ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 086864/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Ústí nad Labem pozůstalost po Radku Vaňáčovi, Kramoly 641/37, 400 03 Ústí nad Labem-Střekov
Číslo jednací:	46 D 174/2025-223
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby v rámci likvidace pozůstalosti
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Předmět ocenění:	Pozemek parc. č. 73/1, pozemek parc. č. 73/7, jehož součástí je stavba č.p. 60, k.ú. Luční Chvojno, obec Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem
Místní šetření provedeno 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 24 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 30.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.9.2026, č.j. 46 D 174/2025-223, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Petra Wernera, notáře, ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 73/1 zahrada o výměře 2353 m^2 a pozemku parc. č. 73/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m^2 jehož součástí je stavba č.p. 60 (jiná stavba), to vše zapsané na listu vlastnictví č. 112, pro katastrální území Luční Chvojno, obec Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby v rámci likvidace pozůstalosti po Radku Vaňáčovi.

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, informace sdělené p. Vaňáčovou při ohledání nemovitých věcí.

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. 73/1 zahrada o výměře 2353 m^2, pozemek parc. č. 73/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m^2 jehož součástí je stavba č.p. 60 (jiná stavba), dále také jako „nemovitosti“
Adresa předmětu ocenění:	Luční Chvojno č.p. 60, Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Velké Chvojno
Katastrální území:	Luční Chvojno
Počet obyvatel:	880

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 993,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **680,00 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. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Vaňáčová, bývalá manželka zůstavitele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vaňáč Radek, Luční Chvojno 60, 40002 Velké Chvojno.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 73/1 zahrada o výměře 2353 m^2 a pozemek parc. č. 73/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m^2 jehož součástí je stavba č.p. 60 (jiná stavba), to vše zapsané na listu

vlastnictví č. 112, pro katastrální území Luční Chvojno, obec Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalci předložena. Katastrální dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – u pozemku parc. č. 73/7 je vedeno řízení o nesouladech (ZDŘ) – nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem.

Na pozemcích jsou vystavěny různé drobné stavby či přístavby původního dřevěného objektu, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí a předpokládá se, že se jedná o katastrální a stavební nesoulady. Znaleckým úkolem však není zkoumat legálnost či nelegálnost provedení staveb, nicméně je nutné ve znaleckém posudku na tento stav upozornit.

Upozornění na možný přestavek u stavby evidované na parc. č. 73/7, která by mohla přesahovat na pozemek parc. č. 72/1 a u vedlejší stavby situované na parc. č. 73/1, která by mohl přesahovat na parc. č. 72/2. Znalecký posudek však nesupluje geodetické zaměření, které je pro situaci staveb na pozemku rozhodné, nicméně je důležité na tuto možnou závadu upozornit.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 73/1 a parc. č. 73/7 o celkové výměře 2438 m^2, které tvoří jeden oplocený funkční celek. Z pohledu budoucího využití se jedná o pozemky se stavebním potenciálem, jelikož se nachází v zastavitelných plochách obce.

Součástí pozemku je původní dřevostavba s číslem popisným (jiná stavba), ke které byly v minulosti na černo provedeny různé přístavby (dřevěné i zděné), které původní půdorysný tvar stavby zcela změnily. Stavebně technický stav staveb je však špatný a jsou určeny k rozsáhlé rekonstrukci nebo k rozhodnutí o jejich likvidaci. Na základě sdělení osoby přítomné prohlídce se převážně jednalo o chatku a voliéry pro exotické ptactvo.

Na pozemku se nachází vrtaná studna, znalci nebyly předloženy žádné doklady o legalizaci vrtu, byl předložen pouze protokol o provedeném zkušebním vrtu do hloubky 20 m. Je tedy ve znaleckém posudku potřeba upozornit na možnost nutnosti legalizace – dle sdělení osoby přítomné prohlídce se vrt v minulosti používal a měl by být funkční – neověřeno.

Na pozemku je provedeno odkanalizování prostřednictvím dvou IBC kontejnerů, které slouží k zachytávání odpadních vod. Dle sdělení osoby přítomné prohlídce je toto zařízení v současné době nefunkční. Oba kontejnery vykazují poškození spočívající v popraskání jejich konstrukce - neověřeno.

Pozemky jsou sklonité, oplocené zcela dožitým plotem z pletiva do ocelových sloupků, případně kombinované z jiných konstrukčních prvků.

Na pozemku jednotky ks okrasných porostů a náletových dřevin, vše převážně v zanedbaném stavu s minimálním vlivem na cenu pozemků.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Na základě analýzy dokumentu „Územní plán Velké Chvojno – Textová část odůvodnění“ (duben 2022) byly pro plochy s rozdílným způsobem využití Smíšené obytné – vesnické (SV) vytěženy následující regulativy a rozhodné informace:

Plochy smíšené obytné – vesnické (SV)

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech (zejména venkovského charakteru).
- Stavby pro rodinnou rekreaci.
- Plochy určené pro vnitřní území sídel, kde dochází ke kumulaci bydlení, veřejné vybavenosti, komerčních a obslužných funkcí.

Přípustné využití:

- Občanské vybavení (základní úrovně).
- Maloobchod, služby a nerušící výroba (výroba, která svými účinky neobtěžuje okolí nad přípustnou míru).
- Stavby a zařízení pro chovatelství a zemědělskou malovýrobu (včetně hospodářských stavení, stájí a skladů krmiv).
- Veřejná prostranství a sídelní zeleň.
- Související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití:

- Stavby a činnosti, jejichž negativní vlivy (hluk, emise, zápach) překračují hranice areálu a obtěžují obytné území nad přípustnou míru.
- Průmyslová výroba a rozsáhlé skladové areály (logistická centra).
- Bytové domy (v plochách změn je výslovně požadováno zabránit výstavbě bytových domů a rozsáhlých staveb, aby byl zachován venkovský ráz).

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost: Nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví (2+P) a jedno podzemní podlaží. Tato hladina odpovídá definici „zástavby venkovského charakteru“.
- Výškové limity: Budovy musí respektovat místní měřítko a architektonicky se přizpůsobit tradiční zástavbě (ochrana horizontů a panoramat sídla).
- Minimální velikost stavebního pozemku: V plochách změn (nově navrhované plochy) je stanovena minimální výměra 1 000 m². Odchýlení je možné jen ve výjimečných případech, pokud nebudou poškozeny hodnoty krajinného rázu.
- Koeficient zastavěnosti a podíl zeleně: Dokument uvádí obecný požadavek na „přiměřenou intenzitu zástavby“ a „odpovídající podíl zeleně“. U specifických ploch (např. zahrady ZN navazující na SV) je zmíněn poměr vsakování schopné části pozemku minimálně 0,8 (tj. 80 % plochy musí zůstat propustné).

