

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 077325/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Děčíně, Mgr. Radka Vrataninová, Poštovní 1220, 407 47 Varnsdorf
Číslo jednací:	35 D 1309/2024-155
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Pavlu Kroupovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemek parcelní č. 683, k.ú. Rybniště, obec Rybniště, okres Děčín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	14.10.2025
Zpracováno ke dni:	14.10.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 24.9.2025, č.j. 35 D 1309/2024-155 byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky, Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem ve Varnsdorfu, Poštovní 1220, ustanoven znalec XP invest s.r.o., znalecká kancelář k určení současné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id $\frac{1}{4}$ pozemku parcelní č. 683 zapsaného na listu vlastnictví č. 325, pro katastrální území Rybniště, obec Rybniště, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Pavlu Kroupovi, sp. zn. 35 D 1309/2024.

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: výpis z katastru nemovitostí, 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 zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán.

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: Pozemek parcelní č. 683

Adresa předmětu ocenění: Rybniště, okres Děčín

Kraj: Ústecký kraj

Okres: Děčín

Obec: Rybniště

Katastrální území: Rybniště

Počet obyvatel: 707

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 748,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{363,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 14.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti, Mgr. Zdeňka Křenková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - nikdo.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Král Václav, Krásné Pole 64, 40744 Chříbská - podíl ve výši id. 1/2,
SJ Kroupa Pavel, Sídliště 1017, 40777 Šluknov a Kroupová Irena, č. p. 36, 40751 Rybniště - podíl ve výši id 1/2.

Nemovitosti:

Pozemek parcelní č. 683 zapsaný na listu vlastnictví č. 325, pro katastrální území Rybniště, obec Rybniště a okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parcelní č. 683 zapsaný v katastru nemovitostí jako: trvalý travní porost, způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast – III. zóna, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond o celkové výměře 806 m².

Jedná se o neudržovaný, mírně svažitý pozemek bez porostů. Pozemek není oplocený.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení vesnické. Pozemek není zastavitelný, neboť minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu stanovená územním plánem činí 1 200 m².



Stanovení podmínek pro využití ploch bydlení:

PLOCHY BYDLENÍ	
VESNICKÉ (BV)	
Hlavní využití	rodinné domy
Přípustné využití	veřejná prostranství a veřejná zeleň
	doplňkové stavby k stavbě hlavní
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití	občanská vybavenost v rámci stavby pro bydlení, která nesnižuje kvalitu životního prostředí a pohodu bydlení
	využitelnost ploch BV 21 a BV 45 je podmíněna zpracováním územní studie
	využitelnost částí ploch BV 1, BV 4, BV 5, BV 6, BV 14, BV 15, BV 16, BV 17, BV 18, BV 19, BV 22, BV 26, BV 35, BV 37, BV 39, BV 40, BV 46, BV 53, BV 56, BV 61, které se nacházejí v ochranném pásmu dráhy resp. v ochranném pásmu silnic II. a III. třídy resp. ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky, je povolena za podmínky, že v územním resp. stavebním řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb
Nepřípustné využití	stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu je 1 200 m ² (nevztahuje se na plochy BV 2, BV 12, BV 30, BV 39, BV 40, BV 47, BV 54, BV 55 a BV 56 - na těchto plochách je možno postavit jeden rodinný dům)
	podíl zpevněných ploch pozemku pro umístění 1 rodinného domu max. 20 %
	maximální výška zástavby rodinnými domy 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví
	respektovat charakter stávající zástavby

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží v řídce obydleném východním okraji obce na okraji lesa a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. 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 se zelení v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V obci je zastávka vlakových a autobusových spojů, parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nižším indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, zahájeny pozemkové úpravy, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, změna výměr obnovou aparátu, změna číslování parcel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	683
	Celková výměra	806 m ²
	Druh pozemku	trvalý travní porost
	Územní plán	plochy bydlení vesnické
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	---
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba 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 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 bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	obec s nižším indexem kriminality
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva, zahájeny pozemkové úpravy, zapsáno do seznamu likvidační podstaty

		pozůstalosti, změna výměr obnovou aparátu, změna číslování parcel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti
--	--	---

