

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003801/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Ústí nad Labem Mgr. Petr Werner, notář U Nádraží 782/2, 400 01 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	46 D 669/2024-241
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Martinu Smoleňakovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mládeže č.p. 108/13, Povrly, okres Ústí nad Labem
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	03.02.2026
Zpracováno ke dni:	03.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.12.2025, č.j. 46 D 669/2024-241, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 647/1, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 108, kdy oceňovaný spoluvlastnický podíl odpovídá užívání nevymezené bytové jednotky v podkrovní části domu. Pozemek a bytový dům jsou zapsané na listu vlastnictví č. 770, pro katastrální území Povrly, obec Povrly, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Martinu Smoleňakovi, sp. zn. 46 D 669/2024.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Podíl odpovídající bytu (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Mládeže č.p. 108/13, Povrly, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Povrly
Ulice: Mládeže
Katastrální území: Povrly
Počet obyvatel: 2 277

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 993,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 480,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 3.2.2026. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jaroslav Smoleňak, bratr zůstavitele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Choutek František a Choutková Jaroslava, Mládeže 108/13, 40332 Povrly – podíl 1/5

SJM Haluza Ivan a Haluzová Věra, Mládeže 108/13, 40332 Povrly – podíl 1/5

SJM Siruček Miroslav a Siručková Eva, Mládeže 108/13, 40332 Povrly – podíl 2/5

Smoleňak Martin, Mládeže 108/13, 40332 Povrly – podíl 1/5.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 647/1, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 108, zapsané na listu vlastnictví č. 770, pro katastrální území Povrly, obec Povrly, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena – na bytě byly v minulosti prováděny rekonstrukce a rozšíření podlahové plochy bytu do půdních prostor. Katastrální dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na bytovém domě a pozemku o velikosti 1/5, který odpovídá užívání bytu v podkrovní části domu. V bytovém domě je celkem pět bytů, které jsou užívány jednotlivými spoluvlastníky na základě místní zvyklosti. Každý byt má vlastní měření energií a vytápění, jednotlivé byty jsou samostatně pod uzamčením a je možné je užívat nezávisle. Ocenění se provede jako by šlo o vymezenou bytovou jednotku a výsledek ocenění tak bude odpovídat výši spoluvlastnického podílu.

Řadový bytový dům s dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím. Základy kamenné, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem (cihelne zdivo), stropy jsou dřevěné trámové s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, sklepy.

Objekt byl postaven odhadem ve 20. – 30. letech 20. století.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis bytu:

Oceňovaný byt se nachází v podkrovní části domu. Dispozice bytu je 4+1.

Výměry		
Kuchyně	Kuchyně	7,07 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	9,64 m ²
Pokoj	Pokoj	14,83 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,92 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	19,92 m ²
Pokoj	Pokoj	16,21 m ²
Pokoj	Pokoj	17,93 m ²
Príslušenství	Sklep	25,00 m ²

Podlahová plocha	91,52 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	116,52 m ²

Na bytě byla v letech 2013-2018 prováděna kompletní rekonstrukce.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče demontovány. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V - v současné době odpojeno od distribuční sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden - v současné době odpojeno od distribuční sítě. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: spíše v mezním stavu

podlahy: spíše v mezním stavu

okna: bez vad

ostatní: bez vad, částečně v mezním stavu

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý, avšak vnitřní součásti v mezním stavu a bude nutné provést základní revitalizace a obnovu některých součástí (kuchyňská linka, nášlapné krytiny podlah apod.).

Popis pozemku:

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

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět pouze částečně

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná 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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a obec s nízkým indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Smoleňak Martin, zahájení exekuce - Smoleňak Martin, změna výměr obnovou operátu, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	cca ve 20. – 30. letech 20. století
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek

		okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	4+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené		
	Osvětlovací technika	stropní svítidla, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry		
		Kuchyně	Kuchyně	7,07 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	9,64 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,83 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,92 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	19,92 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,21 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,93 m ²
		Příslušenství	Sklep	25,00 m ²
		Podlahová plocha		91,52 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		116,52 m ²
	Elektřina	odpojeno		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	odpojeno		
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel		
	Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce			
		Konstrukce	Rozsah	Rok

		všechny vnitřní	celková	2013 - 2018
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad, částečně v mezním stavu podlahy: bez , částečně v mezním stavu okna: bez vad ostatní: bez vad, částečně v mezním stavu		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	svažitý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	východní okraj obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; 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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti přímo u objektu		
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; obec s nízkým indexem kriminality		
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	---		
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Smoleňak Martin, zahájení exekuce - Smoleňak Martin, změna výměr obnovou operátu, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.		

