ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 088269/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Ústí nad Labem Mgr. Petr Werner, notář U Nádraží782/2, 400 01 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	46 D 1071/2023-401
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Janě Millerové
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemek parc. č. 694/3, k.ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	20.10.2026
Zpracováno ke dni:	20.10.2026
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 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 12.11.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.09.2026, č.j. 46 D 1071/2023-401, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Petra Wernera, notáře se sídlem v Ústí nad Labem, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 694/3 (ostatní plocha), který je zapsaný na listu vlastnictví č. 183, pro katastrální území Vaňov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Janě Millerové, sp. 46 D 1071/2023.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, 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 parc. č. 694/3
Adresa předmětu ocenění: Vaňov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Vaňov
Počet obyvatel: 90 866
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 073,00 Kč/m^2**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.10.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

- Hnyková Věra, Peškova 506, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem – podíl 1/16
- Hurych Jiří, Vančurova 429/12, 40004 Trmice – podíl 1/4
- Kuchař Josef, č. p. 104, 67153 Jevišovice – podíl 1/16
- Millerová Jana, Zeyerova 763/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem – podíl 1/4
- Sirotková Žaneta, Leština 60, 40002 Malé Březno – podíl 1/4
- Strepačuková Libuše, Brtnická 574, 40778 Velký Šenov – podíl 1/16
- Zbyněk Stanislav, Korunní 731/10, Vinohrady, 12000 Praha 2 – podíl 1/16.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 694/3 zapsaný na listu vlastnictví č. 183, pro katastrální území Vaňov, obec Ústí nad Labem a okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

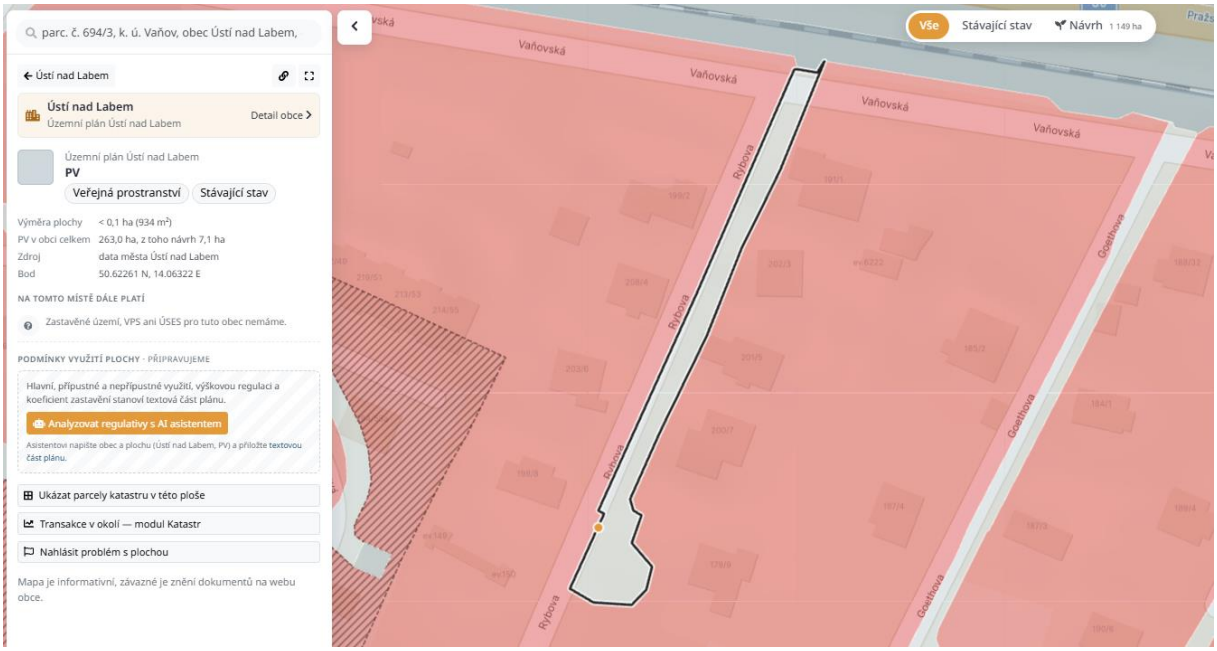
5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 694/3 zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-ostatní komunikace o celkové výměře 97 m^2. Jedná se o část příjezdové cesty, které obsluhuje parcely s rodinnými domy v místní části Vaňov ulice Rybova. Pozemek je svažitý se zpevněnými asfaltovými plochami v celé výměře.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu je pozemek regulován jako PV - veřejná prostranství.



Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový jedná se o místní komunikaci navazující na obecní cestu. Pozemek leží na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Způsob ochrany nemovitosti – bez vlivu na ocenění:

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se s ohledem na účel znaleckého posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kuchař Josef
Nařízení exekuce - Millerová Jana
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
Zahájení exekuce - Kuchař Josef
Zahájení exekuce - Millerová Jana
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 694/3
	Celková výměra	97 m2
	Druh pozemku	ostatní plocha - ostatní komunikace
	Územní plán	PV - veřejná prostranství
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	nezohledňuje se
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	zpevněné plochy - asfalt
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti;
	Sousedé a kriminalita	bez vlivu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se s ohledem na účel znaleckého posudku nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.10.2026 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
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: Vlivy snižující cenu - prodej podílu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,739}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,640}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,600}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,443}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,384}$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,640}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,600**

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II – V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I – Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II – Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,210}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	3 073,-	0,210	1,000	645,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	694/3	97	645,33	62 597,01
Ostatní stavební pozemek - celkem			97		**62 597,01**

1.2. Zpevněné plochy - asfaltové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Komunikace pozemní(silnice)
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živicí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	97,00 m^2 plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 401,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena Kč/m^2	=	**5 539,13**
Plná cena: 97,00 m^2 * 5 539,13 Kč/m^2	=	**537 295,61 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 30 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**80 594,34 Kč**
Koeficient pp	*	0,384
Cena stavby CS	=	**30 948,23 Kč**
Zpevněné plochy - asfaltové - cena zjištěná	=	**30 948,23 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**62 597,01 Kč**
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	**=**	**93 545,24 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 93 550,- 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

Vaňov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - zpevněné plochy	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Vaňov, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	97 m^2	komunikace	ano, asfaltové	
1	Koštov, Trmice, okres Ústí nad Labem	222 m^2	komunikace	částečně, asfaltové	
2	Hostovice u Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	15 m^2	jiná plocha, reálně komunikace	ano, dlažební kostky/asfalt	
3	Sebuzín, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1427 m^2	komunikace	ne	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 zpevněné plochy	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	324,73 Kč	1	324,73 Kč	1	0.98	1	0.98	1	0.9604	338,12 Kč
2	400,00 Kč	1	400,00 Kč	1	1.01	1	1	1	1.01	396,04 Kč
3	180,00 Kč	1	180,00 Kč	0.98	0.8	1	0.8	1	0.6272	286,99 Kč

Celkem průměr	340,38 Kč
Minimum	286,99 Kč
Maximum	396,04 Kč
Směrodatná odchylka - s	54,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	285,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	394,94 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 redukci 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 kvalitě a provedení zpevněných ploch.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

340,38 Kč/m^2

* 97 m^2

= 33 017 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

33 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **93 550,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **33 000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

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

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

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

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

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %.

Odůvodnění použité výše srážky:

Oceňovaný pozemek svým tvarem a charakterem využití neumožňuje další geometrické dělení, kterým by byl vyčleněn samostatný pozemek o velikosti odpovídající oceňovanému podílu. Jedná se tedy o prodej minoritního podílu.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

(33 000 Kč * 1/4) -30 % = 5 775 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.09.2026, č.j. 46 D 1071/2023-401, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Petra Wernera, notáře se sídlem v Ústí nad Labem, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to

pozemku parc. č. 694/3 (ostatní plocha), který je zapsaný na listu vlastnictví č. 183, pro katastrální území Vaňov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě provedeného znaleckého posudku se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 pozemku parc. č. 694/3 v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

6 000,- Kč

Slovy: Šest tisíc Kč

V y p r a c o v a l :