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.10.2025 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

Oceňovací předpis

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,680}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,900}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,909}$

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: Ochranné pásmo - chráněná krajinná oblast III. zóna	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,990 * 0,909 = \mathbf{0,891}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	363,-	0,891	0,300	97,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	683	806	97,03	78 206,18
Stavební pozemek - celkem			806		78 206,18

Pozemek - cena zjištěná celkem = **78 206,18 Kč**

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Pozemek 78 206,18 Kč

Cena zjištěná - celkem: **78 206,18 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **78 210,00 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

Rybniště, Rybniště, okres Děčín						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Rybniště č.p. 177, okres Děčín	806 m ²	plochy bydlení venkovské	bez připojení na IS	rovinatý neudržovaný pozemek, bez náletů, pravidelného tvaru	nezastavitelný pozemek
1	Rybniště, okres Děčín	1243 m ²	plochy bydlení venkovské	bez připojení na IS	rovinatý, udržovaný pozemek, bez náletů, pravidelného tvaru	zastavitelný pozemek
2	Rybniště, okres Děčín	3162 m ²	plochy bydlení venkovské, zahrada	bez připojení na IS	rovinatý, udržovaný pozemek, bez náletů, pravidelného tvaru	částečně zastavitelný pozemek
3	Rybniště, okres Děčín	1119 m ²	plochy bydlení venkovské	elektrina, vodovod	rovinatý, udržovaný pozemek, bez náletů, nepravidelného tvaru	nezastavitelný pozemek

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 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	750,00 Kč	1.05	787,50 Kč	1	0.96	1	1	1.03	1.2 ¹	1.18656	663,68 Kč
2	580,00 Kč	1	580,00 Kč	1	0.77 ²	0.98	1	1.03	1.15	0.8938237	648,90 Kč
3	268,10 Kč	1.05	281,50 Kč	1	0.97	1	1.04	0.98	1	0.988624	284,74 Kč
Celkem průměr									532,44 Kč		
Minimum									284,74 Kč		
Maximum									663,68 Kč		
Směrodatná odchylka - s									214,64 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									317,80 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									747,08 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, u vzorků starších 12 měsíců použit koeficient 1,05											
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 [K6; č.1] Dle územního plánu obce činí minimální velikost pozemku pro umístění jednoho rodinného domu 1 200 m2, což oceňovaný pozemek nesplňuje.											
² [K2; č.2] Srovnávaný pozemek je výrazně větší.											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koeficient redukce na pramen ceny = 1 (u starších vzorků použit koeficient 1,05). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly v charakteru pozemku. K6 diferencuje rozdíly v možnostech zastavitelnosti pozemku v návaznosti na územní plán obce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$532,44 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 806 \text{ m}^2$$

$$= 429\,146,64 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

429 000,00 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

78 210,00 Kč

Výsledek dle porovnávací metody:

429 000,00 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, nedochází-li ke zcelování vlastnictví nemovitého majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši 20 %. Odůvodnění výše srážky: minoritní podíl.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 20 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(429\,000\text{ Kč} * 1/4) - 20\% = 85\,800,00\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 24.9.2025, č.j. 35 D 1309/2024-155 byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky, Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem ve Varnsdorfu, Poštovní 1220, ustanoven znalec XP invest s.r.o., znalecká kancelář k určení současné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id $\frac{1}{4}$ pozemku parcelní č. 683 zapsaného na listu vlastnictví č. 325, pro katastrální území Rybniště, obec Rybniště, okres Děčín.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id $\frac{1}{4}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

86 000,- Kč

Slovy: Osmdesátšesttisíc Kč

Vypracoval:

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

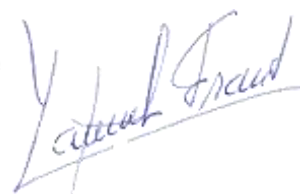
Mgr. Zdeňka Křenková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 24.10.2025