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - nevymezené jednotky - prodej podílu na bytovém domě s pozemkem	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,763}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,784}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,725}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,745}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	31 261,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Výměra bytu:	91,52 *	1,00 =	91,52 m ²
Sklep:	25,00 *	0,80 =	20,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	111,52 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,654}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,763}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,950}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 31\,261,- \text{ Kč/m}^2 * 0,654 = 20\,444,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 111,52 \text{ m}^2 * 20\,444,69 \text{ Kč/m}^2 * 0,763 * 0,950 = 1\,652\,652,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,652\,652,08 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,763}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,950}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,01
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Stavba pod povrchem pozemku	III	-0,01
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,763 * 0,950 * 0,950 = 0,689$$

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	1 480,-	0,689		1 019,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	647/1	280	1 019,72	285 521,60
Stavební pozemek - celkem			280		285 521,60

Pozemek - cena zjištěná celkem = **285 521,60 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 285 521,60 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **285 521,60 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 652 652,08 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 285 521,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 5

Hodnota spoluvlastnického podílu:

285 521,60 Kč * 1 / 5 = 57 104,32 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 57 104,32 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná = **1 709 756,40 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 709 760,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka, Mládeže č.p. 108/13, Povrly, okres Ústí nad Labem							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - bytové jádro	K6 - bytový dům	K7 - jiné
Oceňovaný objekt	Mládeže č.p. 108/13, Povrly, okres Ústí nad Labem	92 m ²	cihlová	dobrý	zděné	před rekonstrukcí	nevymezená jednotka / prodej podílu
1	5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem	59 m ²	cihlová	velmi dobrý	zděné / kvalitnější provedení	lepší	vymezená bytová jednotka
2	5. května č.p. 30/12, Povrly, okres Ústí nad Labem	48 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	zděné / horší provedení	dobrý	vymezená bytová jednotka
3	Tovární č.p. 120, Velké Březno, okres Ústí nad Labem	98 m ²	cihlová	dobrý	zděné / srovnatelné	před rekonstrukcí	nevymezená jednotky / prodej podílu

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 bytové jádro	K6 bytový dům	K7 jiné	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	40 508,47 Kč	1	40 508,47 Kč	1.05	1.1	1	1.1	1.05	1.05	1.1	1.540798875	26 290,56 Kč
2	23 000,00 Kč	1	23 000,00 Kč	1.05	1.15	1	0.87	0.9	1.01	1.1	1.0504199475	21 896,00 Kč
3	22 448,98 Kč	1.05	23 571,43 Kč	1.1	0.98	1	1	1	1	1	1.078	21 865,89 Kč
Celkem průměr										23 350,82 Kč		
Minimum										21 865,89 Kč		
Maximum										26 290,56 Kč		
Směrodatná odchylka - s										2 545,94 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										20 804,88 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										25 896,75 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání. Starší vzorek č. 3 upraven koeficientem růstu cen.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, zde je zohledněna zejména lokace při hlukném hlavním silničním tahu, a dále je zohledněno povodňové pásmo 20leté resp. 100leté vody. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti bytů. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav bytů. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě bytového jádra. K6 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu bytového domu. K7 zohledňuje formu vlastnictví ve smyslu vymezení bytových jednotek v domě.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$23\,350,82 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 92 \text{ m}^2$$

$$= 2\,148\,275 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2\,150\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.709.760,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.150.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 31.12.2025, č.j. 46 D 669/2024-241, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 647/1, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 108, kdy oceňovaný spoluvlastnický podíl odpovídá užívání nevymezené bytové jednotky v podkrovní části domu. Pozemek a bytový dům jsou zapsané na listu vlastnictví č. 770, pro katastrální území Povrly, obec Povrly, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

2.150.000,- Kč

Slovy: Dvamilionyjednostpadesátisíc Kč

Vypracoval:

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

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

V Praze, dne 08.02.2026



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

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 003801/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- výřez z povodňové mapy,
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	647/1
Obec:	Povrly [568155]
Katastrální území:	Povrly [726818]
Číslo LV:	770
Výměra [m ²]:	280
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Povrly [126811] ; č. p. 108; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 647/1
Stavební objekt:	č. p. 108
Ulice:	Mládeže
Adresní místa:	Mládeže 108/13

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Choutek František, Mládeže 108/13, 40332 Povrly	1/5
SJ Haluza Ivan a Haluzová Věra, Mládeže 108/13, 40332 Povrly	1/5
SJ Širuček Miroslav a Širučková Eva, Mládeže 108/13, 40332 Povrly	2/5
Smoleňák Martin, Mládeže 108/13, 40332 Povrly	1/5