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

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

V Praze, dne 12.11.2026



…….. …… ……

Martin Svoboda Martin Málek František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- 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 088269/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	694/3
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Vaňov [776807]
Číslo LV:	183
Výměra [m^2]:	97
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hnyková Věra, Peškova 506, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem	1/16
Hurych Jiří, Vančurova 429/12, 40004 Trmice	1/4
Kuchař Josef, č. p. 104, 67153 Jevišovice	1/16
Millerová Jana, Zeyerova 763/7, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	1/4
Sirotková Žaneta, Leština 60, 40002 Malé Březno	1/4
Strepačuková Libuše, Brtnická 574, 40778 Velký Šenov	1/16
Zbyněk Stanislav, Korunní 731/10, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/16

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kuchař Josef
Nařízení exekuce - Millerová Jana
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
Zahájení exekuce - Kuchař Josef
Zahájení exekuce - Millerová Jana
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

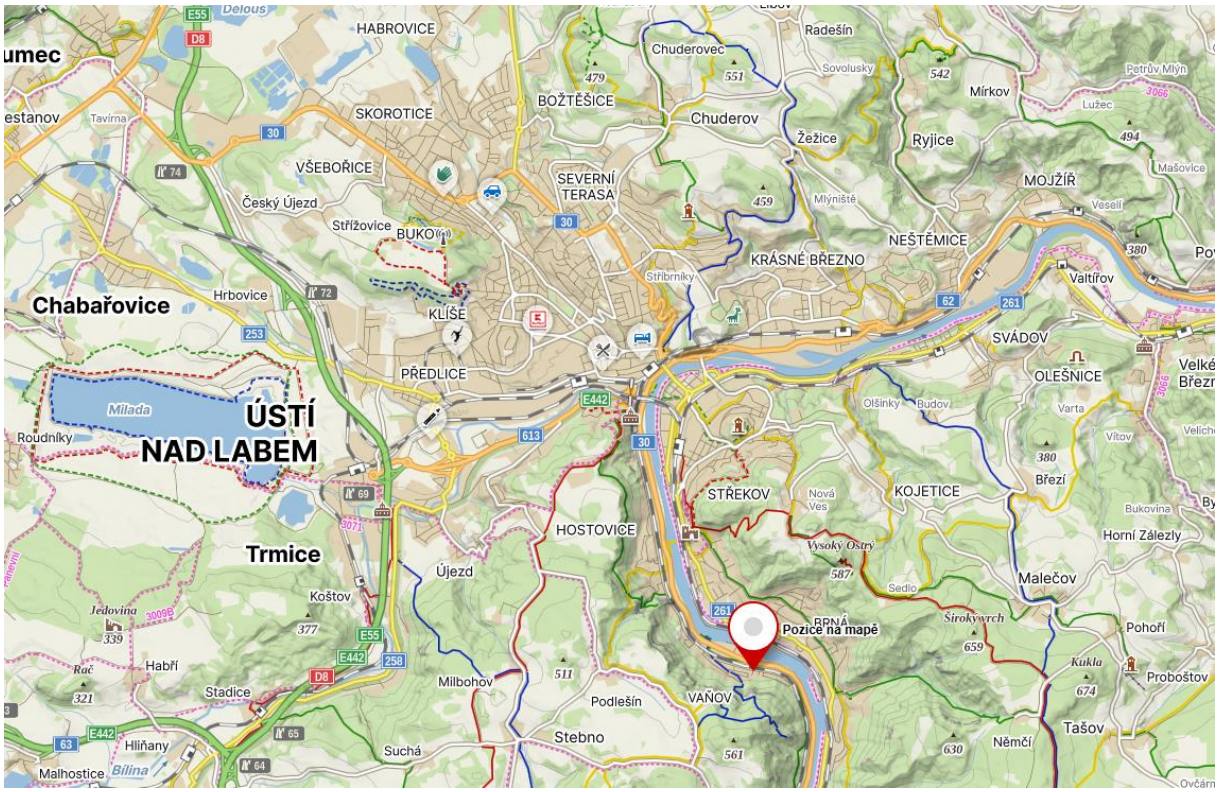
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Katastrální mapa



Situační mapa





Fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Koštov, Trmice, okres Ústí nad Labem	**Cena dle KS**	72 090 Kč
Právní účinky ke dni	18.07.2025	**Číslo řízení**	V-4745/2025-510
Druh pozemku	Ostatní	**Plocha pozemku**	222 m^2

