahradka), kú: Střekov, výměra 397 m².

Kupní smlouva podána na katastr nemovitostí dne 2.4.2025, č.j. V-2100/2025-510.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Dům má jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkroví. Technický stav je obdobný jako oceňované nemovité věci. Plocha pozemku: 564 m². Započitatelná plocha: 117 m² (byla odhadnuta odborným odhadem ze zastavěné plochy).

Cena: 4 900 000,- Kč. Zdroj informací: cuzk.cz, cenovamapa.cz.



4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, tj. určení ceny obvyklé a dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou v rozmezí 0,80 - 1,20. Je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy jednotky.

4.2 CENA DLE VYHLÁŠKY č. 523/2025 Sb.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$		

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$		

1. POZEMKY – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Ústí nad Labem 2		
Základní cena pozemku	ZC	=	2 993,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I _T	=	1,000
------------	----------------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Vlivy snižující cenu-rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území - zvolen koeficient ve výši -0,05

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,05
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	0,950
Index polohy	I _P	=	0,870
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,827

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	ZCU = ZC × I = 2 475,2110 Kč/m ²
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
4068	zastavěná plocha a nádvoří	239	591 575,43
4067	zahrada	328	811 869,21
	Součet	567	1 403 444,64

POZEMKY – zjištěná cena	1 403 444,64 Kč
--------------------------------	------------------------

2. RODINNÝ DŮM č.p. 1055/2 – § 35

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,94 m	8,265×8,53+2,36×4,50	= 81,12 m ²

Při porovnávací metodě se vedlejší stavby, IS, betonové plochy, oplocení...oceňují zároveň s domem, nikoliv samostatně jako garáže.

Porovnávací metoda se použije, když jsou domy objemem do 1 000 m³.

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.PP	2,30 m	6,04×3,70+4,58×4,67 = 43,74 m ²
Podkroví	2,85 m	(8,265×8,53) = 70,50 m ²
Součet	8,09 m	= 195,36 m ²
Podlažnost	195,36 / 81,12	= 2,41

Obestavěný prostor OP

1.NP	2,94 × (8,265×8,53+2,36×4,50)	=	238,49 m ³
1.PP	2,30 ×(6,04×3,70+4,58×4,67)	=	100,59 m ³
Podkroví	1,76 × (8,265×8,53) + 3,535/2×(8,265×8,53) + (1,52×4,92×1,60)/2 + (1,52×4,92) × 2,015/2	=	262,21 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	601,29 m ³

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 24, tabulka č. 1)

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem – oblast 2
Počet obyvatel	90 866
Základní cena ZC	4 098,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 24, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1	Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	I. méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	0,04
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace		1932	
Stáří stavby y		94	

oplocení,
betonové plochy

dřevěné vedlejší
stavby, vše do 25m²

Koeficient pro úpravu s	0,600		
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$	=	0,530
Základní cena upravená	$ZU = ZC \times I_V$	=	2 171,94 Kč/m ³
Index trhu		=	1,000
Index polohy		=	0,870
Cena stavby určená porovnávacím způsobem			
	$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	=	1 136 190,25 Kč
RODINNÝ DŮM č.p. 1055/2 – zjištěná cena			1 136 190,25 Kč

3. GARÁŽ – § 37

Podlaží

1.NP			
Výška			3,18 m
Zastavěná plocha	$(4,32+4,50)/2 \times 7,995$	=	35,26 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$3,08 \times (4,32+4,50)/2 \times 7,995 + 1,00 \times (4,35+4,50)/2 \times 7,995$	=	143,97 m ³
------	---	---	-----------------------

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 26, tabulka č. 1)

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem – oblast 2
Počet obyvatel	90 866
Základní cena ZC	5 273,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 26, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0	Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1	Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II. Jen elektrický proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace	1965		
Stáří stavby y	61		
Koeficient pro úpravu s	0,695		
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6$	=	0,438
Základní cena upravená	$ZU = ZC \times I_V$	=	2 309,57 Kč/m ³
Index trhu		=	1,000
Index polohy		=	0,870
Cena stavby určená porovnávacím způsobem			
	$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	=	289 282,65 Kč
GARÁŽ – zjištěná cena			289 282,65 Kč