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

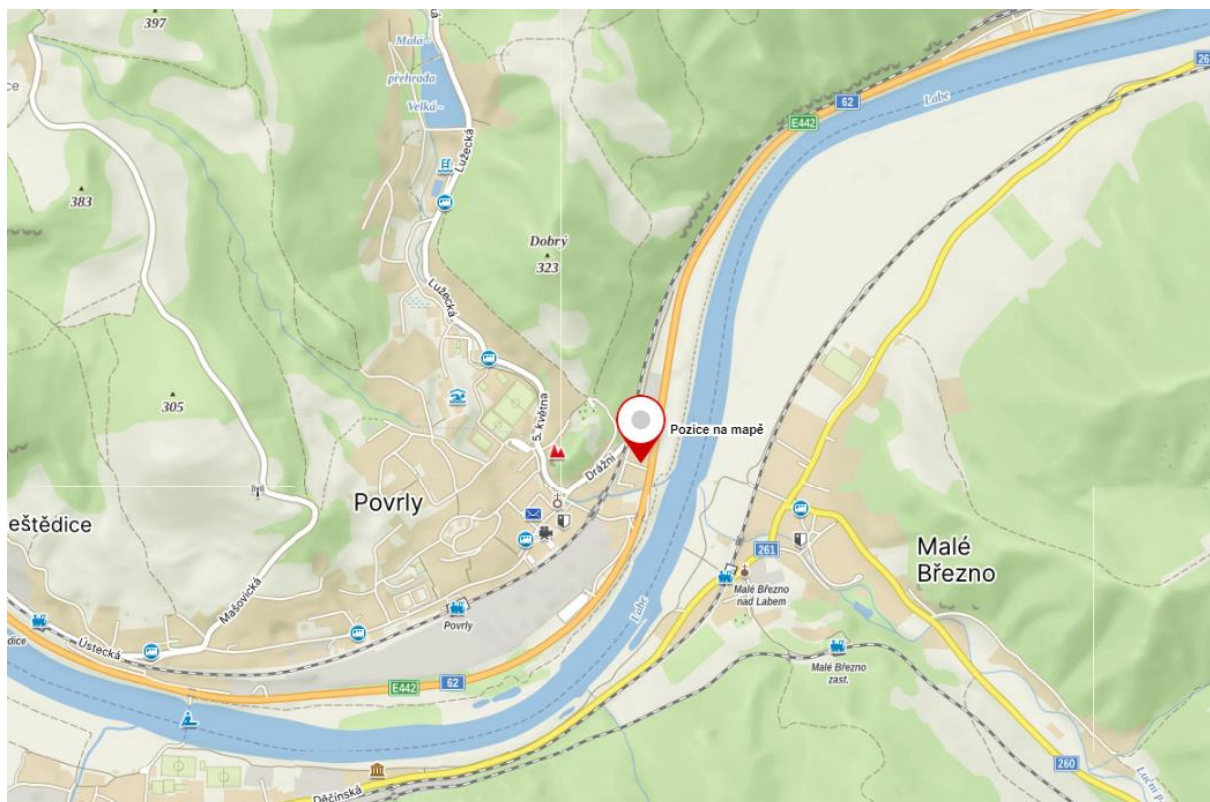
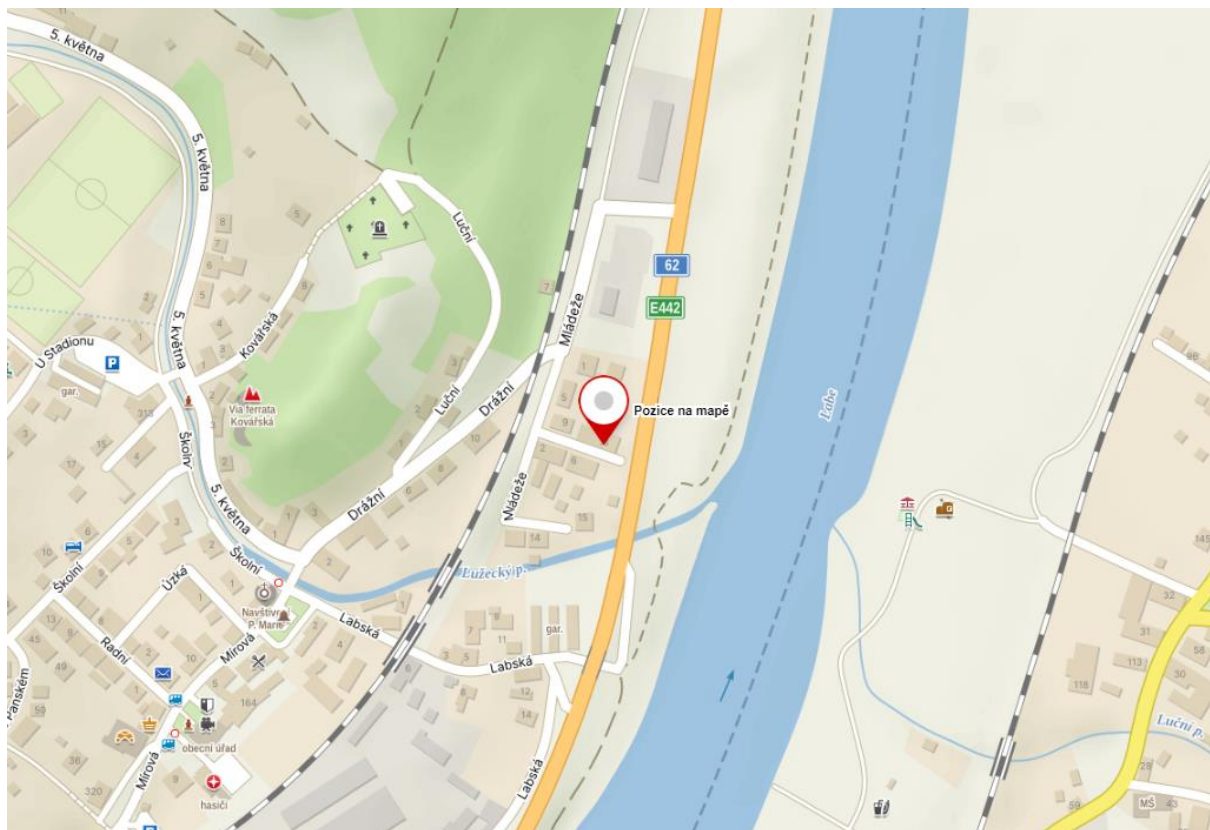
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Smoleňák Martin
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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