Mgr. Zdeňka Křenková

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 077325/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	683
Obec:	Rybníště [562793]
Katastrální území:	Rybníště [744042]
Číslo LV:	325
Výměra [m ²]:	806
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Král Václav, Krásné Pole 64, 40744 Chřibská	1/2
SJ Kroupa Pavel a Kroupová Irena	1/2
Kroupa Pavel, Sídliště 1017, 40777 Šluknov	
Kroupová Irena, č. p. 36, 40751 Rybníště	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
rozsáhlé chráněné území
chráněná krajinná oblast - III. zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83421	398
83441	408

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

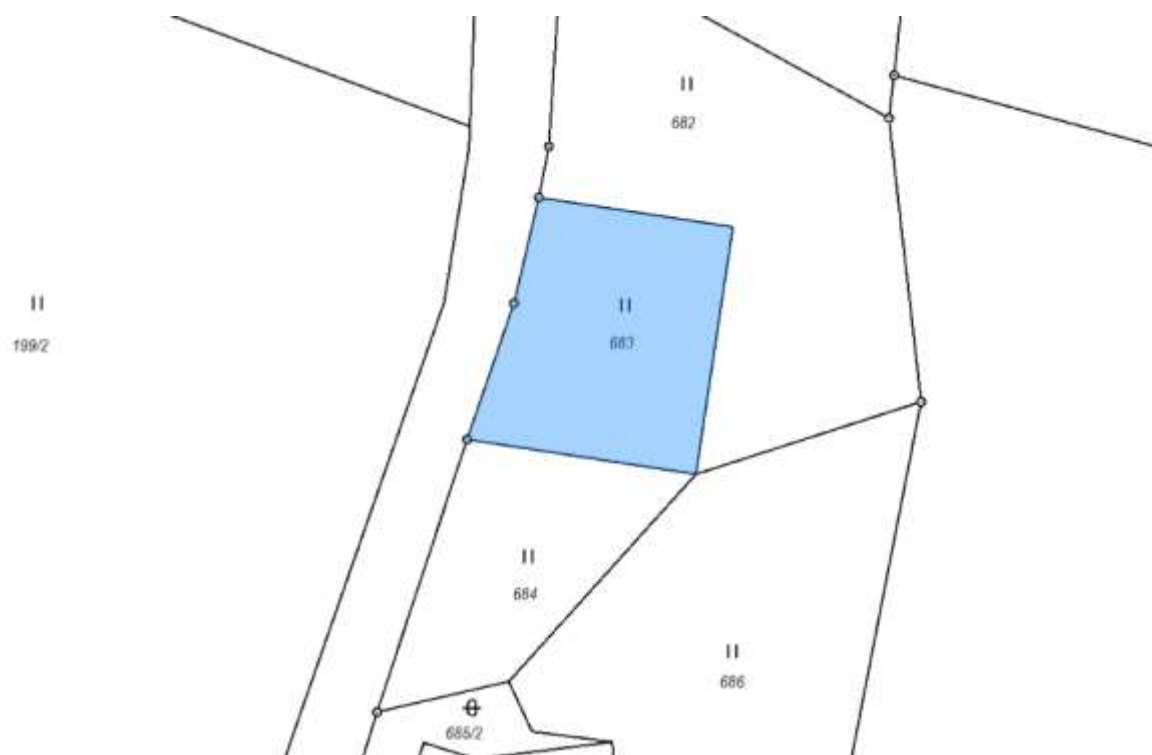
Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva
Zahájeny pozemkové úpravy
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

