

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 057414/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Ústí nad Labem Mgr. Tomáš Ostrožlík, notář Gočárova 578/16 400 01 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	46 D 1409/2022-190
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci pozůstalostního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Hrbovická č.p. 152/3, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.07.2025
Zpracováno ke dni:	15.07.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 tištěných vyhotoveních.	
Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 18.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.06.2025, č.j. 46 D 1409/2022-190, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Tomáše Ostrožlíka, notáře se sídlem v Ústí nad Labem, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 313 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 152 – bydlení, zapsané na listu vlastnictví č. 99 pro katastrální území Předlice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely dražby v rámci pozůstalostního řízení po Mikuláši Cibříkovi, sp. zn. 46 D 1409/2022.

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 prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, 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: Objekt k bydlení č.p. 152/3
Adresa předmětu ocenění: Hrbovická č.p. 152/3, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Ulice: Hrbovická
Katastrální území: Předlice
Počet obyvatel: 91 342
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 790,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Přístup nebyl znalci nijak zajištěn. Dle sdělení dražebníka je kontaktní osoba určená notářem nekontaktní. Ohledání objektu pouze z vně objektu. Určení výměr se provádí na základě dostupných informací z veřejně dostupných zdrojů. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení, výměra objektu se dovozuje dle zastavěné plochy a podlažnosti stavby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Cibrik Julius, Železničářská 916/19, Střekov, 40003 Ústí nad Labem – podíl 1/14

Cibřík Mikuláš, Hrbovická 152/3, Předlice, 40001 Ústí nad Labem – podíl 1/14

Cibřík Miroslav, Hrbovická 77/25, Předlice, 40001 Ústí nad Labem – podíl 1/8

Cibřík Pavel, Dostojevského 85/4, Předlice, 40001 Ústí nad Labem – podíl 1/28

Melíšková Alena, Karenova 979/19, Košíře, 15000 Praha 5 – podíl 3/8

Olahová Helena, V Oblouku 582/9, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem – podíl 1/42

Smilová Helena, Hrbovická 152/3, Předlice, 40001 Ústí nad Labem – podíl 25/84

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 313 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 152 – bydlení, zapsané na listu vlastnictví č. 99 pro katastrální území Předlice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Jedná se o krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb. Stavba má 3 nadzemní podlaží. Dům je pravděpodobně podsklepený celkově. V objektu se předpokládá půda, obytné podkroví se nepředpokládá.

Založení stavby pravděpodobně na betonových nebo smíšených pasech, vrchní konstrukce zděná z pálených cihel, tloušťka obvodového zdiva cca do 40 cm. Stropy a vodorovné konstrukce se předpokládají betonové nebo dřevěné trámové, stropy s rovným podhledem. Střecha je pultová s mansardovým průčelím, krytina pravděpodobně plechová, klempířské prvky, okapy a svody plechové. Fasáda vápenocementová, okna v části dřevěná v části plastová. Informace o stavu interiérů stavby nejsou k dispozici, předpokládá se stav před rekonstrukcí.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí (RÚIAN) v roce 1919.

Dispozice bytového domu je 5 bytů (dle RÚIAN).

Podlahová plocha obytná		
Byty	Místnosti	300,00 m ²
Podlahová plocha neobytná (vč. vedlejších prostor)		
Nebytové prostory	Místnosti, chodby, garáže	80,00 m ²
Podlahová plocha		300,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		380,00 m ²

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Data jsou čerpána z informací katastru nemovitostí (RÚIAN) – objekt je napojen na vodovod, jímku. Plyn není. Zemní plyn není zaveden. Vytápění lokální.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

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 nepřímo.

Stavebně technický stav objektu se uvažuje pro účely ocenění před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku parc. č. 313 je 384 m². Jedná se o rovinatý pozemek s dobrým přístupem, v zadním traktu pravděpodobně drobné vedlejší stavby a porosty bez vlivu na ocenění.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Část obce s vysokým indexem kriminality - sociálně vyloučená lokalita Předlice.

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

Omezení vlastnického práva: Nejsou evidována žádná omezení.

Na listu vlastnictví jsou vedeny níže uvedené zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Cibrik Mikuláš
Nařízení exekuce - Cibrik Pavel
Zahájení exekuce - Cibrik Pavel

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	pravděpodobně ano
	Dům byl postaven v roce	1919 (dle RÚIAN)
	Základy	betonové nebo smíšené pasy
	Konstrukce	zděná - cihlová
	Stropy	předpoklad dřevěné trámové, betonové
	Střecha	pultová s mansardovým průčelím
	Krytina střechy	plechová
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenné dvouvrstvé

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5 bytů (dle RÚIAN)	
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	300,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	380,00 m ²
	Elektřina	nezjištěno	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	
Popis pozemku bytového domu	Velikost pozemku	384 m ²	
	Trvalé porosty	okrasné listnáče bez vlivu	
	Vedlejší stavby	nezjištěno nebo bez vlivu	
	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	východní část obce	
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)	

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	část obce s vysokým indexem kriminality - sociálně vyloučená lokalita Předlice
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Omezení vlastnického práva: nejsou evidována žádná omezení. Jiné zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Cibřík Mikuláš, Nařízení exekuce - Cibřík Pavel, Zahájení exekuce - Cibřík Pavel

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.07.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - prodej podílu	I	-0,01
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,064}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,922}$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,958}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,830}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,922}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,900}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,900 = 0,830$$

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	2 790,-	0,830		2 315,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	313	384	2 315,70	889 228,80
Stavební pozemek - celkem			384		889 228,80

1.2. Objekt č.p. 152

Zatřídění pro potřeby ocenění

Ocenění kombinací nákladové a výnosové metody nebylo použito, jelikož nelze zjistit pronajmutelnost objektu, a to i s ohledem na stavebně technický stav. Ocenění se tak bez dalšího provádí podle § 12 nákladově.