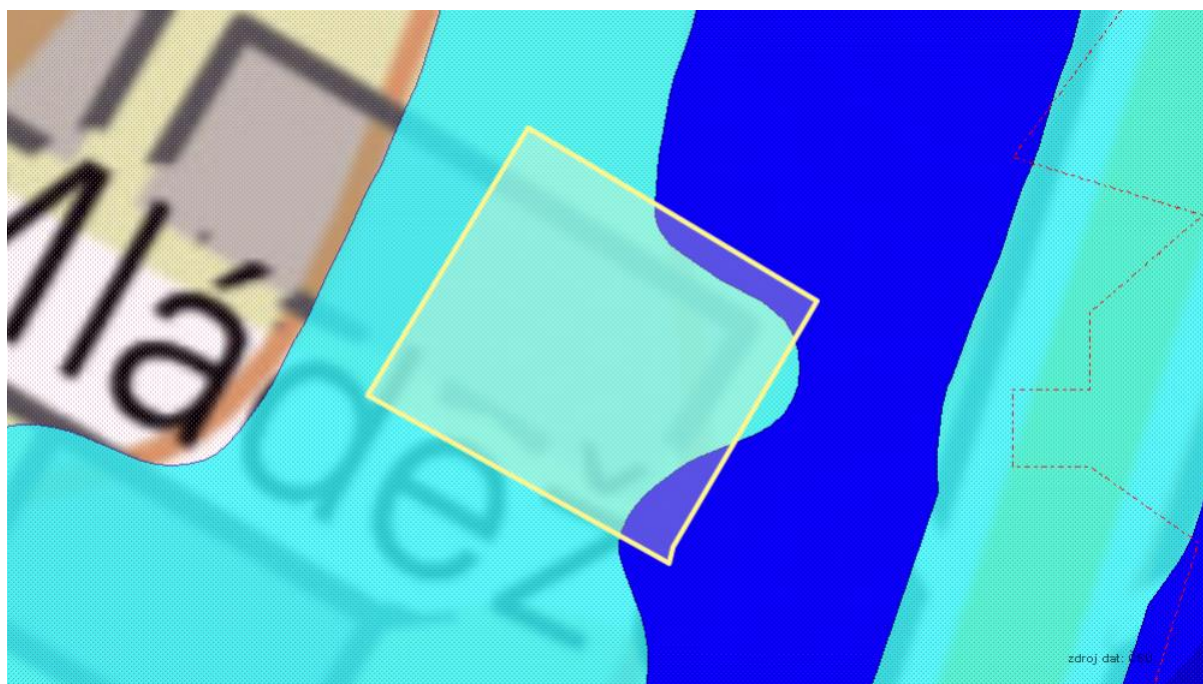
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)