4. GARÁŽ – § 37

Podlaží

1.NP			
Výška			3,18 m
Zastavěná plocha	$(4,38+4,05)/2 \times 7,995$	=	33,70 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$3,018 \times (4,38+4,05)/2 \times 7,995 + 1,00 \times (4,38+4,05)/2 \times 7,995$	=	135,40 m ³
------	--	---	-----------------------

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 26, tabulka č. 1)

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem – oblast 2
Počet obyvatel	90 866
Základní cena ZC	5 273,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 26, tabulka č. 2)

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1	Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II. Jen elektrický proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00

6	Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	0,65*
* Rok výstavby / kolaudace		1965	
Stáří stavby y		61	
Koeficient pro úpravu s		0,695	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6$		= 0,438
Základní cena upravená	$ZU = ZC \times I_V$		= 2 309,57 Kč/m ³
Index trhu			= 1,000
Index polohy			= 0,870
Cena stavby určená porovnávacím způsobem			
		$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 272 062,73 Kč
GARÁŽ – zjištěná cena			272 062,73 Kč

5. TRVALÉ POROSTY – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
130 m ²	zahrada	4067	0,065	2 475,2110 Kč	20 915,53 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem					= 20 915,53 Kč
TRVALÉ POROSTY – zjištěná cena					20 915,53 Kč

REKAPITULACE

Výsledná cena

1. POZEMKY	1 403 444,64 Kč
2. Hlavní stavby	
2.1. RODINNÝ DŮM č.p. 1055/2	1 136 190,25 Kč
2.2. GARÁŽ	289 282,65 Kč
2.3. GARÁŽ	272 062,73 Kč
3. TRVALÉ POROSTY	20 915,53 Kč
Výsledná cena činí celkem	3 121 895,80 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	3 121 900,- Kč

Zjištěná cena: 3 121 900,- Kč

Cena slovy: třímiliónyjednostodvacetjedentisícdevětset Kč

4.3 CENA OBVYKLÁ

4.3.1 Metoda porovnávací

Ocenění je provedeno metodou porovnávací (metoda nepřímého porovnání) s použitím zrealizovaných cen dle ČÚZK a cenovamapa.cz. Kupní ceny byly převzaty z kupních smluv, s jejímž textem jsem se seznámila a zohlednila údaje uvedené v těchto smlouvách.

Metoda nepřímého porovnání vychází ze souboru údajů o srovnatelných nemovitých věcech a tento soubor je dále zpracován pomocí korekčních koeficientů na průměrnou standardní nemovitou věc (etalon), která pak slouží jako předmět porovnání s již konkrétní oceňovanou nemovitou věcí.

Ze zjištěných informací byla sestavena množina posuzovaných srovnatelných nemovitých věcí, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. **Výsledkem porovnávací metody je obvyklá cena nemovité věci.**

Výpočet porovnávacím způsobem – rodinný dům č.p. 1055/2

a) srovnatelné nem. věci	1	2	3
Pozemky celkem (m ²)	934,00	1 097,00	564,00
Podlahová plocha PP (m ²)	158,00	126,00	117,00
Cena (Kč)	5 595 000	5 400 000	4 900 000
ČSOB Index bydlení	1	1,04	1,04
Cena po úpravě (Kč)	5 595 000	5 616 000	5 096 000
Jednotkové ceny JC			
- za PP (Kč/m ²)	35 411	44 571	43 556
Koeficienty pro výpočet indexu			
Lokalita	1,00	0,85	0,85
Účel užití	1,00	1,00	1,00
Technický stav	0,85	0,85	1,00
Velikost	1,10	1,00	0,90
Velikost pozemku, svažitost	0,85	0,80	1,00
Příslušenství a vybavení	1,00	1,00	1,00
Názor odhadce	1,00	1,00	1,00
Součin dílčích koeficientů I_s	0,79	0,58	0,77
Jednotkové ceny JCP		po přepočtení I_s	
- za PP (Kč/m ²)	28 143	25 762	33 320
Váha dat	1	1	1
- za PP (Kč/m ²)		29 075	
b) oceňovaná nem. věc			
Pozemky celkem (m ²)		567	
PP celkem (m ²)		132,95	
Koef.pro výpočet indexu oceňované nemovitosti			
Lokalita		0,95	
Účel užití		1,00	
Technický stav		0,90	
Velikost		1,00	
Velikost pozemku		1,00	
Příslušenství a vybavení		1,00	
Součin dílčích koeficientů		0,86	
Porovnávací jednotková hodnota			
- za PP (Kč/m ²)		24 859	
Porovnávací hodnota			
- za PP (Kč)		3 305 021	
Porovnávací hodnota -zaokrouhleno		3 300 000 Kč	