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	180,00 m ²	2,80 m	504,00
1.NP	180,00 m ²	3,00 m	540,00
2.NP	180,00 m ²	3,00 m	540,00
3.NP	180,00 m ²	3,00 m	540,00
Součet	720,00 m²		2 124,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 124,00 / 720,00	= 2,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	720,00 / 4	= 180,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(180)*(2,80)	=	504,00 m ³
1.NP	(180)*(3,00)	=	540,00 m ³
2.NP	(180)*(3,00)	=	540,00 m ³
3.NP	(180)*(3,00)	=	540,00 m ³
Zastřešení	(180*2,50)-(15,20*2,00)/2	=	434,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	504,00 m ³
1.NP	NP	540,00 m ³
2.NP	NP	540,00 m ³
3.NP	NP	540,00 m ³
Zastřešení	Z	434,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 558,80 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	88,63
Koeficient vybavení K ₄ :	0,8863
Ocenění	
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	= 2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	* 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	* 0,9567
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	* 1,0119
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	* 0,8863
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ³]	= 6 199,20
Plná cena: 2 558,80 m ³ * 6 199,20 Kč/m ³	= 15 862 512,96 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S): 106 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 106 / 120 = 88,3 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 379 376,94 Kč
Koeficient pp	* 0,830
Cena stavby CS	= 1 974 882,86 Kč
Objekt č.p. 152 - cena zjištěná	= 1 974 882,86 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace	
1.1. Pozemky:	889 228,80 Kč
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	= 2 864 111,66 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	2 864 110,- 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

Hrbovická č.p. 152/3, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - pozemek	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Hrbovická č.p. 152/3, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	300 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	384 m ²	bez prohlídky, nezjištěn skutečný stav
1	Tovární č.p. 132/62, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	350 m ²	cihlová	dobrý	282 m ²	hodnoceno jako lepší
2	Prostřední, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	263 m ²	cihlová	dobrý	219 m ²	hodnoceno jako lepší
3	Hrbovická č.p. 146/7, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	300 m ²	cihlová	dobrý	269 m ²	hodnoceno jako lepší
4	Hrbovická č.p. 210/53, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	370 m ²	cihlová	dobrý	235 m ²	hodnoceno jako srovnatelné (pouze dílčí informace)

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 pozemek	K6 jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	8 320 000,00 Kč	1	8 320 000,00 Kč	1	1.1	1	1.15	0.95	1.1	1.321925	6 293 851,77 Kč
2	3 000 000,00 Kč	1	3 000 000,00 Kč	1	0.92	1	1.15	0.92	1.1	1.070696	2 801 915,76 Kč
3	4 950 000,00 Kč	1	4 950 000,00 Kč	1	1	1	1.15	0.95	1.1	1.20175	4 118 993,14 Kč
4	8 347 647,00 Kč	1	8 347 647,00 Kč	1	1.14	1	1.05	0.93	1	1.11321	7 498 717,22 Kč
Celkem průměr										5 178 369,00 Kč	
Minimum										2 801 915,76 Kč	
Maximum										7 498 717,22 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 113 301,12 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 065 067,88 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										7 291 670,12 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).											

Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti:

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné konstrukční rozdíly. K4 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K5 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K6 zohledňuje další parametry dle popisu.

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

$$17\,261,23 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 300 \text{ m}^2$$

$$= 5\,178\,369 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$5\,178\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **2.864.110,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **5.178.000,- 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.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$5\,178\,000 \cdot 1/14 = 369\,857 - 30\% = 258\,900 \text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.06.2025, č.j. 46 D 1409/2022-190, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Tomáše Ostrožlíka, notáře se sídlem v Ústí nad Labem, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 313 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 152 – bydlení, zapsané na listu vlastnictví č. 99 pro katastrální území Předlice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 předmětných nemovitých věcí určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

260.000,- Kč

Slovy: Dvěšestdesátisíc 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 18.07.2025



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 057414/2025.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	313
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Předlice [775002]
Číslo LV:	99
Výměra [m ²]:	384
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:	Předlice [175005] ; č. p. 152; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 313
Stavební objekt:	č. p. 152
Ulice:	Hrbovická
Adresní místa:	Hrbovická 152/3

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Cibrik Julius, Železničářská 916/19, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	1/14
Cibrik Mikuláš, Hrbovická 152/3, Předlice, 40001 Ústí nad Labem	1/14
Cibrik Miroslav, Hrbovická 77/25, Předlice, 40001 Ústí nad Labem	1/8
Cibrik Pavel, Dostojevského 85/4, Předlice, 40001 Ústí nad Labem	1/28
Melíšková Alena, Karenova 979/19, Košíře, 15000 Praha 5	3/8
Oláhová Helena, V Oblouku 582/9, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	1/42
Smilová Helena, Hrbovická 152/3, Předlice, 40001 Ústí nad Labem	25/84