Situační mapa



Výřez z povodňové mapy



Záplavová území Q20

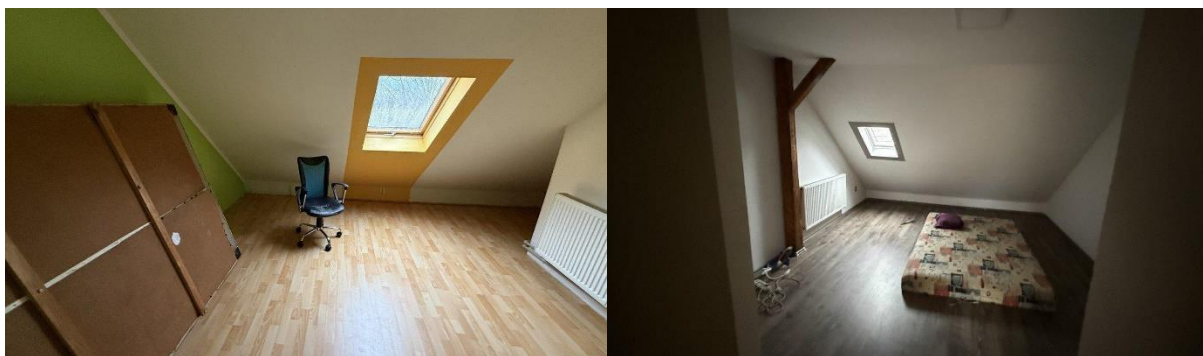
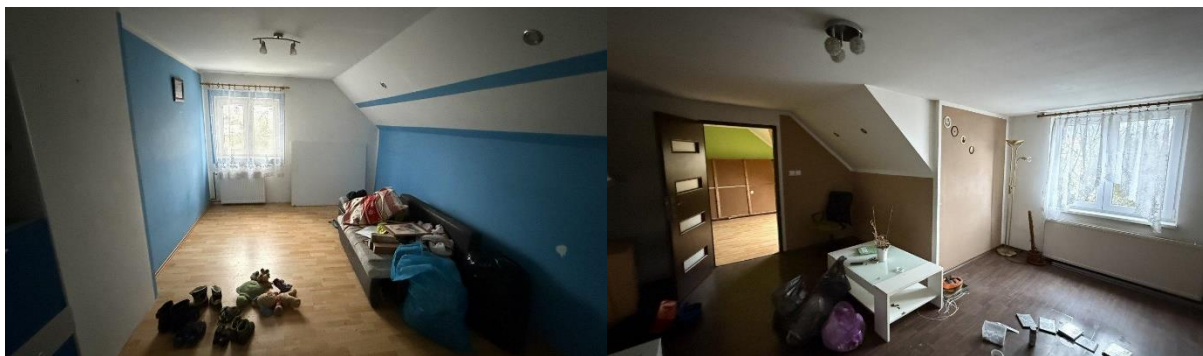
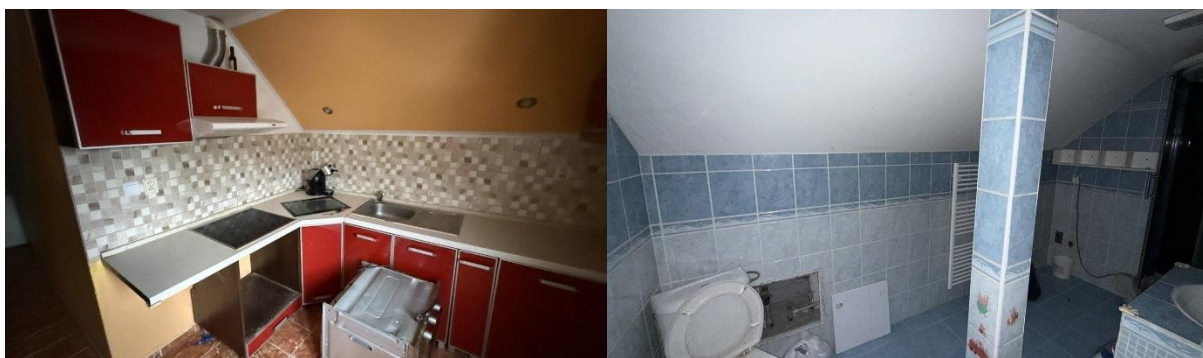
-  Nestanoveno
-  Stanoveno

 Záplavová území Q100

 Záplavová území Q500

 Hranice obcí s rozšířenou působností
(ČSÚ)

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)

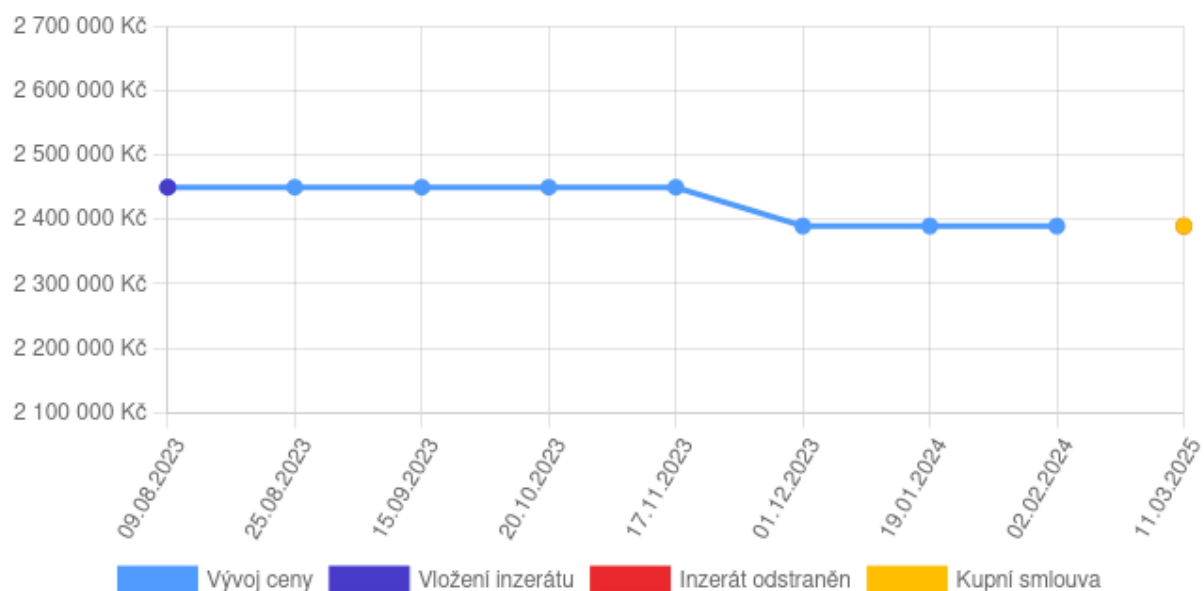
Lokalita	5. května, Povrly, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.03.2025	Číslo řízení	V-1550/2025-510
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok rekonstrukce	2019
Užitná plocha	59 m ²	Dispozice	3+kk
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice

Představuji Vám krásný moderní byt 3+kk (původně 3+1) o ploše 59 m² v klidné části obce Povrly. Tento byt je umístěn v prvním podlaží cihlového domu. Prošel rekonstrukcí v roce 2019, což znamená, že je ve velmi dobrém stavu. Prostorová dispozice zahrnuje tři pokoje, které můžete flexibilně využít podle svých potřeb - ložnice, dětský pokoj, či obývací pokoj + kuchyně v jednom. Interiér bytu je vkusně zařízený, po dohodě může zůstat. Koupelna je vybavena keramickými obklady, umyvadlem, vanou a WC. Topení a zásobování teplou vodou zajišťuje plynový kotel. Celkově lze tedy toto strategické místo mezi Ústím nad Labem a Děčínem vidět jako skvělou příležitost pro bydlení. Okolí bytu je obklopeno krásnou přírodou, lesy a loukami. Místo, které disponuje veškerou občanskou vybaveností a navíc má zimní stadion a koupaliště, je skvělou kombinací pro kvalitní život a různorodé volnočasové aktivity. Perfektní dopravní spojení vlakem i autobusem usnadňuje pohyb po okolí. Další informace u makléře.

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	5. května č.p. 30/12, Povrly, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 104 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.02.2025	Číslo řízení	V-731/2025-510
Poznámka k ceně	400 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Ano
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	48 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

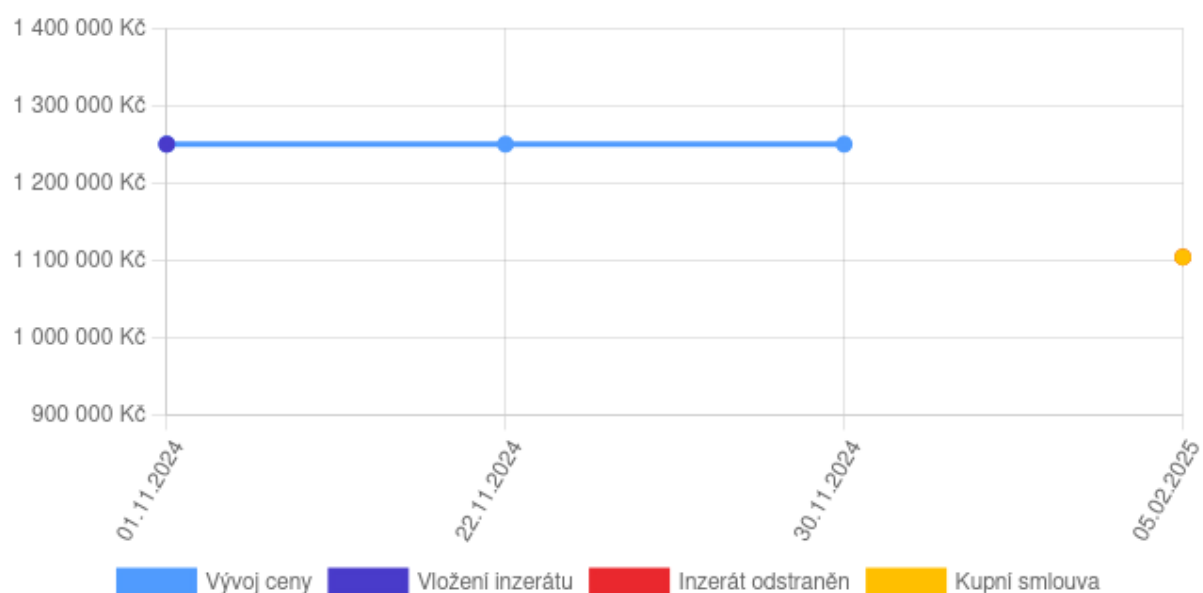
Představuji Vám byt 2+1 o užitné ploše 48 m² v klidné části obce Povrly, ulice 5. května. Nachází se ve třetím nadzemním podlaží třípodlažního domu, který disponuje i jedním podzemním podlažím, kde je soubor sklepů cca o ploše 12 m² patřící k bytu. Dva byty na patře. Byt je před rekonstrukcí dle svých představ a nabízí ideální dispozici, kde k bytu náleží půda, která může poskytnout dostatek dalšího prostoru pro pohodlné bydlení.