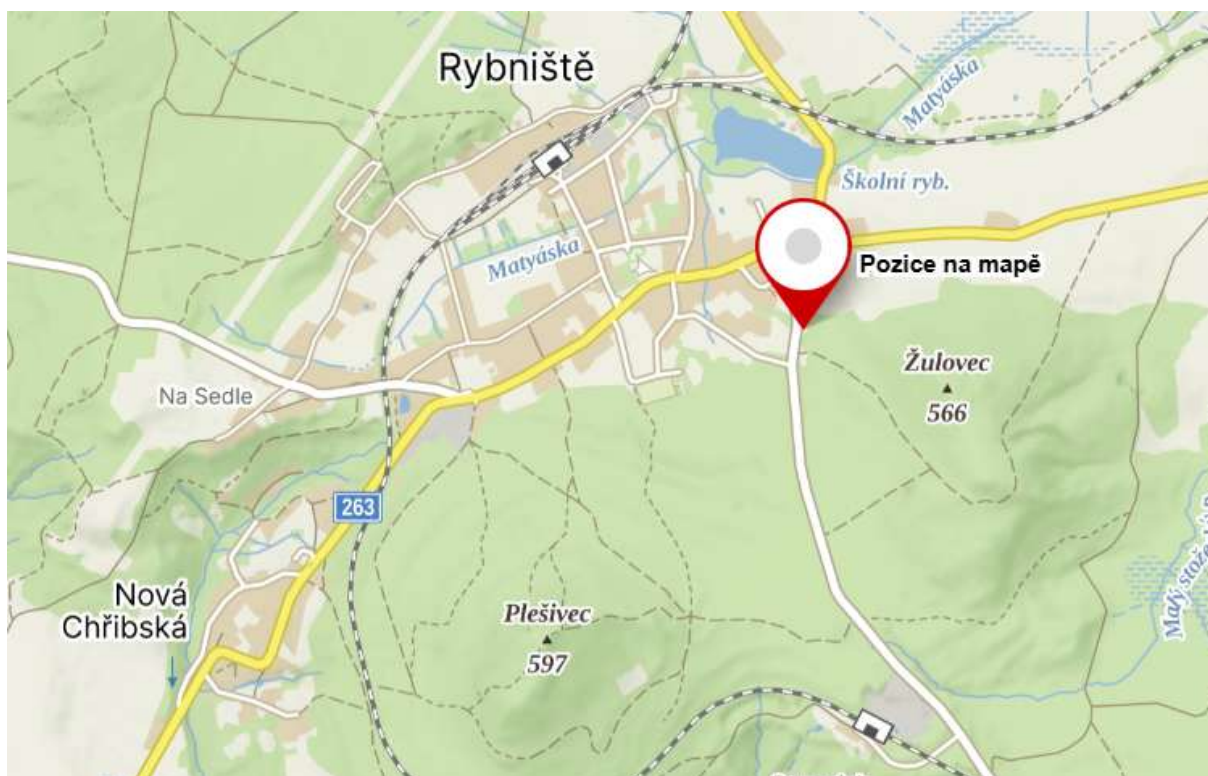
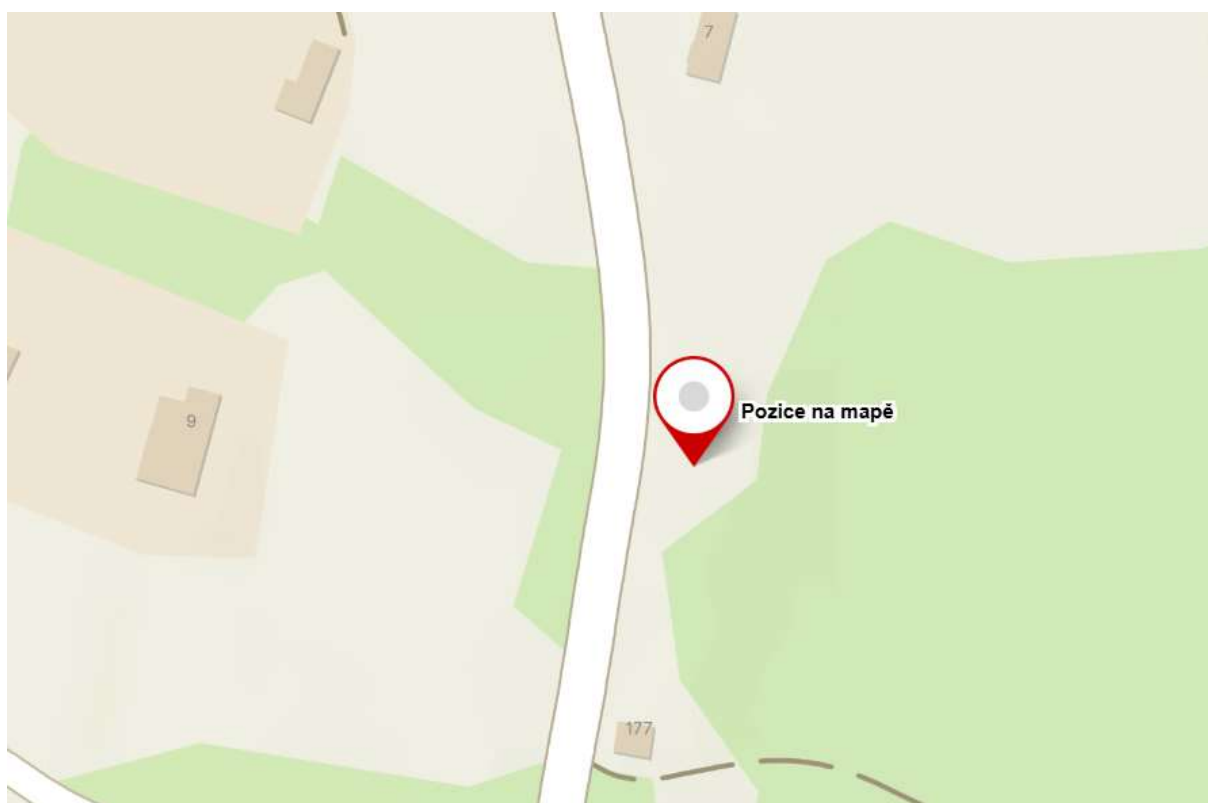
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