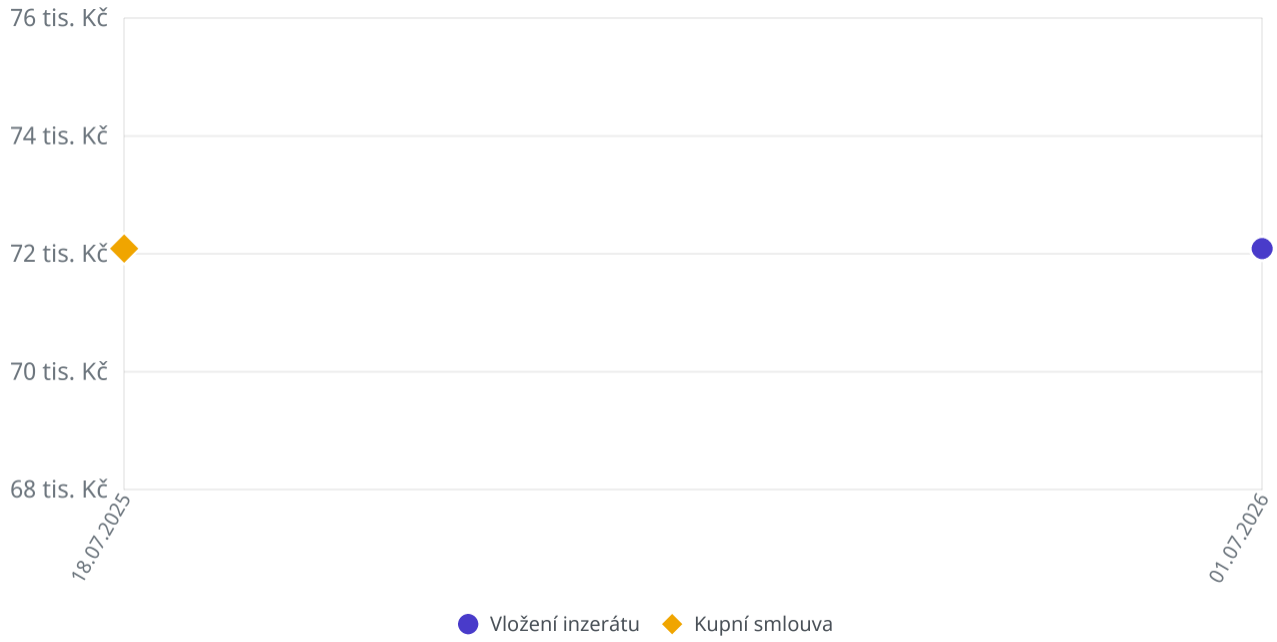
Realizovaný prodej pozemku parc. č. 96/1, ostatní plocha - ostatní komunikace, o výměře 222 m2, k.ú. Koštov, obec Trmice. Jedná se o přístupovou komunikaci ke stavbě, s částečným zpevněním. Prodej pod č. V-4745/2025-510