Další rozhodné informace pro ocenění:

- Územní studie a dohoda o parcelaci: U rozsáhlejších ploch (např. Z_VCH_06, Z_ZD_04, P_ZD_05) je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie a uzavřením dohody o parcelaci. To představuje časovou a administrativní zátěž pro investora, kterou je nutno zohlednit v ocenění.
- Limity a omezení: Pozemky jsou často limitovány ochrannými pásmy (elektrické vedení VVN, vodovodní řady, silnice I/13, železniční trať).
- Ochrana přírody: Velká část území obce leží v CHKO České středohoří (III. a IV. zóna), což zpřísňuje schvalovací procesy a klade vyšší nároky na architektonické řešení staveb.
- Technická infrastruktura: Obec nemá centrální kanalizaci ve všech částech. V plochách mimo dosah stávající ČOV (mimo Velké Chvojno) je nutné řešit likvidaci odpadních vod individuálně (domovní ČOV, jímky).
- Zemědělský půdní fond (ZPF): Většina rozvojových ploch SV vyžaduje zábor ZPF (často III. a IV. třída ochrany), což je spojeno s povinností úhrady odvodů za odnětí ze ZPF.

Poznámka: Tato analýza vychází z textové části odůvodnění, která cituje regulativy z výrokové části. Pro absolutní právní jistotu je nutné veškeré možnosti zastavitelnosti pozemku konzultovat na příslušných rozhodných úřadech.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné a nezpevněné obecní cestě. Pozemek leží v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce (severní okraj vesnice Luční Chvojno), charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V hlavní obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná (pouze MŠ a 1. st. ZŠ), pouze částečná vybavenost z hlediska kulturního a sportovního vyžití, nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

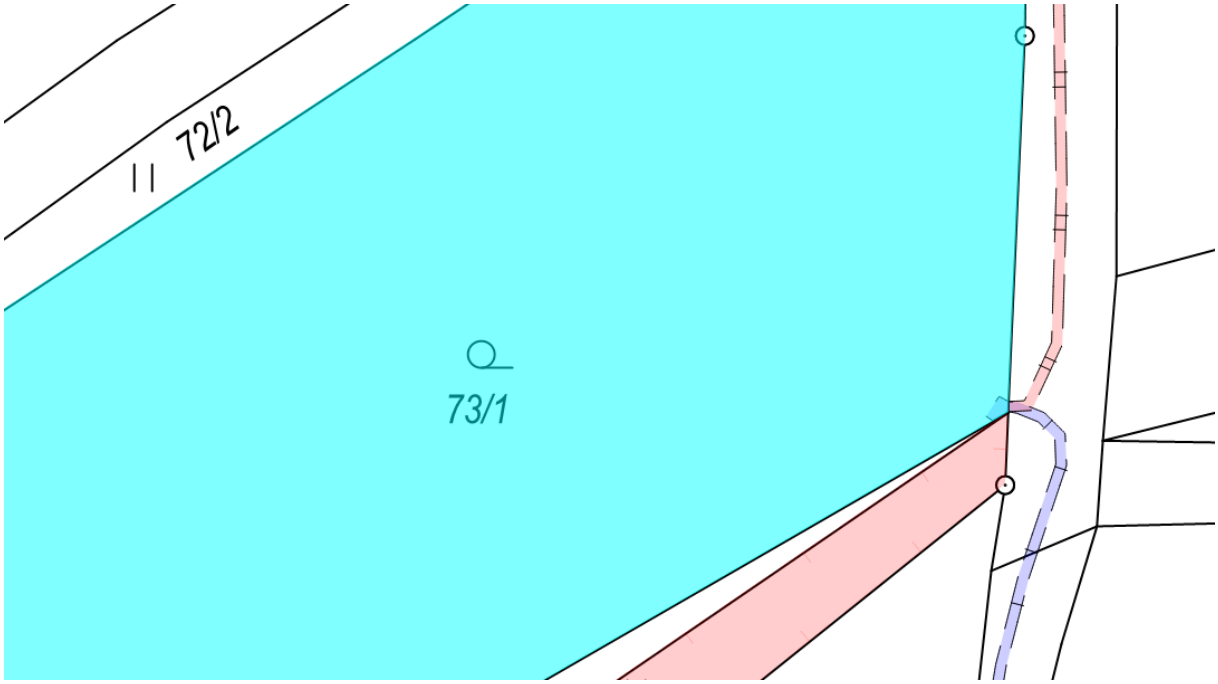
V obci je zastávka vlakových (Malé Chvojno) a autobusových (Luční Chvojno) spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec s nízkým indexem kriminality.

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

Omezení vlastnického práva:

Na pozemku parc. č. 73/1 vázne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu, věcné břemeno se neoceňuje ani zjištěnou cenou ani cenou obvyklou. Jedná se o malou část v rohu pozemku parc. č. 73/1, která nijak neomezuje užívání.



Způsob ochrany nemovitosti:

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
zemědělský půdní fond

Jiné zápisy:

Na listu vlastnictví jsou vedeny níže uvedené záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vaňáč Radek
Zajištění nemovitosti
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 73/1 zahrada o výměře 2353 m2, 73/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m2 jehož součástí je stavba č.p. 60 (jiná stavba)
	Celková výměra	2438 m^2
	Druh pozemku	stavební pozemek / zastavitelné plochy
	Územní plán	Plochy smíšené obytné - vesnické (SV)
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, okrasné dřeviny – bez výrazného vlivu na ocenění
	Sklon pozemku	sklonitý
	Oplocení	ano, dožité oplocení pletivem
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné/ nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	dřevostavba v dožitém stavu, s provedenými zděnými přístavbami bez stavebního povolení - katastrální a stavební nesoulady.
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu

Tabulkový popis		
		Způsob ochrany nemovitosti chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
	Další informace	Jiné zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Vaňáč Radek, Zajištění nemovitosti, Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,834}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
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 - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,828}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,691**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,828**

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 438,00 m^2

$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0,8 * 2\,438,00) / 2\,438,00$ = **0,882**

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,828**

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 - Pozemek se nachází na území Chráněné krajinné oblasti České středohoří, ve IV. zóně odstupňované ochrany přírody - bez srážky	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,828 = **0,828**

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	680,-	0,828		563,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	73/7	85	563,04	
Redukční koeficient R = 0,882				496,60	42 211,-
§ 4 odst. 1	zahrada	73/1	2 353	563,04	
Redukční koeficient R = 0,882				496,60	1 168 499,80
Stavební pozemky - celkem			2 438		**1 210 710,80**

1.2. Jiná stavba č.p. 60 - typově stavba rekreace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
Vrchní stavba	100,00	2,50 m
	100,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Vrchní stavba	(100)*(2,50) =	250,00
Obestavěný prostor - celkem:			**250,00 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,72
Koeficient vybavení K_4:					**0,8672**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8672
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 139,48**
Plná cena: 250,00 m^3 * 5 139,48 Kč/m^3	=	**1 284 870,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 50 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150

Nákladová cena stavby CS_N	=	**192 730,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	=	**159 580,85 Kč**

Jiná stavba č.p. 60 - typově stavba rekreace - cena zjištěná = 159 580,85 Kč

1.3. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
Vrchní stavba	17,80	2,20 m
	17,80 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Vrchní stavba	(17,80)*(2,20) =	39,16
Obestavěný prostor - celkem:			**39,16 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00

Koeficient vybavení K_4:			**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 439,74**
Plná cena:	39,16 m^3 * 2 439,74 Kč/m^3	=	**95 540,22 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 331,03 Kč**
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	=	**11 866,09 Kč**
Kolna - cena zjištěná	=	**11 866,09 Kč**

1.4. Studna vrtaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	20,00 m
Profil studny:	700 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	10,00 m * 5 200,- Kč/m	+	52 000,- Kč
hloubka:	0,00 m * 0,- Kč/m	+	0,- Kč
Základní cena celkem		=	**80 800,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Upravená cena studny		=	**231 281,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 62 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 80 = 22,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 22,5 % / 100)	*	0,775
	=	**179 243,49Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	11 990,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,5780
	=	34 320,18 Kč
opotřebení čerpadel 22,5 %	*	0,775
	=	26 598,14 Kč

Upravená cena čerpadel	+	**26 598,14 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	=	**205 841,63 Kč**
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	=	**170 436,87 Kč**

Studna vrtaná - cena zjištěná = **170 436,87 Kč**

1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**366,91**
Plná cena: 30,00 m * 366,91 Kč/m	=	**11 007,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)	*	0,640
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 044,67 Kč**
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	=	**5 832,99 Kč**

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi - cena zjištěná = **5 832,99 Kč**

1.6. Žumpa celoplastová osazená (IBC kontejnery)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.3. Žumpa celoplastová osazená
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 2,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	3 620,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**10 228,67**
Plná cena: 2,00 m^3 * 10 228,67 Kč/m^3	=	**20 457,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 20 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 068,60 Kč**
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	=	**2 540,80 Kč**

Žumpa celoplastová osazená (IBC kontejnery) - cena zjištěná = 2 540,80 Kč

1.7. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:
180*1,30 = 234,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**621,12**
Plná cena: 234,00 m^2 * 621,12 Kč/m^2	=	**145 342,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 20 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**21 801,31 Kč**
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	**=**	**18 051,48 Kč**

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - cena zjištěná = **18 051,48 Kč**

1.8. Vrátka dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.1. Vrátka dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**3 286,76**
Plná cena: 1,00 ks * 3 286,76 Kč/ks	=	**3 286,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 15 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**493,01 Kč**
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	**=**	**408,21 Kč**

Vrátka dřevěná vč. sloupků - cena zjištěná = **408,21 Kč**

1.9. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 210 710,80
Celková výměra pozemku	m^2	2 438,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	74 490,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	4 841,85

Porosty	=	**4 841,85 Kč**
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**1 210 710,80 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Jiná stavba č.p. 60 - typově stavba rekreace		159 580,85 Kč
1.3. Kolna		11 866,09 Kč
1.4. Studna vrtaná		170 436,87 Kč
1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm2 v zemi		5 832,99 Kč
1.6. Žumpa celoplastová osazená (IBC kontejnery)		2 540,80 Kč
1.7. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr		18 051,48 Kč
1.8. Vrátka dřevěná vč. sloupků		408,21 Kč
1.9. Porosty		4 841,85 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	**373 559,14 Kč**
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	**1 584 269,94 Kč**

Cena zjištěná - celkem: 1 584 270,- 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

Luční Chvojno č.p. 60, Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - stavby a venkovní úpravy	K6 - rizika, závady, jiné
Oceňovaný objekt	Luční Chvojno č.p. 60, Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem	2438 m^2	zastavitelné plochy bydlení	elektřina, voda z vrtu, kanalizace ne (splašky do jímky z IBC kontejnerů - KO stav)	původní stavby (špatný stav), přístavby (nepovolené), vrt cca 20 m (studna), dožité oplocení	nepovolené přístavby objektů, k vrtu nejsou podklady, rizika demolic (nesoulady a špatný stav budov)
1	Lipová, Chuderov, okres Ústí nad Labem	968 m^2	zastavitelné plochy bydlení	možnost napojení - elektřina, vodovod	stavby ne, dožité oplocení	
2	Strážky, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1075 m^2	zastavitelné plochy bydlení	elektřina, vodovod, kanalizace	opěrná zídka, oplocení dožitý stav	
3	Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem	1006 m^2	zastavitelné plochy bydlení	dle ÚP v přilehlé komunikaci, vodovod, elektřina, kanalizace	nejsou	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 stavby a venkovní úpravy	K6 rizika, závady, jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 911,16 Kč	1	1 911,16 Kč	1	1.15	1	1.05	0.95	1.15	1.31919375	1 448,73 Kč
2	930,23 Kč	1	930,23 Kč	1.05	1.14	1	1.1	1	1.15	1.514205	614,34 Kč
3	2 067,59 Kč	1	2 067,59 Kč	1.03	1.14	0.99	1.1	0.95	1.15	1.3969839015	1 480,04 Kč

Celkem průměr	1 181,04 Kč
Minimum	614,34 Kč
Maximum	1 480,04 Kč
Směrodatná odchylka - s	491,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	690,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 672,06 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 dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 zohledňuje rozsah a provedení staveb a venkovních úprav. K6 zohledňuje rizika a závady, případné stavební nebo katastrální nesoulady (dle popisu).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

1 181,04 Kč/m²

* 2438 m²

= 2 879 365 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 880 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1 584 270,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2 880 000,- 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 nijak 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.9.2026, č.j. 46 D 174/2025-223, byl prostřednictvím pověřeného soudního komisaře Mgr. Petra Wernera, notáře, ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena současná obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 73/1 zahrada o výměře 2353 m^2 a pozemku parc. č. 73/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m^2 jehož součástí je stavba č.p. 60 (jiná stavba), to vše zapsané na listu vlastnictví č. 112, pro katastrální území Luční Chvojno, obec Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem.

Na základě provedeného znaleckého posudku se obvyklá cena předmětných nemovitých věcí určuje k datu 20.10.2026 po zaokrouhlení částkou ve výši

2 880 000,- Kč

Slovy: Dva miliony osm set osmdesát 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 30.10.2026



…….. …… ……

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 086864/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	73/1
Obec:	Velké Chvojno [555223]
Katastrální území:	Luční Chvojno [688398]
Číslo LV:	112
Výměra [m^2]:	2353
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaňáč Radek, Luční Chvojno 60, 40002 Velké Chvojno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
55001	2353

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vaňáč Radek
Zajištění nemovitosti
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

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 Ústí nad Labem

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	73/7
Obec:	Velké Chvojno [555223]
Katastrální území:	Luční Chvojno [688398]
Číslo LV:	112
Výměra [m^2]:	85
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Luční Chvojno [88391]; č. p. 60; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 73/7
Stavební objekt:	č. p. 60
Adresní místa:	č. p. 60

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaňáč Radek, Luční Chvojno 60, 40002 Velké Chvojno	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDŘ-172/2020-510

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - IV. zóna
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

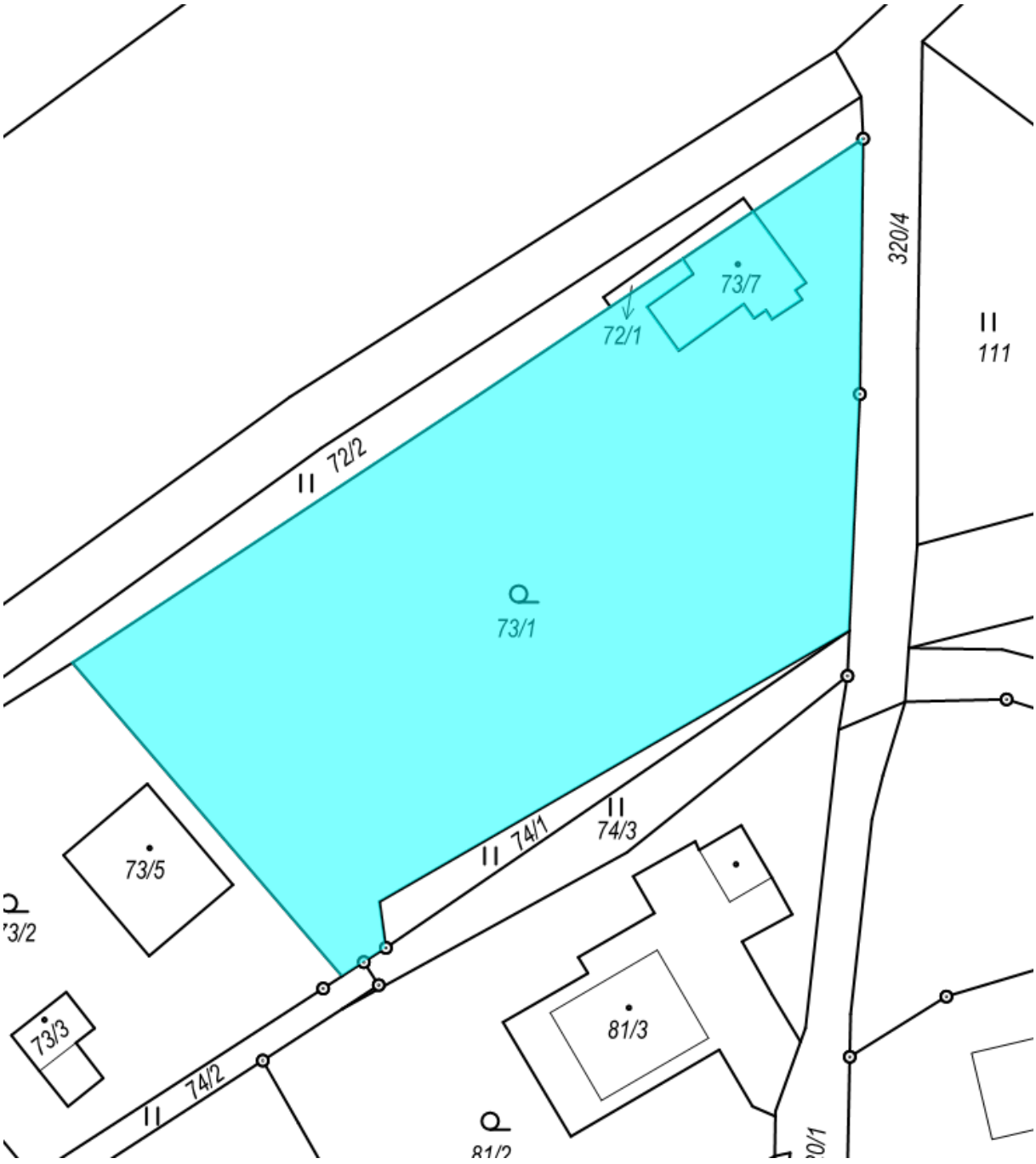
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vaňáč Radek
Zajištění nemovitosti
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

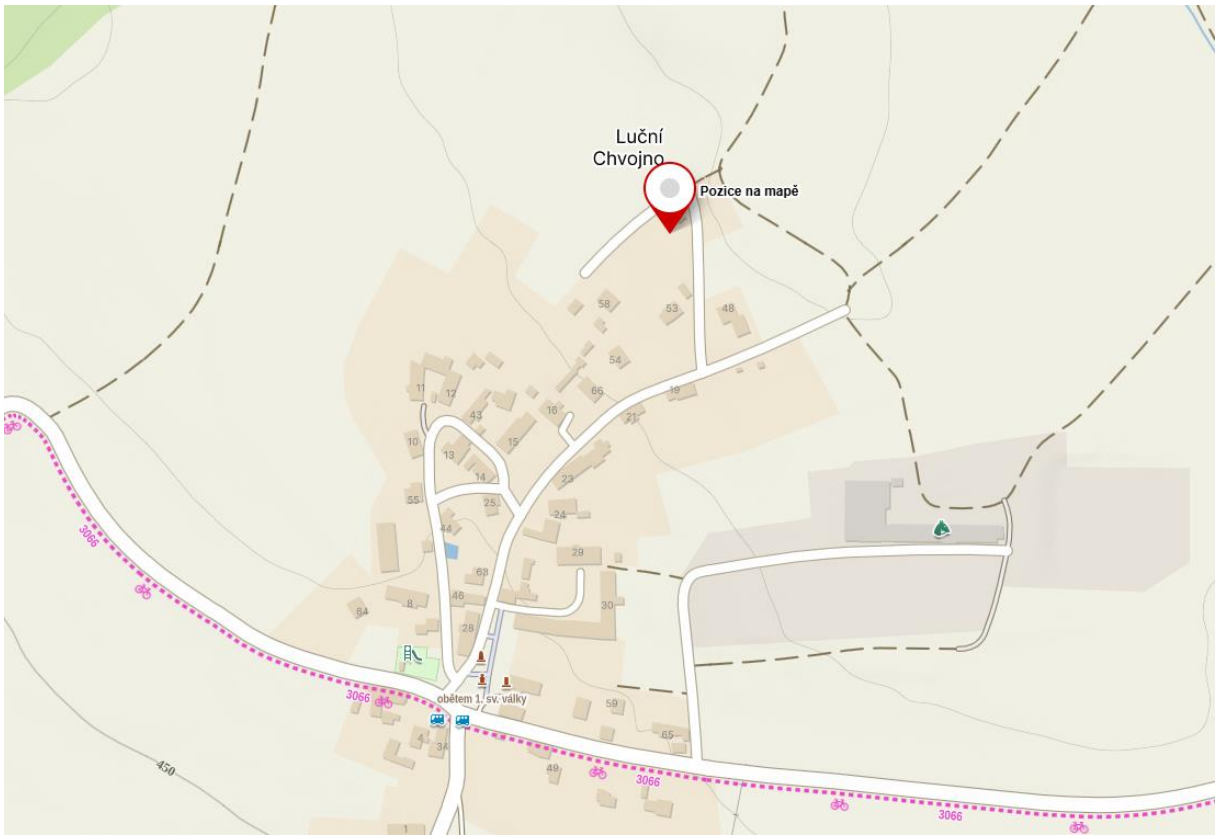
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

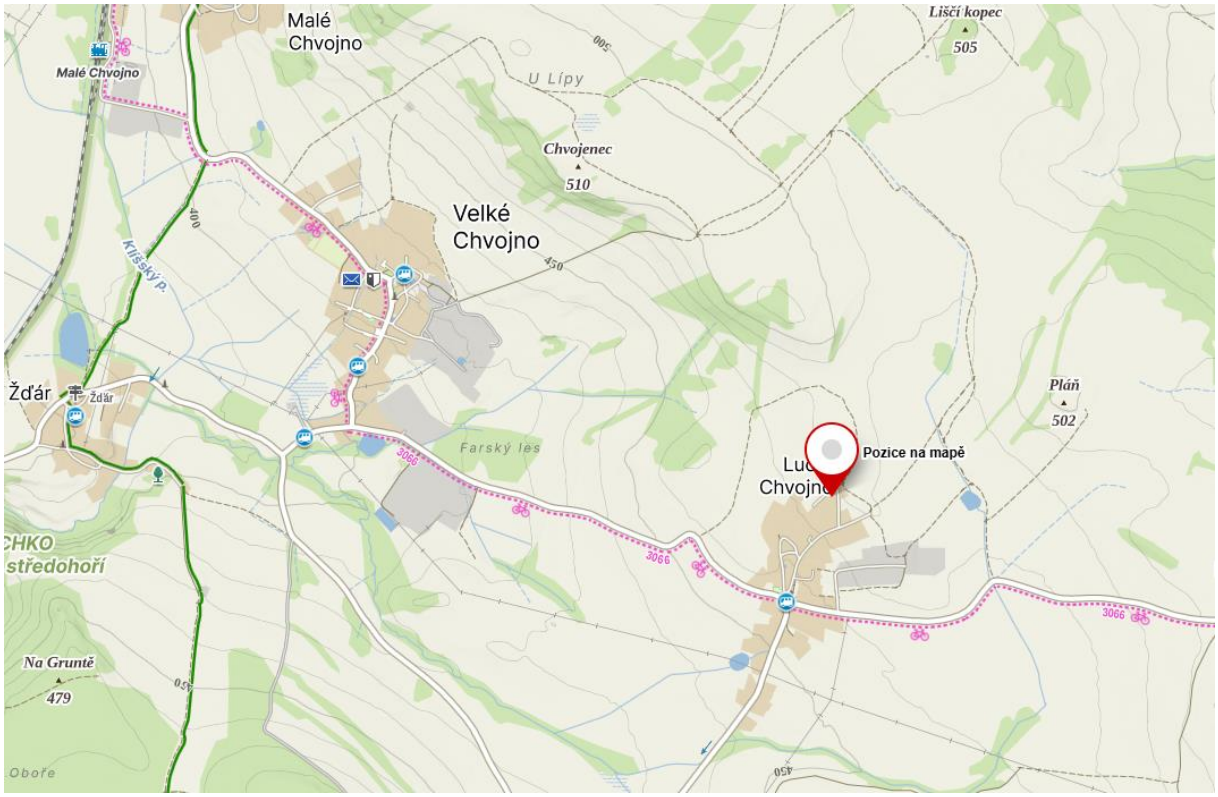
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem

Katastrální mapa

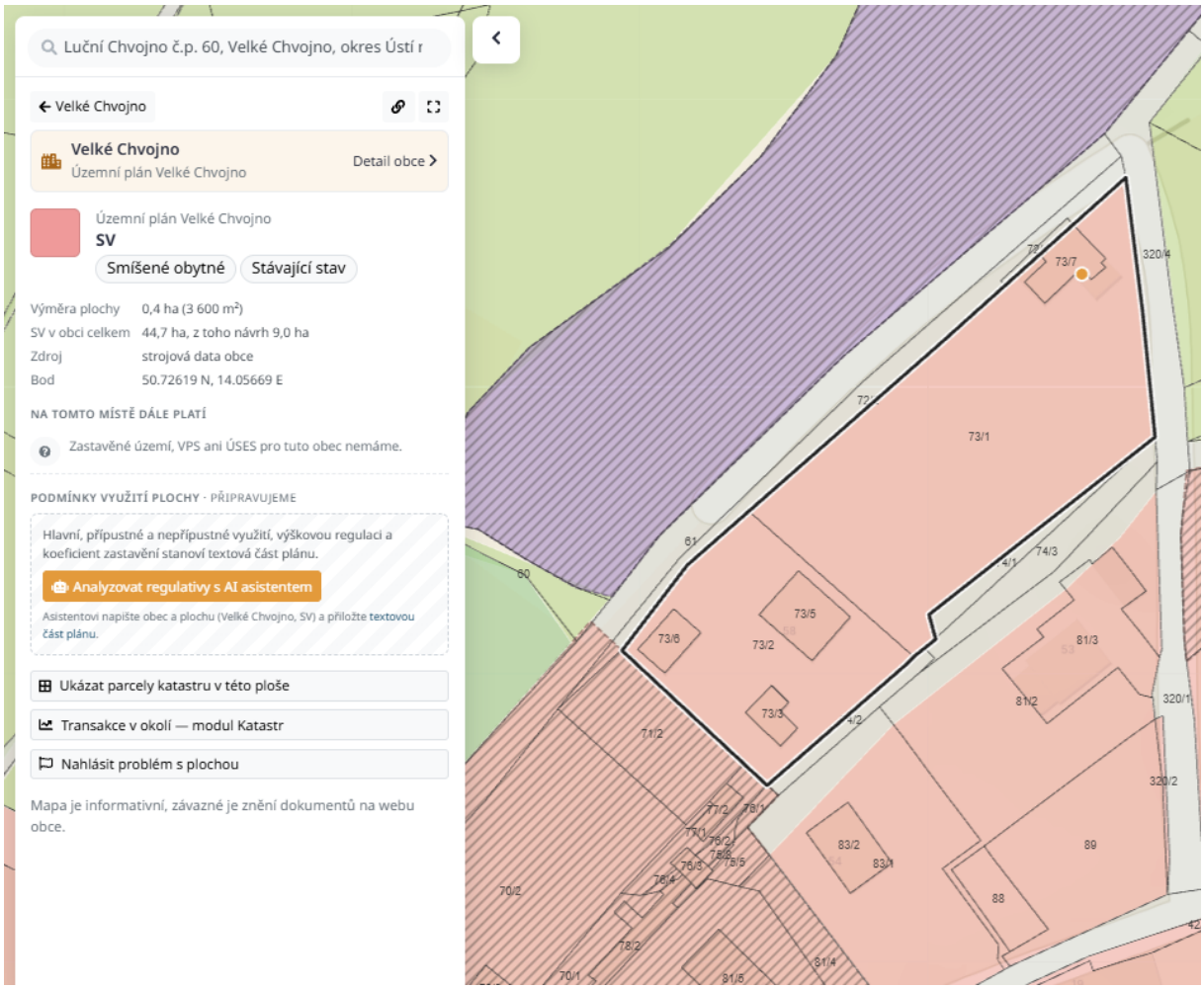


Situační mapa





Výřez z územního plánu



Fotodokumentace předmětu ocenění





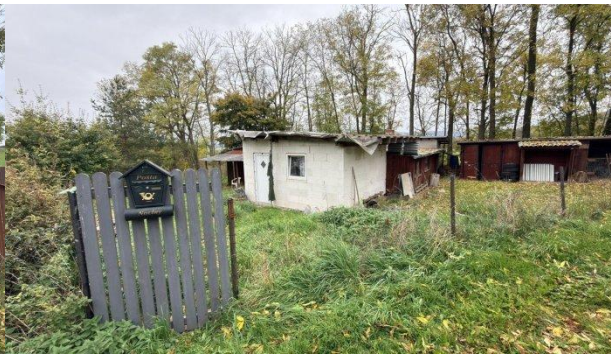














Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Lipová, Chuderov, okres Ústí nad Labem	**Cena dle KS**	1 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.07.2026	**Číslo řízení**	V-4271/2026-510
Druh pozemku	Stavební pozemek	**Plocha pozemku**	968 m^2
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

Ve výhradním zastoupení prodávajícího nabízíme pozemek ke stavbě RD. Jedná se o jeden pozemek v obci Lipová /KÚ Lipová pod Blanskem/. Pozemek je mírně svažitý s možností jeho napojení na rozvody vody, elektro. Umístění pozemku je na kraji obce – bývalé hřiště. Dle KÚ se jedná ostatní plochu. Celková výměra 968 m2. Platným územním plánem je pozemek určen jako plocha k bydlení v rodinných domech.

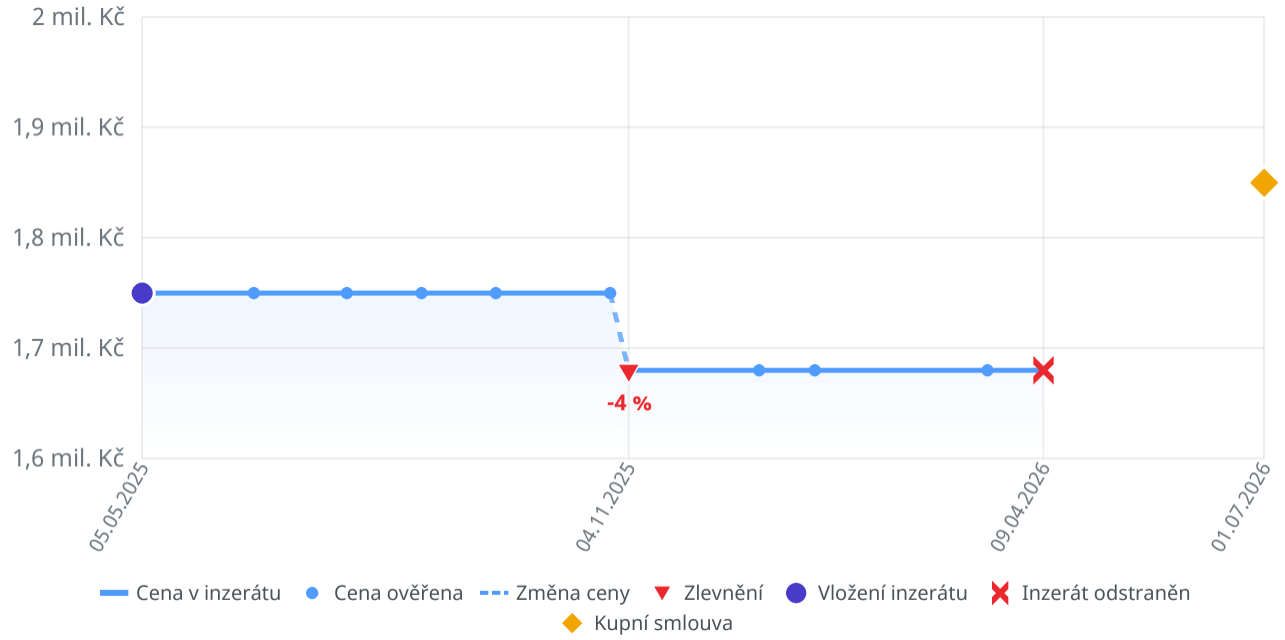
2. Fotodokumentace







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	Strážky, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	**Cena dle KS**	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.04.2026	**Číslo řízení**	V-2376/2026-510
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 075 m^2	**Svažitost pozemku**	Mírně svažitý

Ve výhradním zastoupení prodávajícího nabídka prodeje stavební parcely na konci obce Strážky. Pozemek je mírně svažitý připraven ke stavbě.Přípojky - elektřina, voda z řádu a kanalizace na pozemku. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Velmi pěkné a klidné místo s výhledem do okolí.