Lokalita je klidná a nabízí příjemné prostředí pro rodinný život či investici. V okolí naleznete veškerou občanskou vybavenost - škola, školka, pošta, lékař, dále koupaliště, zimní stadion, příroda atd. Vyžití v Povrlech je perfektní, prostě obec, která žije. Skvělá dopravní dostupnost autem, vlakem či busem. Neváhejte a domluvte si prohlídku tohoto příjemného bytu. Přijďte posoudit, že to je on. Veškeré informace u makléře.

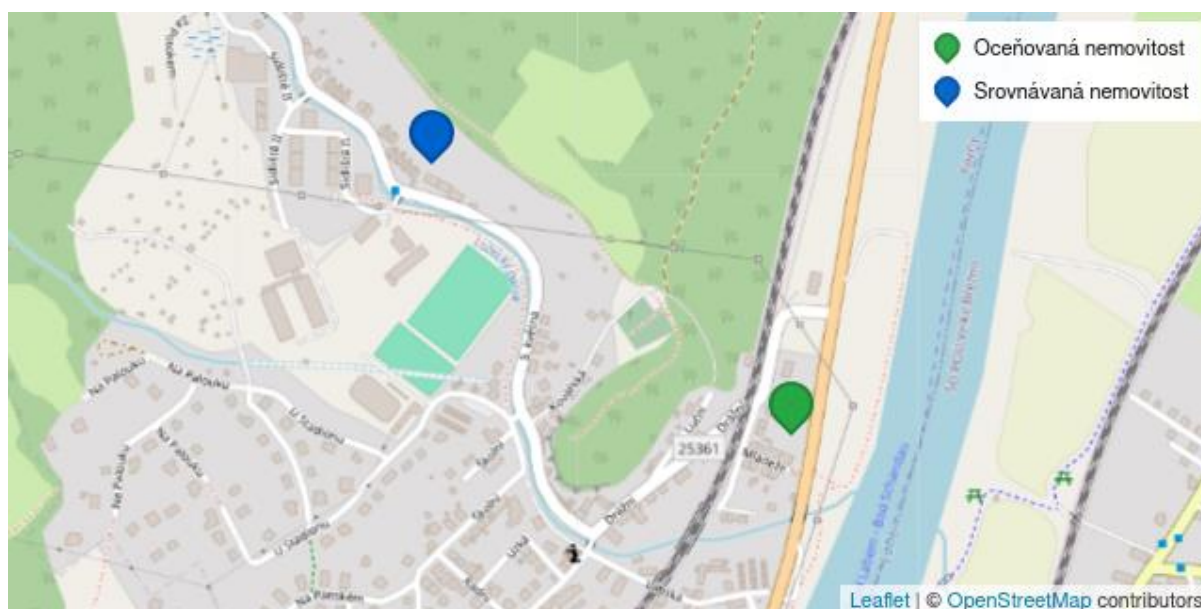
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



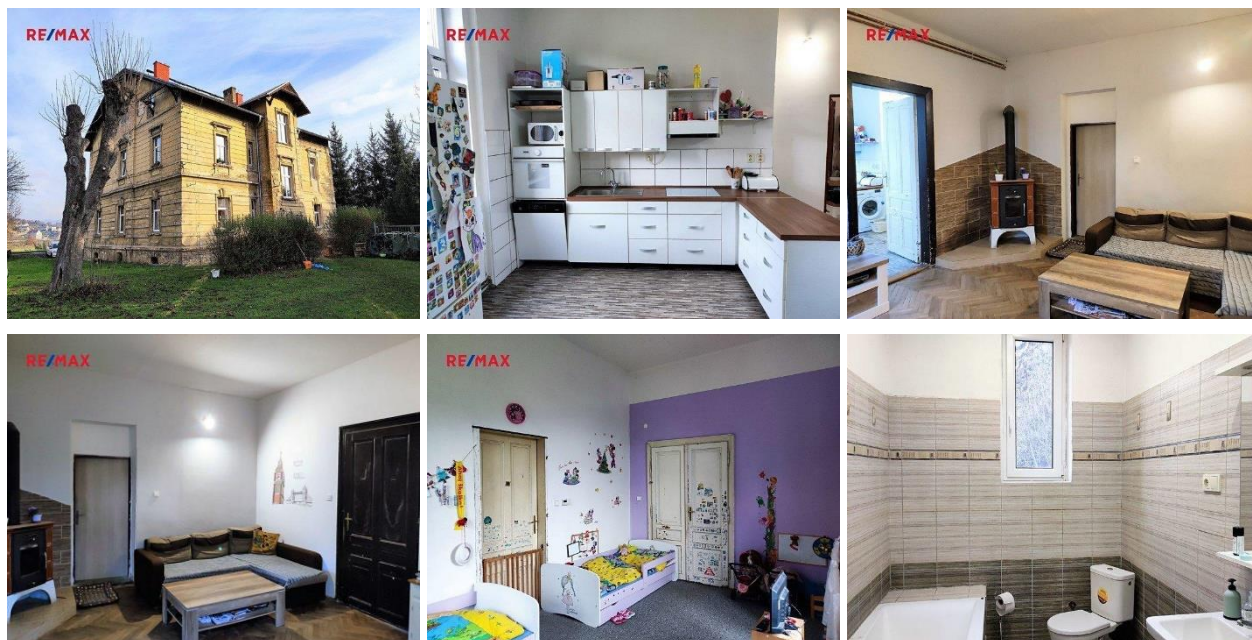
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