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Cibrik Mikuláš
Nařízení exekuce - Cibrik Pavel
Zahájení exekuce - Cibrik Pavel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

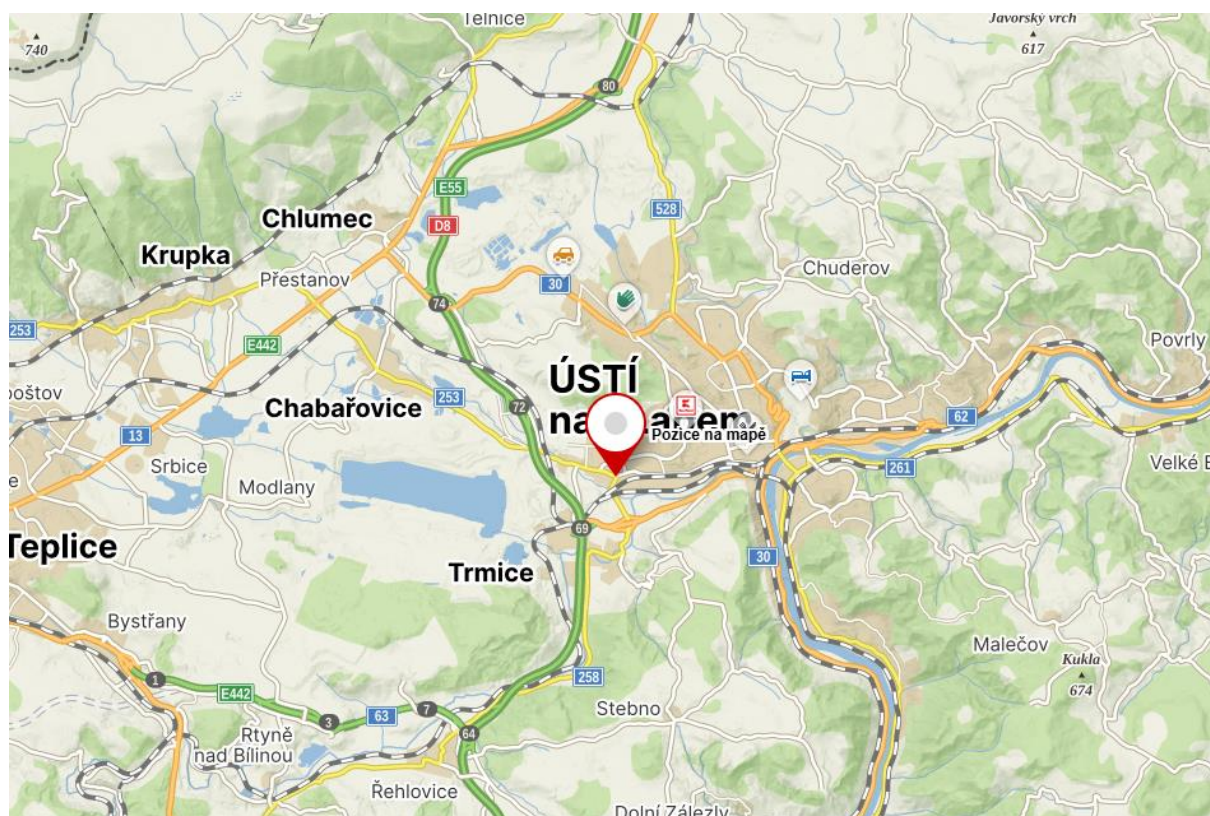
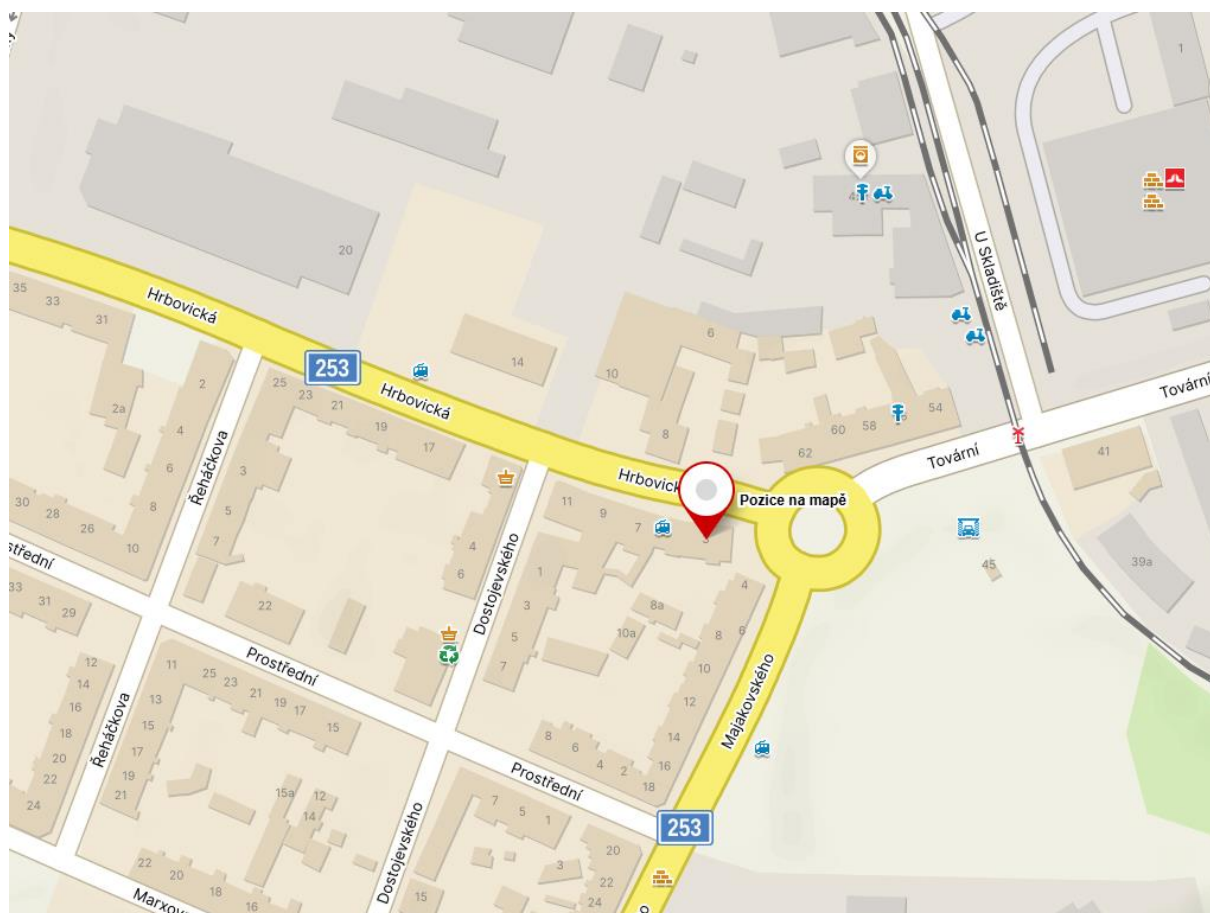
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4277/2025](#)