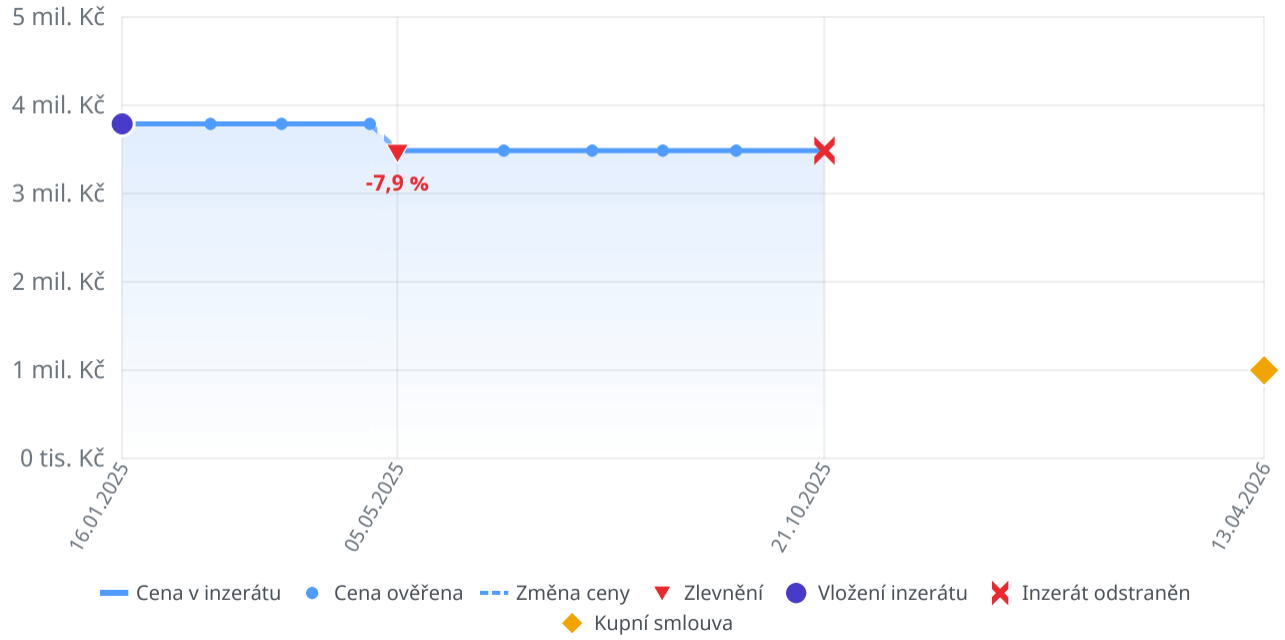
2. Fotodokumentace



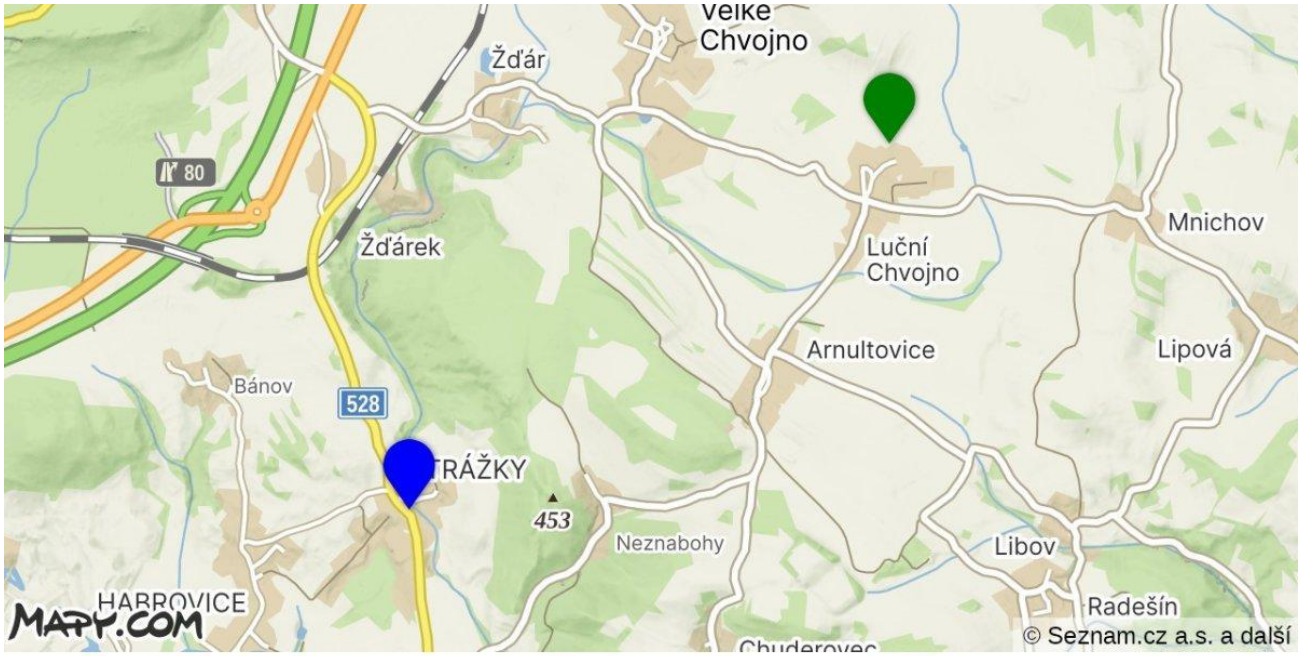




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Velké Chvojno, okres Ústí nad Labem	**Cena dle KS**	2 080 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.07.2025	**Číslo řízení**	V-4730/2025-510
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	1 006 m^2
Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice		

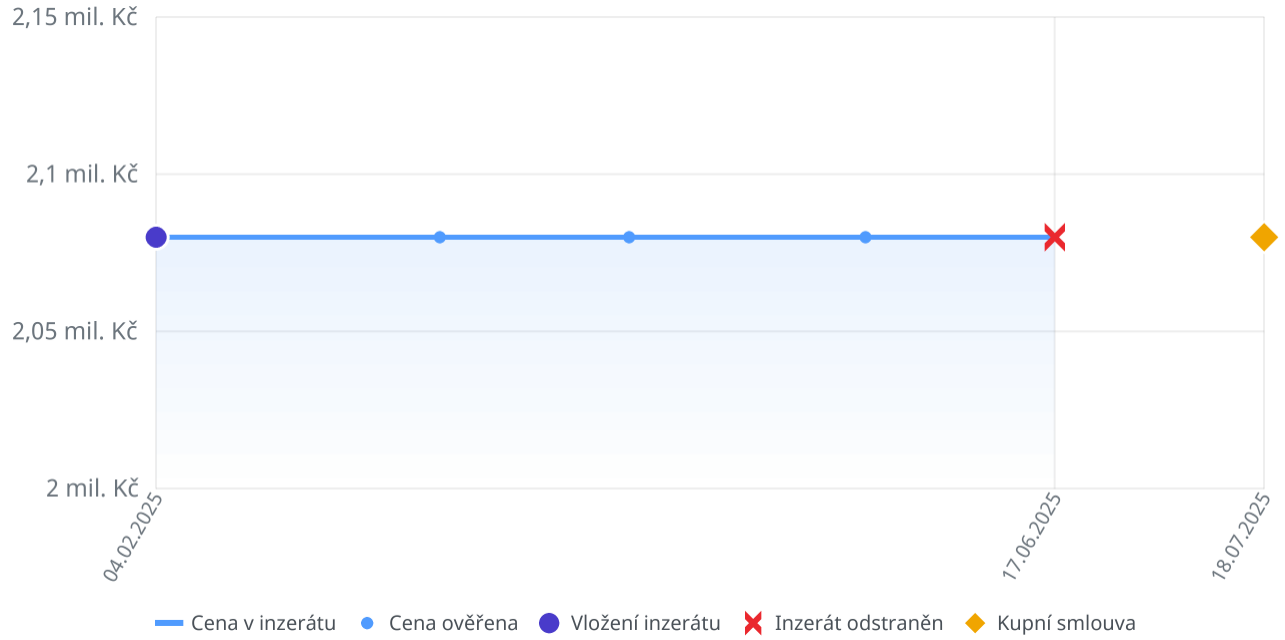
Nabízíme k prodeji pěkný rovinný pozemek - trvale travnatý porost s možností výstavby rodinného domu. Pozemek o celkové výměře 1006 m2 se nachází v klidné, okrajové části obce Velké Chvojno. Příjezd k pozemku z hlavní silnice obce. Jedná se o pěknou a klidnou obec, pozemek je na pěkném místě s výhledem do přírody. V obci se nachází základní škola, mateřská školka, potravinový obchod. V obci Velkého Chvojna se pořádají pěkné akce pro děti i dospělé. Blízká dostupnost autobusové dopravy s centrem města Ústí nad Labem a Děčínem. Vhodné pro rodinu s dětmi, v okolí příroda. Prohlídky možné po domluvě kdykoliv. Zajistíme financování jak na koupi pozemku tak i na výstavbu rodinného domu, více informací na telefonu. více

2. Fotodokumentace

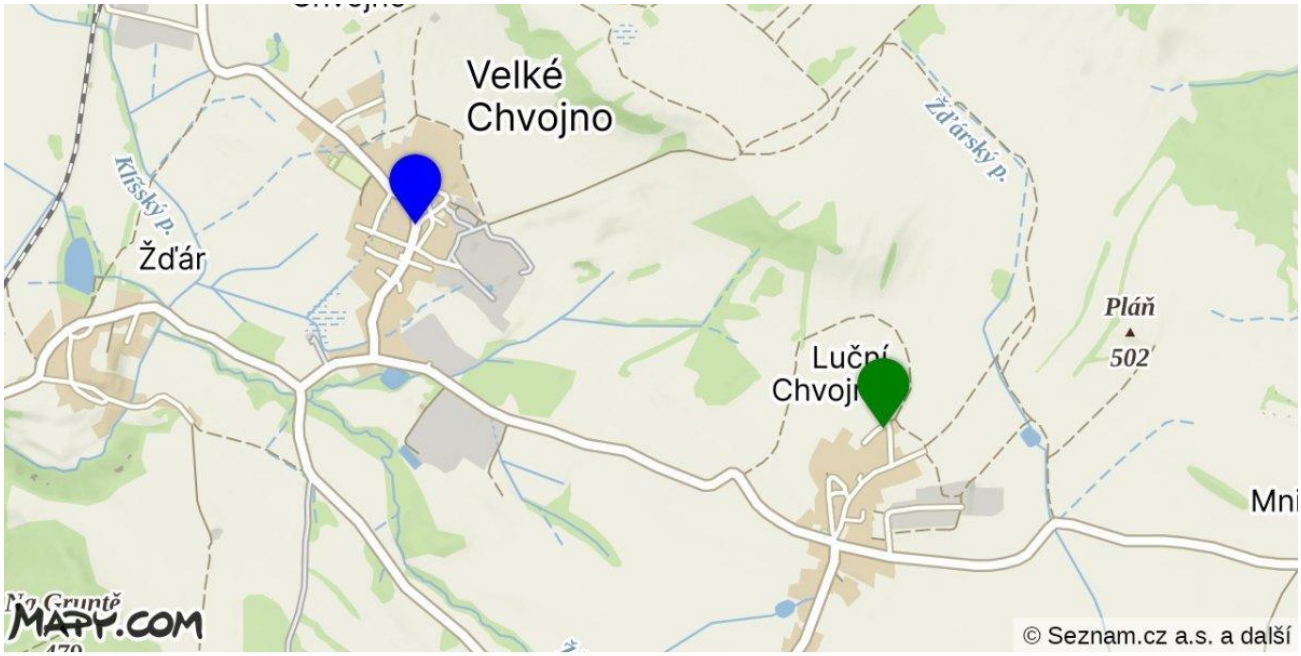





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost Srovnávaná nemovitost