

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 030847/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Zuzana Orbesová, insolvenční správce dlužníka, Železniční 469/4, 779 00 Chvátkovice, Olomouc 9
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Javorová č.p. 2721, Žatec, okres Louny
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	10.05.2026
Zpracováno ke dni:	10.05.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2721/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 800/14298 na společných částech budovy č.p. 2721 a pozemku parc. č. 3574 v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec na listu vlastnictví č. 7678, 7673.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2721/1
Adresa předmětu ocenění:	Javorová č.p. 2721, Žatec, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Žatec
Ulice:	Javorová
Katastrální území:	Žatec

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Zdeňka Hlavatá.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hlavatá Zdeňka, Javorová 2721, 43801 Žatec

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2721/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 800/14298 na společných částech budovy č.p. 2721 a pozemku parc. č. 3574 v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec na listu vlastnictví č. 7678, 7673.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, mandl, schodiště.

Objekt byl postaven dle zjištěných informací z katastru nemovitostí a informací o Výstavbě sídliště Žatec - Jih přibližně v roce 1982, dle informací v RUIAN v roce 1990.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, výtah - celková, vertikální rozvody - celková.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 4+1.

1.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	8,07 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	16,35 m ²
Pokoj	Pokoj	20,28 m ²
Pokoj	Pokoj	8,20 m ²
Pokoj	Ložnice	12,07 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,73 m ²
Ostatní prostory	Chodba	1,79 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,76 m ²
Koupelna, WC	WC	0,85 m ²
Příslušenství	Sklep	2,29 m ²
Podlahová plocha		80,11 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		82,40 m ²

V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: WC - celková, koupelna - celková, kuchyňské vybavení - částečná.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří sklokeramická deska, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta, umyvadlo. Interiérové dveře jsou zašupovací, dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř, sít'ové rozvody.

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. Jednotka má přípojku na zemní plyn. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

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

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

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

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	8	
	Počet podzemních podlaží	1	
	PENB		
	Dům byl postaven v roce	1982	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	celková
		okna	celková
		výtah	celková
		vertikální rozvody	celková
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, mandl, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad	

		střecha: bez vad zdivo: bez vad
--	--	------------------------------------

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	4+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	zašupovací, dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	8,07 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	16,35 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,28 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,20 m ²
		Pokoj	Ložnice	12,07 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	9,73 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	1,79 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,76 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,85 m ²
		Příslušenství	Sklep	2,29 m ²
		Podlahová plocha		80,11 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		82,40 m ²
	Elektrina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	plynovod		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		

	Podlahy v bytě	chodba: laminátová plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba		
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý		
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		WC	celková	2020
		koupelna	celková	2020
		kuchyňské vybavení	částečná	2020
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.05.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. 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 oblíbou 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _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 spoluvl. 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

1. 2721/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	44 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2008
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 158,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	80,1 *	1,00 =	80,10 m ²
sklep:	2,29 *	0,10 =	0,23 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			80,33 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 - standardní provedení	III	0,00
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 18 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (18 + 15) = \mathbf{0,835}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,835 = \mathbf{0,827}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 33\,158,- \text{ Kč/m}^2 * 0,827 = 27\,421,67 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,33 \text{ m}^2 * 27\,421,67 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 0,990 = 2\,289\,792,67 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 289 792,67 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. St.č. 3574

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - 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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{1,040}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 727,-	1,040		1 796,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3574	242	1 796,08	434 651,36
Stavební pozemek - celkem			242		434 651,36

St.č. 3574 - cena zjištěná celkem = **434 651,36 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. st.č. 3574 = 434 651,36 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **434 651,36 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 289 792,67 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 434 651,36 Kč

Spoluvlastnický podíl: 800 / 14 298

Hodnota spoluvlastnického podílu:

434 651,36 Kč * 800 / 14 298 = 24 319,56 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 24 319,56 Kč