2. Fotodokumentace

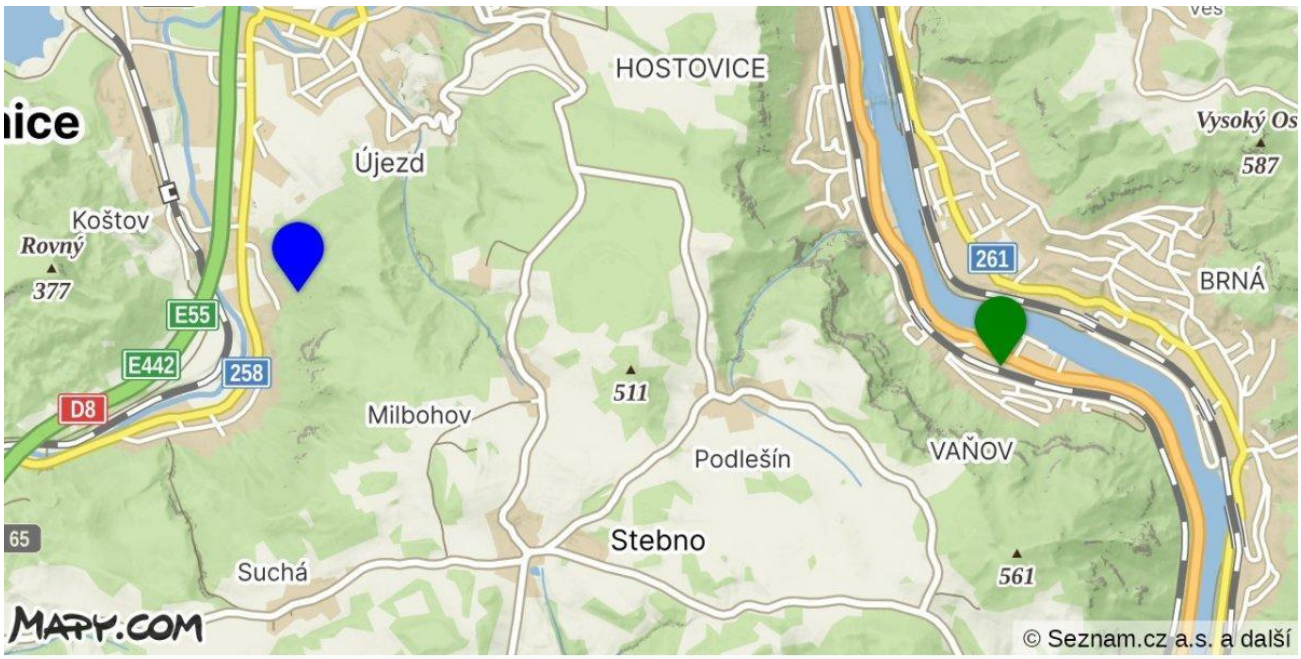




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Hostovice u Ústí nad Labem, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	**Cena dle KS**	6 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.07.2025	**Číslo řízení**	V-4828/2025-510
Druh pozemku	Ostatní	**Plocha pozemku**	15 m^2

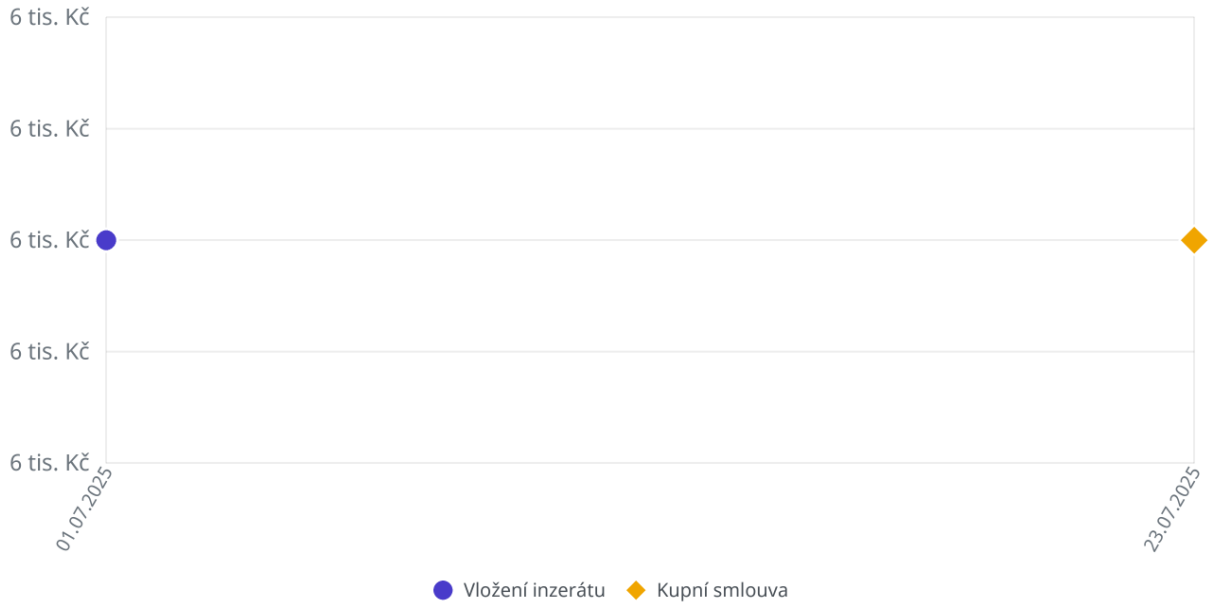
Pozemek parc. č. 137/3 o výměře 15 m2, druh využití ostatní plocha-jiná plocha. Jedná se o část přístupové komunikace - chodníku k nemovitosti. Prodej realizován kupní smlouvou ze dne 22.7.2025, V-4828/2025-510.

