

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 077324/2025

Zadavatel znaleckého posudku:

Okresní soud v Litoměřicích
ve věci řízení o dědictví

35 D 172/2025-47

Číslo jednací:

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého
majetku pro účely dědictvého řízení.

Účel znaleckého posudku:

Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Obor, odvětví, specializace:

Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem,
okres Litoměřice

Adresa předmětu ocenění:

08.10.2025

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:**

08.10.2025

Zpracováno ke dni:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Zhotovitel:

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 22.10.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ pozemku parc. č. 14/2, 14/3 v obci Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice, katastrální území Kostomlaty pod Řípem na listu vlastnictví č. 569.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 14/2, 14/3
Adresa předmětu ocenění:	Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Kostomlaty pod Řípem
Ulice:	
Katastrální území:	Kostomlaty pod Řípem

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 08.10.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - František Sellner.

Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků. Hranice pozemků v ortomapách ukazují jejich polohu pouze přibližnou.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Antoš Roman, Neklanova 2701, 41301 Roudnice nad Labem 1/4
Kyncl Pavel, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem 1/4
Kynclová Simona, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem 1/4
Sellner František, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 14/2, 14/3 v obci Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice, katastrální území Kostomlaty pod Řípem na listu vlastnictví č. 569.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 14/2, 14/3 o celkové výměře 509 m².

Pozemek je ve funkčním celku s budovou č.p. 49, proto je na něj nahlíženo jako na stavební pozemek ke scelení s daným funkčním celkem. Dle územního plánu je pozemek regulován jako bydlení venkovské. Budova č.p. 49 je v katastru nemovitostí evidována jako rodinný dům. Ve skutečnosti slouží objekt jako bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami, ke kterým náleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na přilehlých pozemcích, tvořících zahradu objektu. Pozemek parc.č. 14/2 slouží jako přístupová cesta na zahradu a ke garážím. Pozemek parc.č. 14/3 jako zahrada.

Sklon pozemku je rovinatý. Oceňované pozemky nejsou oploceny, oplocení je v rámci funkčního celku. Na pozemku se nacházejí keře, traviny pozemek parc.č.14/3 je obhospodařován a využíván k pěstitelství.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě a přes vlastní pozemky.

Pozemek leží ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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 přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Parcelní číslo	parc. č. 14/2, 14/3
	Celková výměra	509 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	bydlení venkovské

Popis pozemku	Trvalé porosty	Na pozemku se nacházejí keře, traviny pozemek parc.č.14/3 je obhospodařován a využíván k pěstitelství.
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě a přes vlastní pozemky.
	Stavby na pozemku	Kurník ve vlastnictví jiného majitele

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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 vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.10.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 569
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Kostomlaty pod Řípem
Katastrální území: Kostomlaty pod Řípem
Počet obyvatel: 420
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,597,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 474,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,642$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,668}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo -	I	0,00

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam- bez vlivu na cenu nemovitosti

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,990 * 1,000 * 1,040 = 1,030$$

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	474,-	1,030		488,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	14/2	177	488,22	86 414,94
§ 4 odst. 1	zahrada	14/3	332	488,22	162 089,04
Stavební pozemky - celkem			509		248 503,98

Pozemky - cena zjištěná celkem = **248 503,98 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 248 504,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 248 504,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 248 500,- Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet osm tisíc pět set Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Roman Antoš, Neklanova 2701, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 569, podíl: 1 / 4	62 125,- Kč
Pavel Kyncl, č. p. 49, 413 01 Kostomlaty pod Řípem, LV: 569, podíl: 1 / 4	62 125,- Kč
Simona Kynclová, č. p. 49, 413 01 Kostomlaty pod Řípem, LV: 569, podíl: 1 / 4	62 125,- Kč
František Sellner, č. p. 49, 413 01 Kostomlaty pod Řípem, LV: 569, podíl: 1 / 4	62 125,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Pozemek parc. č. 14/2, 14/3 v katastrálním území Kostomlaty pod Řípem

Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice	509 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
1	Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, okres Mělník	413 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
2	Libkovic pod Řípem, Libkovic pod Řípem, okres Litoměřice	142 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
3	Vražkov, Vražkov, okres Litoměřice	119 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
4	Ledčice, Ledčice, okres Mělník	108 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.