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)

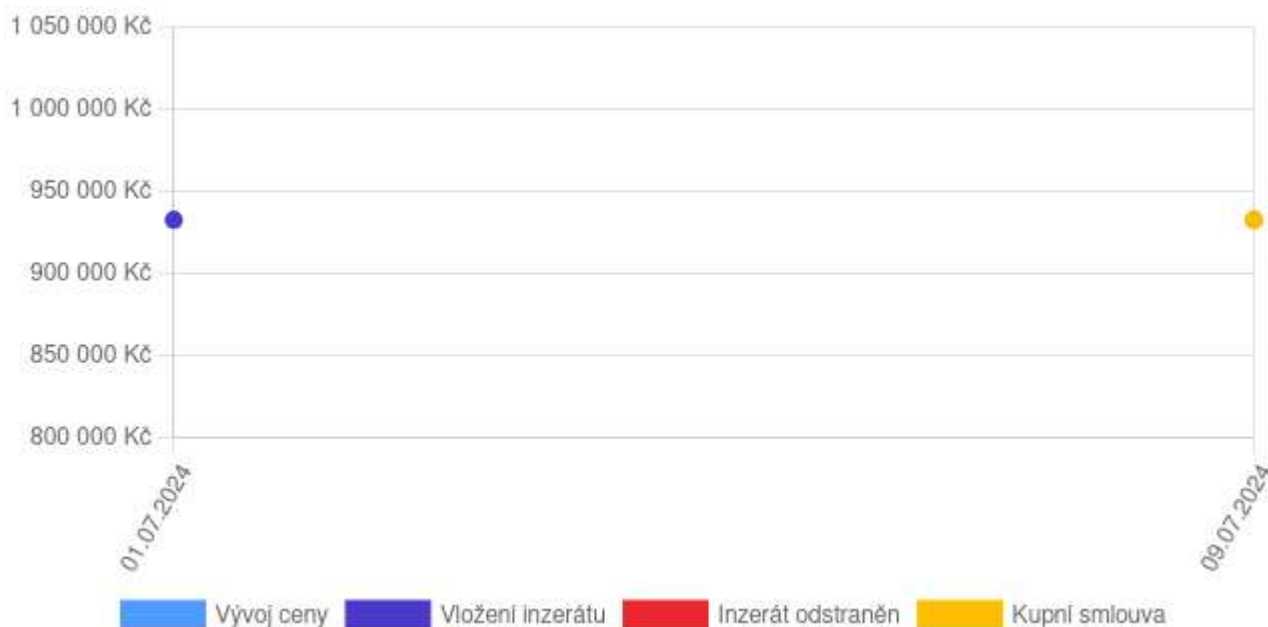
Lokalita	Rybniště, okres Děčín	Cena dle KS	932 250 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2024	Číslo řízení	V-1692/2024-531
Voda	Bez přípojky	Kanalizace	Není
Elektřina	Chybí	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 243 m ²