2. Fotodokumentace

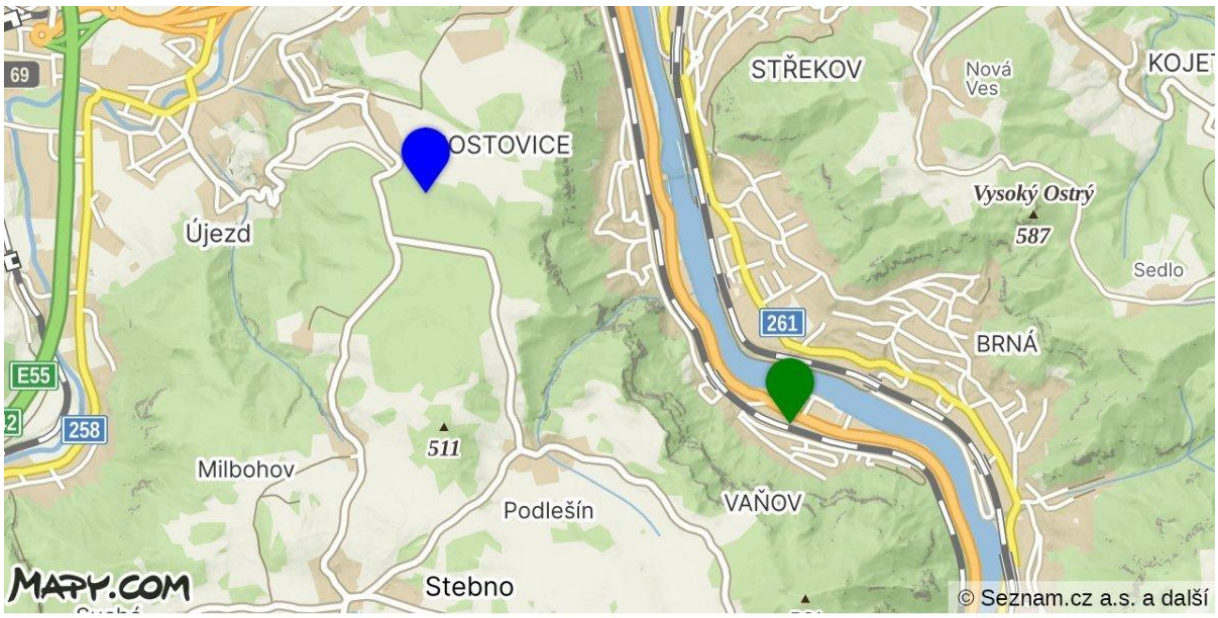





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Sebuzín, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	**Cena dle KS**	256 860 Kč
Právní účinky ke dni	12.01.2026	**Číslo řízení**	V-159/2026-510
Druh pozemku	Ostatní	**Plocha pozemku**	1 427 m^2