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	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	474,48 Kč	1	474,48 Kč	1.05	1	1	1	1.05	451,89 Kč
2	598,31 Kč	1	598,31 Kč	1	1	1	1	1	598,31 Kč
3	665,97 Kč	1	665,97 Kč	1	1	1	1	1	665,97 Kč
4	462,96 Kč	1	462,96 Kč	1.02	1	1	1	1.02	453,88 Kč
Celkem průměr									542,51 Kč
Minimum									451,89 Kč
Maximum									665,97 Kč
Směrodatná odchylka - s									107,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									435,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									649,63 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. Oceňovaný pozemek i srovnávané vzorky jsou zahrady v rámci funkčních celků s objekty a slouží ke scelení. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě-u tohoto typu nemovitosti bez vlivu. Na základě vybraných vzorků pro srovnání lze konstatovat, že u pozemků obdobného charakteru nemá celková rozloha zásadní vliv na jednotkovou cenu. V rámci srovnání tak není velikost pozemku zohledňována.

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

542,51 Kč/m²

* 509 m²

= 276 139 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

276 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice	509 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
1	Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, okres Mělník	413 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
2	Libkovic pod Řípem, Libkovic pod Řípem, okres Litoměřice	142 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
3	Vražkov, Vražkov, okres Litoměřice	119 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
4	Ledčice, Ledčice, okres Mělník	108 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	474,48 Kč	1	474,48 Kč
2	598,31 Kč	1	598,31 Kč
3	665,97 Kč	1	665,97 Kč
4	462,96 Kč	1	462,96 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	462,96 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	665,97 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.44
Střední hodnota			550,43 Kč
Medián			536,40 Kč
Rozdíl max-min			203,01 Kč

Základní cena: 550,43 Kč/m²

Úprava ceny: 550,43 Kč * 1,0000 = 550,43 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

550,43 Kč/m²

* 509 m²

= 280 169 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

280 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Kostomlaty pod Řípem, Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice	509 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
1	Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, okres Mělník	413 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
2	Libkovic pod Řípem, Libkovic pod Řípem, okres Litoměřice	142 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
3	Vražkov, Vražkov, okres Litoměřice	119 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.
4	Ledčice, Ledčice, okres Mělník	108 m ²	pro bydlení	V rámci funkčního celku.

Vyloučení extrémní hodnoty

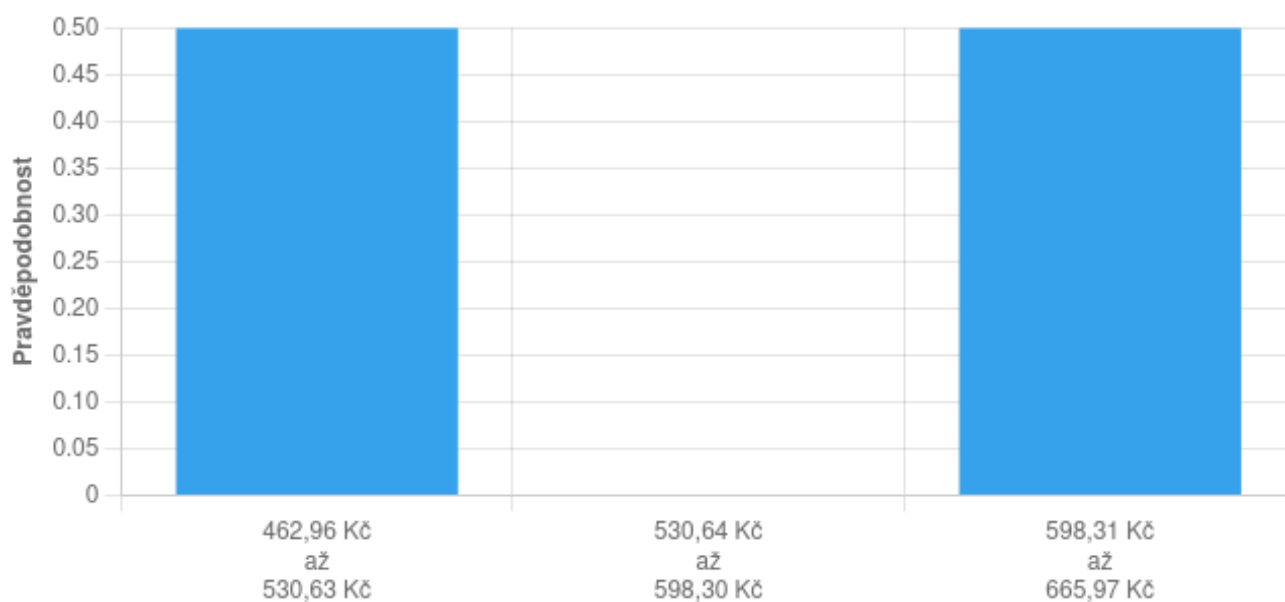
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	474,48 Kč	1	474,48 Kč
2	598,31 Kč	1	598,31 Kč
3	665,97 Kč	1	665,97 Kč
4	462,96 Kč	1	462,96 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	462,96 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	665,97 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.44
Aritmetický průměr			550,43 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
462,96 Kč	až	530,63 Kč	2	0.5
530,64 Kč	až	598,30 Kč	0	0
598,31 Kč	až	665,97 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 462,96 Kč/m² do 665,97 Kč/m²
_____ * 509 m²
od 235 647,00 Kč do 338 979,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 236 000 Kč do 339 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