4.3.2 Metoda porovnávací - rekapitulace zjištěných hodnot

Ve srovnávací analýze byly porovnány vzorky realizovaných cen a byla stanovena porovnávací hodnota. Obvyklá cena byla určena ve výši porovnávací hodnoty.

Porovnávací hodnota – rodinný dům č.p. 1055/2 včetně pozemků	3 300 000,- Kč
---	-----------------------

4.4 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Cena zjištěná byla určena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku:

Zjištěná cena dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. – rodinný dům č.p. 1055/2 včetně pozemků	3 121 900,- Kč
--	-----------------------

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé (podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění) na majetek, včetně všech součástí a příslušenství

Obvyklá cena – rodinný dům č.p. 1055/2 včetně pozemků	3 300 000,- Kč
--	-----------------------

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze sjednaných cen uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zdrojová data byla zvolena z oceňované nemovité věci a informací získaných při místním šetření a dále ze zrealizovaných cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí. Byla stanovena množina vzorků, ze které byly následně vybrány pro porovnávací metodu nejvhodnější srovnatelné nemovité věci, a to takové, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci svým charakterem, účelem užití, využitelností, zařazením v územním plánu a lokalitou. V rámci výpočtu porovnávací hodnoty byly zohledněny jednotlivé rozdílnosti a nuance. Výsledkem je obvyklá cena.

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele:
stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu pro 2026 (vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 411/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku),
stanovení ceny v místě a čase obvyklé (podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění) na majetek, včetně všech součástí a příslušenství.
Pozemek p.č. 4068-zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1055/2 vč. součástí a příslušenství; pozemek p.č. 4067-zahrada včetně součástí a příslušenství vše zapsané na LV č. 2086 pro obec Ústí nad Labem, k.ú. Sřekov, ulice Koperníkova, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký.

6.2 ODPOVĚĎ

Ke dni vyhověení byla určena zjištěná cena a obvyklá cena - pozemek p.č. 4068-zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1055/2 vč. součástí a příslušenství; pozemek p.č. 4067-zahrada včetně součástí a příslušenství vše zapsané na LV č. 2086 pro obec Ústí nad Labem, k.ú. Sřekov, ulice Koperníkova, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký a to v následující výši:

Zjištěná cena - rodinný dům č.p. 1055/2 včetně pozemků

3 121 900,- Kč

Cena slovy: třimilijonyjednostodvacetjedentisícdevětset Kč

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 1055/2 včetně pozemků bez DPH

3 300 000,- Kč

Cena slovy: třimilijonytřistatisíc Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí o prodejích nemovitých věcí, jsou správné a úplné. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- *Úřední oceňování majetku 2026*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-151-1.
- *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II.* doplněné vydání 2021. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr 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.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděla v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **016619 / 2026**.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 3.3.2026

7/ PŘÍLOHY

7.1 OBJEDNÁVKA



Povodí Labe, státní podnik

Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

TELEFON 495 088 111
E-MAIL invoice@pla.cz (pro el. fakturaci)
IČO 70890005
DIČ CZ70890005
IDDS dbyt8g2
Obchodní rejstřík vedený u KS v Hradci Králové,
oddíl A, vložka 9473

Ing. Dagmar Leebová

Karla Tájka 1503
25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
CZ
IČO: 11268417
DIČ: CZ6051060708