K prodeji pozemek v obci Rybniště. Pozemková parcela č. 51/20 o výměře 1 243 m² - trvalý travní porost. Bez přípojek.

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)

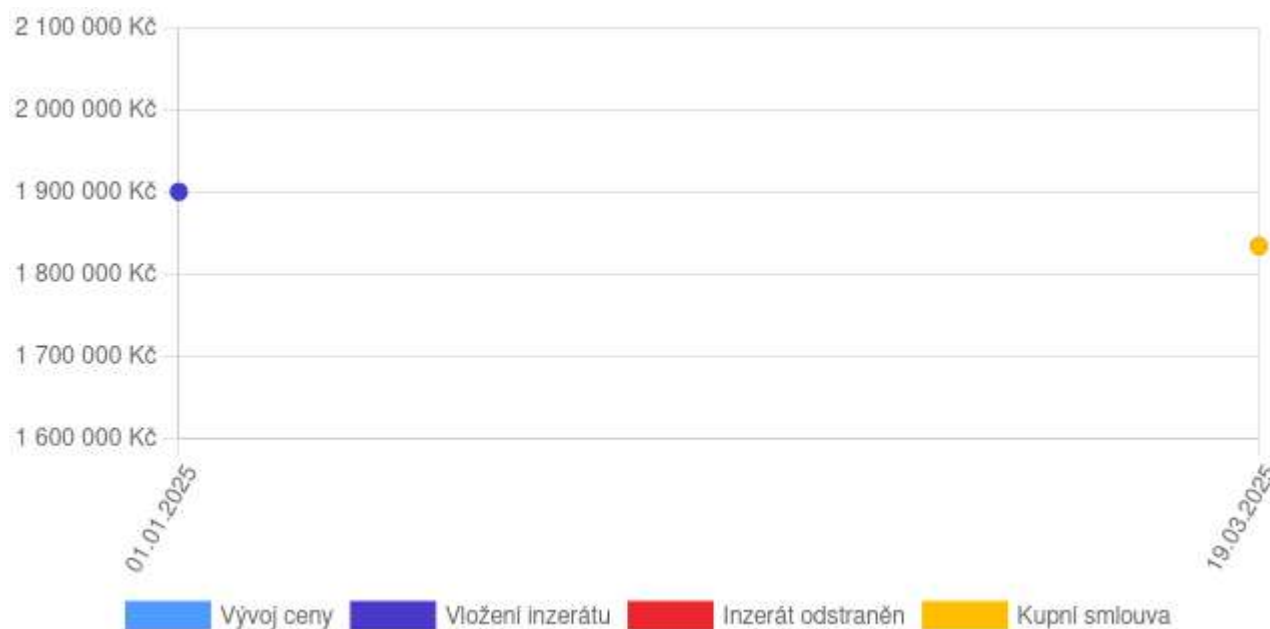
Lokalita	Rybniště, okres Děčín	Cena dle KS	1 833 960 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2025	Číslo řízení	V-696/2025-531
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	3 162 m ²

Nabízíme k prodeji pozemek v obci Rybniště o výměře 3 162m². V územním plánu obce je pozemek veden částečně jako plocha bydlení venkovská a částečně jako zahrada. Jedná se o rovinatý pozemek, který leží při hlavní komunikaci a je bez inženýrských sítí.