248 500 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Roman Antoš, Neklanova 2701, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 569, podíl: 1 / 4	62 125,- Kč
Pavel Kyncl, č. p. 49, 413 01 Kostomlaty pod Řípem, LV: 569, podíl: 1 / 4	62 125,- Kč
Simona Kynclová, č. p. 49, 413 01 Kostomlaty pod Řípem, LV: 569, podíl: 1 / 4	62 125,- Kč
<i>František Sellner, č. p. 49, 413 01 Kostomlaty pod Řípem, LV: 569, podíl: 1 / 4</i>	<i>62 125,- Kč</i>

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

276 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

280 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 236 000 Kč do 339 000 Kč

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory. Metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) a metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 20 %.

$$276\,000\text{ Kč} \cdot 1/4 = 69\,000\text{ Kč} - 20\% = 55\,200\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 pozemku parc. č. 14/2, 14/3 v obci Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice, katastrální území Kostomlaty pod Řípem na listu vlastnictví č. 569.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

55 000,- Kč

Slovy: padesátpět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.10.2025



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 077324/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	569
Katastrální území:	Kostomlaty pod Řípem [670677]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Antoš Roman, Neklanova 2701, 41301 Roudnice nad Labem	1/4
Kyndl Pavel, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4
Kyndlová Simona, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4
Sellner František, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
14/2
14/3

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.10.2025 17:00.

Parcelní číslo:	14/2
Obec:	Kostomlaty pod Řípem [565059]
Katastrální území:	Kostomlaty pod Řípem [670677]
Číslo LV:	569
Výměra [m ²]:	177
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Antoš Roman, Neklanova 2701, 41301 Roudnice nad Labem	1/4
Kyncl Pavel, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4
Kynclová Simona, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4
Sellner František, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	14/3
Obec:	Kostomlaty pod Řípem [565059]
Katastrální území:	Kostomlaty pod Řípem [670677]
Číslo LV:	569
Výměra [m ²]:	332
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Antoš Roman, Neklanova 2701, 41301 Roudnice nad Labem	1/4
Kyncl Pavel, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4
Kynclová Simona, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4
Sellner František, č. p. 49, 41301 Kostomlaty pod Řípem	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10100	332

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

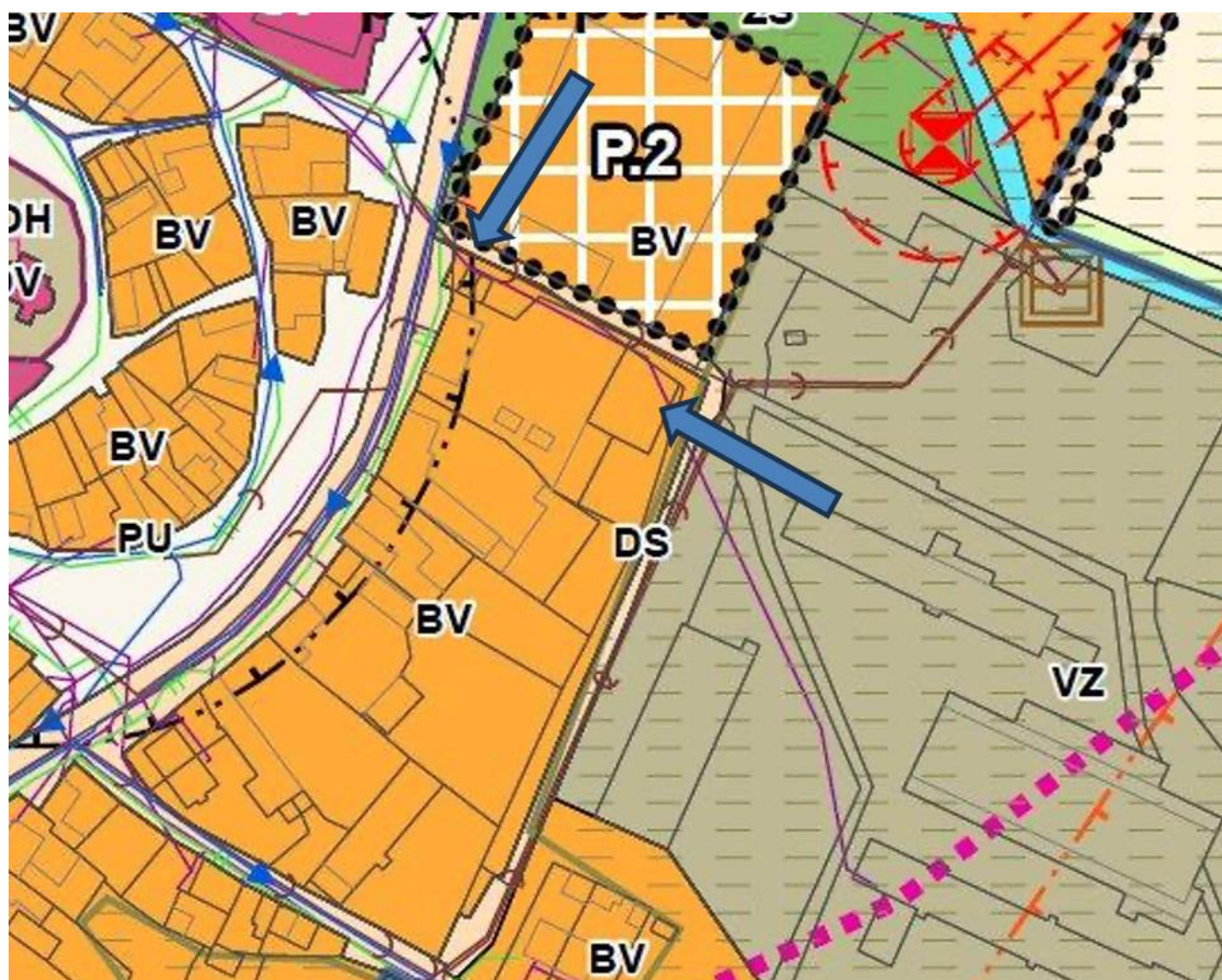
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.10.2025 17:00.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

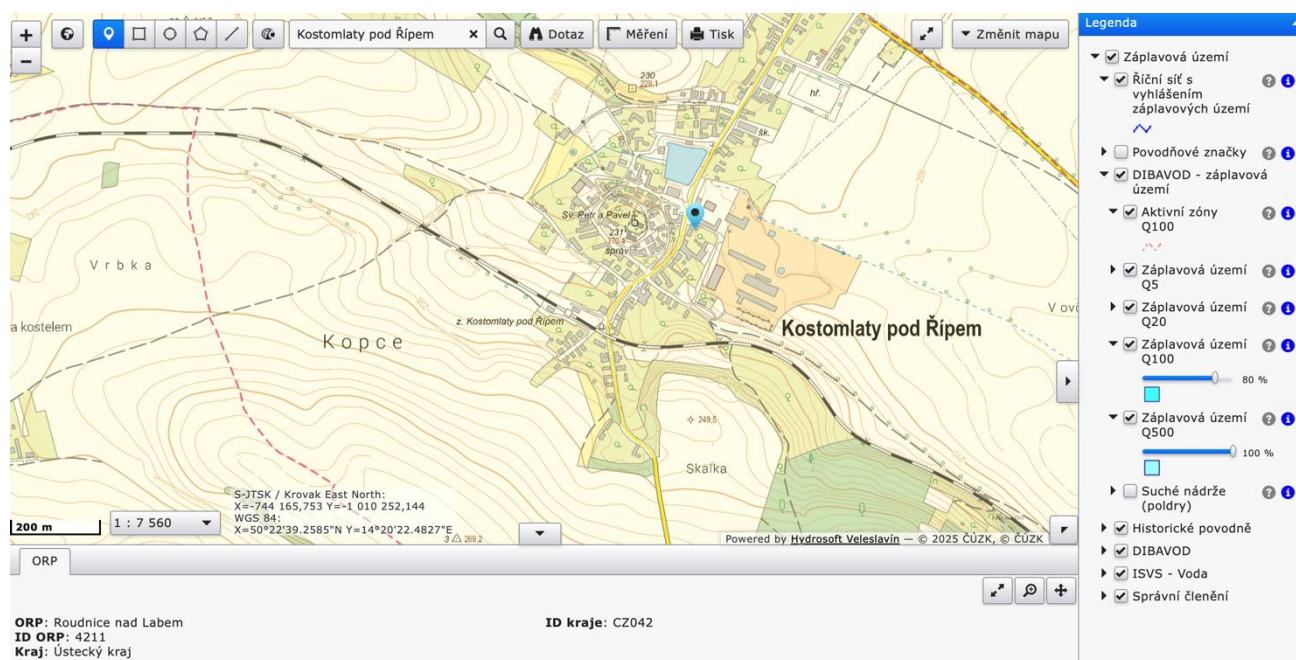


Plochy s rozdílným způsobem využití - stav

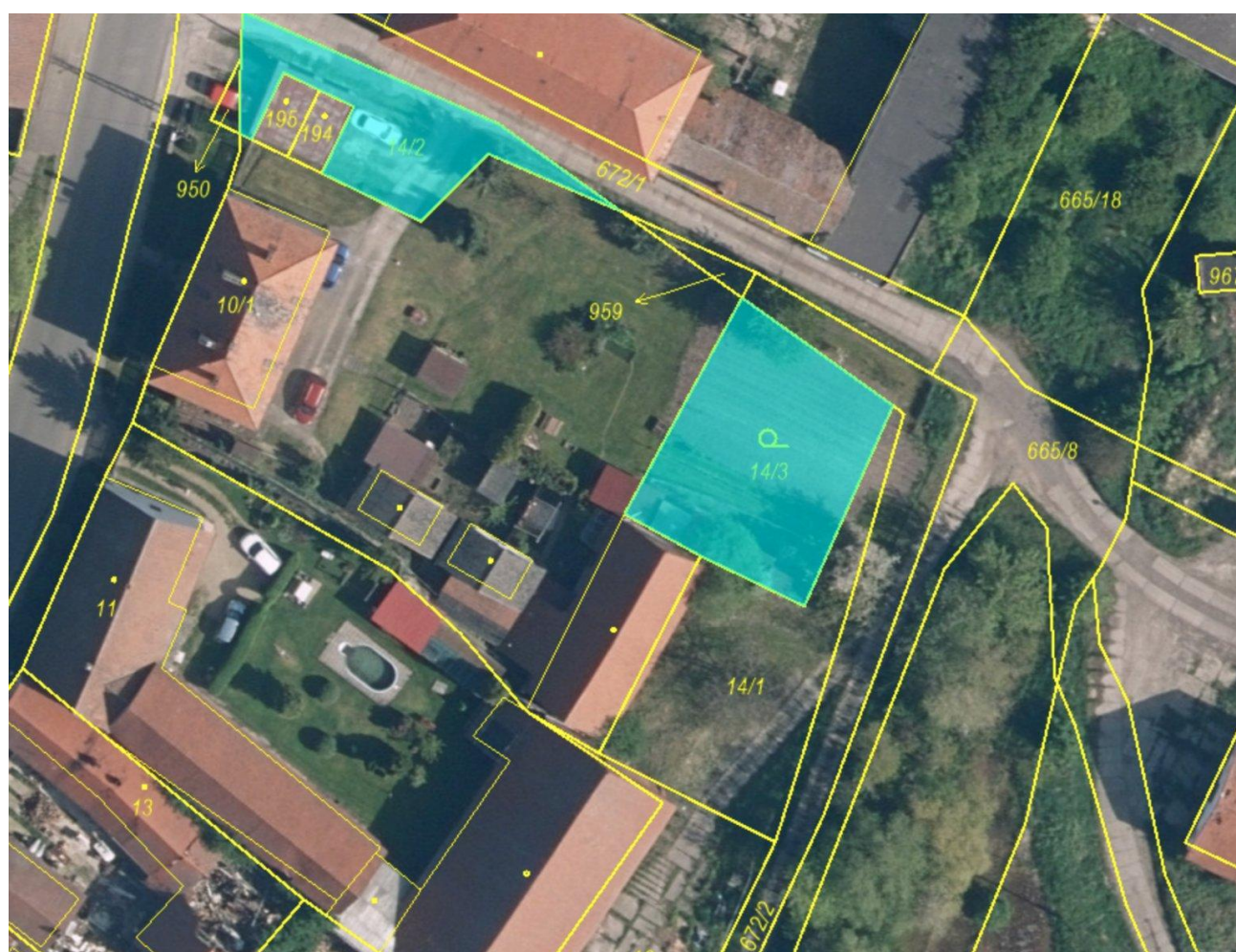
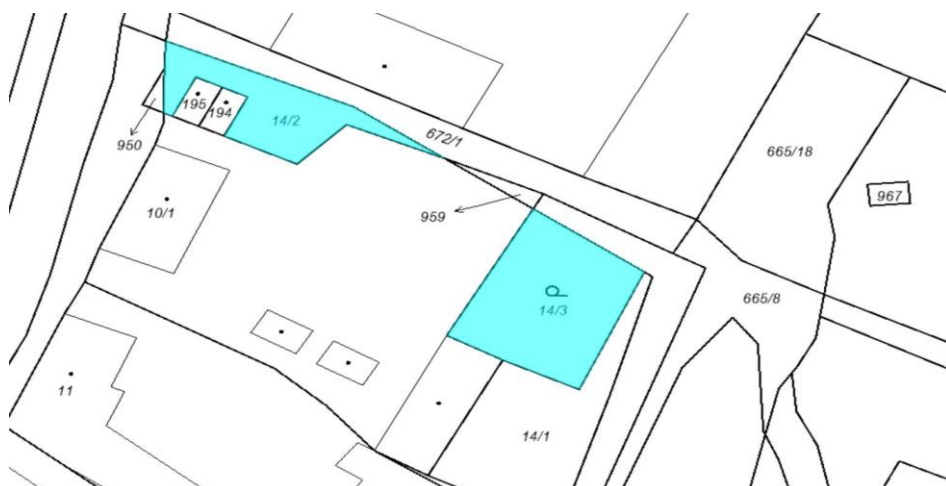