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

Katastrální mapa



Situační mapa



ISVS - VODA

ISVS - VODA > Datové sady > Záplavová území > Mapa

Záplavové území:

Informace o datové sadě

Práce s mapou:

Legenda

Zobrazení vrstev

- Aktivní zóny záplavových území
- Záplavová území pro Q5
- Záplavová území pro Q20
- Záplavová území pro Q100
- Záplavová území pro Q500
- Záplavová území největší zaznamenané přirozené povodně

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)

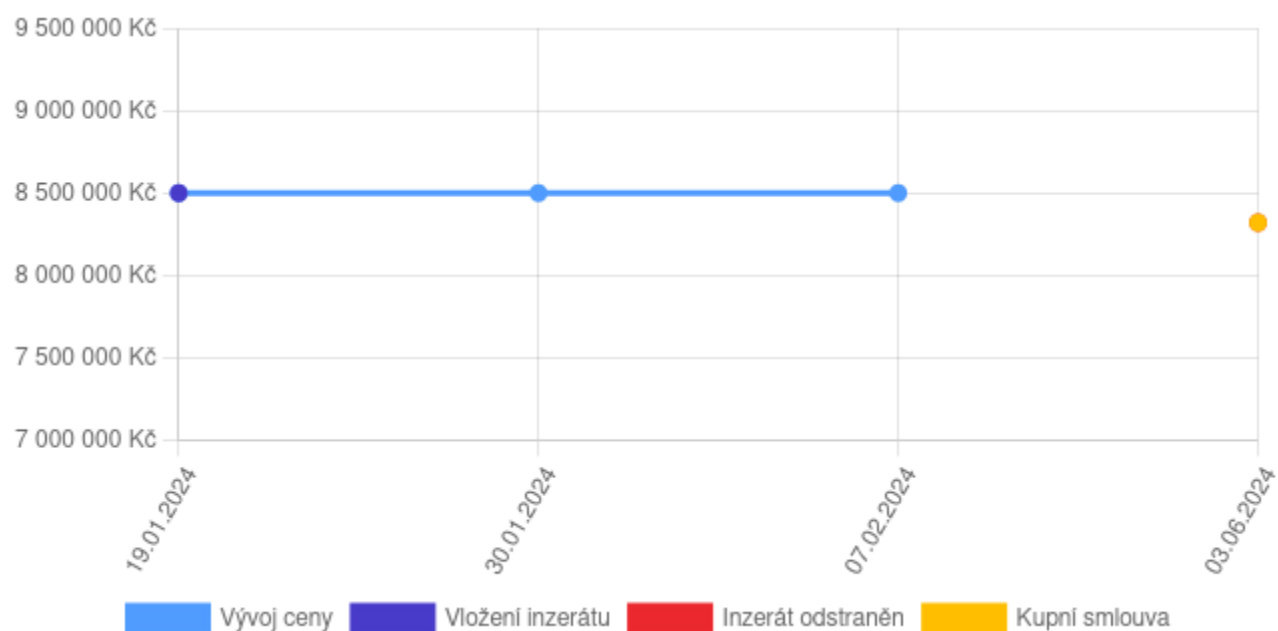
Lokalita	Tovární č.p. 132/62, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	8 320 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.06.2024	Číslo řízení	V-3221/2024-510
Poznámka k ceně	+ provize RK, včetně právního servisu	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	480 m ²
Podlahová plocha	350 m ²	Typ objektu	Patrový