2721/1 - cena zjištěná = **2 314 112,23 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. 2721/1	2 314 112,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 289 792,67 Kč
1.2. st.č. 3574	24 319,54 Kč
	= 2 314 112,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 314 112,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 314 110,- Kč**

slovy: Dva miliony tři sta čtrnáct tisíc jedno sto deset Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2721/1

Bytová jednotka č. 2721/1, Javorová č.p. 2721, Žatec, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Javorová č.p. 2721, Žatec, okres Louny	80 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP, bez lodžie, sklep
1	Lípová č.p. 2729, Žatec, okres Louny	80 m ²	panelová	velmi dobrý	1.NP, bez lodžie, sklep
2	Volyňských Čechů č.p. 2663, Žatec, okres Louny	81 m ²	panelová	dobrý	6.NP, lodžie, sklep, výtah
3	Jabloňová č.p. 2723, Žatec, okres Louny	76 m ²	panelová	po rekonstrukci	7.NP, zasklená lodžie, sklep, výtah

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 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	43 737,50 Kč	1	43 737,50 Kč	1	1	1	1.02 ¹	1	1.02	42 879,90 Kč
2	42 222,22 Kč	1	42 222,22 Kč	1	1	1	0.96 ²	1.06	1.0176	41 491,96 Kč
3	38 815,79 Kč	1	38 815,79 Kč	1	1.02	1	1	1.07	1.0914	35 565,14 Kč
Celkem průměr								39 979,00 Kč		
Minimum								35 565,14 Kč		
Maximum								42 879,90 Kč		
Směrodatná odchylka - s								3 885,00 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								36 094,00 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								43 864,00 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).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] Po rekonstrukci spojená koupelna s WC										
² [K4; č.2] rekonstrukce koupelny, WC, kuchyně oceňovaného bytu										

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

39 979,00 Kč/m²

* 80 m²

= 3 198 320 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 198 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 314 110 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 198 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2721/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 800/14298 na společných částech budovy č.p. 2721 a pozemku parc. č. 3574 v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec na listu vlastnictví č. 7678, 7673.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 198 000 Kč

Slovy: tři miliony jedno sto devadesát osm tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Petr Hlávka, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.05.2026



.....
Ing. Petr Hlávka

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 030847/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2721
Obec:	Žatec [566985]
Část obce:	Žatec [409146]
Katastrální území:	Žatec [794732]
Číslo LV:	7673
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3574
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[2721/1](#), [2721/2](#), [2721/3](#), [2721/4](#), [2721/5](#), [2721/6](#), [2721/7](#), [2721/8](#), [2721/9](#), [2721/10](#), [2721/11](#), [2721/12](#), [2721/13](#), [2721/14](#), [2721/15](#), [2721/16](#), [2721/17](#), [2721/18](#), [2721/19](#), [2721/20](#), [2721/21](#), [2721/22](#), [2721/23](#)

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2721/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 2721
Katastrální území:	Žatec [794732]
Číslo LV:	7678
Podíl na společných částech:	800/14298

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavatá Zdeňka, Javorová 2721, 43801 Žatec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hlavatá Zdeňka

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 Žatec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.05.2026 22:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3574
Obec:	Žatec [566985]
Katastrální území:	Žatec [794732]
Číslo LV:	7673
Výměra [m ²]:	242
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. 2721



