

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 082058/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Děčíně, Poštovní 1220, 407 47 Varnsdorf
Číslo jednací:	35 D 646/2026-75
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Jaroslavu Jurajdovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemky parcelní č. 5867 a 5868, k.ú. Jiříkov, obec Jiříkov, okres Děčín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.10.2026
Zpracováno ke dni:	09.10.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 1.10.2026, č.j. 35 D 646/2026-75, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem v Děčíně, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení současné obvyklé ceny podílu ve výši id $\frac{1}{2}$ pozemku parcelní č. 5867 a pozemku parcelní č. 5868 zapsaného na listu vlastnictví číslo 1159, pro katastrální území Jiříkov, obec Jiříkov, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Jaroslavu Jurajdovi, sp. zn.: 35 D 646/2026-75.

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, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce Jiříkov, statistiky Policie ČR, usnesení Okresního soudu v Děčíně ze dne 1.10.2026, č.j. 35 D 646/2026-75.

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. 5867, 5868
Adresa předmětu ocenění:	Tyršova č.p. 101/34, Jiříkov, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Jiříkov
Ulice:	Tyršova
Katastrální území:	Jiříkov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.10.2026. 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:

SJ Jurajda Jaroslav, Náměstí 464/1, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov a Jurajdová Marie, Březinova 346/35, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov.

Nemovitosti:

Pozemek parcelní č. 5867 a pozemek parcelní č. 5868 zapsané na listu vlastnictví č. 1159, pro katastrální území Jiříkov, obec Jiříkov a okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta - dle náhledů ortofoto a na základě provedeného místního šetření upozorňujeme na katastrální a stavební nesoulady, kdy na oceňovaném pozemku parcelní č. 5867 se nachází stavba nezapsaná v katastru nemovitostí, ke které nebylo doloženo příslušné stavební povolení.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní č. 5867 a 5868 zapsané v katastru nemovitostí jako: trvalý travní porost o celkové výměře 1389 m².

Oceňované pozemky leží za hranicí zastavitelného území obce a tvoří souvislý podélný pás území situovaný mezi místní komunikací a železniční tratí. Umístění pozemků limituje možnosti běžného využití.

Na hranici pozemku jsou přípojky elektřiny a plynu.

Sklon pozemků je rovinatý, pozemky nejsou oploceny. Pozemky jsou dlouhodobě neudržované. Povrch pozemků je z převážné části porostlý vzrostlými stromy, náletovými dřevinami a keři zanedbatelné hodnoty, travními porosty a místy souvislými porosty ostružiníku a popínavých rostlin. V důsledku dlouhodobé absence údržby je vegetace značně zahuštěna a omezuje prostupnost území. Na pozemcích se nachází větší množství volně uloženého odpadu a různorodého materiálu, zejména pneumatiky, plastové a kovové prvky, stavební materiál, betonové tvárnice, fólie, dřevěné části konstrukcí a další movité věci. Místy jsou patrné terénní nerovnosti a pozůstatky dřívějšího využívání pozemků. Celkový stav pozemků lze hodnotit jako zanedbaný. Před případným hospodářským využitím bude nezbytné provést odstranění náletových porostů, vyčištění pozemků od uloženého odpadu a jejich základní terénní úpravu.

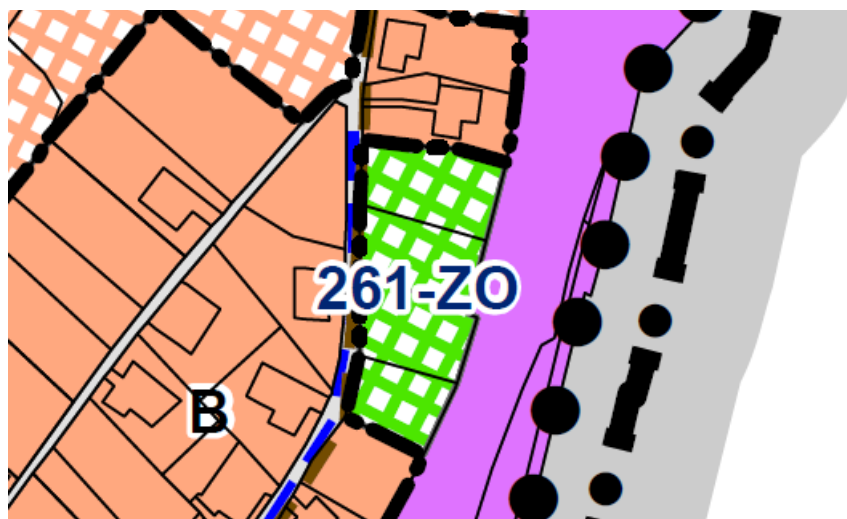
Na pozemku parcelní č. 5867 se nachází přízemní stavba o velikosti cca 26 m² jednoduchého konstrukčního provedení, pravděpodobně rekreačního nebo zahradního charakteru. Stavba je zděné konstrukce se sedlovou střechou dřevěného krovu (přístavba má pultovou střechu). Fasáda je opatřena hrubou omítkou, bez zateplení. Výplně otvorů tvoří starší dřevěná okna. Při místním šetření byl zjištěn zanedbaný technický stav stavby. Interiér je silně znečištěn a využíván ke skladování různorodých movitých věcí a odpadu. V některých částech jsou patrné nedokončené či poškozené povrchové úpravy stěn a konstrukcí. Stavba vykazuje dlouhodobě omezenou údržbu. Celkový technický stav objektu lze na základě vizuální prohlídky hodnotit jako podprůměrný až špatný. Stavba není evidována v katastru nemovitostí a nebylo k ní doloženo příslušné povolení stavebního úřadu. V rámci ocenění byla tato skutečnost zohledněna. Vzhledem k absenci dokladů o legalitě stavby a nejistotě jejího budoucího užívání, byla hodnota pozemku stanovena s přihlédnutím k existenci této právní vady.