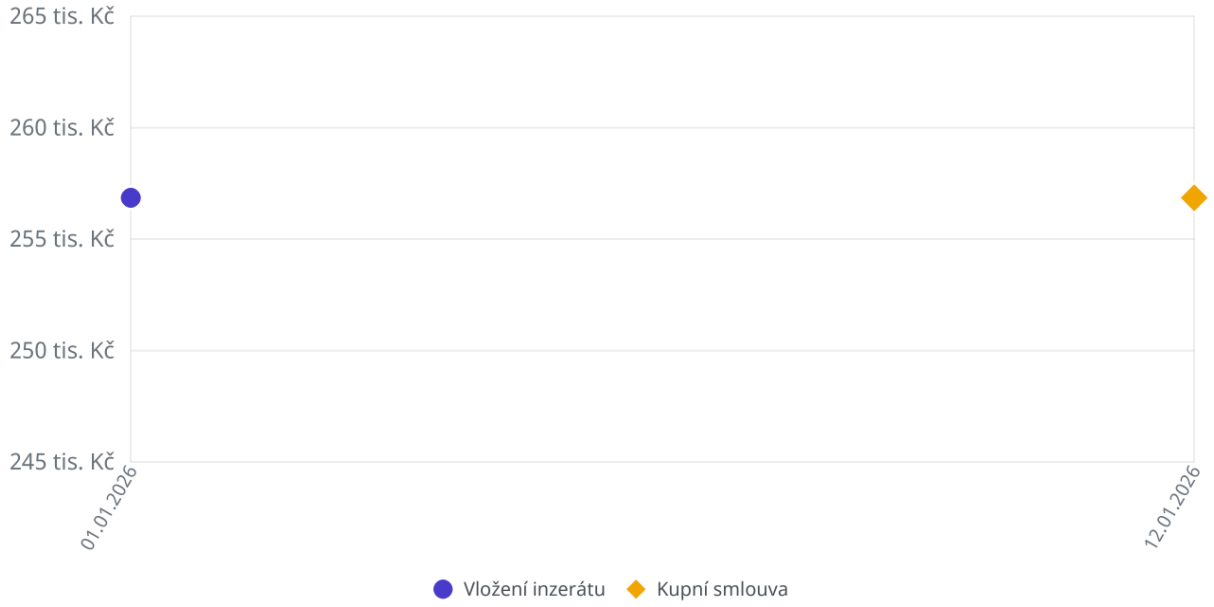
Prodej pozemku parc. č. 1290/1 o výměře 1427 m2, ostatní plocha-ostatní komunikace. Jedná se o nezpevněnou cestu podél místní cyklostezky, obsluhuje příjezd k pozemkům se stavbami. Prodej KS ze dne 12.12.2025, číslo vkladu: V-159/2026-510.

2. Fotodokumentace

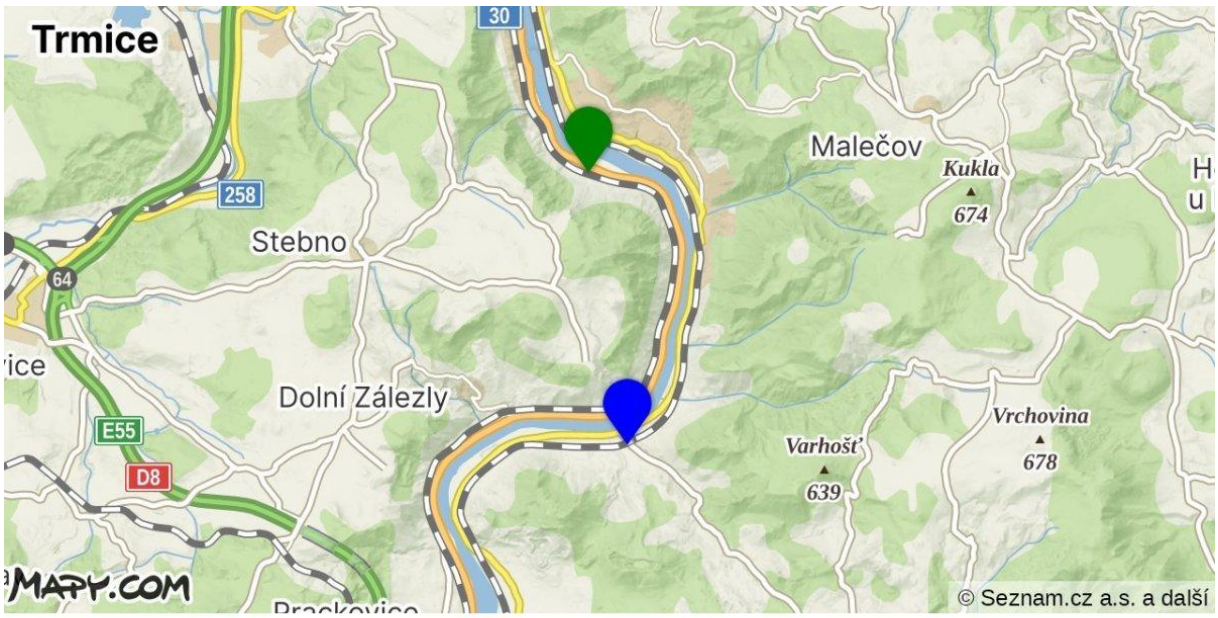




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost