

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065195/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Děčíně pozůstalost po Zdeňce Simandlové Masarykovo nám. 1/1 405 02 Děčín
Číslo jednací:	35 D 1260/2024-44
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Zdeňce Simandlové
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemky parcelní č. St. 45 a 89/3, k.ú. Nová Víska u Dolní Poustevny, obec Dolní Poustevna, okres Děčín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.09.2025
Zpracováno ke dni:	16.09.2025
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 15 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 4.8.2025, č.j. 35 D 1260/2024-44 byl prostřednictvím ustavené soudní komisařky Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem ve Varnsdorfu, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení ceny nemovitých věcí, a to podílu ve výši id 1/5 pozemků parcelní č. St. 45 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní č. 89/3 – trvalý travní porost, zapsaných na listu vlastnictví č. 493, pro katastrální území Nová Víska u Dolní Poustevny, obec Dolní Poustevna, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Zdeňce Simandlové, sp. zn. 35 D 1260/2024.

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, 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, usnesení OS v Děčíně ze dne 4.8.2025, č.j. 35 D 1260/2024-44.

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: Pozemky parcelní č. St. 45, 89/3
Adresa předmětu ocenění: Nová Víska u Dolní Poustevny, Dolní Poustevna, okres Děčín
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec: Dolní Poustevna
Katastrální území: Nová Víska u Dolní Poustevny
Počet obyvatel: 1 655

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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, kanalizace a plyn	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{558,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.09.2025. 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:

Bačkádyová Silvie, č. p. 246, 40780 Vilémov - podíl ve výši id 1/10,
Frantová Jarmila, Bezručova 1705, Horní Litvínov, 43601 Litvínov - podíl ve výši id 1/5,
Hendrychová Žaneta, Plzeňská 357/24, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov - podíl ve výši id 1/10,
Simandlová Zdeňka, č. p. 273, 40781 Lipová - podíl ve výši id 1/5,
Sýkorová Anna, č. p. 420, 28915 Kounice - podíl ve výši id 2/5.

Nemovitosti:

Pozemek parcelní č. St. 45 – zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: zbořeniště o výměře 503 m² a pozemek parcelní č. 89/3 – trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond o výměře 1131 m² zapsané na listu vlastnictví č. 493, pro katastrální území Nová Víska u Dolní Poustevny, obec Dolní Poustevna a okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemků:

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní č. St. 45 – zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: zbořeniště o výměře 503 m² a pozemek parcelní č. 89/3 – trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond o výměře 1131 m² zapsané na listu vlastnictví č. 493, pro katastrální území Nová Víska u Dolní Poustevny, obec Dolní Poustevna a okres Děčín. Celková výměra pozemků činí 1634 m².

Na pozemku parcelní č. St. 45 se nachází zbytky bývalé stavby (kamenné základy a zdi) a náletové dřeviny.

Pozemek parcelní č. 89/3 je z větší části porostlý maliníkem obecným, část pozemku je udržována pravděpodobně majitelem pozemku parcelní č. 46/2 a část pozemku je využívána jako pastvina.

Pozemky jsou svažité, neoplocené.

Širší vztahy:

Přístup na pozemky je po nezpevněné obecní cestě - pozemek parcelní č. 442 – ostatní plocha, ostatní komunikace. Vlastníkem pozemku je Město Dolní Poustevna, Vilémovská 77, 40782 Dolní Poustevna. V současné době je tento pozemek spolu s okolními pozemky oplocen ohradníky a využíván jako pastvina – přístup k oceňovaným pozemkům tedy není možný.

Pozemky leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

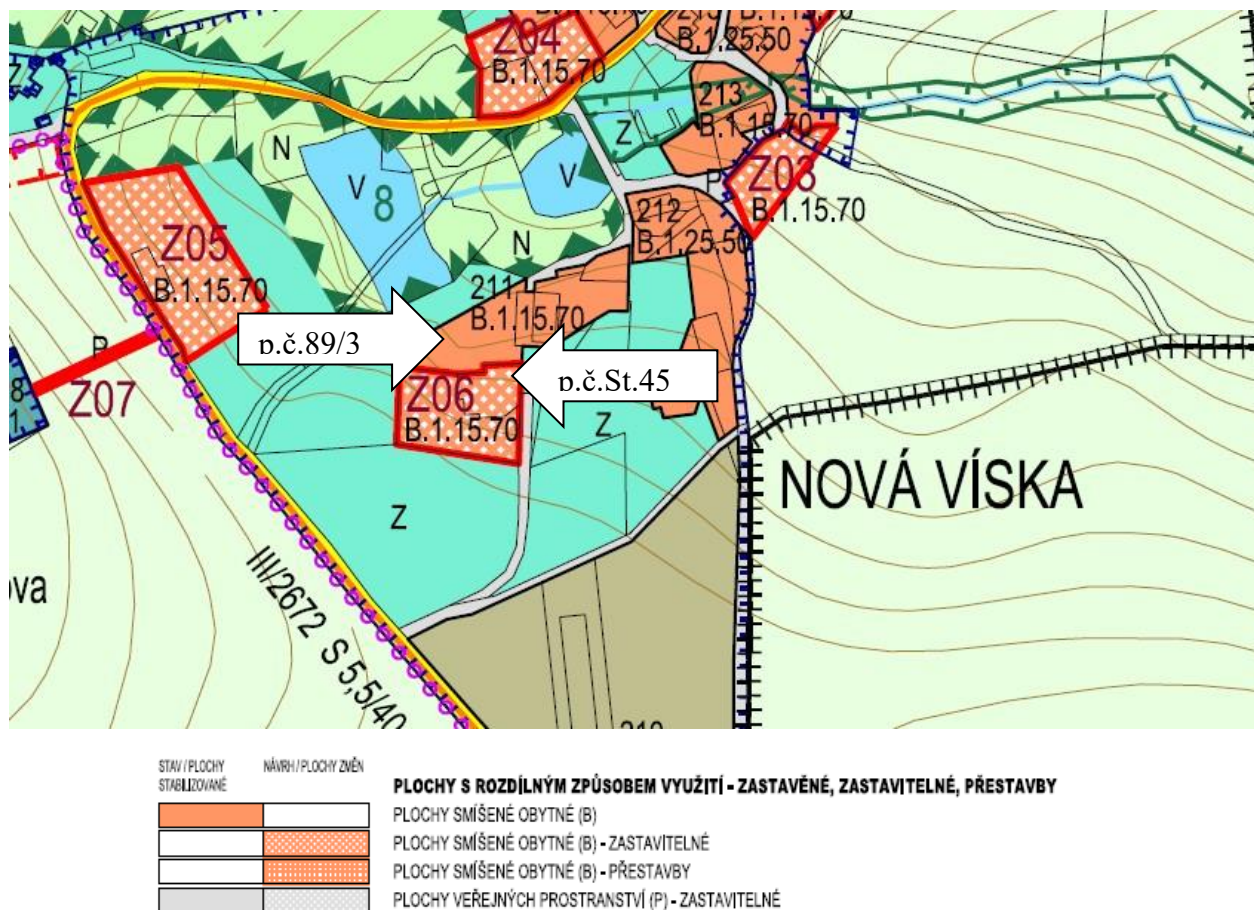
V obci je dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V obci je dále dostupná částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Nejdůležitější 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 bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů. Obec s nižším indexem kriminality.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu města Dolní Poustevna jsou pozemky zahrnuté jako plochy smíšené obytné a plochy smíšené obytné – zastavitelné.