Na pozemku parcelní č. 5867 se dále nachází jednopodlažní dřevěná zahradní chatka o rozměrech cca 3,5 x 3,5 m. Stavba je provedena převážně z dřevěné nosné konstrukce s lehkým opláštěním. Zastřešení tvoří sedlová střecha s mírným sklonem. Objekt je dlouhodobě neudržovaný, ve výrazně zhoršeném stavebně-technickém stavu, s patrnými známkami degradace konstrukcí a zanedbané údržby. Část výplní otvorů chybí nebo je poškozena, v objektu i jeho bezprostředním okolí se nachází značné množství odpadu a různého materiálu. Objekt je částečně zarostlý náletovou vegetací a popínavými rostlinami. Vzhledem ke zjištěnému technickému stavu, rozsahu poškození a celkové zanedbanosti vykazuje stavba vysoké opotřebení a její další využitelnost je výrazně omezena.

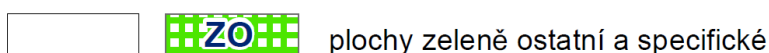
Výše uvedené stavby nepředstavují významný zdroj hodnoty oceňovaných nemovitých věcí. Naopak mohou představovat náklad související s vyklizením pozemku a případným odstraněním objektů, což se negativně promítá do hodnoty nemovitosti.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu obce Jiříkov jsou pozemky regulovány jako plochy zeleně ostatní a specifické.



Legenda:



Možnosti využití pozemků dle územního plánu:

Plochy zeleně ostatní a specifické	ZO
Hlavní využití:	
- pozemky zemědělského půdního fondu (rostlinná produkce) – orná půda (výjimečně), trvalý travní porost. Zároveň i plochy zeleně ostatní a specifické, mající krajinnotvorný charakter a význam.	
Přípustné využití:	
- Zemědělsky využívaná krajinná plocha; plochy zemědělské zahrnující zemědělské pozemky tříděné podle druhů, včetně polních cest, rozptýlené i soustředěnější zeleně, mezí, teras a terénních úprav. Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Plochy zemědělské mohou zahrnovat pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití:	
- Vše ostatní.	

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemky leží na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se středním 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 další záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	5867, 5868
	Celková výměra	1389 m ²
	Druh pozemku	trvalý travní porost
	Územní plán	zeleň ostatní a specifická
	Trvalé porosty	vzrostlé stromy, náletové dřeviny a keře zanedbatelné hodnoty, travní porosty, místy souvislé porosty ostružiníku a popínavých rostlin rovněž zanedbatelné hodnoty
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	zděná stavba, dřevěná chatka
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní 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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

Tabulkový popis		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a další záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.10.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	5867	74300	687	7,77	60,00	12,43	8 539,41
trvalý travní porost	5868	74300	702	7,77	60,00	12,43	8 725,86
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 389 m ²				17 265,27

Pozemky - cena zjištěná celkem = **17 265,27 Kč**

2. Nelesní porosty

Nelesní porosty: § 44

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 5867

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)	300,00 m ² * 16,- Kč/m ²	=	4 800,-
součinitel srovnávací bonity		*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :		*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :		*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}		*	1,00
BR - bříza bradavičnatá celkem: [Kč]		=	1 575,-

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 5867

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 150,00 m ² * 11,59	=	1 738,50
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
SM - smrk ztepilý celkem: [Kč]	=	1 369,07

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 5867

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100,00 m ² * 11,47	=	1 147,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	3,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
BO - borovice lesní celkem: [Kč]	=	301,09

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	3 245,16
---	---	----------

Nelesní porosty = **3 245,16 Kč**

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Pozemky	17 265,27 Kč
2. Nelesní porosty	3 245,16 Kč

Cena zjištěná - celkem: **20 510,43 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **20 510,00 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

Tyršova, Jiříkov, okres Děčín							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - charakter pozemku	K6 - přístupová cesta	K7 - rizika a nesoulady
Oceňovaný objekt	Tyršova, Jiříkov, okres Děčín	1389 m ²	zeleň ostatní a specifická	elektrina, plyn	dlouhodobě neobhospodařované pozemky, skládka různorodého materiálu a odpadu	zpevněná obecní cesta	stavby na pozemku p. č. 5867
1	Varnsdorf, okres Děčín	57402 m ²	plochy zemědělské - TTP	ne	zemědělsky obhospodařované pozemky	zpevněná obecní cesta	nezjištěno
2	Krásná Lípa, okres Děčín	12027 m ²	zemědělské pozemky - orná půda, ostatní plocha	ne	zemědělsky obhospodařované pozemky	zpevněná obecní cesta	nezjištěny
3	Dolní Podluží, okres Děčín	31130 m ²	zemědělské pozemky - TTP, orná půda, les	ne	zemědělsky obhospodařované pozemky	zpevněná obecní cesta	nezjištěny