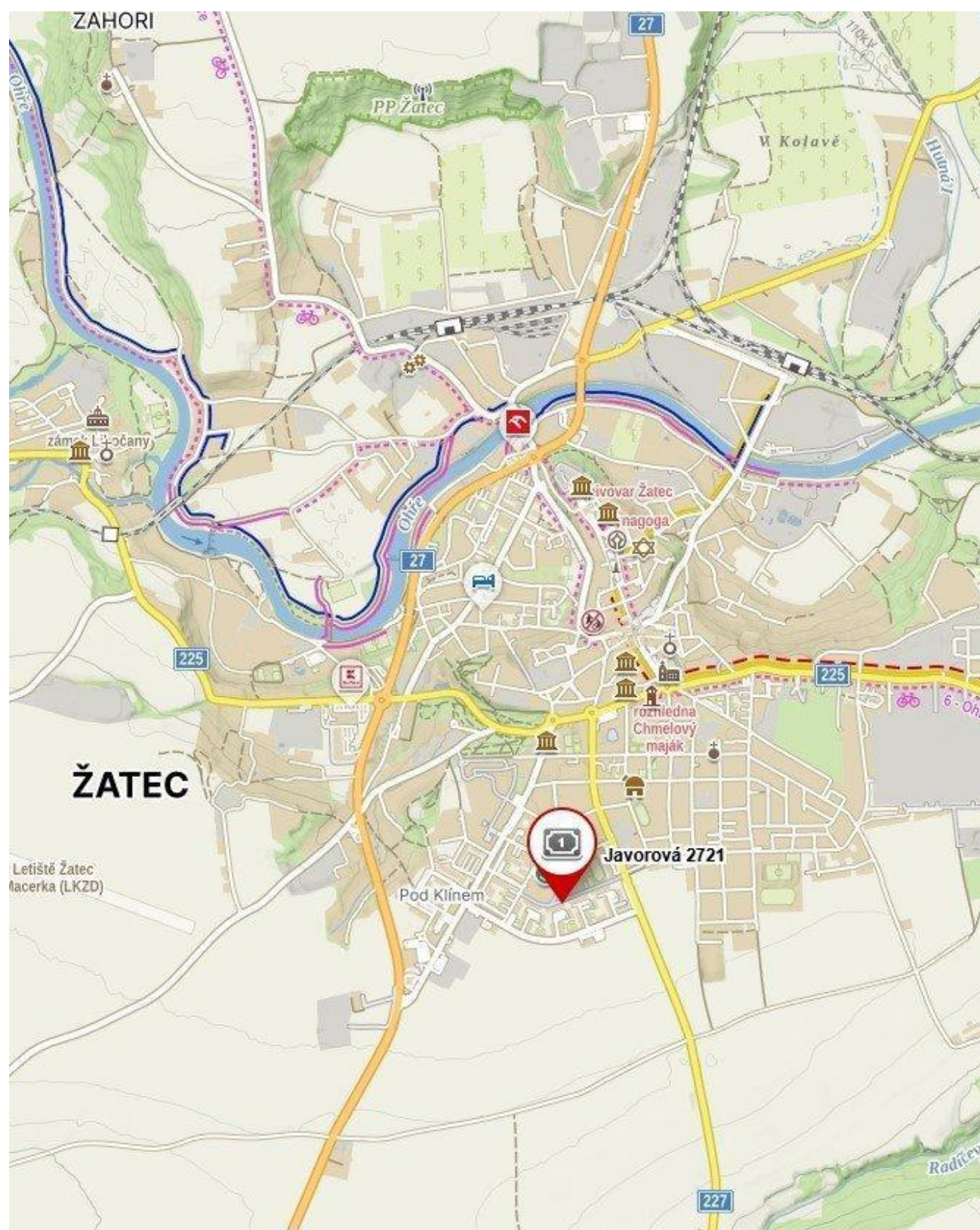
Ortofoto mapa



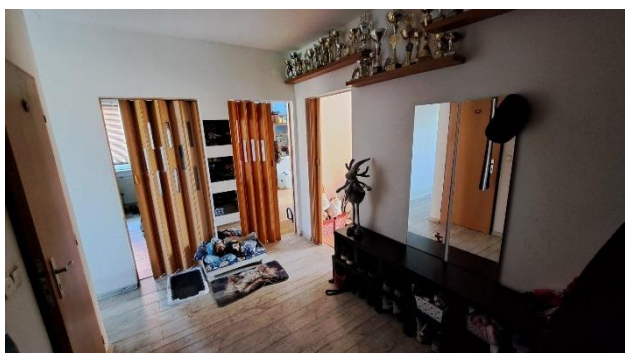
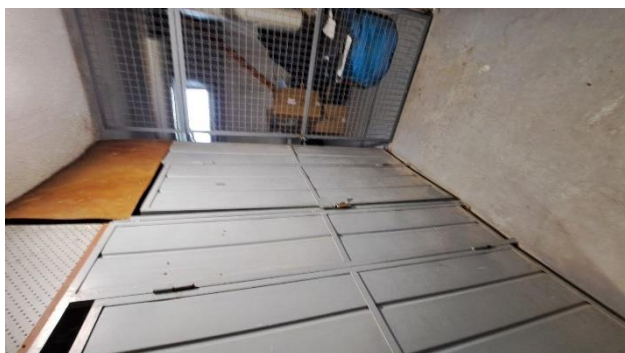
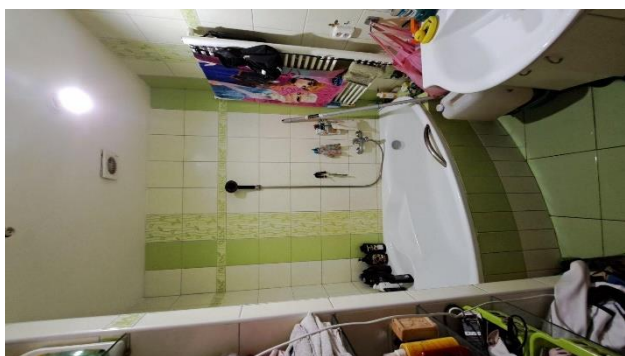
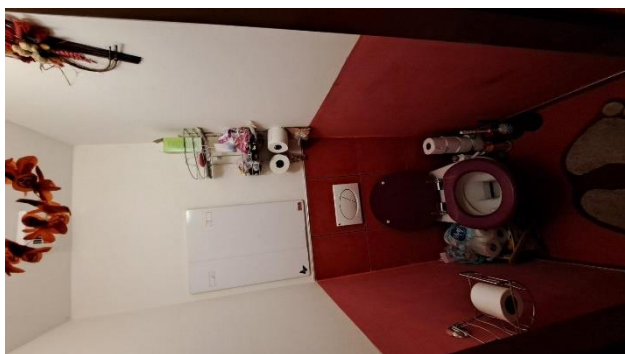
Katastrální mapa

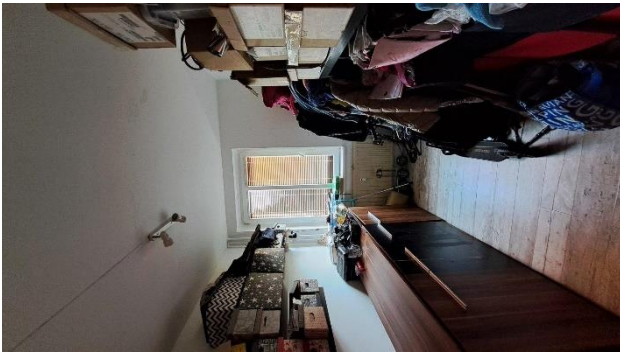


Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