Nabízíme vám k prodeji činžovní nájemní dům se zastavěnou plochou 180 m² na vlastním pozemku o celkové výměře 282 m² v Ústí nad Labem na ulici Tovární. Dům je po revitalizaci - střecha, zateplení, fasáda, okna, odpady, rozvody vody, parkoviště. Dispoziční řešení: 4 x 2+1, 1 x 3+kk, 3 x 2+kk. Dva byty jsou po kompletní rekonstrukci (srpen 2021), 6 bytů je po rekonstrukci (2018). Všechny byty jsou obsazeny platícími nájemníky. O nemovitost se stará správce. Parkování na soukromém parkovišti ve vnitrobloku. Veškerá občanská vybavenost v místě. Celkový čistý roční výnos činní 1 mil. Nabízíme vám možnost financování naším smluvním partnerem. Další informace na vyžádání u rk.

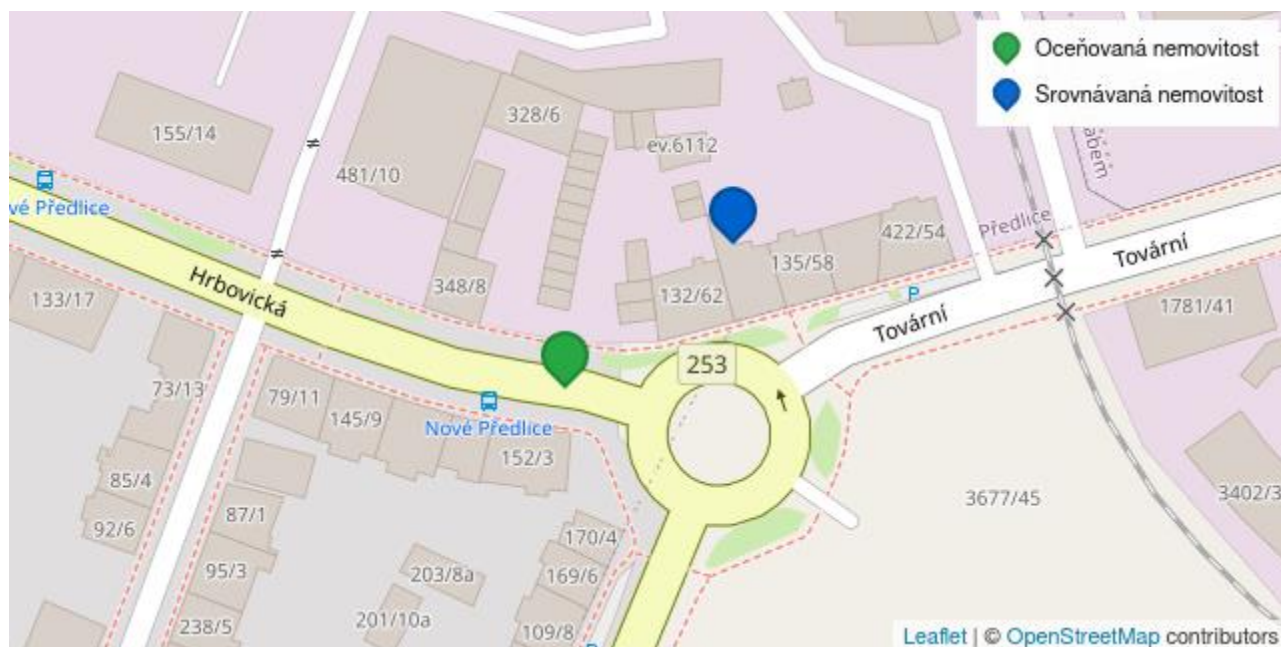
2. Fotodokumentace



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)