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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou evidovány jiné zápisy (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parcelní č. St. 45 a parcelní č. 89/3
	Celková výměra	1634 m ²
	Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost
	Územní plán	plochy smíšené obytné, plochy smíšené obytné - zastavitelné
	Trvalé porosty	náletové dřeviny

	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	bez staveb, resp. zbytky bývalé stavby

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost 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 zařízení; v obci 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
	Sousedé a kriminalita	obec s nižším indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	bez zápisu
	Další informace	na listu vlastnictví jsou evidovány jiné zápisy (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.09.2025 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,697}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,527}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,697}$$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,697}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,697 = \mathbf{0,676}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	558,-	0,676		377,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 45	503	377,21	189 736,63
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	89/3	1 131	377,21	426 624,51
Stavební pozemky - celkem			1 634		616 361,14

1.2. Porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: St. 45
stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 450 m ² * 16,23 Kč/m ²	=	7 303,50
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	15 748,18

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	15 748,18
---	---	-----------

Porosty = **15 748,18 Kč**

Pozemky - rekapitulace

1.1. Pozemky: **616 361,14 Kč**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **632 109,32 Kč**

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Pozemky	632 109,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	616 361,14 Kč
1.2. Porosty	15 748,18 Kč
	= 632 109,32 Kč

Cena zjištěná - celkem: **632 109,32 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

632 110,00 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

Nová Víska u Dolní Poustevny, Dolní Poustevna, okres Děčín							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - přístup k pozemku	K6 - stavby a porosty	K7 - tvar pozemku
Oceňovaný objekt	Nová Víska u Dolní Poustevny, Dolní Poustevna, okres Děčín	1634 m ²	plochy smíšené obytné	bez sítě (elektrina v blízkosti pozemku)	nezpevněná cesta	zbytky původní stavby, svažité pozemek s náletovými dřevinami, neudržovaný pozemek	nepravidelný tvar
1	Vilémov, okres Děčín	1988 m ²	plochy bydlení	bez sítě (elektrina a plyn v blízkosti pozemku)	přes pozemek jiného vlastníka bez zřízení věcného břemene	část dřevěné kolny, okrasné dřeviny, udržovaný pozemek	pravidelný tvar
2	Velký Šenov, okres Děčín	1150 m ²	bydlení všeobecné	elektrina (kanalizace, voda, plyn v blízkosti pozemku)	místní komunikace	rovinatý pozemek, bez staveb, bez porostů, udržovaný	pravidelný tvar
3	Šluknov, okres Děčín	1367 m ²	plochy smíšené obytné všeobecné	elektrina (plyn v blízkosti pozemku)	místní komunikace	rovinatý pozemek, bez staveb, bez porostů, udržovaný	pravidelný tvar
4	Šluknov, okres Děčín	1315 m ²	plochy smíšené obytné	elektrina (plyn v blízkosti pozemku)	účelová komunikace	rovinatý pozemek, bez staveb, bez porostů, udržovaný	pravidelný tvar

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 přístup k pozemku	K6 stavby a porosty	K7 tvar pozemku	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání	
1	503,02 Kč	1	503,02 Kč	1.02	0.97	1	1.02	0.9	1.05	1.03	0.9822931398	512,09 Kč	
2	208,70 Kč	1	208,70 Kč	1.02	1.04	1	1.07	1.07	1.1	1.03	1.37603973936	151,67 Kč	
3	248,72 Kč	1	248,72 Kč	1.05	1.02	1	1.03	1.07	1.1	1.03	1.3373355303	185,98 Kč	
4	400,00 Kč	1	400,00 Kč	1.05	1.03	1	1.03	1.03	1.1	1.03	1.29996267555	307,70 Kč	
Celkem průměr													289,36 Kč
Minimum													151,67 Kč
Maximum													512,09 Kč
Směrodatná odchylka - s													162,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s													126,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s													452,24 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).													