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 charakter pozemku	K6 přístupová cesta	K7 rizika a nesoulady	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26,11 Kč	1	26,11 Kč	1.06	1	1	0.96	1.15	1	1.05	1.228752	21,25 Kč
2	47,13 Kč	1.05	49,49 Kč	1.03	1	1.03	0.96	1.15	1	1.05	1.22979528	40,24 Kč
3	42,91 Kč	1.05	45,05 Kč	0.97	1	1.02	0.96	1.15	1	1.05	1.14691248	39,28 Kč
Celkem průměr												33,59 Kč
Minimum												21,25 Kč
Maximum												40,24 Kč
Směrodatná odchylka - s												10,70 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												22,89 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												44,29 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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: Koeficient redukce na pramen ceny: u vzorků starších 12 měsíců 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 zohledňuje rozdíly v charakteru a využitelnosti oceňovaného pozemku. K6 reflektuje případné odlišnosti v kvalitě a způsobu přístupu k pozemku. K7 zohledňuje rizikové faktory a případné nesoulady, které mohou ovlivnit hodnotu nemovitosti.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$33,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1389 \text{ m}^2$$

$$= 46\,656,51 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$47\,000,00 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **20 510,00 Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **47 000,00 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: 10 %. Odůvodnění použité výše srážky: ideální podíl.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 spolu s aplikací srážky ve výši 10 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(47\,000,00\text{ Kč} * 1/2) - 10\% = 21\,150,00\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 1.10.2026, č.j. 35 D 646/2026-75, byl prostřednictvím ustanovené soudní komisařky Mgr. Radky Vrataninové, notářky se sídlem v Děčíně, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k určení současné obvyklé ceny podílu ve výši id $\frac{1}{2}$ pozemku parcelní č. 5867 a pozemku parcelní č. 5868 zapsaného na listu vlastnictví číslo 1159, pro katastrální území Jiříkov, obec Jiříkov, okres Děčín.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaného podílu v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

21 000,00 Kč

Slovy: Dvacet jeden tisíc Kč

Vypracoval:

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

Mgr. Zdeňka Křenková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.10.2026



Mgr. Zdeňka Křenková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 082058/2026.

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:	5867
Obec:	Jiřikov [562581]
Katastrální území:	Jiřikov [661074]
Číslo LV:	1159
Výměra [m ²]:	687
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
SJ Jurajda Jaroslav a Jurajdová Marie	
Jurajda Jaroslav, Náměstí 464/1, Starý Jiřikov, 40753 Jiřikov	
Jurajdová Marie, Březinova 346/35, Starý Jiřikov, 40753 Jiřikov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74300	687

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Jurajda Jaroslav
Zahájení exekuce - Jurajda Jaroslav
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

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

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-2252/2026](#)

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:	5868
Obec:	Jiřkov [562581]
Katastrální území:	Jiřkov [661074]
Číslo LV:	1159
Výměra [m ²]:	702
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
SJ Jurajda Jaroslav a Jurajdová Marie	
<i>Jurajda Jaroslav, Náměstí 464/1, Starý Jiřkov, 40753 Jiřkov</i>	
<i>Jurajdová Marie, Březinova 346/35, Starý Jiřkov, 40753 Jiřkov</i>	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74300	702

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

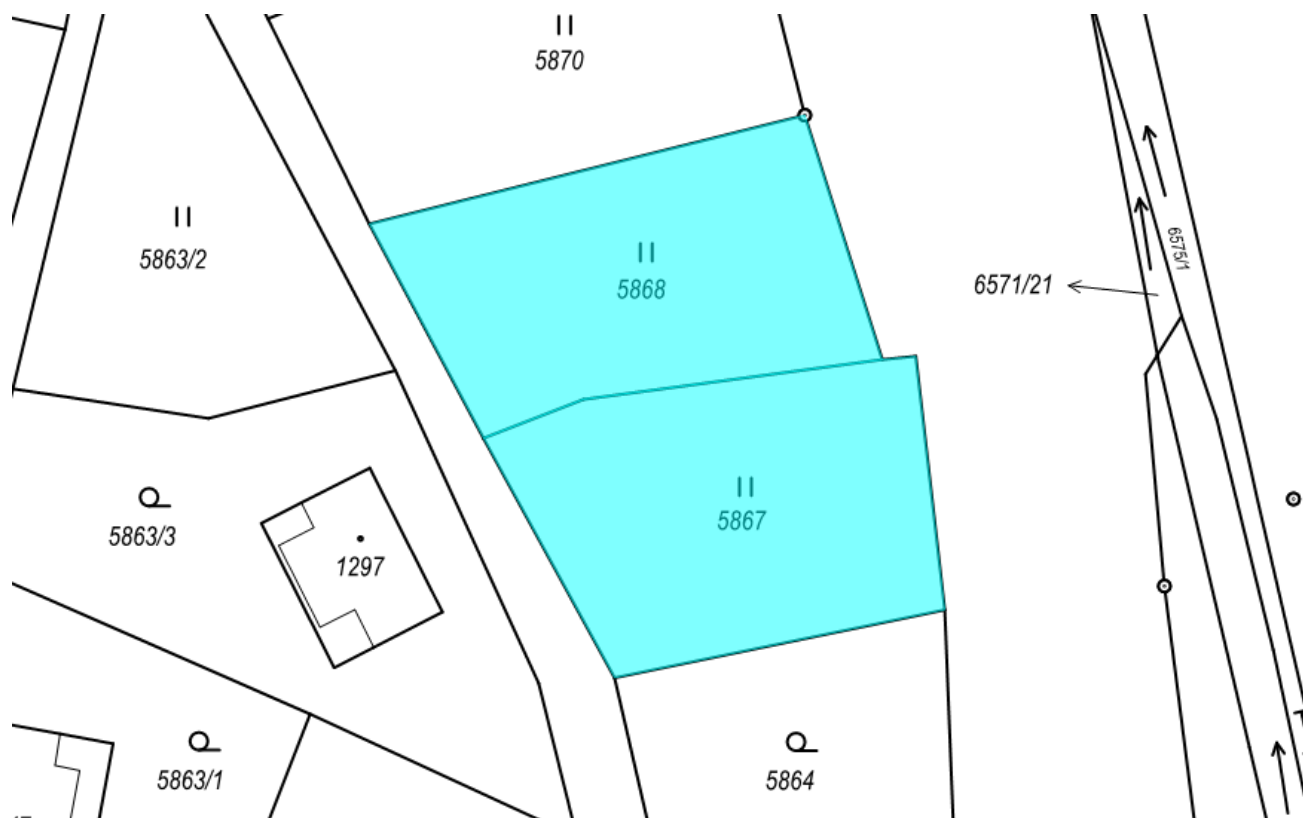
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Jurajda Jaroslav
Zahájení exekuce - Jurajda Jaroslav
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