BV - bydlení venkovské

Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Převod v rámci řízení V-7903/2024-206.

Číslo řízení: V-7903/2024-206		Smlouva kupní			
Datum podání:	27.11.2024	Datum zplnění:	23.12.2024	Plocha pozemků:	413 m ²
				Cena: 195 960 Kč	
<u>Pozemek, Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, okres Mělník</u>  Letecký pohled  Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí					
Plocha pozemku: 80 m ²		Typ pozemku: zahrada			
č. 530/112 Dolní Beřkovice					
<u>Pozemek, Dolní Beřkovice, Dolní Beřkovice, okres Mělník</u>  Letecký pohled  Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí					
Plocha pozemku: 333 m ²		Typ pozemku: zahrada			
č. 530/4 Dolní Beřkovice					



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Převod v rámci řízení V-5569/2025-506.

Číslo řízení: V-5569/2025-506		Smlouva kupní			
Datum podání:	02.07.2025	Datum zplnění:	24.07.2025	Plocha pozemků:	0 m ²
				Cena: 84 960 Kč	
Libkovice pod Řípem, Libkovice pod Řípem, okres Litoměřice  Panorama  Street View  Mapy.cz  Katastr nemovitostí					
č. 1024 Libkovice pod Řípem					



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Převod v rámci řízení V-444/2025-506.



Číslo řízení: V-2374/2025-206		Smlouva kupní			
Datum podání: 10.04.2025		Datum zplnění: 16.05.2025		Plocha pozemků: 108 m²	
				Cena: 50 000 Kč	
Pozemek, Ledčice, Ledčice, okres Mělník		Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 108 m²		Typ pozemku: zahrada			
č. 1544/6 Ledčice					

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

Převod v rámci řízení V-2374/2025-206.

Číslo řízení: V-2374/2025-206		Smlouva kupní			
Datum podání: 10.04.2025		Datum zplnění: 16.05.2025		Plocha pozemků: 108 m ²	
				Cena: 50 000 Kč	
Pozemek, Ledčice, Ledčice, okres Mělník		→ Letecký pohled ↓ Panorama ↓ Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 108 m ²		Typ pozemku: zahrada			
č. 1544/6 Ledčice					

