ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 032621/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Litoměřicích ve věci řízení o dědictví po Fenglová Veronika Na Valech 525/12, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	35 D 1400/2023-272
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.06.2025
Zpracováno ke dni:	28.06.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 54 stran textu včetně titulního listu a 42 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 30.06.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny níže uvedených pozemků:

1) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/4, slovy jedna čtvrtina, na těchto nemovitostech
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 541/3, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 541/4, orná půda,
vše v katastrálním území Kleneč, zapsáno na LV 305 pro katastrální území Kleneč
a obec Kleneč;

2) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3215, trvalý travní porost,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3619, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3620, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3643/1, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3643/2, ostatní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 800 pro katastrální
území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

3) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 11/720, slovy jedenáct lomeno sedm set dvacet, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3256/7, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3263/3, trvalý travní porost,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3264/3, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3574/2, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3574/4, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/45, ostatní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 4941 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

4) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 66/4320, slovy šedesát šest lomeno čtyři tisíce tři sta dvacet, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3642, ostatní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 5154 pro katastrální
území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

5) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 66/4320, slovy šedesát šest lomeno čtyři tisíce tři sta dvacet, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3257, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3268, orná půda,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8829 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

6) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/240, slovy jedna lomeno dvě stě čtyřicet, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3574/3, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3780/7, orná půda,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 5223 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

7) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/4, slovy jedna čtvrtina, na těchto nemovitostech
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3640, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/20, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/30, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/44, ostatní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 6955 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

8) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3561, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3626, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3637/1, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3637/2, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4309/18, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4309/37, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4309/41, vodní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 7737 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

9) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 11/720, slovy jedenáct lomeno sedm set dvacet, na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/22, ostatní plocha, v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8243 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

10) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3269/7, trvalý travní porost,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3562, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3567, zahrada,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8382 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

11) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3236/1, orná půda, v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8412 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec

Roudnice nad Labem,

12) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3254/74, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4303/3, ostatní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8443 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

13) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na pozemku, parcelní číslo 3214/5, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8535 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem;

14) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/4, slovy jedna čtvrtina, na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 222, ostatní plocha, v katastrálním území Vražkov, zapsáno na LV 950 pro katastrální území Vražkov a obec Vražkov

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:	Zemědělské pozemky vč. vodní a ostatní plochy Rekreační pozemky Plochy veřejného prostranství-komunikace
Adresa předmětu ocenění:	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Roudnice nad Labem
Ulice:	
Katastrální území:	Roudnice nad Labem

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci, kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.06.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobořík ová Pištorová, MBA. Byla provedena pouze částečná prohlídka – část zemědělských pozemků není přístupná.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kleneč LV 305
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/4
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/4
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/4
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/4

Roudnice nad Labem LV 800
Česká republika 1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 1/36

VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 3/36
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 1/2

Roudnice nad Labem LV 4941
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 11/720
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 11/360
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 11/720
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 11/360
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 11/720
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 11/720
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 11/180
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 2/3
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 27/180

Roudnice nad Labem LV 8829
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 66/4320
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 66/2160
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 66/4320
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 66/2160
Hieke Vladimír, Lovošská č. ev. 5026, 41002 Lovosice 66/1080
Hieková Anna, Husova 869/14, 41002 Lovosice 30/1080
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 66/4320
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 66/4320
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 66/1080
Veverková Veronika Mgr. et Bc., Bořivojova 1772, 41301 Roudnice nad Labem 1/3
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 66/1080
Zdvořák Jan, Bořivojova 1772, 41301 Roudnice nad Labem 1/3

Roudnice nad Labem LV 5154
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 66/4320
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 66/2160
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 66/4320
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 66/2160
Hieke Vladimír, Lovošská č. ev. 5026, 41002 Lovosice 66/1080
Hieková Anna, Husova 869/14, 41002 Lovosice 30/1080
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 66/4320
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 66/4320
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 66/1080
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 720/1080
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 66/1080

Roudnice nad Labem LV 5223

Agrargenossenschaft Freyenstein und Umgebung eG, Dorfstrasse /75a, D-16909 Wulfersdorf, Spolková republika Německo 17/48
Bartošová Michaela MUDr., Říčanova 621/1, Břevnov, 16900 Praha 6 1/24
Česká republika 1/8
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/240
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/120
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/240
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/120
Hieke Vladimír, Lovošská č. ev. 5026, 41002 Lovosice 1/60
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/240
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/240
Klenková Jitka, 509 Beecroft rd. Suite 1701, North York M2N 0A3, Kanada 1/8
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 1/60
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 5/24
Vyskočilová Lenka, Kratochvílova 1433, 41301 Roudnice nad Labem 1/16
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/60
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 1/8

Roudnice nad Labem LV 6955

Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/4
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/4
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/4
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice ¼

Roudnice nad Labem LV 7737

Česká republika 1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 1/36
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 3/36
Právo hospodařit s majetkem státu
Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 43003 Chomutov 1/2

Roudnice nad Labem LV 8243

SJ Bula Jaroslav a Bulová Petra, Hornická 1735, 41301 Roudnice nad Labem 1/32

Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 11/720
Drobný Michal, Libušina 900, 41301 Roudnice nad Labem 11/180
Egemová Vendulka, Hornická 1744, 41301 Roudnice nad Labem 35/720
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 11/720
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 11/720
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 11/720
Jalovecká Miroslava Mgr., třída T. G. Masaryka 953, 41301 Roudnice nad Labem 1/32
SJ Kotlár Roman a Kotlárová Jaroslava, Alej 17. listopadu 1760, 41301 Roudnice nad Labem 1/9
Kozák František, č. p. 110, 41301 Bříza 9/180
Malinovský Zdeněk, Sídliště 1065/5, Radotín, 15300 Praha 5 9/180
Minaříková Šárka, Lítkovice 22, 29402 Kněžmost 1/20
Olšová Monika, Předonín 121, 41108 Bechlín 1/18
Paplham Roman, České armády 95/18, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/18
Polenská Dana, Neklanova 2708, 41301 Roudnice nad Labem 35/720
Pospíšilová Zuzana Bc., Uruguayská 178/5, Vinohrady, 12000 Praha 2 1/9
Stanislavová Jana, Mělnická 156, 41185 Horní Beřkovice 35/720
Suchenek Barbara Danuta, Švermova 1529, 41301 Roudnice nad Labem 11/180
Šikula Miroslav, Za Rozhlednou 2747, 41301 Roudnice nad Labem 4/32

Roudnice nad Labem LV 8382
Česká republika 1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 1/36
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 3/36
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 1/2

Roudnice nad Labem LV 8412
Agrargenossenschaft Freyenstein und Umgebung eG, Dorfstrasse /75a, D-16909 Wulfersdorf, Spolková republika Německo 1/6
Česká republika 1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144

Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 1/36
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 1/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 3/36
Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 1/2

Roudnice nad Labem LV 8443
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 1/36
Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem 1/2
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 3/36

Roudnice nad Labem LV 8535
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem 1/36
Šestáková Korpošová Jaroslava, Kerhartice 72, 40502 Česká Kamenice 1/2
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8 2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice 3/36

Vražkov LV 950
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem 1/4
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice 1/4
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/4
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice 1/4

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky jsou využívány jako zemědělské, vodní a ostatní plochy. Dále jako rekreační plochy a plochy veřejného prostranství – komunikace.

Zemědělské, vodní a ostatní plochy jsou oceněny společně, neboť jednotlivé typy pozemků nejsou obchodovány samostatně ale v rámci větších celků. Celková výměra je 28 131 m^2. Pozemky jsou dle územního plánu regulovány jako plochy zeleně přírodního charakteru, plochy zemědělské, zemědělské sady a plochy vodní a vodohospodářské. Pozemek parc.č. 541/3 v k.ú. Kleneč spadá do ploch zemědělských všeobecných a zároveň je součástí návrhových ploch smíšeného nezastavěného území všeobecného, RBK010, K22 a nachází se v nevýhradním ložisku nerostných surovin a v ochranném pásmu silnice. Pozemek parc.č. 541/4 je součástí zemědělských ploch všeobecných, v ochranném pásmu silnice a v nevýhradním ložisku nerostných surovin. Oba pozemky jsou rovinaté a přístupné z veřejné komunikace. Všechny pozemky se nacházejí v extravilánu obce. Přístup k pozemkům je jednak přes soubor zemědělských pozemků ve vlastnictví jiného majitele, tak i z veřejné komunikace. Na části těchto pozemků se nacházejí trvalé porosty, přesný typ a stáří je stanoveno odhadem

Pozemky parc.č. 3643/1, 3641/1, 3567, 3562 jsou regulovány jako plochy rekreační, ale nejsou tímto takto využívány. Pozemek parc.č. 3643/1 je svažitý, pokrytý náletovými dřevinami, přístupný z nezpevněné veřejné komunikace. Pozemek parc.č. 3641/1 je také svažitý s náletovými dřevinami, přístupný z nezpevněné cesty v podílovém spoluvlastnictví. Pozemky parc.č. 3567 a 3562 jsou rovinaté s náletovými dřevinami, přístupné z nezpevněné veřejné komunikace. Všechny pozemky jsou neoplocené, neudržované, bez přivedených inženýrských sítí. Pozemek parc.č. 3214/5 je zcela zastavěn stavbou č.ev. 503 ve vlastnictví spolumajitelky pozemku a je přístupný přes pozemek parc.č. 3214/4 ve vlastnictví České republiky (ÚZSVM). Všechny pozemky se nacházejí v extravilánu obce

Pozemky parc.č. 3256/7, 3263/3, 3254/74, 4303/3 a 3641/22 jsou využívány jako účelové komunikace s nezpevněným povrchem v sídelní části obce a jako doprovodná zeleň komunikace. Přístup je z veřejné komunikace nebo přes pozemky v podílovém spoluvlastnictví (vlastní pozemky).

V Roudnici nad Labem úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty. V obci Vražkov a Kleneč je omezená občanská vybavenost, v místě není dostupná základní škola, ani kulturní a společenské zařízení. Pobočka České posty není k dispozici.

Způsob ochrany pozemků: ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam.

Na oceňovaných pozemcích parc.č. 3619, 3642, 3561, 3626, 3562, 3567 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení, s podanou žalobou. Pro účely ocenění je věcné břemeno bez vlivu na cenu nemovitosti.

K.ú.	LV	Parc.č.	Rozloha	KN	ÚP
Kleneč	305	541/3	3428	orná půda	plochy zemědělské
		541/4	1820	orná půda	plochy zemědělské
Roudnice nad Labem	800	3215	39	trvalý travní porost	PV
		3619	2977	ostatní plocha	ZP
		3620	3596	ostatní plocha	ZP
		3643/1	1210	ostatní plocha	RZ1
		3643/2	146	ostatní plocha	Z
Roudnice nad Labem	4941	3256/7	53	ostatní plocha	PV
		3263/3	77	trvalý travní porost	PV
		3264/3	20	ostatní plocha	Z-S
		3574/2	700	orná půda	Z
		3574/4	346	orná půda	Z
		3641/45	162	ostatní plocha	Z
Roudnice nad Labem	8829	3257	223	ostatní plocha	PV
		3268	899	orná půda	ZO návrh
Roudnice nad Labem	5154	3642	1804	ostatní plocha	ZP
Roudnice nad Labem	5223	3574/3	407	orná půda	Z
		3780/7	1120	orná půda	Z
Roudnice nad Labem	6955	3640	1702	orná půda	Z
		3641/20	237	ostatní plocha	ZP
		3641/30	465	ostatní plocha	RZ 1
		3641/44	812	ostatní plocha	ZP
Roudnice nad Labem	7737	3561	411	vodní plocha	V
		3626	181	vodní plocha	V
		3637/1	44	vodní plocha	V
		3637/2	21	vodní plocha	V
		4309/18	268	vodní plocha	V
		4309/37	129	vodní plocha	V
		4309/41	129	vodní plocha	V
Roudnice nad Labem	8243	3641/22	2174	ostatní plocha	ZP a RZ1
Roudnice nad Labem	8382	3269/7	512	trvalý travní porost	ZO
		3562	1909	orná půda	RZ1
		3567	1152	zahrada	RZ1

Roudnice nad Labem	8412	3236/1	4879	orná půda	ZO
Roudnice nad Labem	8443	3254/74	1017	ostatní plocha	PV
		4303/3	125	ostatní plocha	PV
Roudnice nad Labem	8535	3214/5	30	zastavěná plocha a nádvoří	RZ1
Vražkov	950	222	1119	ostatní plocha	plochy krajinné zeleně

PV	plochy veřejných prostranství
ZP	plochy zeleně přírodního charakteru
RZ1	plochy rekreace – zahrádkové osady do 25 m2
Z	plochy zemědělské
Z-S	plochy zemědělské sady
V	plochy vodní a vodohospodářské

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.06.2025 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Typ, stáří trvalých porostů a jejich výměra je stanovena odhadem dle vlastního místního šetření a katastrální mapy.

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.

k.ú. Roudnice nad Labem

LV 800, 4941, 5154, 5223, 6955, 7737, 8243, 8382, 8412, 8443, 8535, 8829

1. Pozemky LV 800

1.1. pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,83	0,25			120 %	3,76
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 876,-	0,04				75,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	trvalý travní porost	3215	39	3,76		146,64
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3619	2 977	75,04		223 394,08
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3620	3 596	75,04		269 843,84
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3643/1	1 210	75,04		90 798,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	3643/2	146	3,76		548,96
Jiné pozemky - celkem			7 968		**584 731,92**	

1.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 929 m^2 * 16,52 Kč/m^2		=	130 987,08
součinitel srovnávací bonity		*	1,20

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]	=	14 146,61

DBX - duby ostatní (DBX - duby ostatní)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 929 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	130 987,08
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
DBX - duby ostatní celkem: [Kč]	=	14 736,05

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 929 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	129 163,41
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	8 137,30

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 929 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	130 987,08
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	14 736,05

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 7 929 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	130 987,08
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	13 557,16

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	65 313,17

Trvalé porosty **= 65 313,17 Kč**

Pozemky LV 800 - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**584 731,92 Kč**
Pozemky LV 800 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**650 045,09 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 144
Pozemky LV 800 - cena zjištěná celkem	**=**	**4 514,20 Kč**

2. Pozemky LV 4941

2.1. pozemky

Ocenění

Stavební pozemky 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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,231}$

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	1 876,-	0,231	1,000	433,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3256/7	53	433,36	22 968,08
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	3263/3	77	433,36	33 368,72
Ostatní stavební pozemky - celkem			130		**56 336,80**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,83	0,25			120 %	3,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	3264/3	20	3,76		75,20
§ 9 odst. 5	orná půda	3574/2	700	3,76		2 632,-
§ 9 odst. 5	orná půda	3574/4	346	3,76		1 300,96
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	3641/45	162	3,76		609,12
Jiné pozemky - celkem			1 228		**4 617,28**	

2.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 3642/45
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 162 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	2 638,98
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	249,39

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé) na pozemku p.č.: 3642/45
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 162 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	2 676,24
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	526,89

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 3642/45
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 162 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	2 676,24
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15

Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	484,74
Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	1 261,02
Trvalé porosty	**=**	**1 261,02 Kč**

2.3. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 3574/4
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 346 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	5 636,34
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	887,72

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé) na pozemku p.č.: 3574/4
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 346 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	5 715,92
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	1 875,54

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 3574/4
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 346 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	5 715,92
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,25
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	1 725,50
Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	4 488,76
Trvalé porosty	**=**	**4 488,76 Kč**

Pozemky LV 4941 - rekapitulace		
2.1. Pozemky:		**60 954,08 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
2.2. Trvalé porosty		1 261,02 Kč
2.3. Trvalé porosty		4 488,76 Kč
Porosty na pozemku - celkem	+	**5 749,78 Kč**
Pozemky LV 4941 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**66 703,86 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	11 / 720
Pozemky LV 4941 - cena zjištěná celkem	=	**1 019,09 Kč**

3. Pozemky LV 5154

3.1. pozemky

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 876,-	0,04				75,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3642	1 804	75,04		135 372,16
Jiný pozemek - celkem			1 804		**135 372,16**	

3.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 804 m^2 * 16,52 Kč/m^2		=	29 802,08
součinitel srovnávací bonity		*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:		*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:		*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}		*	1,00
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]		=	3 218,63

DBX - duby ostatní (DBX - duby ostatní)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 804 m^2 * 16,52 Kč/m^2		=	29 802,08
součinitel srovnávací bonity		*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:		*	3,00

Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
DBX - duby ostatní celkem: [Kč]	=	3 352,73

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 804 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	29 387,16
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	1 851,39

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 804 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	29 802,08
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	3 352,73

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 804 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	29 802,08
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	3 084,52

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	14 860,-

Trvalé porosty = 14 860,- Kč

Pozemky LV 5154 - rekapitulace

3.1. Pozemky:		**135 372,16 Kč**
Pozemky LV 5154 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**150 232,16 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	66 / 4 320

Pozemky LV 5154 - cena zjištěná celkem = 2 295,21 Kč

4. Pozemky LV 8829

4.1. pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 876,-	0,04				75,04
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,83	0,25			120 %	3,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3257	223	75,04		16 733,92
§ 9 odst. 5	orná půda	3268	899	3,76		3 380,24
Jiné pozemky - celkem			1 122		**20 114,16**	

4.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní) na pozemku p.č.: 3268
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 899 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	14 851,48
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]	=	1 603,96

DBX - duby ostatní (DBX - duby ostatní) na pozemku p.č.: 3268
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 899 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	14 851,48
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
DBX - duby ostatní celkem: [Kč]	=	1 670,79

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát) na pozemku p.č.: 3268
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 899 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	14 644,71
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	922,62

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé) na pozemku p.č.: 3268
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 899 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	14 851,48
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	1 670,79

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 3268
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 899 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	14 851,48
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	1 537,13

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	7 405,29

Trvalé porosty = 7 405,29 Kč

Pozemky LV 8829 - rekapitulace

4.1. Pozemky:		**20 114,16 Kč**
Pozemky LV 8829 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**27 519,45 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	66 / 4 320

Pozemky LV 8829 - cena zjištěná celkem = 420,44 Kč

5. Pozemky LV 5223

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	3574/3	15600	407	13,11	120,00	28,84	11 737,88
orná půda	3780/7	15600	1 120	13,11	120,00	28,84	32 300,80
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 527 m^2				**44 038,68**
Pozemky LV 5223 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	**44 038,68 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 240
Pozemky LV 5223 - cena zjištěná celkem						=	**183,49 Kč**

6. Pozemky LV 6955

6.1. pozemky

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	3640	11941	1 702	6,29	120,00	13,84	23 555,68
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 702 m^2				**23 555,68**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 876,-	0,04				75,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3641/20	237	75,04		17 784,48
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3641/30	465	75,04		34 893,60
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	3641/44	812	75,04		60 932,48
Jiné pozemky - celkem			1 514		**113 610,56**	

6.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 514 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	25 011,28
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]	=	2 701,22

DBX - duby ostatní (DBX - duby ostatní)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 514 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	25 011,28
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
DBX - duby ostatní celkem: [Kč]	=	2 813,77

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 7	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 514 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	24 663,06
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	1 553,77

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 514 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	25 011,28
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	2 813,77

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 514 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	25 011,28
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	2 588,67
Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	12 471,20

Trvalé porosty = 12 471,20 Kč

Pozemky LV 6955 - rekapitulace

6.1. Pozemky:		**137 166,24 Kč**
Pozemky LV 6955 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**149 637,44 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Pozemky LV 6955 - cena zjištěná celkem	=	**37 409,36 Kč**

7. Pozemky LV 7737

Ocenění

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	1 876,-	0,06	1,00			112,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3561	411		112,56	46 262,16
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3626	181		112,56	20 373,36
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3637/1	44		112,56	4 952,64
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3637/2	21		112,56	2 363,76
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	4309/18	268		112,56	30 166,08
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	4309/37	129		112,56	14 520,24
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	4309/41	129		112,56	14 520,24

Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 183 m^2		**133 158,48**
Pozemky LV 7737 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**133 158,48 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 144
Pozemky LV 7737 - cena zjištěná celkem	=	**924,71 Kč**

8. Pozemky LV 8243

8.1. pozemky

Ocenění

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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,231}$

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	1 876,-	0,231	1,000	433,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3641/22	2 174	433,36	942 124,64
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 174		**942 124,64**

8.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 000 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	16 290,-
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15

Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	1 539,41

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 000 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	16 520,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	3 252,38

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 000 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	16 520,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	35,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	2 992,19

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	7 783,98

Trvalé porosty **= 7 783,98 Kč**

Pozemky LV 8243 - rekapitulace

8.1. Pozemky:		**942 124,64 Kč**
Pozemky LV 8243 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**949 908,62 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	11 / 720

Pozemky LV 8243 - cena zjištěná celkem **= 14 512,49 Kč**

9. Pozemky LV 8382

9.1. pozemky

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,83	0,25			120 %	3,76
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 876,-	0,04				75,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	trvalý travní porost	3269/7	512	3,76		1 925,12
§ 9 odst. 6	orná půda	3562	1 909	75,04		143 251,36
§ 9 odst. 6	zahrada	3567	1 152	75,04		86 446,08
Jiné pozemky - celkem			3 573			**231 622,56**

9.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 902 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	31 421,04
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]	=	3 393,47

DBX - duby ostatní (DBX - duby ostatní)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 902 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	31 421,04
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
DBX - duby ostatní celkem: [Kč]	=	3 534,87

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 7	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 902 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	30 983,58
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	1 951,97

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 902 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	31 421,04
součinitel srovnávací bonity	*	1,25

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	3 534,87

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 1 902 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	31 421,04
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	3 252,08

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	15 667,26

Trvalé porosty **= 15 667,26 Kč**

Pozemky LV 8382 - rekapitulace

9.1. Pozemky:		**231 622,56 Kč**
Pozemky LV 8382 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**247 289,82 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 144

Pozemky LV 8382 - cena zjištěná celkem **= 1 717,29 Kč**

10. Pozemky LV 8412

10.1. pozemky

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	3236/1	15600	2 370	13,11	120,00	28,84	68 350,80
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			2 370 m^2				**68 350,80**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,83	0,25			120 %	3,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	orná půda	3236/1	2 509	3,76		9 433,84
Jiný pozemek - celkem			2 509			**9 433,84**

10.2. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 509 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	41 448,68
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]	=	4 476,46

DBX - duby ostatní (DBX - duby ostatní)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 509 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	41 448,68
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
DBX - duby ostatní celkem: [Kč]	=	4 662,98

AK - trnovník akát (AK - trnovník akát)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 7

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 509 m^2 * 16,29 Kč/m^2	=	40 871,61
součinitel srovnávací bonity	*	0,70
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
AK - trnovník akát celkem: [Kč]	=	2 574,91

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 509 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	41 448,68
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem: [Kč]	=	4 662,98

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)
stáří S = 50 roků
relativní výšková bonita: 5 srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 2 509 m^2 * 16,52 Kč/m^2	=	41 448,68
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	20,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV}:	*	3,00
Koeficient typu zeleně K_Z:	*	0,15
Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem: [Kč]	=	4 289,94

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	20 667,27

Trvalé porosty	**=**	**20 667,27 Kč**

Pozemky LV 8412 - rekapitulace		
10.1. Pozemky:		**77 784,64 Kč**
Pozemky LV 8412 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**98 451,91 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 144
Pozemky LV 8412 - cena zjištěná celkem	**=**	**683,69 Kč**

11. Pozemky LV 8443

Ocenění

Stavební pozemky 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	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
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 $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,231}$

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	1 876,-	0,231	1,000	433,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3254/74	1 017	433,36	440 727,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4303/3	125	433,36	54 170,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 142		**494 897,12**
Pozemky LV 8443 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**494 897,12 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 144
Pozemky LV 8443 - cena zjištěná celkem				=	**3 436,79 Kč**

12. Pozemky LV 8535

Ocenění

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 s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
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: MHD – centrum obce	IV	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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,970 * 0,990 * 0,893 = **0,858**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 876,-	0,858		1 609,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3214/5	30	1 609,61	48 288,30
Stavební pozemek - celkem			30		**48 288,30**
Pozemky LV 8535 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**48 288,30 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 144
Pozemky LV 8535 - cena zjištěná celkem	**=**	**335,34 Kč**

k.ú. Kleneč

LV 305

1. Pozemky Kleneč

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

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

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	541/3	12213	2 061	3,44	60,00	5,50	11 335,50
orná půda	541/3	12110	1 367	4,03	60,00	6,45	8 817,15
orná půda	541/4	12213	357	3,44	60,00	5,50	1 963,50
orná půda	541/4	12110	1 463	4,03	60,00	6,45	9 436,35

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6			
Celkem:	5 248 m^2		**31 552,50**
Pozemky Kleneč - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	**31 552,50 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 4
Pozemky Kleneč - cena zjištěná celkem		**=**	**7 888,13 Kč**

k.ú. Vražkov

LV 950

1. Pozemky Vražkov

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	818,-	0,04				32,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	222	1 119	32,72		36 613,68

Jiný pozemek - celkem	1 119		**36 613,68**
Pozemky Vražkov - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	**36 613,68 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 4
Pozemky Vražkov - cena zjištěná celkem		**=**	**9 153,42 Kč**

Výsledky analýzy dat

k.ú. Roudnice nad Labem

1. Pozemky LV 800		4 514,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	4 060,64 Kč	
1.2. Trvalé porosty	453,56 Kč	
	= 4 514,- Kč	
2. Pozemky LV 4941		1 019,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	931,24 Kč	
2.2. Trvalé porosty	19,27 Kč	
2.3. Trvalé porosty	68,58 Kč	
	= 1 019,- Kč	
3. Pozemky LV 5154		2 295,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	2 068,19 Kč	
3.2. Trvalé porosty	227,03 Kč	
	= 2 295,- Kč	
4. Pozemky LV 8829		420,- Kč
4.1. Oceňované pozemky	307,30 Kč	
4.2. Trvalé porosty	113,13 Kč	
	= 420,- Kč	
5. Pozemky LV 5223		183,- Kč
6. Pozemky LV 6955		37 409,- Kč
6.1. Oceňované pozemky	34 291,56 Kč	
6.2. Trvalé porosty	3 117,75 Kč	
	= 37 409,- Kč	
7. Pozemky LV 7737		925,- Kč
8. Pozemky LV 8243		14 512,- Kč
8.1. Oceňované pozemky	14 393,57 Kč	
8.2. Trvalé porosty	118,92 Kč	
	= 14 512,- Kč	
9. Pozemky LV 8382		1 717,- Kč
9.1. Oceňované pozemky	1 608,49 Kč	
9.2. Trvalé porosty	108,80 Kč	
	= 1 717,- Kč	
10. Pozemky LV 8412		684,- Kč
10.1. Oceňované pozemky	540,17 Kč	
10.2. Trvalé porosty	143,52 Kč	
	= 684,- Kč	
11. Pozemky LV 8443		3 437,- Kč
12. Pozemky LV 8535		335,- Kč
k.ú. Roudnice nad Labem - celkem:		**67 450,- Kč**

k.ú. Kleneč

1. Pozemky Kleneč	7 888,- Kč
k.ú. Kleneč - celkem:	**7 888,- Kč**

k.ú. Vražkov

1. Pozemky Vražkov	9 153,- Kč
k.ú. Vražkov - celkem:	**9 153,- Kč**
Zjištěná cena - celkem:	**84 491,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**84 490,- Kč**

slovy: Osmdesát čtyři tisíc čtyři sta devadesát 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.

1) *Zemědělské pozemky*

Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	28131 m^2	zemědělské pozemky, vodní plochy, ostatní plocha	/
1	Vrbka, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	26705 m^2	zemědělské pozemky	/
2	Vesce, Krabčice, okres Litoměřice	30318 m^2	zemědělské pozemky, ostatní plocha	/
3	Radovesice, okres Litoměřice	34848 m^2	zemědělské pozemky, lesní pozemky, ostatní plocha	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35,20 Kč	1	35,20 Kč	1	1	1.1	1	1.1	32,00 Kč
2	39,07 Kč	1	39,07 Kč	1	1	1.05	1	1.05	37,21 Kč
3	34,41 Kč	1	34,41 Kč	1	1	1	1	1	34,41 Kč

Celkem průměr	34,54 Kč
Minimum	32,00 Kč
Maximum	37,21 Kč
Směrodatná odchylka - s	2,61 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	31,93 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	37,15 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).

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 zohledňuje další vlastnosti – nezjištěno.

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

34,54 Kč/m^2

* 28131 m^2

= 971 640 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

972 000 Kč

2) *Pozemek parc.č. 3643/1- plochy rekreace*

Roudnice nad Labem, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	1210 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	svažitý pozemek, náletové dřeviny
1	Houskova, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	426 m^2	zahrada	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý, oplocený udržovaný pozemek, pergola, zahradní domek
2	Křešice, okres Litoměřice	3114 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	kaskádovitý pozemek, částečně zarostlý
3	Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	456 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý pozemek, náletové dřeviny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	868,54 Kč	1	868,54 Kč	1.05	1.08	1	1	1.2[1]	1.3608	638,26 Kč
2	353,24 Kč	1	353,24 Kč	0.95	0.81	1	1	1.2[2]	0.9234	382,54 Kč
3	546,05 Kč	1	546,05 Kč	0.95	1.08	1	1	1.2[3]	1.2312	443,51 Kč

Celkem průměr	488,10 Kč
Minimum	382,54 Kč
Maximum	638,26 Kč
Směrodatná odchylka - s	133,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	354,54 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	621,67 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).

Komentáře:

[1][K5; č.1] srovnávaný pozemek je výrazně lepší

[2][K5; č.2] srovnávaný pozemek je výrazně lepší

[3][K5; č.3] srovnávaný pozemek je výrazně lepší

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 zohledňuje možnost připojení na IS, K5 diferencuje rozdíly v celkové kvalitě pozemku vzhledem k jeho svažitosti a zastoupení trvalých porostů.

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

488,10 Kč/m^2

* 1210 m^2

= 590 605 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

591 000 Kč

3) *Pozemek parc.č. 3643/1- plochy rekreace*

Roudnice nad Labem, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	465 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	svažitý pozemek, náletové dřeviny
1	Houskova, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	426 m^2	zahrada	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý, oplocený udržovaný pozemek, pergola, zahradní domek
2	Křešice, okres Litoměřice	3114 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	kaskádovitý pozemek, částečně zarostlý
3	Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	456 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý pozemek, náletové dřeviny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	868,54 Kč	1	868,54 Kč	1.05	1	1	1	1.15	1.2075	719,29 Kč
2	353,24 Kč	1	353,24 Kč	0.95	0.7[1]	1	1	1.15	0.76475	461,90 Kč
3	546,05 Kč	1	546,05 Kč	0.95	1	1	1	1.15	1.0925	499,82 Kč

Celkem průměr	560,34 Kč
Minimum	461,90 Kč
Maximum	719,29 Kč
Směrodatná odchylka - s	138,96 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	421,38 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	699,29 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).

Komentáře:

[1][K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 zohledňuje možnost připojení na IS, K5 diferencuje rozdíly v celkové kvalitě pozemku vzhledem k jeho svažitosti a zastoupení trvalých porostů.

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

560,34 Kč/m^2

* 465 m^2

= 260 556 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

261 000 Kč

4) *Pozemek parc.č. 3567- plochy rekreace*

Roudnice nad Labem, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	1152 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý pozemek, náletové dřeviny
1	Houskova, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	426 m^2	zahrada	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý, oplocený udržovaný pozemek, pergola, zahradní domek
2	Křešice, okres Litoměřice	3114 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	kaskádovitý pozemek, částečně zarostlý
3	Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	456 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý pozemek, náletové dřeviny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	868,54 Kč	1	868,54 Kč	1.05	1.07	1	1	1.1	1.23585	702,79 Kč
2	353,24 Kč	1	353,24 Kč	0.95	0.8[1]	1	1	1	0.76	464,79 Kč
3	546,05 Kč	1	546,05 Kč	0.95	1.07	1	1	1	1.0165	537,19 Kč

Celkem průměr	568,25 Kč
Minimum	464,79 Kč
Maximum	702,79 Kč
Směrodatná odchylka - s	122,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	446,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	690,26 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).

Komentáře:

[1][K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 zohledňuje možnost připojení na IS, K5 diferencuje rozdíly v celkové kvalitě pozemku vzhledem k jeho svažitosti a zastoupení trvalých porostů.

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

568,25 Kč/m^2

* 1152 m^2

= 654 629 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

655 000 Kč

5) *Pozemek parc.č. 3562- plochy rekreace*

Roudnice nad Labem, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	1909 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý pozemek, náletové dřeviny
1	Houskova, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	426 m^2	zahrada	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý, oplocený udržovaný pozemek, pergola, zahradní domek
2	Křešice, okres Litoměřice	3114 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	kaskádovitý pozemek, částečně zarostlý
3	Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	456 m^2	plochy rekreace	bez přivedených inženýrských sítí	rovinatý pozemek, náletové dřeviny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	868,54 Kč	1	868,54 Kč	1.05	1.07	1	1	1.15	1.292025	672,23 Kč
2	353,24 Kč	1	353,24 Kč	0.95	0.8[1]	1	1	1.15	0.874	404,16 Kč
3	546,05 Kč	1	546,05 Kč	0.95	1.07	1	1	1.15	1.168975	467,12 Kč

Celkem průměr	514,50 Kč
Minimum	404,16 Kč
Maximum	672,23 Kč
Směrodatná odchylka - s	140,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	374,33 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	654,68 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).

Komentáře:

[1][K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 zohledňuje možnost připojení na IS, K5 diferencuje rozdíly v celkové kvalitě pozemku vzhledem k jeho svažitosti a zastoupení trvalých porostů.

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

514,50 Kč/m^2

* 1909 m^2

= 982 190 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

982 000 Kč

6) *Pozemek parc.č. 3214/5- plochy rekreace*

Oceňovaný pozemek parc.č. 3214/5 o celkové ploše 30 m2 je zcela zastavěn rekreačním objektem č.ev. 503 ve vlastnictví paní Šestákové Korpošové Jaroslavy, Kerhartice 72, 40502 Česká Kamenice, která je jednou z podílových spoluvlastníků oceňovaného pozemku.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). V rámci katastru nemovitostí nebyly nalezeny obdobné prodeje. Bohužel se tedy nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.

Pro oceňovaný pozemek není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele, majitele rekreačního objektu. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Z výše uvedeného důvodu jsme pro určení ceny pozemků v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

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	1 876,-	0,858		1 609,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3214/5	30	1 609,61	48 288,30
Stavební pozemek - celkem			30		**48 288,30**

7) Pozemek parc.č. 3256/7, 3263/3, 3254/74, 4303/3, 3641/22

Oceňované pozemky o celkové ploše 3 446 m2 jsou využívány jako účelová komunikace a doprovodná zeleň. Skutečné využití je v souladu s územním plánem.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). V rámci katastru nemovitostí nebyly nalezeny obdobné prodeje. Bohužel se tedy nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí.

Pro oceňovaný pozemek není možné využít ani postup podle §1b a stanovit tzv. tržní hodnotu metodou tržního porovnání, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a nejsou ani nabízené v realitní inzerci. Okruh zájemců je tak úzký a nabídka změny vlastnictví bývá cílena na konkrétního nabyvatele, a to majitele sousedících nemovitostí či obce, u dálnic ŘSD. V daném čase a místě nelze tedy nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, aby bylo možné provést srovnání a stanovit tržní hodnotu.

Z výše uvedeného důvodu jsme pro určení ceny pozemků v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

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	1 876,-	0,231	1,000	433,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3256/7	53	433,36	22 968,08
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	3263/3	77	433,36	33 368,72
Ostatní stavební pozemky - celkem			130		**56 336,80**

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	1 876,-	0,231	1,000	433,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3254/74	1 017	433,36	440 727,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4303/3	125	433,36	54 170,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 142		**494 897,12**

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	1 876,-	0,231	1,000	433,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	3641/22	2 174	433,36	942 124,64
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 174		**942 124,64**

REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

84 490 Kč

k.ú. Roudnice nad Labem

1. Pozemky LV 800		4 514,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	4 060,64 Kč	
1.2. Trvalé porosty	453,56 Kč	
	= 4 514,- Kč	
2. Pozemky LV 4941		1 019,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	931,24 Kč	
2.2. Trvalé porosty	19,27 Kč	
2.3. Trvalé porosty	68,58 Kč	
	= 1 019,- Kč	
3. Pozemky LV 5154		2 295,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	2 068,19 Kč	
3.2. Trvalé porosty	227,03 Kč	
	= 2 295,- Kč	
		420,- Kč

4. Pozemky LV 8829		
4.1. Oceňované pozemky	307,30 Kč	
4.2. Trvalé porosty	113,13 Kč	
	= 420,- Kč	
5. Pozemky LV 5223		183,- Kč
6. Pozemky LV 6955		37 409,- Kč
6.1. Oceňované pozemky	34 291,56 Kč	
6.2. Trvalé porosty	3 117,75 Kč	
	= 37 409,- Kč	
7. Pozemky LV 7737		925,- Kč
8. Pozemky LV 8243		14 512,- Kč
8.1. Oceňované pozemky	14 393,57 Kč	
8.2. Trvalé porosty	118,92 Kč	
	= 14 512,- Kč	
9. Pozemky LV 8382		1 717,- Kč
9.1. Oceňované pozemky	1 608,49 Kč	
9.2. Trvalé porosty	108,80 Kč	
	= 1 717,- Kč	
10. Pozemky LV 8412		684,- Kč
10.1. Oceňované pozemky	540,17 Kč	
10.2. Trvalé porosty	143,52 Kč	
	= 684,- Kč	
11. Pozemky LV 8443		3 437,- Kč
12. Pozemky LV 8535		335,- Kč
k.ú. Roudnice nad Labem - celkem:		67 450,- Kč
k.ú. Kleneč		
1. Pozemky Kleneč		7 888,- Kč
k.ú. Kleneč - celkem:		7 888,- Kč
k.ú. Vražkov		
1. Pozemky Vražkov		9 153,- Kč
k.ú. Vražkov - celkem:		9 153,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů a částečně dle cenového předpisu za oceňovaný spoluvlastnický podíl

183 430 Kč

K.ú.	LV	Parc.č.	Rozloha (m2)	Jednotková cena (Kč)	Celkem (Kč)	Spoluvlastnický podíl	Celkem za spoluvlastnický podíl (Kč)
Kleneč	305	541/3	3428	34,54	118403,12	1/4	29600,78
		541/4	1820	34,54	62862,8	1/4	15715,70
Roudnice nad Labem	800	3215	39	34,54	1347,06	1/144	9,35
		3619	2977	34,54	102825,58	1/144	713,61
		3620	3596	34,54	124205,84	1/144	861,99
		3643/1	1210	488,10	590601	1/144	4098,77
		3643/2	146	34,54	5042,84	1/144	35,00
Roudnice nad Labem	4941	3256/7	53	433,36	22968,08	11/720	350,72
		3263/3	77	433,36	33368,72	11/720	509,54
		3264/3	20	34,54	690,8	11/720	10,55
		3574/2	700	34,54	24178	11/720	369,20
		3574/4	346	34,54	11950,84	11/720	182,49
		3641/45	162	34,54	5595,48	11/720	85,44
Roudnice nad Labem	8829	3257	223	34,54	7702,42	66/4320	117,62
		3268	899	34,54	31051,46	66/4320	474,16
Roudnice nad Labem	5154	3642	1804	34,54	62310,16	66/4320	951,48
Roudnice nad Labem	5223	3574/3	407	34,54	14057,78	1/240	214,66
		3780/7	1120	34,54	38684,8	1/240	590,72
Roudnice nad Labem	6955	3640	1702	34,54	58787,08	1/4	14696,77
		3641/20	237	34,54	8185,98	1/4	2046,50
		3641/30	465	560,00	260400	1/4	65100,00
		3641/44	812	34,54	28046,48	1/4	7011,62
Roudnice nad Labem	7737	3561	411	34,54	14195,94	1/144	98,52
		3626	181	34,54	6251,74	1/144	43,39
		3637/1	44	34,54	1519,76	1/144	10,55
		3637/2	21	34,54	725,34	1/144	5,03
		4309/18	268	34,54	9256,72	1/144	64,24
		4309/37	129	34,54	4455,66	1/144	30,92

		4309/41	129	34,54	4455,66	1/144	30,92
Roudnice nad Labem	8243	3641/22	2174	433,36	942124,64	11/720	14393,00
Roudnice nad Labem	8382	3269/7	512	34,54	17684,48	1/144	122,73
		3562	1909	433,36	827284,24	1/144	5741,35
		3567	1152	568,25	654624	1/144	4543,09
Roudnice nad Labem	8412	3236/1	4879	34,54	168520,66	1/144	1169,53
Roudnice nad Labem	8443	3254/74	1017	433,36	440727,12	1/144	3058,65
		4303/3	125	433,36	54170	1/144	375,94
Roudnice nad Labem	8535	3214/5	30	1609,61	48288,3	1/144	335,12
Vražkov	950	222	1119	34,54	38650,26	1/4	9662,57

U tohoto pozemku není využita srážka za spoluvlastnický podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu nemovitostí standardní skutečností.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny

1) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/4, slovy jedna čtvrtina, na těchto nemovitostech
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 541/3, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 541/4, orná půda,
vše v katastrálním území Kleneč, zapsáno na LV 305 pro katastrální území Kleneč a obec Kleneč;

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je <u>obvyklá cena</u> spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

45 320 Kč

Slovy: čtyřicetpěttisíctřistadvacet korun českých

2) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:

- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3215, trvalý travní porost,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3619, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3620, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3643/1, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3643/2, ostatní plocha,

vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 800 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/144 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5 720 Kč

Slovy: pěttisícsedmsetdvacet korun českých

3) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 11/720, slovy jedenáct lomeno sedm set dvacet, na těchto nemovitostech:

- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3256/7, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3263/3, trvalý travní porost,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3264/3, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3574/2, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3574/4, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/45, ostatní plocha,

vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 4941 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Pro určení ceny pozemku parc.č. 3256/7, 3263/3 jsme v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu (viz popis v rámci ocenění tržním porovnáním).

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá a zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 11/720 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 510 Kč

Slovy: jedentisícpětsetdeset korun českých

4) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 66/4320, slovy šedesát šest lomeno čtyři tisíce tři sta dvacet, na těchto nemovitostech:

- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3642, ostatní plocha,

vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 5154 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 66/4320 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

950 Kč

Slovy: devětsetpadesát korun českých

5) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 66/4320, slovy šedesát šest lomeno čtyři tisíce tři sta dvacet, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3257, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3268, orná půda,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8829 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

590 Kč

Slovy: pětsetdevadesát korun českých

6) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/240, slovy jedna lomeno dvě stě čtyřicet, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3574/3, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3780/7, orná půda,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 5223 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

805 Kč

Slovy: osmsetpět korun českých

7) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/4, slovy jedna čtvrtina, na těchto nemovitostech
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3640, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/20, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/30, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/44, ostatní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 6955 pro katastrální

území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

88 855 Kč

Slovy: osmsetosmdesátosmtisícosmsetpadesátpět korun českých

8) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3561, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3626, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3637/1, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3637/2, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4309/18, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4309/37, vodní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4309/41, vodní plocha,

vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 7737 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/144 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

285 Kč

Slovy: dvěstěosmdesátpět korun českých

spoluvlastnického podílu ve výši ideální 11/720, slovy jedenáct lomeno sedm set dvacet, na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3641/22, ostatní plocha, v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8243 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Pro určení ceny pozemku jsme v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu (viz popis v rámci ocenění tržním porovnáním).

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 11/720 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

14 390 Kč

Slovy: čtrnácttisíctřistadevadesát korun českých

9) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3269/7, trvalý travní porost,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3562, orná půda,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3567, zahrada,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8382 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/144 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

10 410 Kč

Slovy: desettisícčtyřistadeset korun českých

spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3236/1, orná půda, v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8412 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/144 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 170 Kč

Slovy: jedentisícstosedmdesát korun českých

10) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na těchto nemovitostech:
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 3254/74, ostatní plocha,
- pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 4303/3, ostatní plocha,
vše v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8443 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem,

Pro určení ceny pozemku parc.č. 3254/74, 4303/3 jsme v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu (viz popis v rámci ocenění tržním porovnáním).

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá a zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/144 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 435 Kč

Slovy: třitisícečtyřistatřicetpět korun českých

11) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/144, slovy jedna lomeno jedno sto čtyřicet čtyři, na pozemku, parcelní číslo 3214/5, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsáno na LV 8535 pro katastrální území Roudnice nad Labem a obec Roudnice nad Labem;

Pro určení ceny pozemku jsme v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu (viz popis v rámci ocenění tržním porovnáním).

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je zjištěná cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/144 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

335 Kč

Slovy: třistatřicetpět korun českých

12) spoluvlastnického podílu ve výši ideální 1/4, slovy jedna čtvrtina, na pozemku, evidovaném jako pozemková parcela, parcelní číslo 222, ostatní plocha, v katastrálním území Vražkov, zapsáno na LV 950 pro katastrální území Vražkov a obec Vražkov

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

9 660 Kč

Slovy: devěttisícšestsetšedesát korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobořík Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.06.2025



…….. …… ……

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 032621/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální a ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Výpis z veřejného registru půdy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální a ortofoto mapa

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**305**
Katastrální území:	Kleneč [666084]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/4
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/4
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/4
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
541/3
541/4

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

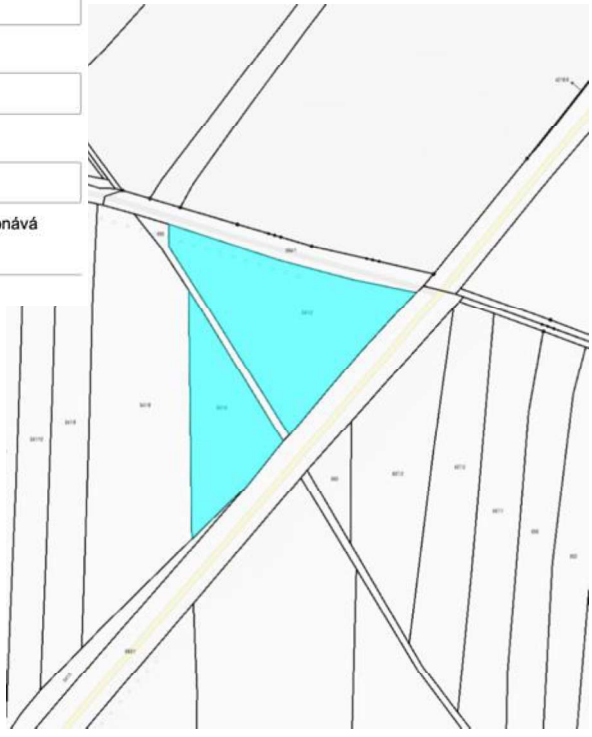
Práva stavby

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 28.06.2025 11:00.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**800**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Fenglová Veronika. č. p. 45. 41301 Kyškovice	1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	1/36
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	3/36
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
3215
3619
3620
3643/1
3643/2

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 28.06.2025 11:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální
Uživatelská podpora: https://podpora.cuzk.gov.cz tel. +420 284 044 455
Verze 6.7.4 b0 [WWW6] RS
Prohlášení o přístupnos
Podmínky užívání aplikace a cookie



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**4941**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	11/720
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	11/360
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	11/720
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	11/360
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	11/720
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	11/720
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	11/180
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2/3
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	27/180

Pozemky

Parcelní číslo
3256/7
3263/3
3264/3
3574/2
3574/4
3641/45

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 28.06.2025 11:00.







Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**5154**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	66/4320
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	66/2160
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	66/4320
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	66/2160
Hieke Vladimír, Lovošská č. ev. 5026, 41002 Lovosice	66/1080
Hieková Anna, Husova 869/14, 41002 Lovosice	30/1080
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	66/4320
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	66/4320
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	66/1080
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	720/1080
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	66/1080

Pozemky

Parcelní číslo
3642

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 28.06.2025 11:00.



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**8829**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	66/4320
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	66/2160
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	66/4320
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	66/2160
Hieke Vladimír, Lovošská č. ev. 5026, 41002 Lovosice	66/1080
Hieková Anna, Husova 869/14, 41002 Lovosice	30/1080
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	66/4320
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	66/4320
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	66/1080
Veverková Veronika Mgr. et Bc., Bořivojova 1772, 41301 Roudnice nad Labem	1/3
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	66/1080
Zdvořák Jan, Bořivojova 1772, 41301 Roudnice nad Labem	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
3257
3268

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

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 28.06.2025 11:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální
Uživatelská podpora: https://podpora.cuzk.gov.cz tel. +420 284 044 455
Verze 6.7.4 b0 [WWW6] RS
Prohlášení o přístupnos
Podmínky užívání aplikace a cookie





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**5223**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Agrargenossenschaft Freyenstein und Umgebung eG, Dorfstrasse /75a, D-16909 Wulfersdorf, Spolková republika Německo	17/48
Bartošová Michaela MUDr., Říčanova 621/1, Břevnov, 16900 Praha 6	1/24
Česká republika	1/8
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/240
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/120
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/240
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/120
Hieke Vladimír, Lovošská č. ev. 5026, 41002 Lovosice	1/60
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/240
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/240
Klenková Jitka, 509 Beecroft rd. Suite 1701, North York M2N 0A3, Kanada	1/8
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	1/60
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	5/24
Vyskočilová Lenka, Kratochvílova 1433, 41301 Roudnice nad Labem	1/16
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/60
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	1/8





Pozemky

Parcelní číslo
3574/3
3780/7

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 28.06.2025 11:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.7.4 b0 [WWW6] RS

Uživatelská podpora: https://podpora.cuzk.gov.cz tel. +420 284 044 455 Prohlášení o přístupnosti

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**6955**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/4
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/4
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/4
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
3640
3641/20
3641/30
3641/44

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

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 30.06.2025 19:00.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**7737**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	1/36
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	3/36
Právo hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
Povodí Ohře, státní podnik, Bezručova 4219, 43003 Chomutov	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
3561
3626
3637/1
3637/2
4309/18
4309/37
4309/41

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 28.06.2025 11:00.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**8243**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Bula Jaroslav a Bulová Petra, Hornická 1735, 41301 Roudnice nad Labem	1/32
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	11/720
Drobný Michal, Libušina 900, 41301 Roudnice nad Labem	11/180
Egemová Vendulka, Hornická 1744, 41301 Roudnice nad Labem	35/720
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	11/720
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	11/720
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	11/720
Jalovecká Miroslava Mgr., třída T. G. Masaryka 953, 41301 Roudnice nad Labem	1/32
SJ Kotlár Roman a Kotlárová Jaroslava, Alej 17. listopadu 1760, 41301 Roudnice nad Labem	1/9
Kozák František, č. p. 110, 41301 Bříza	9/180
Malinovský Zdeněk, Sídliště 1065/5, Radotín, 15300 Praha 5	9/180
Minaříková Šárka, Litkovice 22, 29402 Kněžmost	1/20
Olšová Monika, Předonín 121, 41108 Bechlín	1/18
Paplham Roman, České armády 95/18, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/18
Polenská Dana, Neklanova 2708, 41301 Roudnice nad Labem	35/720
Pospíšilová Zuzana Bc., Uruguayská 178/5, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/9
Stanislavová Jana, Mělnická 156, 41185 Horní Beřkovice	35/720
Suchenek Barbara Danuta, Švermova 1529, 41301 Roudnice nad Labem	11/180
Šikula Miroslav, Za Rozhlednou 2747, 41301 Roudnice nad Labem	4/32

Pozemky

Parcelní číslo
3641/22

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 28.06.2025 11:00.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**8382**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	1/36
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	3/36
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
3269/7
3562
3567

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 28.06.2025 11:00.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	8412
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Agrargenossenschaft Freyenstein und Umgebung eG, Dorfstrasse /75a, D-16909 Wulfersdorf, Spolková republika Německo	1/6
Česká republika	1/2
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	1/36
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	1/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	3/36
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	**Podíl**
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
3236/1

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 28.06.2025 11:00.



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**8443**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	1/36
Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem	1/2
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	3/36

Pozemky

Parcelní číslo
3254/74
4303/3

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 28.06.2025 11:00.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**8535**
Katastrální území:	Roudnice nad Labem [741647]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/144
Dvořáková Stanislava, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/144
Fučíková Martina Mgr., Werichova 2008/5, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/72
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/144
Korousová Milena, č. p. 188, 41301 Libkovice pod Řípem	1/36
Šestáková Korpošová Jaroslava, Kerhartice 72, 40502 Česká Kamenice	1/2
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	2/6
Závorková Věra, Revoluční 1831/7, Předměstí, 41201 Litoměřice	3/36

Pozemky

Parcelní číslo
3214/5

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 28.06.2025 11:00.





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**950**
Katastrální území:	Vražkov [785741]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Činčurová Lenka, Havlíčkova 273, 41301 Roudnice nad Labem	1/4
Fenglová Veronika, č. p. 45, 41301 Kyškovice	1/4
Hieková Jitka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/4
Hieková Šárka, č. p. 105, 41301 Kyškovice	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
222

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 28.06.2025 11:00.



Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 35 D 1400/2023 pro Notář Elšík Petr, Mgr.

Zadané identifikační údaje

Příjmení a jméno fyzické osoby: **Fenglová Veronika**

RČ **7956022657**

Pro osobu s výše uvedenými identifikačními údaji jsou v katastru nemovitostí evidována tato práva:

Oprávněný subjekt **Fenglová Veronika**
č.p. 45, 41301 Kyškovice

RČ/IČO **795602/2657**

Charakteristika

Právní vztah: **Vlastnické právo**
Okres: **CZ0423 Litoměřice**
Obec: **565032 Kleneč**
Katastrální území: **666084 Kleneč**

Vlastnictví LV	*Přídatné spoluvlastnictví*	*Spoluvl. podíl*	*Jiná práva vztah k LV*	*Řízení*
305		**1/4**		**Z-8296/2008-506**

Obec: **565555 Roudnice nad Labem**
Katastrální území: **741647 Roudnice nad Labem**

Vlastnictví LV	*Přídatné spoluvlastnictví*	*Spoluvl. podíl*	*Jiná práva vztah k LV*	*Řízení*
800		**1/144**		**Z-8296/2008-506**
4941		**11/720**		**Z-8296/2008-506**
5154		**66/4320**		**Z-8296/2008-506**
5223		**1/240**		**Z-8296/2008-506**
6955		**1/4**		**Z-8296/2008-506**
7737		**1/144**		**Z-11238/2008-506**
8243		**11/720**		**V-4779/2013-506**
8382		**1/144**		**Z-874/2017-506**
8412		**1/144**		**V-5578/2017-506**
8443		**1/144**		**V-10296/2017-506**
8535		**1/144**		**V-1331/2019-506**