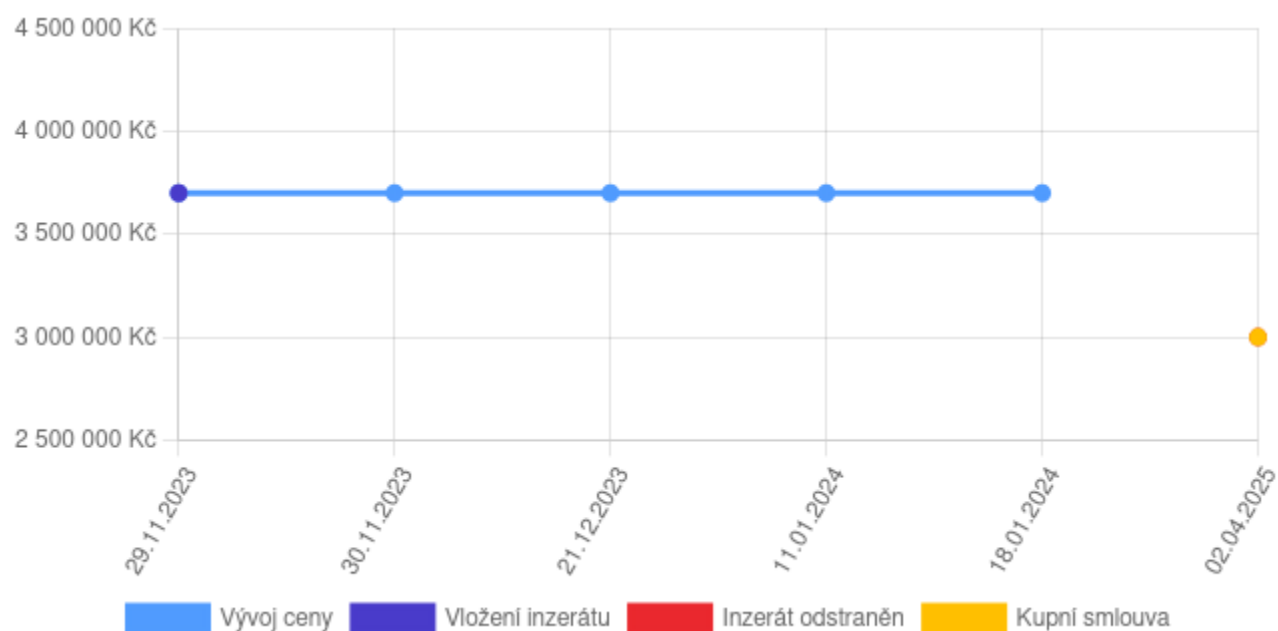
Lokalita	Prostřední, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2025	Číslo řízení	V-2138/2025-510
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	219 m ²
Užitná plocha	300 m ²	Podlahová plocha	263 m ²
Plocha zahrady	183 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Dálnice
Typ objektu	Patrový		

Máme pro Vás zajímavou investiční nabídku domu v Ústí nad Labem, ulice Prostřední. Jedná se o třípodlažní dům s podkrovím, který je částečně zrekonstruován. A jaké byty najdete v každém podlaží? V přízemí, je byt o dispozici 2+kk, který je po rekonstrukci. V prvním patře je byt s dispozicí 2+1, také po rekonstrukci a ve druhém patře se nachází byt s dispozicí 2+1, kde rekonstrukce započala a je třeba ji dokončit. Je tu ještě podkroví, kde najdete byt o dispozici 1+1. Za domem je prostorná zahrada, kterou můžete využít k posezení, nebo jako užitkovou zahradu. Dům se nachází v blízkosti veškeré občanské vybavenosti a obchodů. Investoři ocení možnost pronájmu jednotlivých bytů. A pokud vás zajímá aktuální měsíční příjem z nájemného, ten činí 20.000,-Kč. Zaujala vás tato nabídka? Neváhejte a zavolejte mi ohledně bližších informací, které Vám ráda sdělím na prohlídce domu.

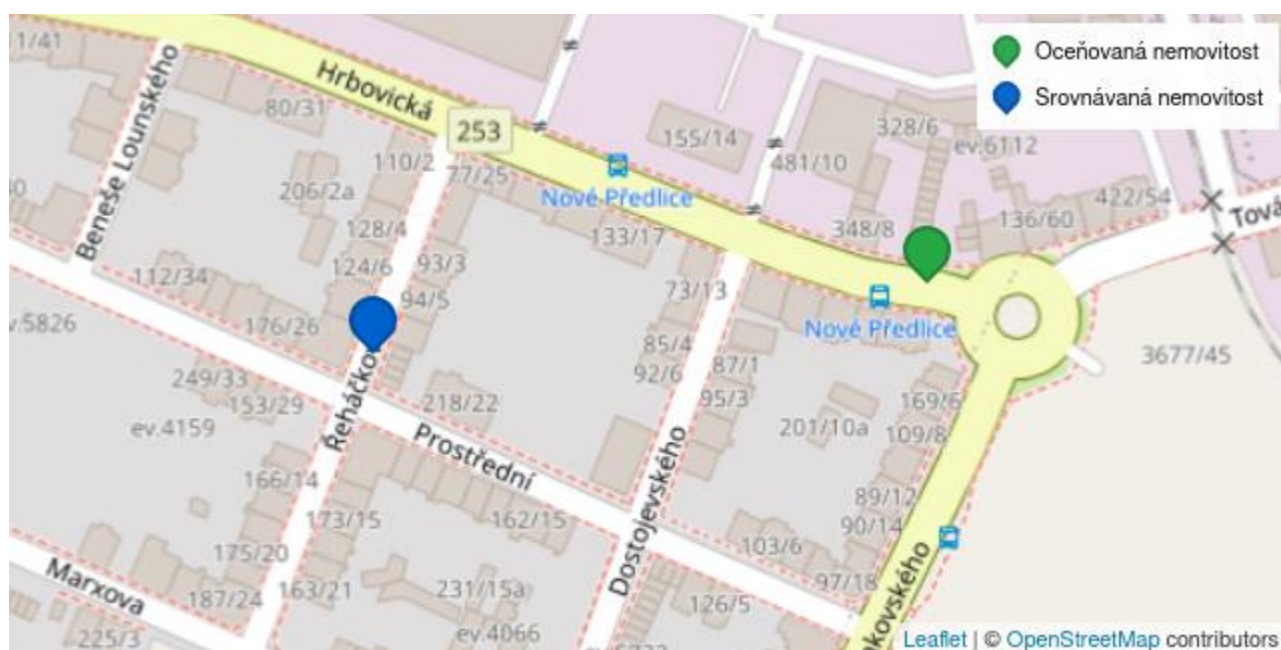
2. Fotodokumentace



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	Hrbovická č.p. 146/7, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	4 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2025	Číslo řízení	V-3363/2025-510
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok výstavby	1919
Rok rekonstrukce	2022	Užitná plocha	300 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlaží bytu	0
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

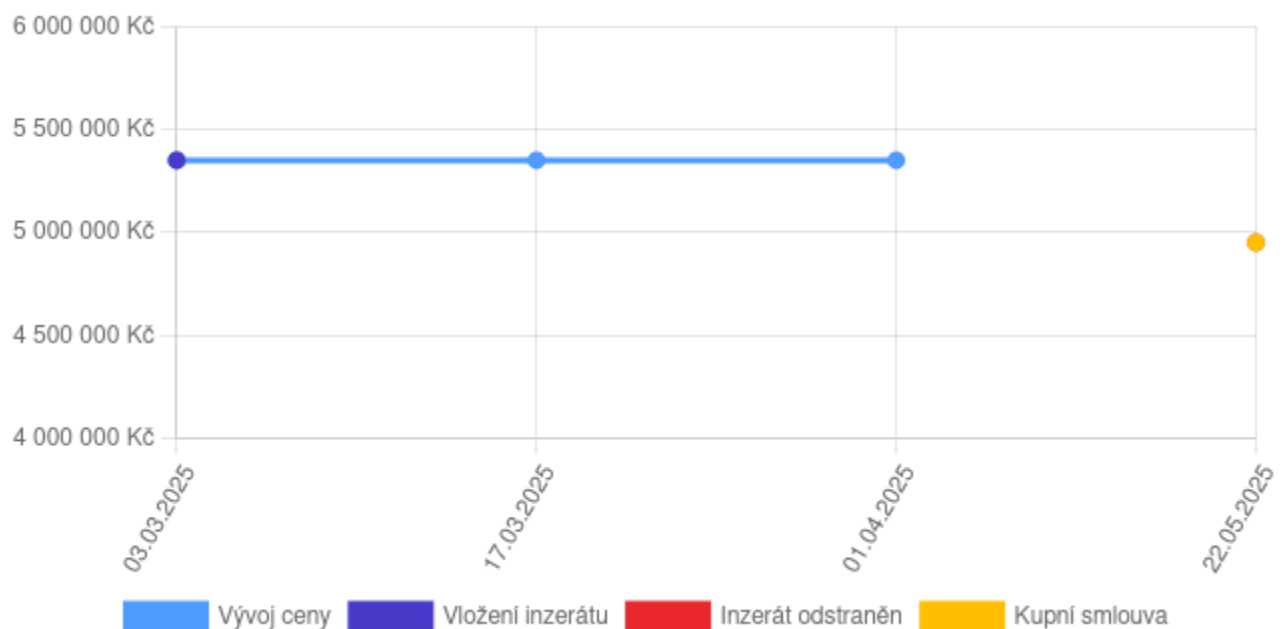
Investiční nabídka ke koupi patrového činžovního domu se 4 byty a garáží se zastavěnou plochou 150 m² na vlastním pozemku o celkové výměře 269 m², který se nachází v Ústí nad Labem na ulici Hrbovická. Dispoziční řešení: 1. NP - byt o velikosti 1 x 1+1, koupelna a WC, garáž a zadní vstup do vnitrobloku, vstup do sklepa, 2NP : byt o velikosti 2+1, koupelna a WC, byt o velikosti 2+kk, koupelna a WC, 3NP : byt o velikosti 3+1, koupelna a WC, půdní prostory – 1 x místnost s WC, která lze na 1+kk s koupelnou a wc, vstup do půdních prostor, kde je možnost vybudovat ještě bytovou jednotku o velikosti 2+kk. Dům je po kompletní revitalizaci a všechny byty jsou po rekonstrukci, která proběhla v roce 2022. Ohřev vody zajišťují 2 el. bojlerů na 400 l. Parkování v garáži. Objekt je ze 2/3 podsklepen. Ve sklepech se nachází kotel se zásobníkem na tuhá paliva (pelety a uhlí). Ve vnitrobloku se nachází 2 přístavby, které slouží jako dílna a sklad na nářadí a zahradní nábytek. Dále je zde zastřešené posezení s krbem a udírnou. Při plné obsazenosti je roční výnos nemovitosti 600.000,- Kč. Pokud budou vybudovány další 2 jednotky v půdních prostorech, tak roční výnos se zvýší o 200.000,- Kč/rok. Zajišťujeme i kompletní správu a pojištění nemovitosti. V lokalitě je veškerá občanská vybavenost a dopravní obslužnost v dosahu. Nabízíme Vám možnost financování naším smluvním partnerem. Další informace na vyžádání u RK.

2. Fotodokumentace

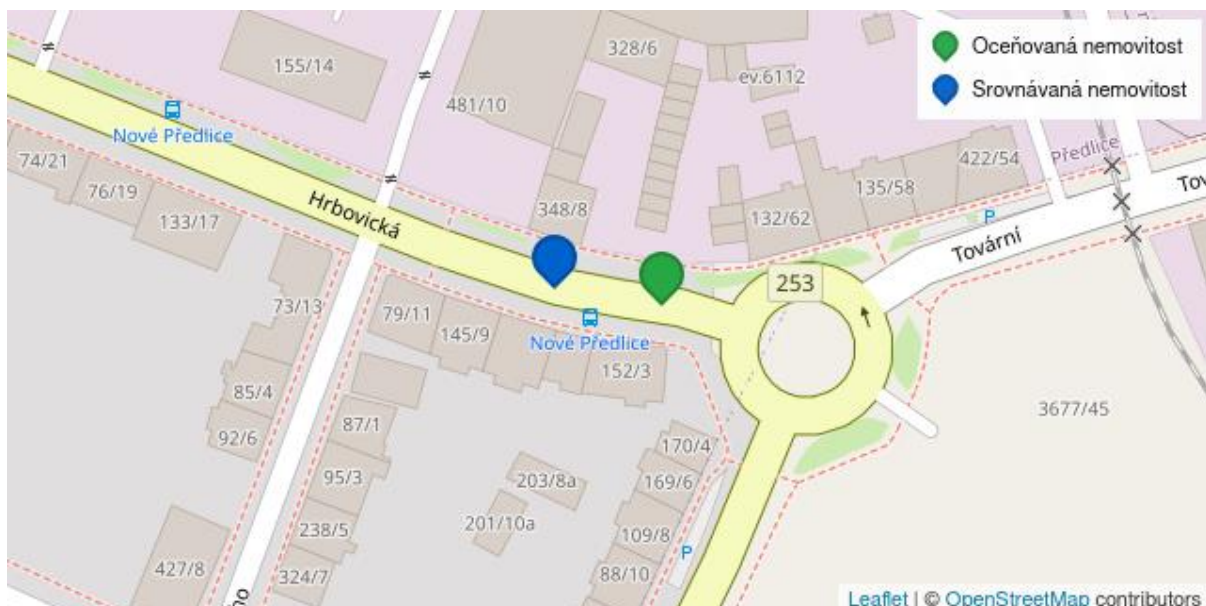




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

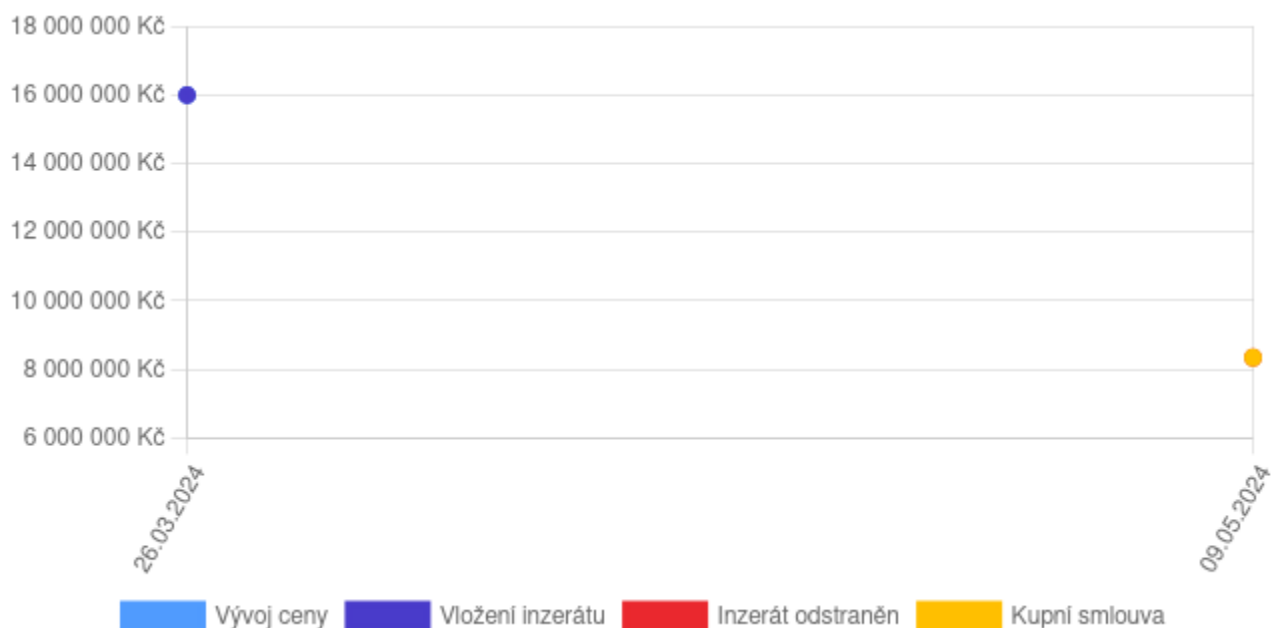
Lokalita	Hrbovická č.p. 210/53, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	8 347 647 Kč
Právní účinky ke dni	09.05.2024	Číslo řízení	V-2642/2024-510
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	4	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	435 m ²
Podlahová plocha	370 m ²	Plocha zahrady	500 m ²
Vytápění	Kamna	Typ objektu	Patrový

Prodej bytového domu v Ústí nad Labem, v části Předlice. 8 bytů, podlahová plocha celkem 435 m² včetně společných částí. Prodej realizován KS s datem podání 09.05.2024, č. vkladu: V-2642/2024-510, cena: 8 347 647 Kč.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