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

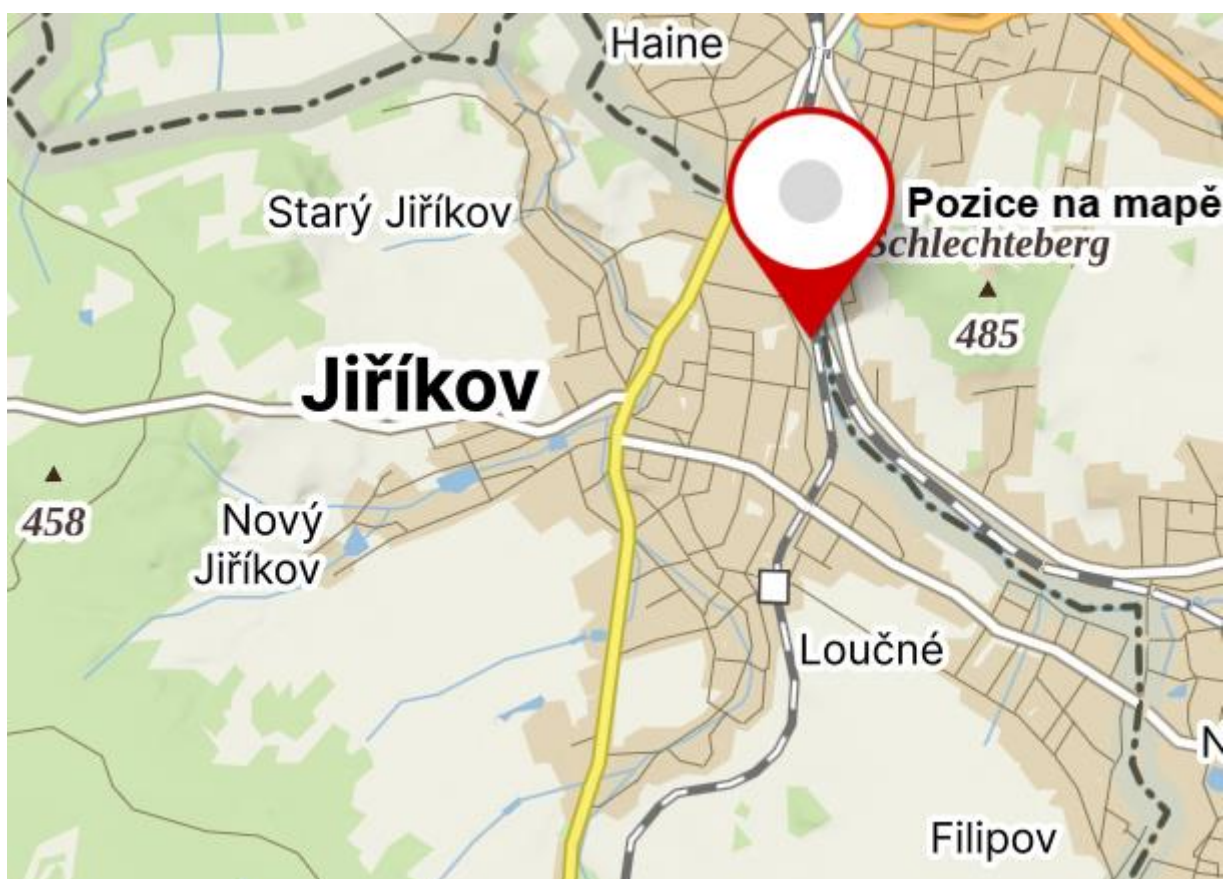
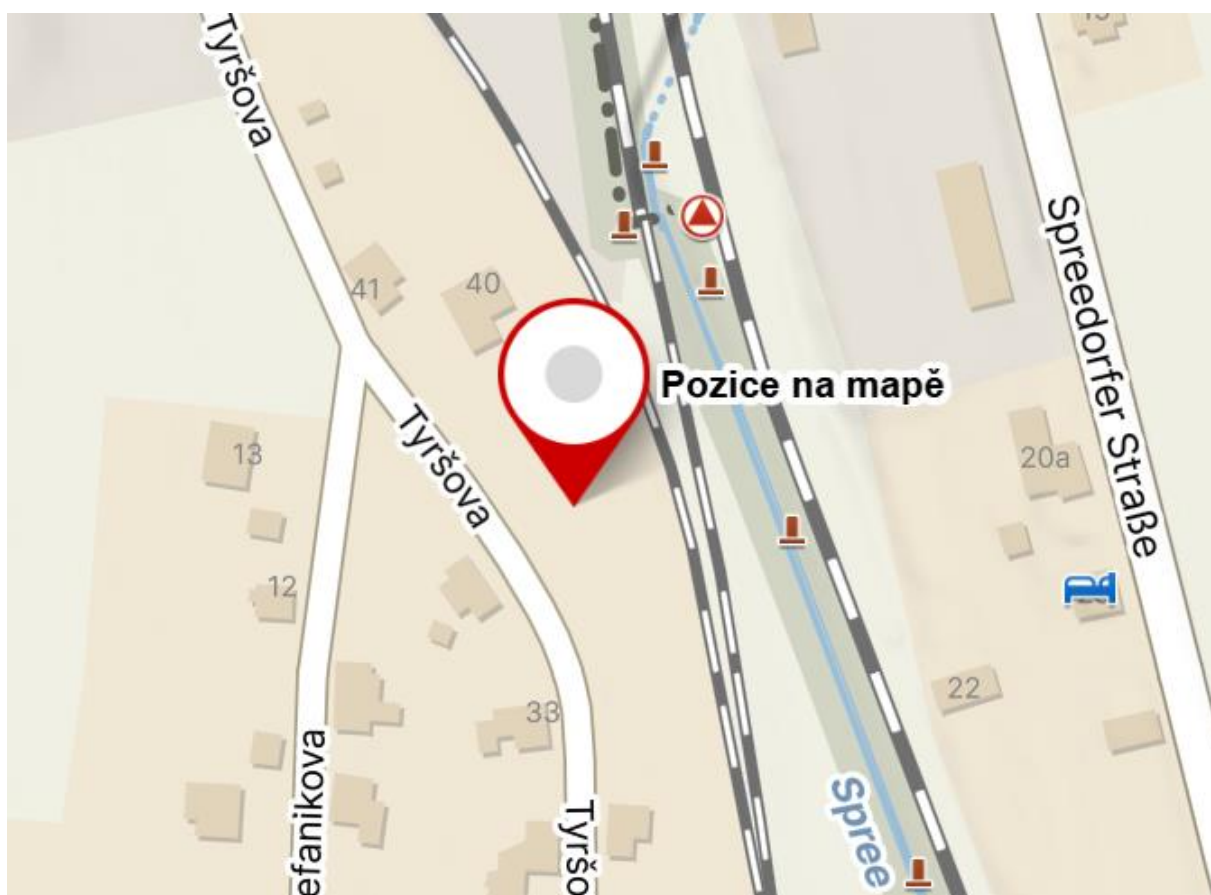
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-2252/2026](#)