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

Komentář: 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 možnostech přístupu k pozemku. K6 diferencuje rozdíly v charakteru pozemku a stavbách na pozemku. K7 diferencuje rozdíly ve tvaru pozemku.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$289,36 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 1634 \text{ m}^2$$

$$= 472\,814,24 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

473 000,00 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

632 110,00 Kč

Výsledek dle porovnávací metody:

473 000,00 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 scelování vlastnictví nemovitého majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: jiný – minoritní podíl.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$(473\,000,00\text{ Kč} \cdot 1/5) - 30\% = 66\,220,00\text{ Kč}$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesení Okresního soudu v Děčíně ze dne 4.8.2025, č.j. 35 D 1260/2024-44 byl prostřednictvím ustavené soudní komisařky Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem ve Varnsdorfu, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení ceny nemovitých věcí, a to podílu ve výši id 1/5 pozemků parcelní č. St. 45 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní č. 89/3 – trvalý travní porost, zapsaných na listu vlastnictví č. 493, pro katastrální území Nová Víska u Dolní Poustevny, obec Dolní Poustevna, 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 1/5 oceňovaných nemovitostí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

66 000,00 Kč

Slovy: Šedesátšesttisíc 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 19.09.2025



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 065195/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	89/3
Obec:	Dolní Poustevna [562441]
Katastrální území:	Nová Víska u Dolní Poustevny [630012]
Číslo LV:	493
Výměra [m ²]:	1131
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bačkářová Silvie, č. p. 246, 40780 Vilémov	1/10
Frantová Jarmila, Bezručova 1705, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	1/5
Hendrychová Žaneta, Plzeňská 357/24, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	1/10
Simandlová Zdeňka, č. p. 273, 40781 Lipová	1/5
Sýkorová Anna, č. p. 420, 28915 Kounice	2/5

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	1131

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

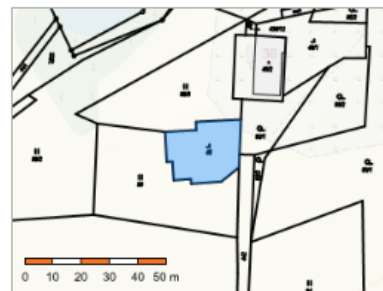
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Simandlová Zdeňka

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

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 45
Obec:	Dolní Poustevna [562441]
Katastrální území:	Nová Víska u Dolní Poustevny [630012]
Číslo LV:	493
Výměra [m ²]:	503
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeníště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bačkářová Silvie, č. p. 246, 40780 Vilémov	1/10
Frantová Jarmila, Bezručova 1705, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	1/5
Hendrychová Žaneta, Plzeňská 357/24, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov	1/10
Simandlová Zdeňka, č. p. 273, 40781 Lipová	1/5
Sýkorová Anna, č. p. 420, 28915 Kounice	2/5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

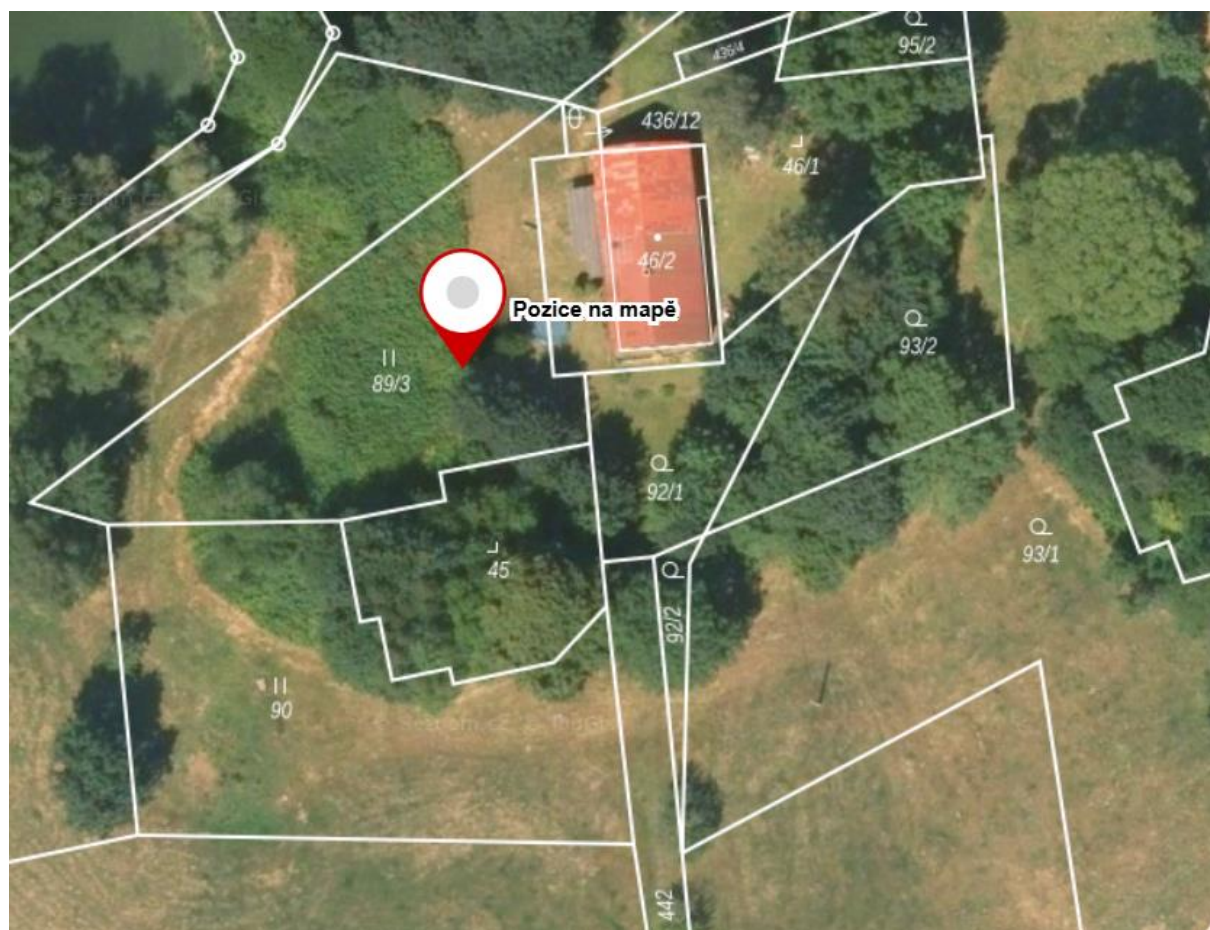
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Simandlová Zdeňka

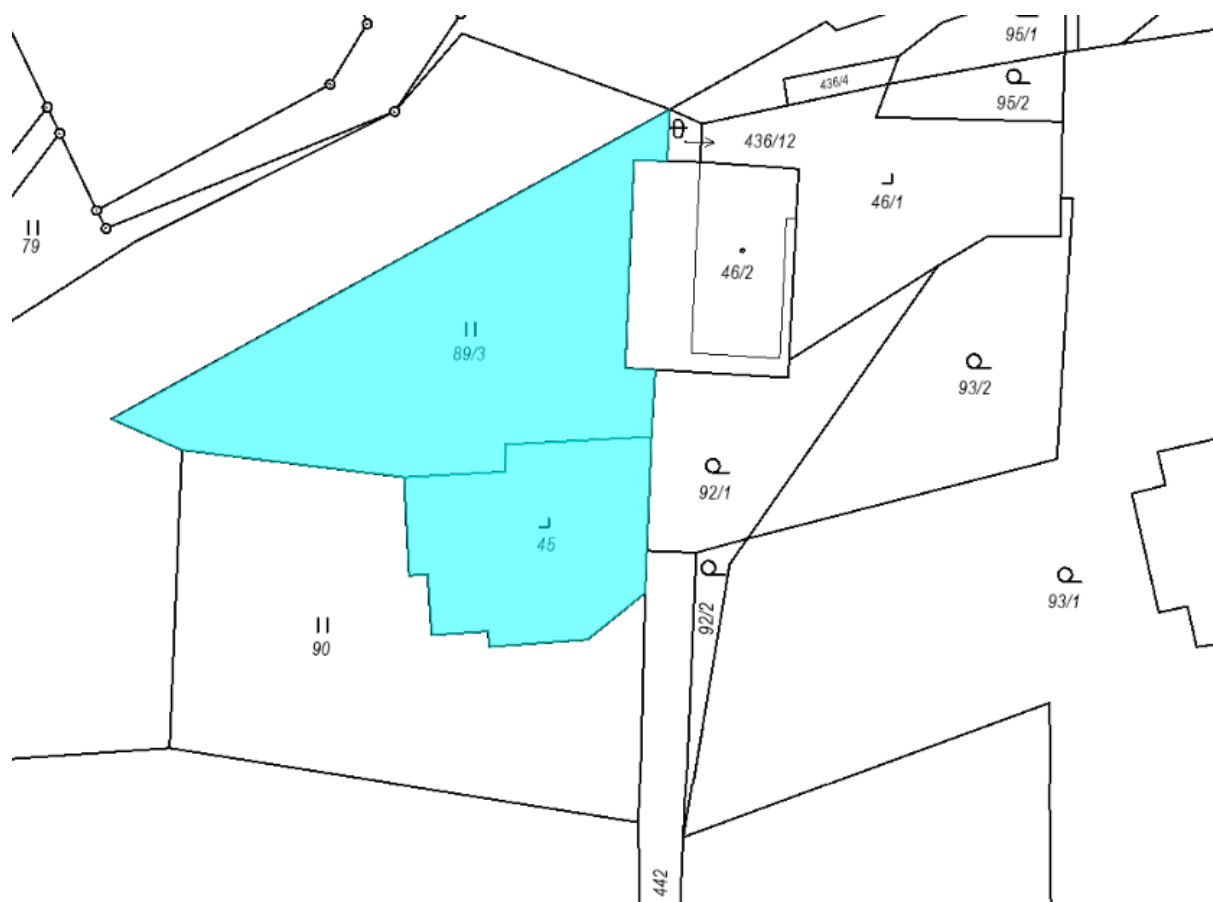
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

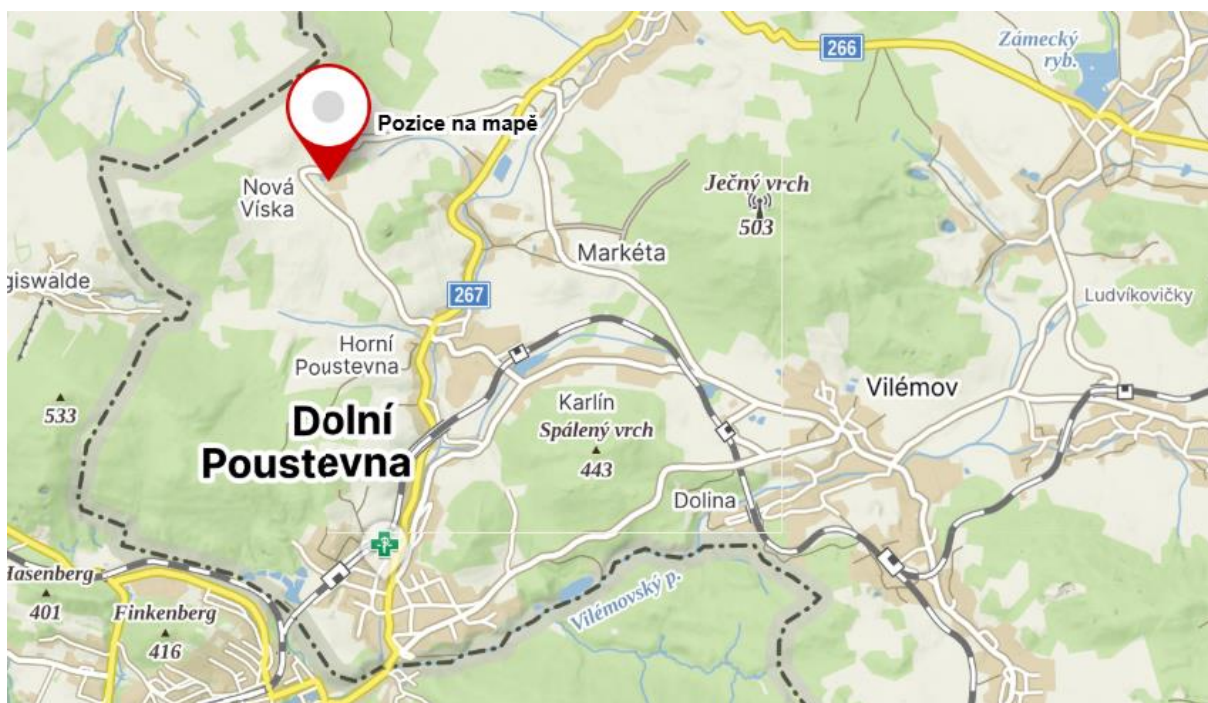
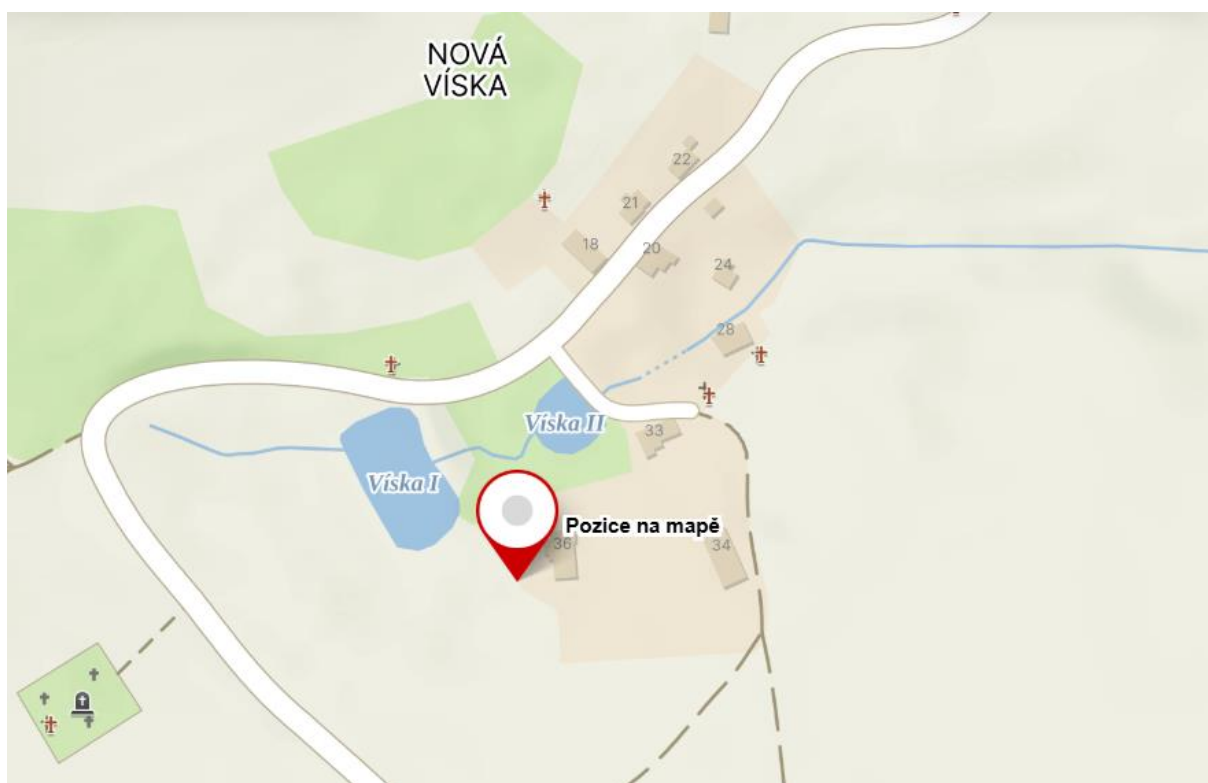
Ortofoto mapa



Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



parcela St. 45



parcela St. 45



parcela St. 45



parcela č. 89/3



parcela č. 89/3



parcela č. 89/3



parcela č. 89/3



přístupová cesta

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

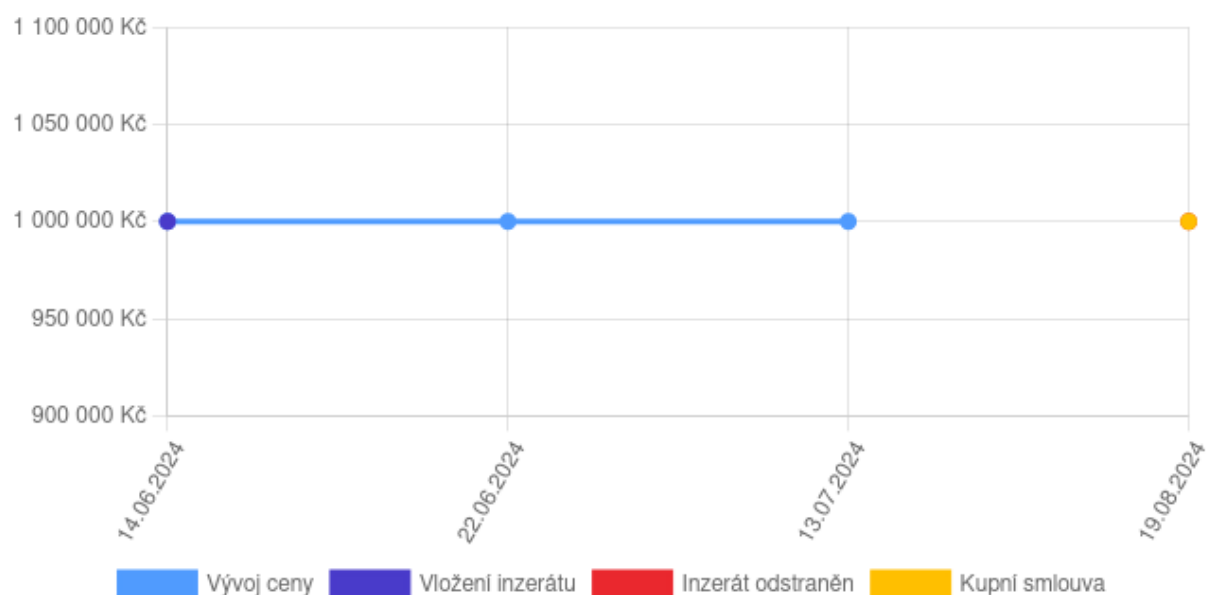
Lokalita	Vilémov, okres Děčín	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.08.2024	Číslo řízení	V-2026/2024-531
Poznámka k ceně	Vyvolávací cena.	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 988 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Svažitost pozemku	Mírně svažité		

Prodej z insolvenčního řízení dlužníka. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zemědělský pozemek – orná půda a jeho rozloha činí 1.988 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako „B – plochy bydlení“. Na pozemku se v části nacházejí okrasné dřeviny. Část pozemku je oplocena živým plotem, zbývající část je neoplocena. Pozemek je mírně svažitý. Na pozemek pravděpodobně částečně zasahuje stavba dřevěné kolny – stavba bez základů. Přístup k pozemku je možný pouze přes pozemek odlišného vlastníka, bez zřízených věcných břemen. Pozemek je umístěn na severovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je v obci spíše malá – vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty. Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zezeň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V obci je zastávka autobusových a vlakových spojů a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Obec Vilémov se nachází v Ústeckém kraji ve Šluknovském výběžku cca 20 km severozápadně od Varnsdorfu a 3 km východně od hraničního přechodu Dolní Poustevna – Sebnitz. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní občanskou vybaveností. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve Varnsdorfu. V obci se dále nachází obecní úřad, pošta, knihovna, restaurace, potraviny. Dopravní obslužnost obce zajišťují vlaky a autobusy. Pozemek se nachází na severním okraji obce v zástavbě rodinných domů a na okraji zastavěného území.

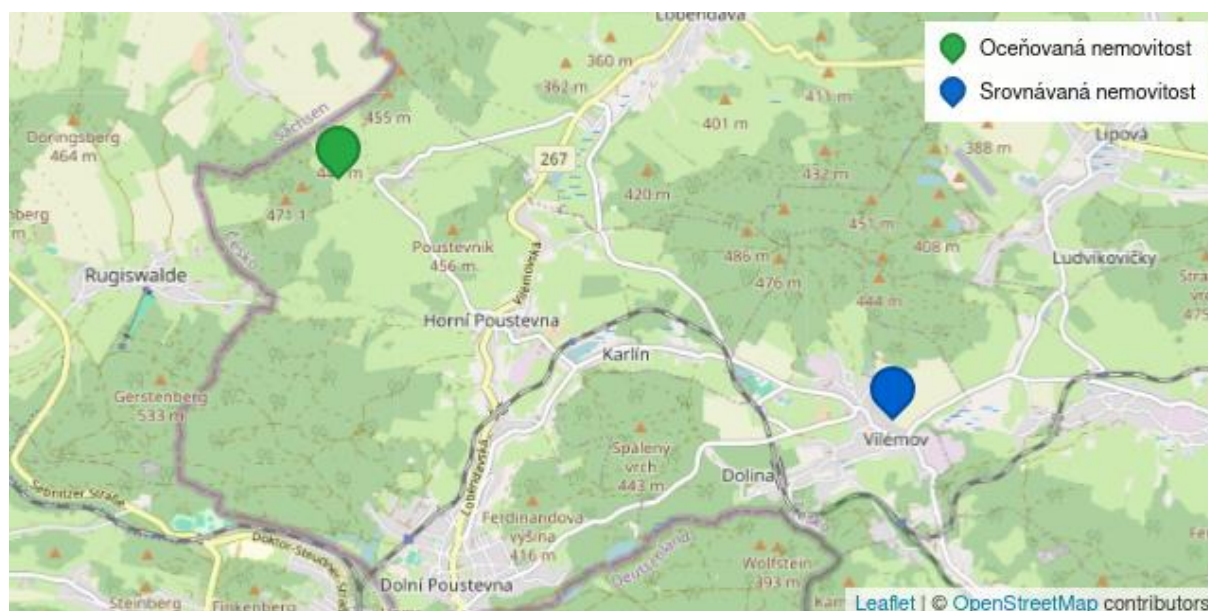
2. Fotodokumentace



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)

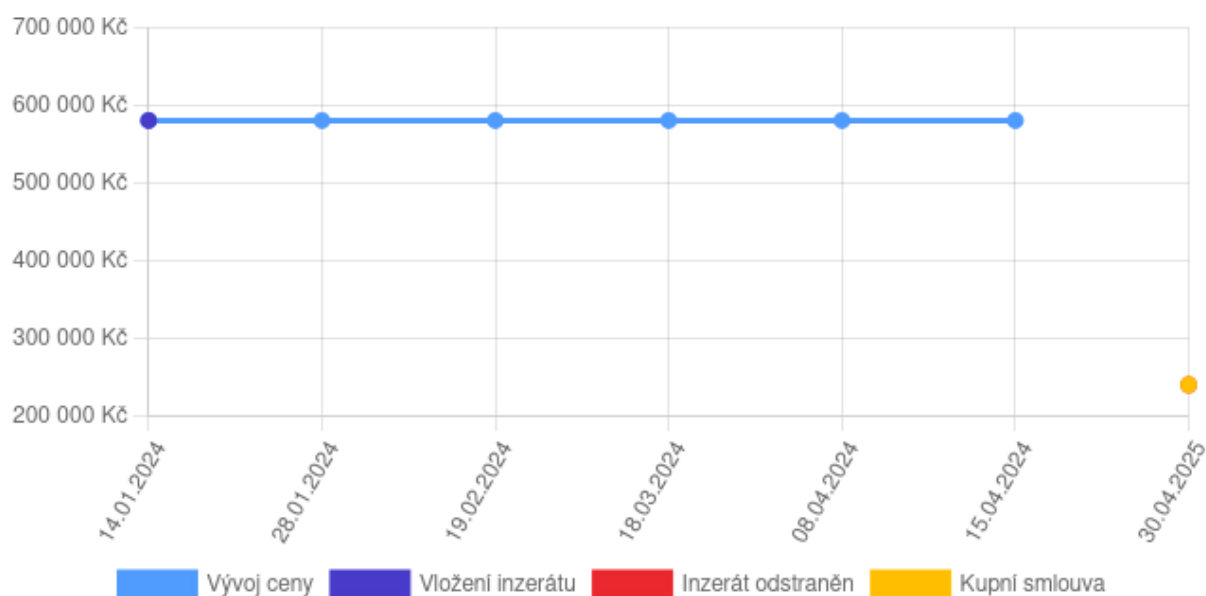
Lokalita	Velký Šenov, okres Děčín	Cena dle KS	240 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.04.2025	Číslo řízení	V-1105/2025-531
Poznámka k ceně	cena je vč. DPH ve výši 21%	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 150 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Prodáme obdélníkový rovinatý pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Pozemek je přístupný z asfaltové komunikace. Pozemek má v současné době aktivní přípojka elektřiny (elektroměr je osazen). Pro přípojku kanalizace, vodovodu a plynu je platné povolení (vydáno v 3/2022). Uvedené sítě jsou přímo v asfaltové komunikaci ve vzdálenosti "pár" metrů od hranice pozemku. Jedná se parcely o č. 838/4 a 1074/3 v katastrálním území Staré Hrabčic ve Velkém Šenově. Celková výměra pozemku (dohromady obě parcely) je 1150m².

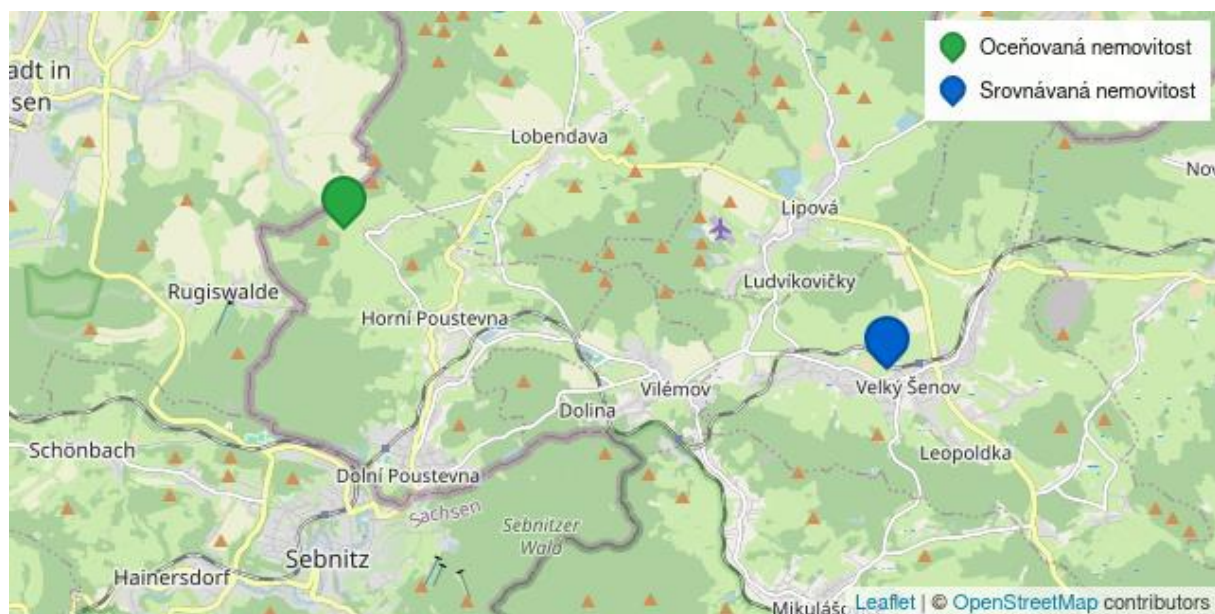
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



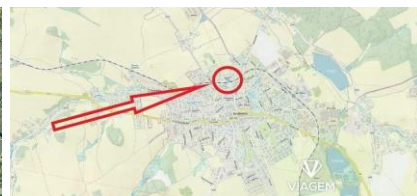
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

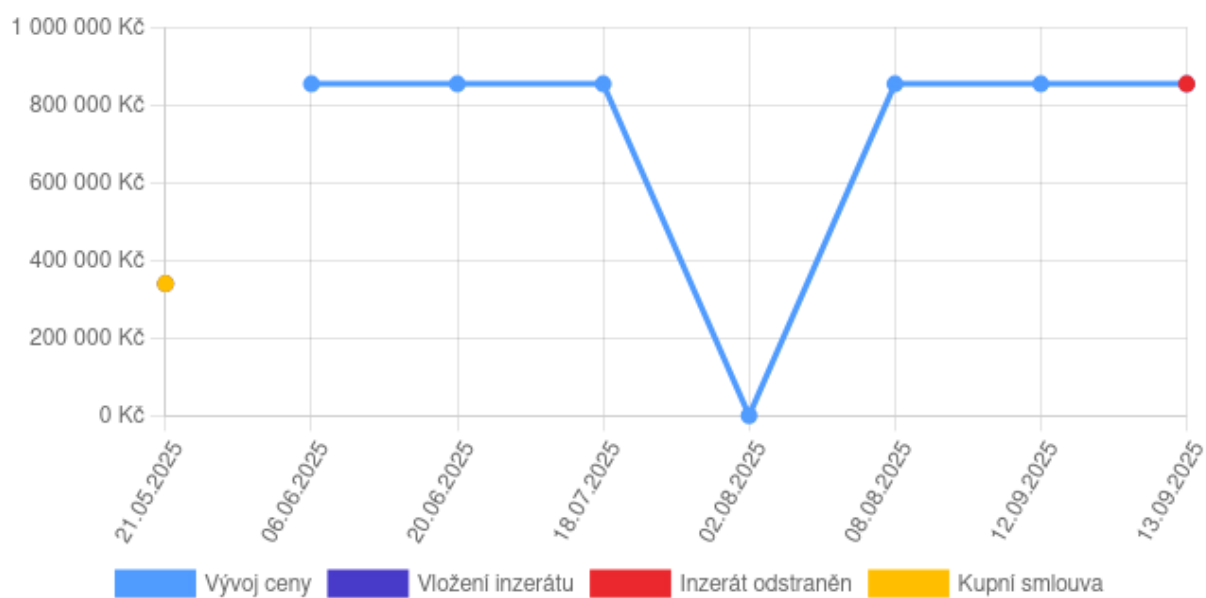
Lokalita	Šluknov, okres Děčín	Cena dle KS	340 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2025	Číslo řízení	V-1331/2025-531
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 367 m ²

Nabízíme stavební pozemek ve 100% vlastnictví, parc. č. 1104, v katastrálním území Šluknov, okres Děčín, zapsaný na LV 2103. Celková výměra činí 1367 m². GPS souřadnice: 51.00709623, 14.451111582 Pozemek se nachází v lokalitě s možností výstavby, výbornou dostupností do centra města Šluknov. Nachází se zde také veškerá občanská vybavenost. Pozemek je zastavitelný s připojením na dostupnou síť el. energie, voda i kanalizace. Na pozemku lze postavit rodinný dům o 3 nadzemních podlažích, kdy koeficient zastavění představuje 40% plochy pozemku. Parkování a garážové stání je řešeno po individuálně jednotlivých parcelách. Je zde možnost také vybudovat drobnou provozovnu. Veškeré další informace jsou obsažené ve fotodokumentaci pozemku (textová část ÚP). Pozemek se nachází na okraji města Šluknov. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Tento inzerát není závaznou nabídkou inzerenta, podmínky prodeje se mohou v jeho průběhu měnit.

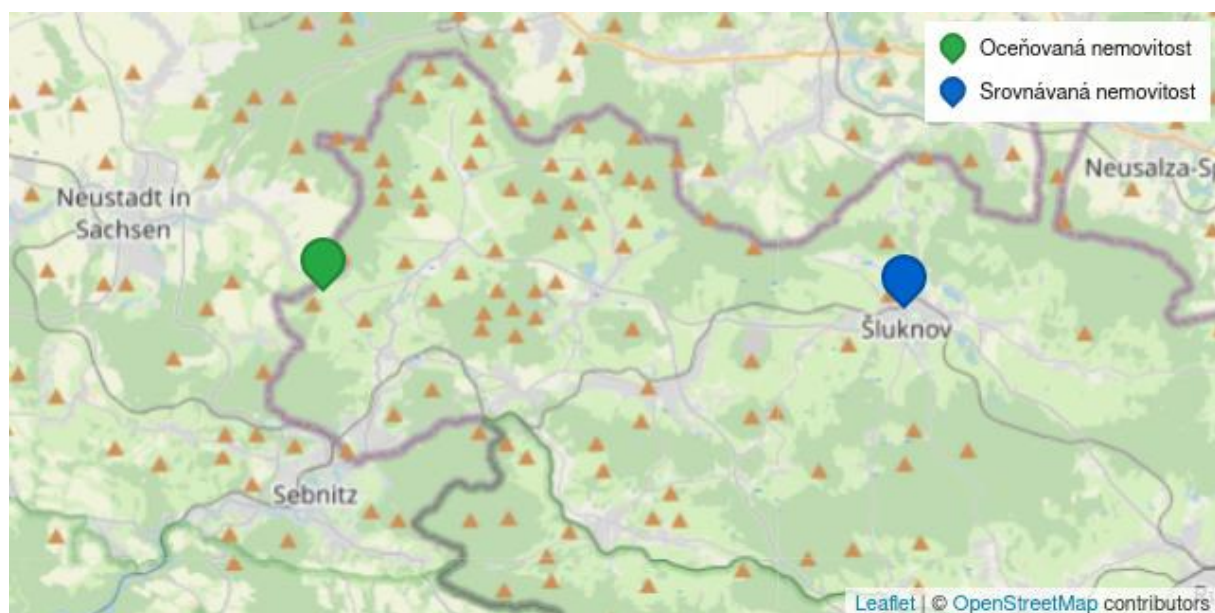
2. Fotodokumentace



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)

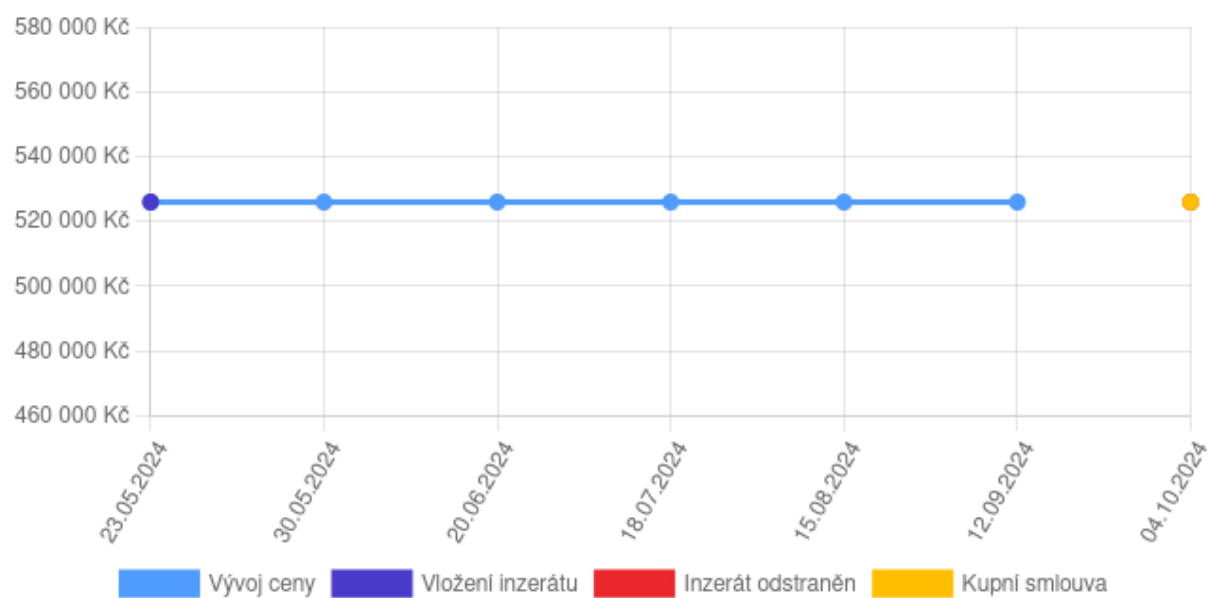
Lokalita	Šluknov, okres Děčín	Cena dle KS	526 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.10.2024	Číslo řízení	V-2485/2024-531
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Vlastní čov	Elektřina	230V
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 315 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus		

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pozemku o výměře 1315 m², který je v územním plánu města Šluknov veden pro účely výstavby rodinného bydlení. V blízkosti hranice pozemku se nachází veřejný vodovod, plyn a elektrické vedení. Odkanalizování objektu musí být řešeno ČOV. Centrum města v docházkové blízkosti 10 minut. Více informací u makléře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