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)

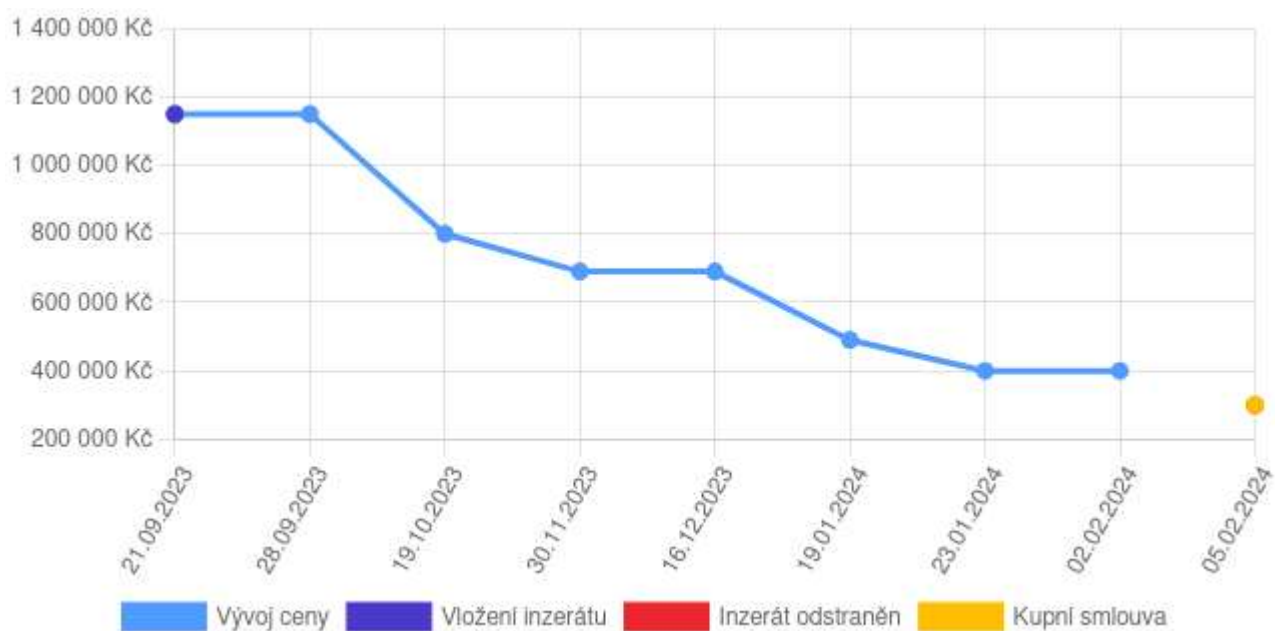
Lokalita	Rybniště, okres Děčín	Cena dle KS	300 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.02.2024	Číslo řízení	V-321/2024-531
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Elektřina	230V	Druh pozemku	Stavební pozemek
Stav	Dobrý	Plocha pozemku	1 119 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Svažitost pozemku	Rovinatý	Využití pozemku	Zahrada

Nádherné slunné místo v Rybništi. Jedná se o rovinatý pozemek o celkové ploše 1119 m², V zimních obdobích je nedaleko Ski areál Horní Podluží, nebo Jedlová. Obec spadá do Chráněné krajinné oblasti Lužické hory. Rybniště je významným železničním uzlem na trati z Děčína a České Lípy do Rumburku a Varnsdorfu. Do Německa se dostanete za 20 minut. V krátké časové vzdálenosti 12 minut se nachází Národní park České Švýcarsko. Kontaktujte prosím realitního makléře a dozvíte se více informací, díky kterým se budete moci rozhodnout, zda je pozemek pro Vás vyhovující.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