OBJEDNÁVKA č.: 25OBJ99940177

DATUM:	20.1.2026	STŘEDISKO:	99941
VYŘIZUJE/TEL:	Monika Voňková (3369.0), 495088895	ZAKÁZKA:	966030051
E-MAIL:	vonkovam@pla.cz	MAXIMÁLNÍ CENA:	12 000,00 CZK
MÍSTO DODÁNÍ:	Povodí Labe, státní podnik Oddělení nakládání s dlouhodobým majetkem Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí Hradec Králové 50003	DODACÍ LHŮTA:	

Objednáváme u Vás:

Vážená paní Leebová,
objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu ceny v místě a čase obvyklé pro nemovité věci v majetku státu s právem hospodařit pro Povodí Labe, státní podnik. Předmětem ocenění je pozemek p.č. 4068 v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1055/2, adresní místo Kopernikova 1055/2 a pozemek p.č. 4067 v druhu zahrada, včetně všech součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Střekov, obci Ústí nad Labem, vše zapsané na LV č. 2086 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Kontaktní osoba k podání informací o nemovitosti:
Tomáš Kuruc, telefon: 602 114 048, e-mail: kuruct@pla.cz

Ve znaleckém posudku, prosím, uveďte, zda se jedná o ceny s DPH či bez DPH v platné výši a také doložku dle § 127a zákona c. 99/1963 Sb., občanský soudní rád, ve znění pozdějších předpisů. Vyhotovený znalecký posudek zašlete, prosím: 1x na e-mail: vonkovam@pla.cz a 2x v listinné podobě na adresu Povodí Labe, státní podnik, oddělení nakládání s dlouhodobým majetkem, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, Hradec Králové 50003, Monika Voňková. Cena za vypracování znaleckého posudku nepřesáhne sjednanou částku ve výši 12 000 Kč + DPH.

Za vyřízení naší objednávky děkujeme a jsme s pozdravem.

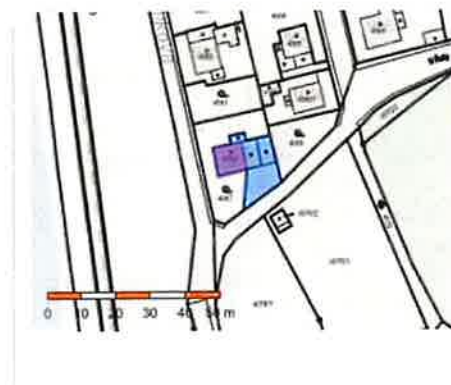
Ing. Hana Janošová
vedoucí majetkového odboru

FAKTURAČNÍ DOKLAD JE NUTNÉ VYSTAVIT A DORUČIT NEJPOZDĚJI DO 15. DNE PO USKUTEČNĚNÍ ZDANITELNÉHO PLNĚNÍ, RESP. DODÁNÍ PŘEDMĚTU OBJEDNÁVKY. NA TENTO DOKLAD UVÁDĚJTE VŽDY ČÍSLO OBJEDNÁVKY, PŘÍPADNĚ I ČÍSLO ZAKÁZKY, NEBO MŮŽETE KOPII TĚTO OBJEDNÁVKY PŘILOŽIT.
U PLÁTCŮ DPH BUDE PLATBA PROVEDENA VÝHRADNĚ NA BANKOVNÍ ÚČET ZVEŘJENÝ V REGISTRU PLÁTCŮ DPH.

7.2 INFORMACE O POZEMKU

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4068
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	2086
Výměra [m ²]:	239
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Střekov [409448] ; č. p. 1055; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4068
Stavební objekt:	č. p. 1055
Ulice:	Kopernikova
Adresní místa:	Kopernikova 1055/2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezská Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
památkově chráněné území
rozsáhlé chráněné území
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.ná.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

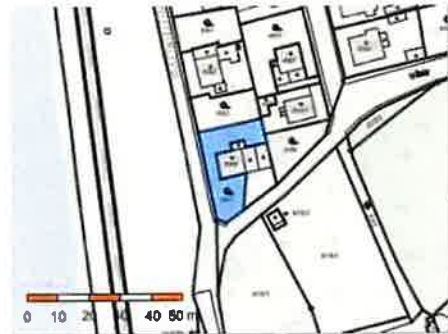
✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 23.01.2026 20:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4067
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	2086
Výměra [m ²]:	328
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodářit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Vltava Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
památkově chráněné území
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12814	328