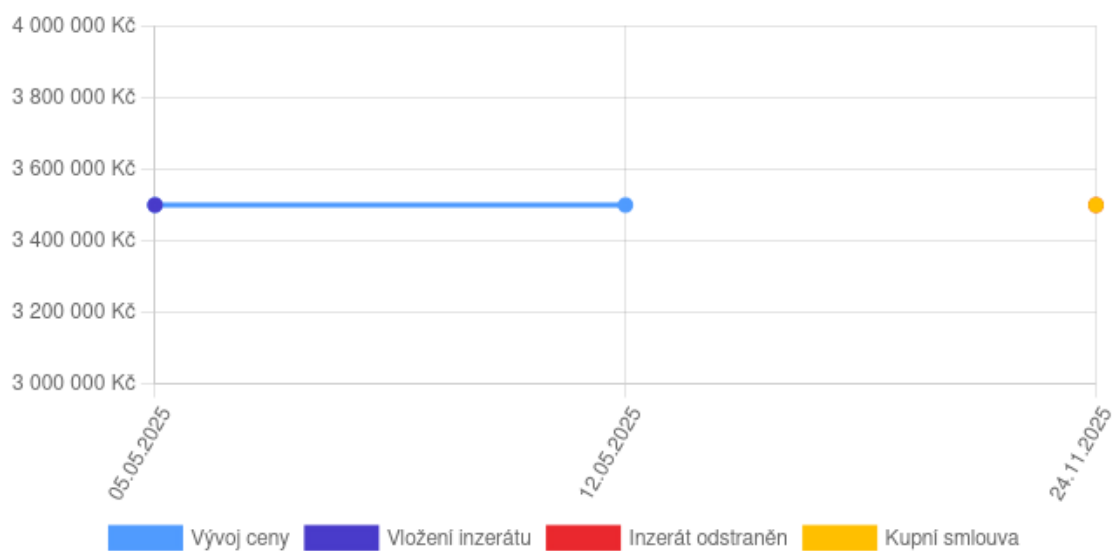
Lokalita	Lípová č.p. 2729, Žatec, okres Louny	Cena dle KS	3 499 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.11.2025	Číslo řízení	V-3536/2025-533
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	80 m ²	Dispozice	4+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak

Hledáte nové bydlení, kde budete mít dostatek prostoru pro celou rodinu, výbornou dostupnost služeb a možnost okamžitého nastěhování? Tento zrekonstruovaný byt o dispozici 4+1 a výměře 80 m² v klidné ulici Lípová splní všechna vaše očekávání. Nachází se v panelovém domě po revitalizaci – dům je zateplený, má plastová okna a nový výtah. K bytu náleží také praktická sklepní kóje, která poskytne vítaný úložný prostor navíc. Dispozice bytu je promyšlená a praktická – všechny místnosti jsou samostatné, což zajišťuje dostatek soukromí a flexibilitu při zařizování. Už při vstupu vás přivítá prostorná chodba s místem pro vestavěné skříně a odkládací stěnu. Koupelna s vanou a toaletou je po rekonstrukci – čistá, moderní a vhodná i pro rodiny s malými dětmi. Srdcem domova je světlá kuchyň s jídelním koutem, kde se pohodlně potkáte s celou rodinou u snídaně nebo večere. Prostor nabízí dostatek místa pro vaření i každodenní rodinné stolování. Samostatný obývací pokoj pak poslouží jako ideální místo pro společné chvíle, odpočinek i zábavu – ať už večer u filmu nebo při posezení s přáteli. Díky oddělenosti od kuchyně působí útulně a klidně. Hlavní ložnice poskytuje rodičům dostatek prostoru pro velkou postel i šatní skříň a nabízí klidné zázemí. Dva samostatné pokoje jsou ideální jako dětské – každý z nich poskytuje dostatek místa na hraní, učení i odpočinek. Čtvrtý pokoj je možné využít jako pracovnu, hernu nebo pokoj pro hosty – podle aktuálních potřeb vaší rodiny. Pro Vaši lepší představivost přikládám 3D půdorys nemovitosti a vizualizaci pracovny a dětského pokoje, abyste si lépe dokázali představit právě možná Vaše budoucí bydlení. Byt se nachází v lokalitě, která je mimořádně vhodná pro rodinné bydlení. V docházkové vzdálenosti najdete školkou, základní školu, nemocnici, lékárnu i obchody. Lokalita je klidná, s dobrou dopravní dostupností a kompletní občanskou vybaveností. Pokud hledáte hotový byt, který nabízí prostor, funkční uspořádání a příjemnou lokalitu pro život s dětmi, pak je tato nabídka právě pro vás. Rád vám byt osobně představím – ozvěte se mi a domluvíme si prohlídku. Tento byt má vše, co od domova očekáváte. S případným financováním Vám rádi pomohou naši hypoteční poradci. Budu se na Vás těšit.

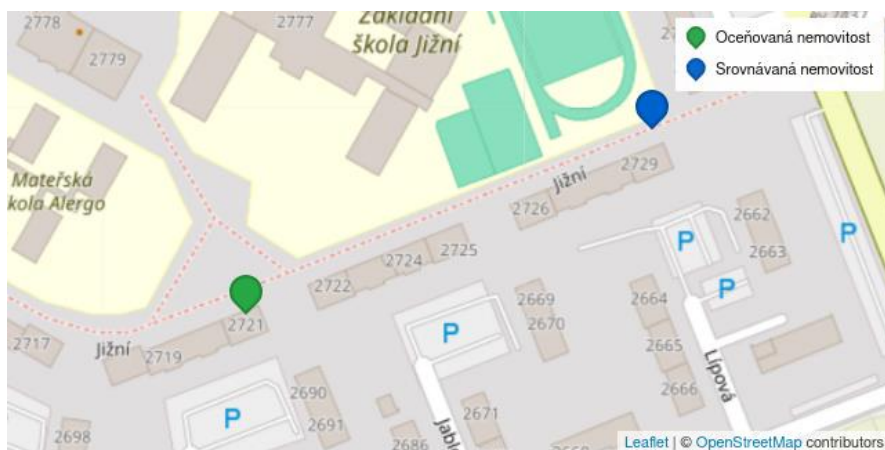
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



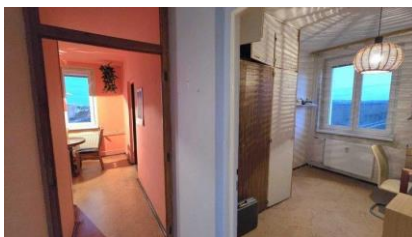
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

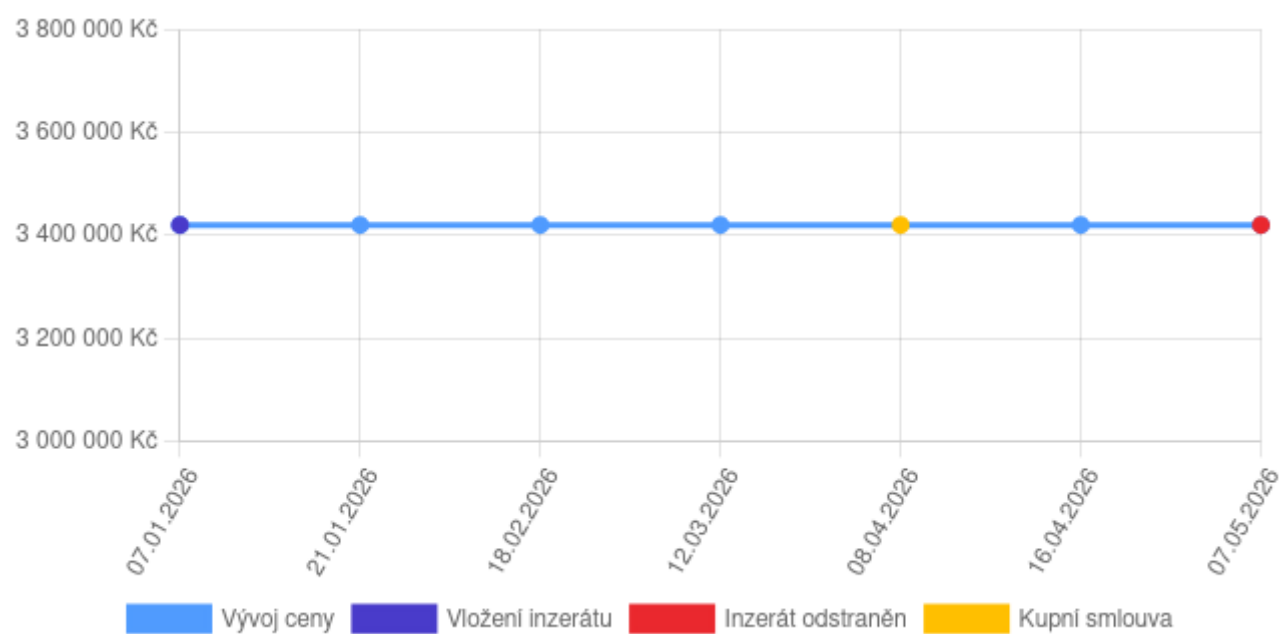
Lokalita	Volyňských Čechů č.p. 2663, Žatec, okres Louny	Cena dle KS	3 420 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.04.2026	Číslo řízení	V-1015/2026-533
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	1 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	3 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	8
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	3 m ²
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	A - Mimořádné úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	81 m ²
Podlahová plocha	81 m ²	Dispozice	4+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	6
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Exkluzivně nabízíme prostorný byt o dispozici 4+1+lodžie, OV, 81 m² v 6. patře bytového domu v ulici Volyňských Čechů v Žatci. Byt je v původním, ale velmi zachovalém stavu a je ideální k rekonstrukci dle vlastních představ. Dispozice 4+1 poskytuje dostatek obytného prostoru pro rodinu i pro ty, kteří preferují větší komfort – možnost pracovny, dětského pokoje či ložnice, nebo šatny. K bytu náleží lodžie, která nabízí příjemný prostor k posezení, a také sklepní kóje. Dům se nachází ve velmi dobré lokalitě s výbornou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti – obchody, školy, školky, zastávky MHD i zeleň pro volnočasové aktivity. Parkování je možné přímo před domem. Tento byt je vhodný jak k vlastnímu bydlení, tak jako investice s potenciálem zhodnocení po rekonstrukci. V případě zájmu o prohlídku či bližší informace mě prosím kontaktujte. Těším se na Vás. Třída energetické náročnosti budovy G.

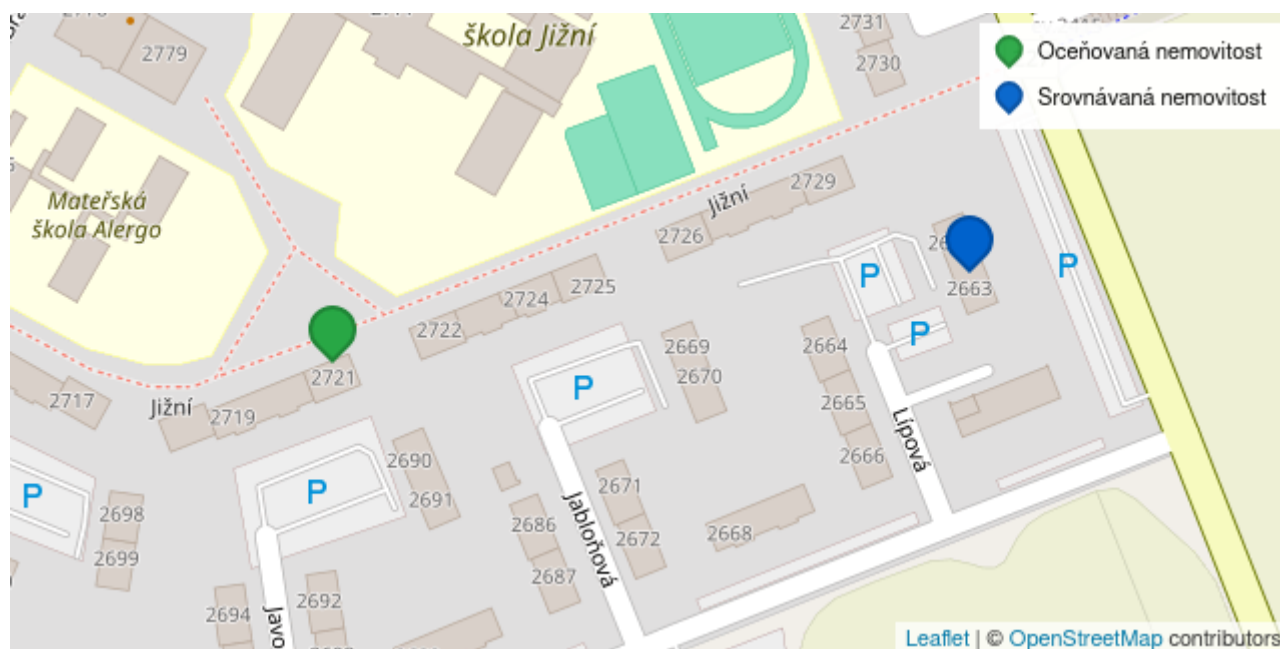
2. Fotodokumentace



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)