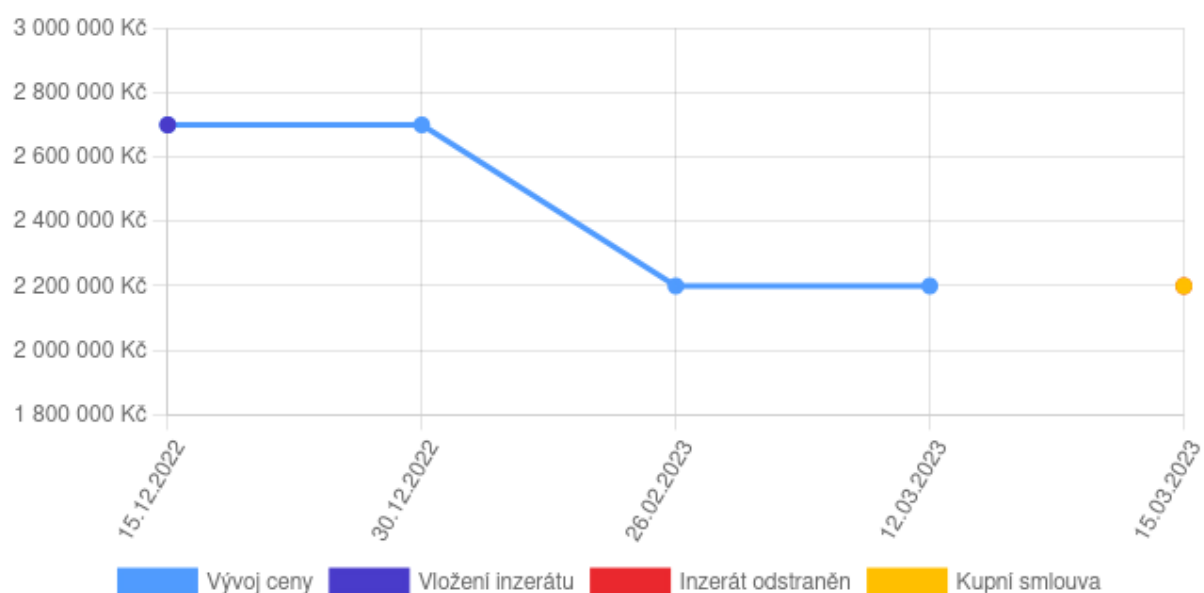
Lokalita	Tovární č.p. 120, Velké Březno, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.03.2023	Číslo řízení	V-1426/2023-510
Poznámka k ceně	včetně veškerých poplatků RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Plyn	Plynovod
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	98 m ²
Podlahová plocha	98 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Hledáte bydlení v klidné lokalitě na okraji obce s výbornou dostupností v klínu kopců Českého středohoří? Nabízíme Vám velmi prostorný byt 3+1 o výměře 98 m² v klidné části obce ve Velkém Březně v ulici Tovární. Byt se nachází v 1. patře třípatrového cihlového domu z roku 1925, je zde kompletně nová elektřina a topení v mědi, nová kuchyňská linka, rekonstrukcí prošla i koupelna (nové rozvody vody v plastu), okna jsou plastová, v celém bytě jsou parkety a původní dřevěné dveře. Vytápění zajišťuje nový elektrický kotel v kombinaci s krbovými kamny s výměníkem, ohřev vody elektrický bojler. Součástí bytu je prostorný sklep o velikosti 24 m². V domě se nachází 6 bytových jednotek, je kompletně podsklepený, prochází postupnou rekonstrukcí, proběhla oprava střechy, rekonstrukce kanalizace, komína (nově vyfrézováno), hromosvodů, okapů, dům je celý dokola odizolován. Parkování je možné přímo u domu na vlastním pozemku. K domu je možné využít venkovní prostor s posezením, krbem a ohništěm, který má společenství v pronájmu. V okolí se nachází spousta zeleně, v těsné blízkosti cyklostezky, možnost příjemných procházek do okolí. Veškerá občanská vybavenost v dosahu, mateřská i základní škola v místě. Velmi dobře fungující obec se spoustou akcí a památkami. Dobrá dopravní dostupnost do UL i Děčína. Pro více informací nebo při zájmu o prohlídku volejte, ráda zodpovím veškeré Vaše dotazy.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