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

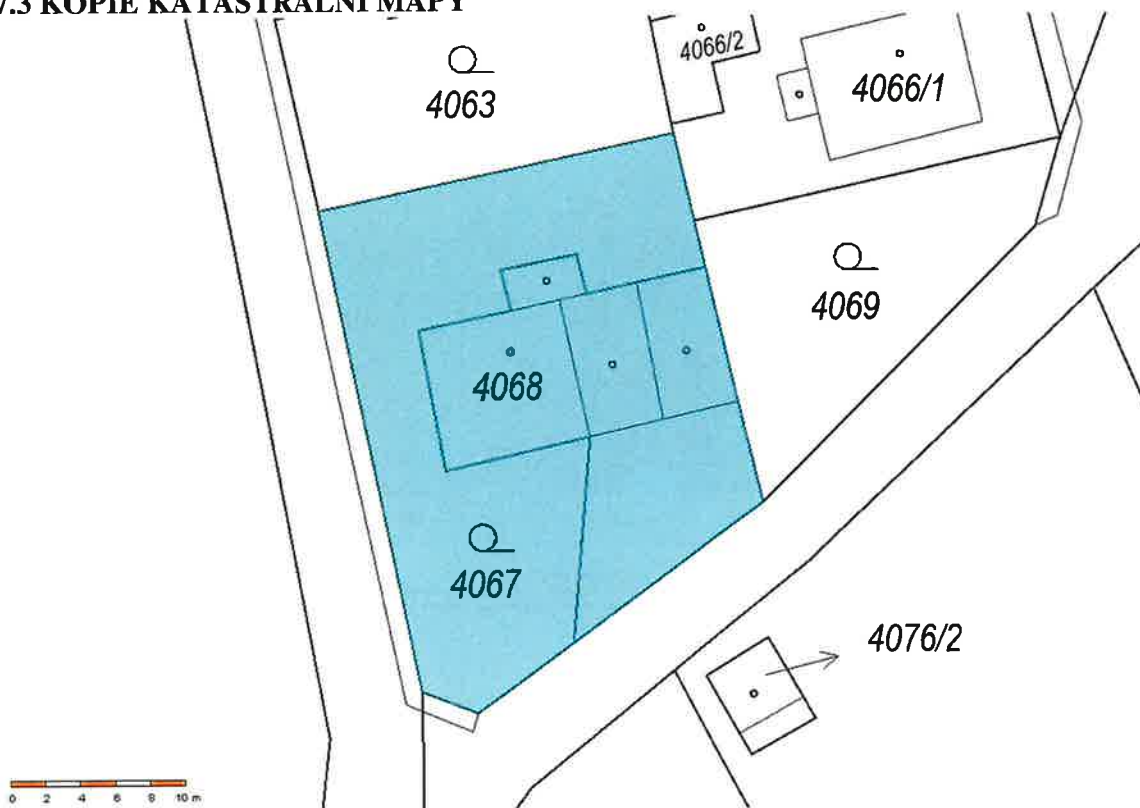
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.01.2026 20:00.

© 2004 - 2026 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#)

Verze 6.8.2 b0 [WWW6] 

7.3 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY



7.4 ORTOFOTOMAPA



7.5 POVODŇOVÁ MAPA



Oblasti_povodi: ORP Parcely

Název katastru: Stříteč
Parcelní číslo: 1908
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 239 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis: 
Veřejný dálkový přístup - Mapa: 

Powered by hydrosoft Velitelství © 2024 ČUZK

- Ústí povodí
- Povodí
- Chráněná území:
- Záplavová území
 - Kilometrůž po 1 km
 - Řiční síť
 - Řiční síť (pojmenované toky)
 - Řiční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže

Zdroj: <http://dppcr.cz/>

7.6 FOTODOKUMENTACE

POHLEDY NA NEMOVITOU VĚC (rodinný dům č.p. 1055/2 včetně pozemků)





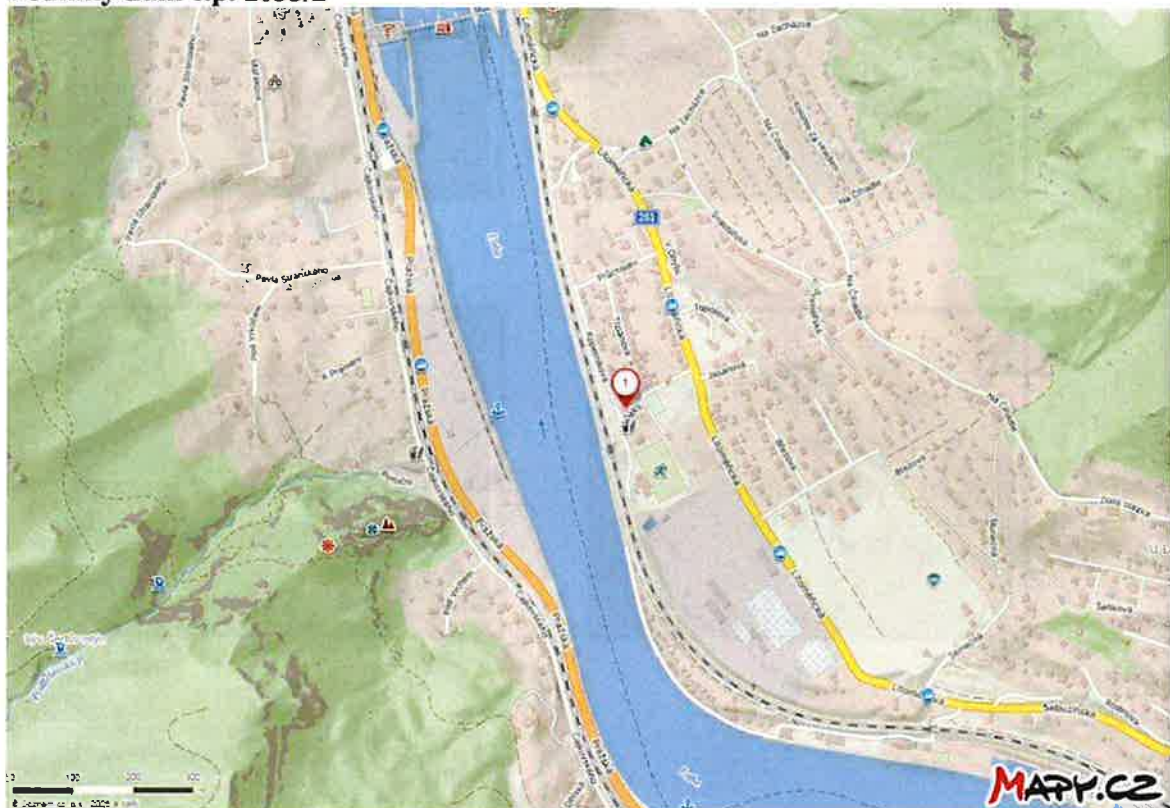




7.7 SITUAČNÍ SCHEMA



Rodinný dům č.p. 1055/2



7.8 ČSOB INDEX

	Byty	Rodinné domy	Pozemky
Q1/2020	156,4	144,2	168,2
Q2/2020	160,3	146,9	173,1
Q3/2020	166,1	150,1	179,5
Q4/2020	170,9	154,3	185,2
Q1/2021	177,4	159,2	194,8
Q2/2021	184,1	165,9	205,5
Q3/2021	193,3	173,9	215,9
Q4/2021	203	181,9	228,2
Q1/2022	214	190,4	240,9
Q2/2022	222,8	198,9	254,6
Q3/2022	227,5	204,1	266,8
Q4/2022	225,9	207,8	278,8
Q1/2023	220,3	207,6	289,4
Q2/2023	215,7	206,4	295,2
Q3/2023	213,3	207	298,5
Q4/2023	212,9	207,6	298,5
Q1/2024	213,5	209,9	300,9
Q2/2024	214,8	213	302,7
Q3/2024	220,4	216,8	308,8
Q4/2024	227,9	220,9	313,1
Q1/2025	236,3	226,4	319,4
Q2/2025	244,5	231,6	324,5
Q3/2025	252,3	236,7	327,7
Q4/2025	259,1	241,9	335,6




















Zdroj: <https://www.csob.cz/>

7.9 PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

Vytváří podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodárení energií, a vyhlášky č. 254/2012 Sb., o energetické náročnosti budov

<p>Ulice, ž.p./č.o.: Koperníkova 1055</p> <p>PSČ, obec: 400 03 Ústí nad Labem</p> <p>K.ú., parcelní č.: Střekov, p.č.4067</p> <p>Typ budovy: Rodinný dům</p> <p>Celková energeticky vztažná plocha: 149,1 m²</p>	
--	--

<h4 style="text-align: center;">KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA</h4> <p style="text-align: center; font-size: small;">Přímá energie z neobnovitelných zdrojů kWh/(m².rok)</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #2e8b57; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">A</div> <div style="width: 100%; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">Mimořádně úsporná</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #2e8b57; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">B</div> <div style="width: 100%; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">Velmi úsporná</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #90ee90; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">C</div> <div style="width: 100%; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">Úsporná</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ffd700; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">D</div> <div style="width: 100%; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">Málo úsporná</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ffa500; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">E</div> <div style="width: 100%; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">Nehospodárna</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ff4500; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">F</div> <div style="width: 100%; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">Velmi nehospodárna</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #dc143c; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">G</div> <div style="width: 100%; border: 1px solid #ccc; padding: 2px; font-size: x-small;">Mimořádně nehospodárna</div> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px; width: 100%;"> <div style="width: 40px; height: 40px; background-color: #dc143c; color: white; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 20px; font-weight: bold;">G</div> <div style="margin-left: 5px; font-size: 20px; font-weight: bold;">619</div> </div> <p style="text-align: center; font-weight: bold; margin-top: 10px;">Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">není stanoven</p>	<h4 style="text-align: center;">ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE</h4> <p style="text-align: center; font-size: small;">MWh/rok</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #333; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: x-small;">Tuhá fosilní paliva - 83,4 (96 %)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: x-small;">Elektrina - 3,5 (4 %)</div> </div> <div style="text-align: center;">  </div>																										
<h4 style="text-align: center;">UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI</h4> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;"> Průměrný součinitel prostupu tepla budovy</td> <td style="width: 40%; padding: 5px; text-align: right;">1,29 W/(m².K)</td> <td style="width: 30%; padding: 5px; text-align: right;">G</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Měrná potřeba tepla na vytápění</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">306 kWh/(m².rok)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Celková dodaná energie</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">582 kWh/(m².rok)</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">G</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Vytápění</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">554 kWh/(m².rok)</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">G</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Chlazení</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Nucené větrání</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Úprava vlhkosti</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">-</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Příprava teplé vody</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">24 kWh/(m².rok)</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">G</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Osvětlení</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">4 kWh/(m².rok)</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">E</td> </tr> </table>	 Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	1,29 W/(m ² .K)	G	 Měrná potřeba tepla na vytápění	306 kWh/(m ² .rok)		Celková dodaná energie	582 kWh/(m².rok)	G	 Vytápění	554 kWh/(m ² .rok)	G	 Chlazení	-		 Nucené větrání	-		 Úprava vlhkosti	-		 Příprava teplé vody	24 kWh/(m ² .rok)	G	 Osvětlení	4 kWh/(m ² .rok)	E
 Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	1,29 W/(m ² .K)	G																									
 Měrná potřeba tepla na vytápění	306 kWh/(m ² .rok)																										
Celková dodaná energie	582 kWh/(m².rok)	G																									
 Vytápění	554 kWh/(m ² .rok)	G																									
 Chlazení	-																										
 Nucené větrání	-																										
 Úprava vlhkosti	-																										
 Příprava teplé vody	24 kWh/(m ² .rok)	G																									
 Osvětlení	4 kWh/(m ² .rok)	E																									

Energetický specialista: Ing. Eliška Řezáčová	Ev. č. průkazu: 413019.0
Osvědčení č.: 1142	Vyhотовeno dne: 12.2.2022
Kontakt: rezacova.eliska@seznam.cz	Podpis: 