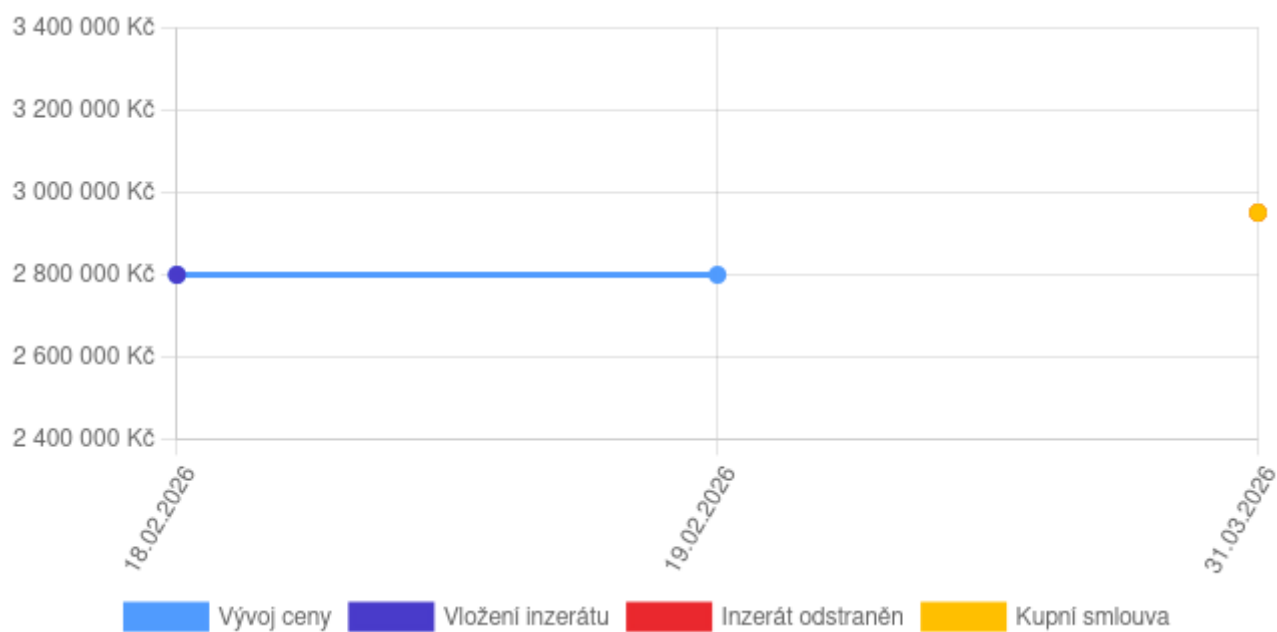
Lokalita	Jabloňová č.p. 2723, Žatec, okres Louny	Cena dle KS	2 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.03.2026	Číslo řízení	V-959/2026-533
Poznámka k ceně	Kupní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Lodžie	Ano
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	76 m ²	Podlahová plocha	76 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	7	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi bytové jednotky v osobním vlastnictví s dispozicí 3+1 situované v okrajové části Žatce v ulici Jabloňová. Byt s celkovou plochou 76m², který se nachází v šestém patře panelového domu s novým výtahem, je ve velmi dobrém udržovaném stavu, vhodný ihned k bydlení i k rekonstrukci dle vlastních představ nových majitelů. Součástí bytu je prostorná lodžie se vstupem z obývacího pokoje. K bytu náleží sklep v suterénu domu. Dům, ve kterém se byt nachází, prošel kompletní revitalizací, je zateplen, má nová plastová okna a novou fasádu. Ve vstupní chodbě domu i ve výtahu jsou kamery. V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost jako je základní i mateřská škola, obchody a další.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