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

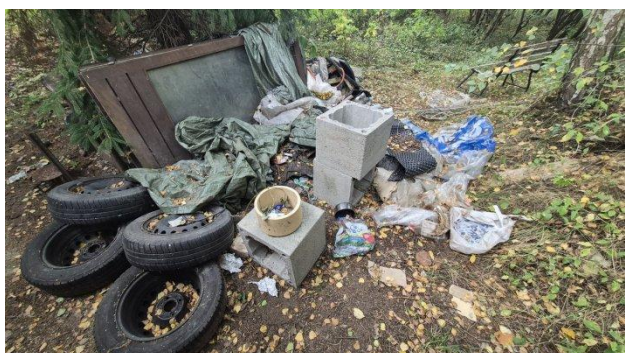
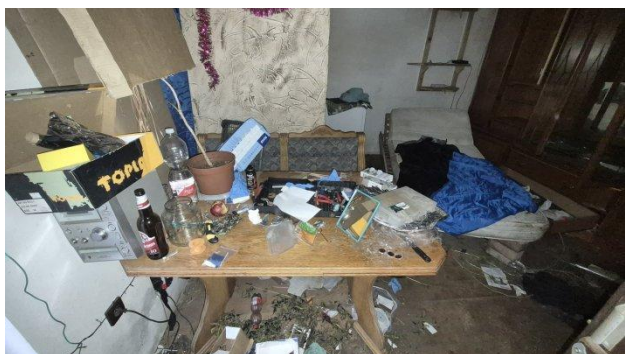
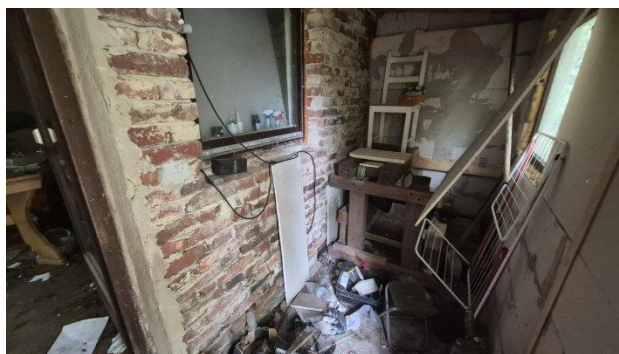
Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

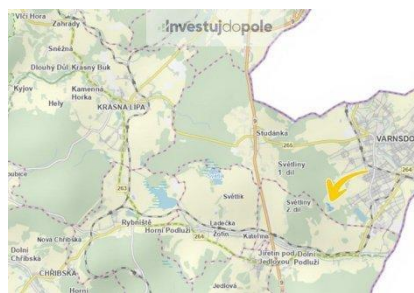
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

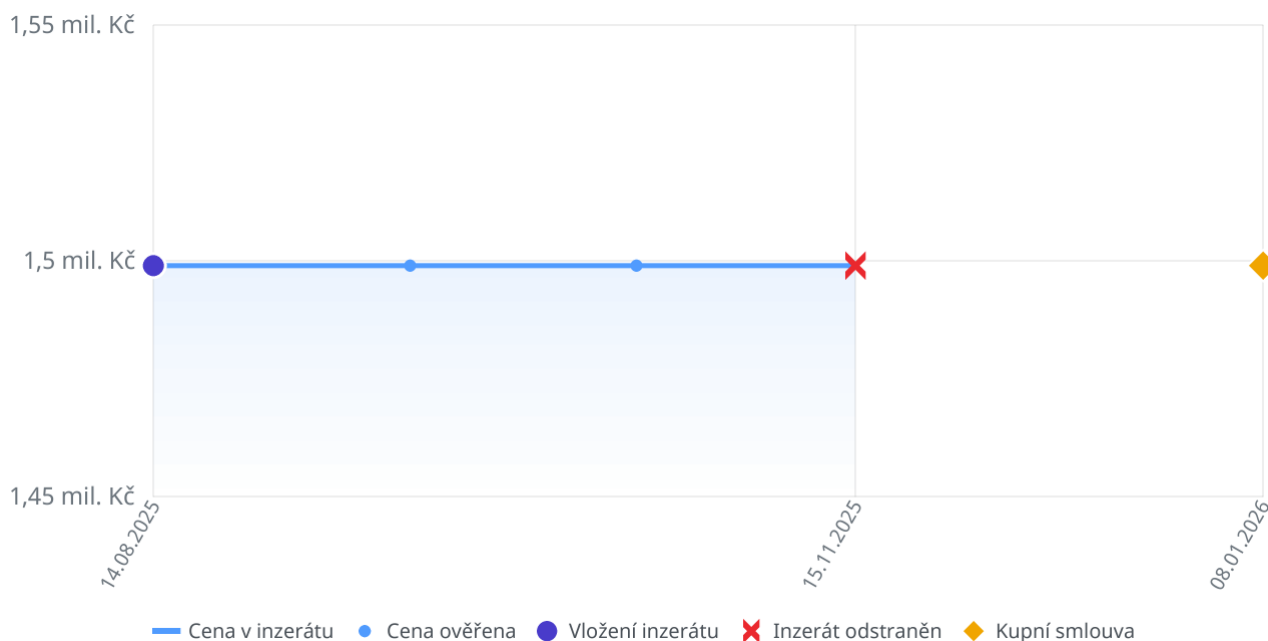
Lokalita	Varnsdorf, okres Děčín	Cena dle KS	1 499 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.01.2026	Číslo řízení	V-60/2026-531
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	57 402 m ²	Využití pozemku	Louka

U nás nakupujete přímo od vlastníka – bez prostředníků a bez zbytečných výdajů navíc. k. ú. Varnsdorf LV č. 7157 o výměře 57402 m² • Parcela č. 8129 - o výměře 17805m² (Trvalý travní porost) • Parcela č. 8153/1 - o výměře 36639m² (Trvalý travní porost) • Parcela č. 8157/1 - o výměře 2958m² (Trvalý travní porost) Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky města. Už přes 20 let pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků – ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přijďte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy. Celý proces služby je ZDARMA, správní poplatek (podání na katastr) hradí kupující. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Pro informaci ohledně pachtovní smlouvy nás kontaktujte. Nepropáste svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.

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)

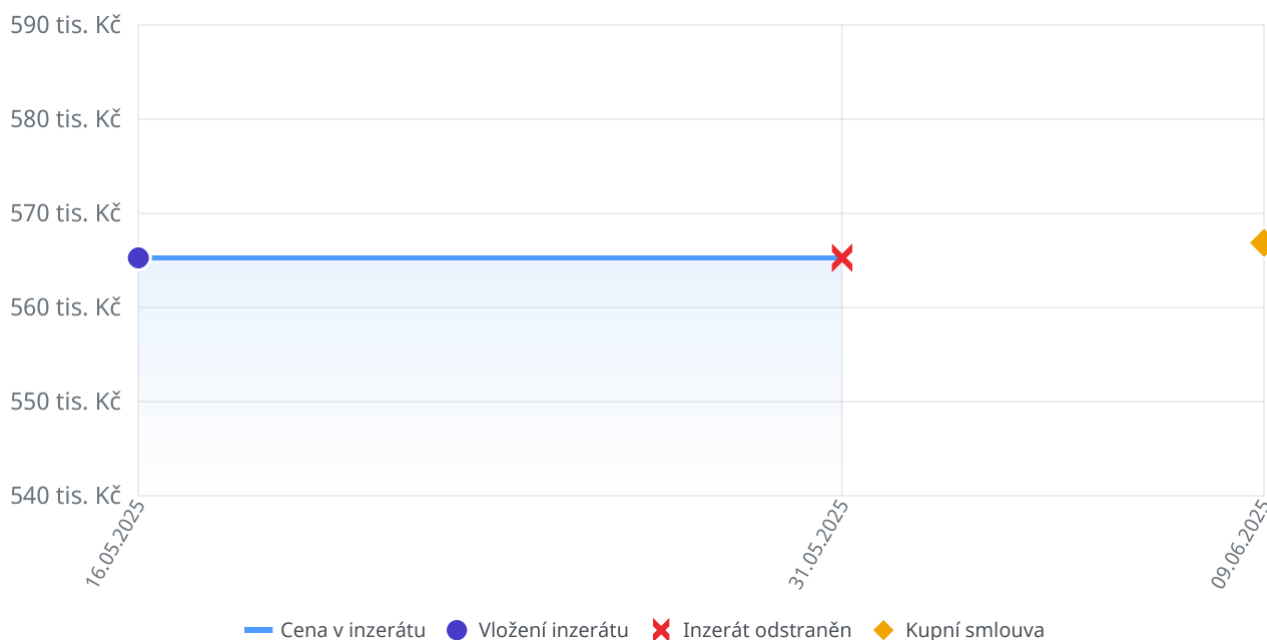
Lokalita	Krásná Lípa, okres Děčín	Cena dle KS	566 869 Kč
Právní účinky ke dni	09.06.2025	Číslo řízení	V-1517/2025-531
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	12 027 m ²
Využití pozemku	Orná půda		

Nabízím k prodeji pozemky ve výlučném vlastnictví o celkové výměře 12 027 m v katastrálním území Krásná Lípa, okres Děčín. Pozemky jsou zapsány na LV č. 1869 a tvoří je: Parcela č. 1620/1 orná půda o výměře 11 667 m Parcela č. 1675/14 ostatní plocha o výměře 360 m Pozemky spolu přímo sousedí a vytvářejí tak kompaktní celek. Významnou výhodou je skutečnost, že k pozemkům není aktuálně uzavřena žádná pachtovní smlouva, jsou tedy volné a ihned k dispozici k užívání. Přístup je zajištěn z veřejné komunikace. Staňte se členem MojePole Plus a získávejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky. Pro nezávaznou poptávku využijte formulář dostupný na našich stránkách. Pro více informací o této nabídce mě kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemky nabízím k exkluzivnímu prodeji v zastoupení vlastníka. V uvedené ceně je zahrnuta provize a kompletní právní servis. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě nabídky.

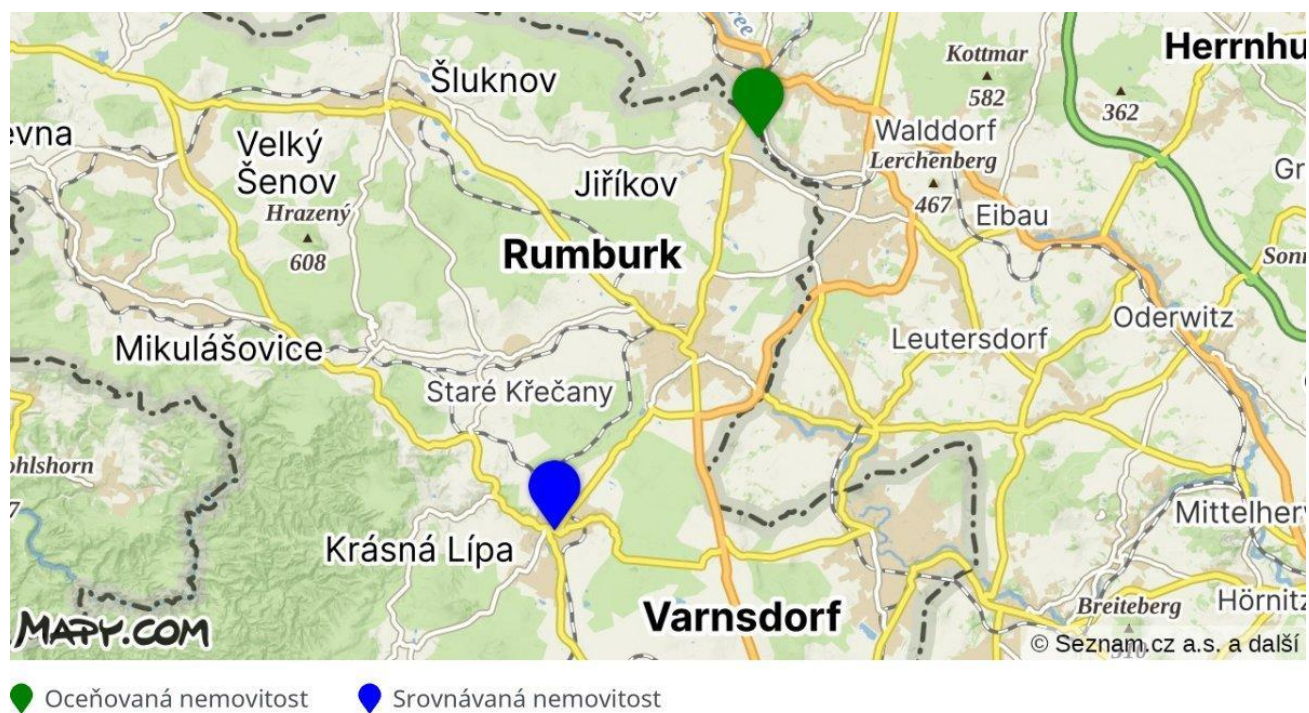
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



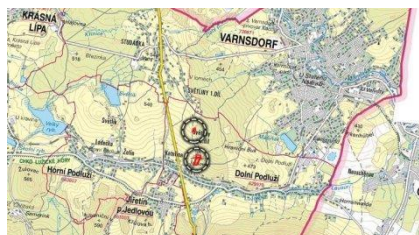
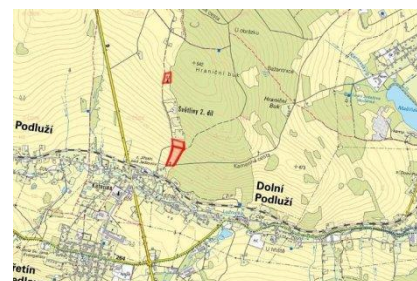
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

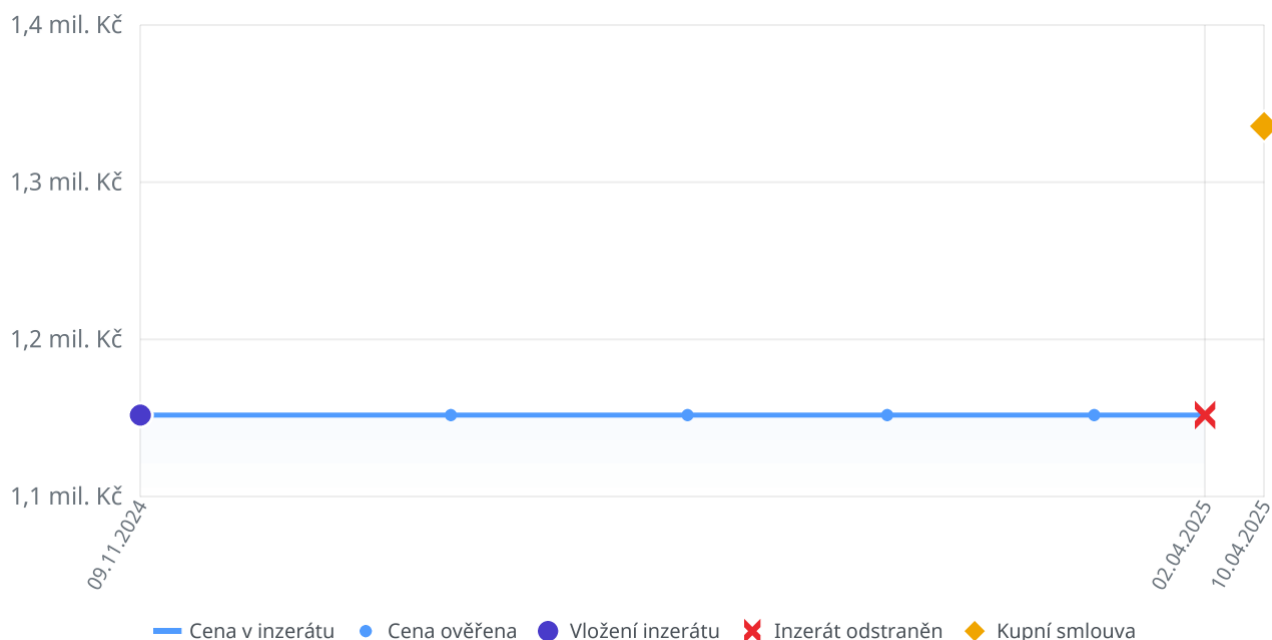
Lokalita	Dolní Podluží, okres Děčín	Cena dle KS	1 335 666 Kč
Právní účinky ke dni	10.04.2025	Číslo řízení	V-944/2025-531
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	31 130 m ²
Využití pozemku	Louka		

Nabízím k prodeji soubor pozemků v katastrálním území Dolní Podluží, okres Děčín. Předmětem prodeje je 100% vlastnictví na parcelách č. 799, 800, 833/8, 915/3 a 833/9 zapsaných na LV 477. Celková výměra činí 31 130 m, z toho se prodává: Orná půda: 15 871 m Trvalý travní porost: 13 788 m Lesní pozemek: 955 m Ostatní plocha: 516 m Všechny tyto pozemky jsou přístupné z obecní cesty, což zajišťuje snadný přístup pro zemědělské využití i jiné záměry. Pozemky se nacházejí v území s rozvíjející se zástavbou, což přináší zajímavý investiční potenciál. V současné době pozemky nejsou užívány k intenzivní zemědělské produkci a slouží především jako trvale travní porost. Pro více informací o této nabídce mě neváhejte kontaktovat telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem. Staňte se členem MojePole Plus a získejte výhodné nabídky přímo do své e-mailové schránky.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