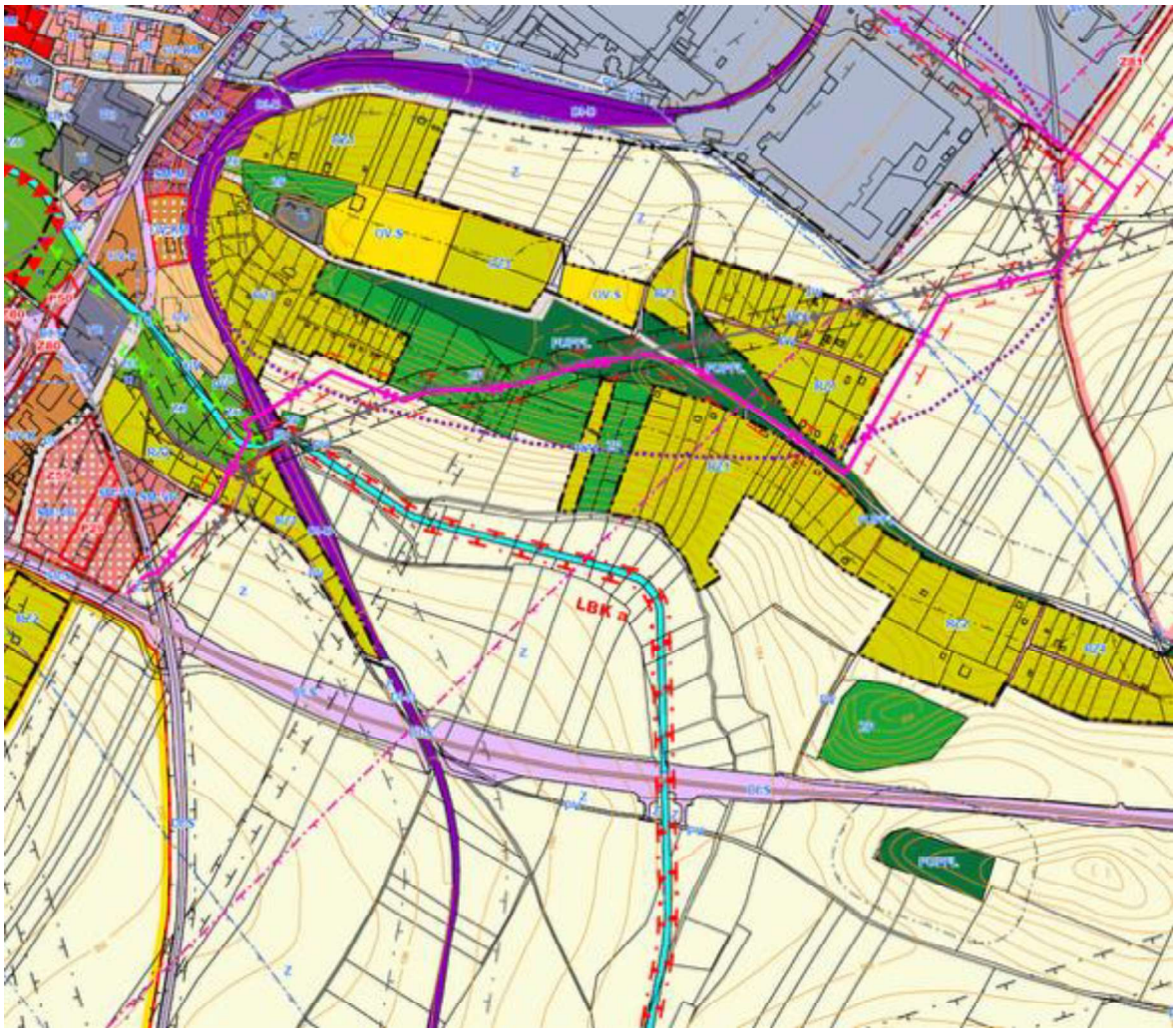
Obec: **565881 Vražkov**
Katastrální území: **785741 Vražkov**

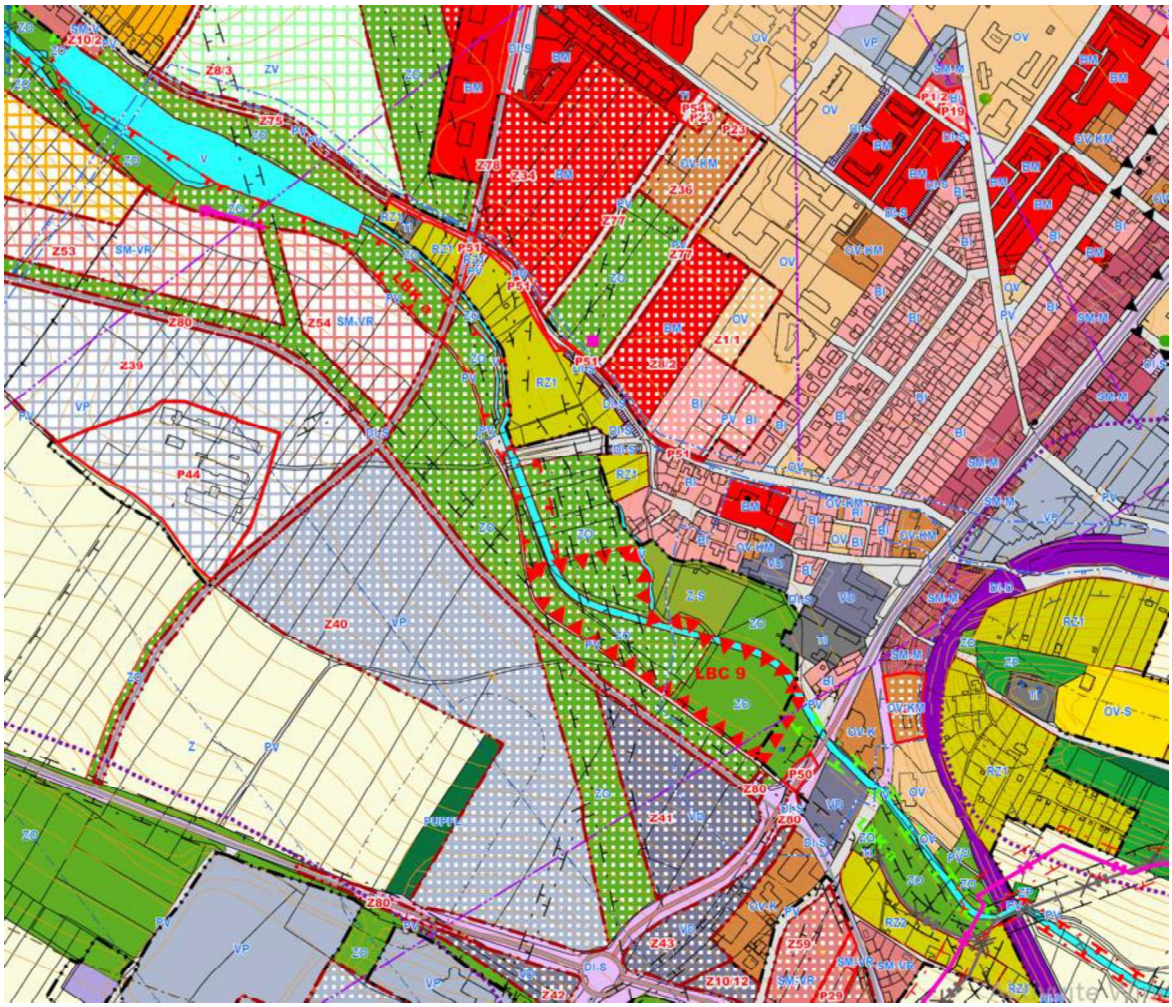
Vlastnictví LV	*Přídatné spoluvlastnictví*	*Spoluvl. podíl*	*Jiná práva vztah k LV*	*Řízení*
950		**1/4**		**Z-8296/2008-506**

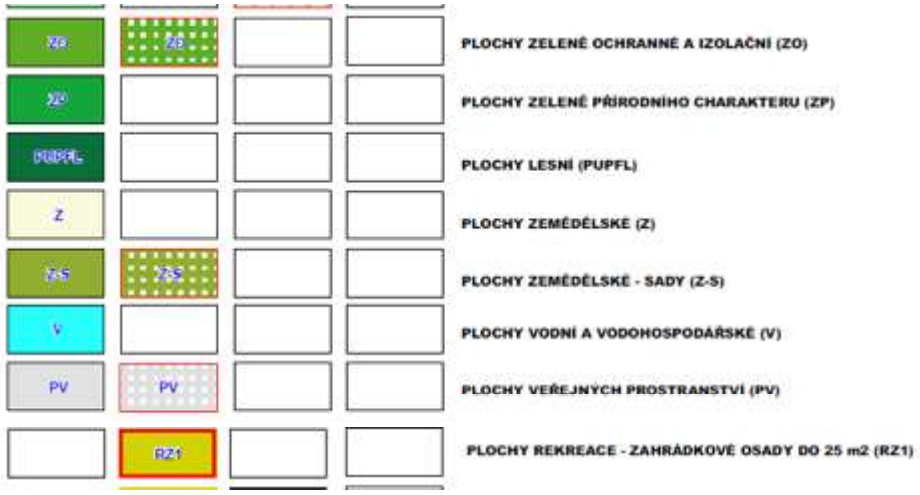
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Výřez z územního plánu

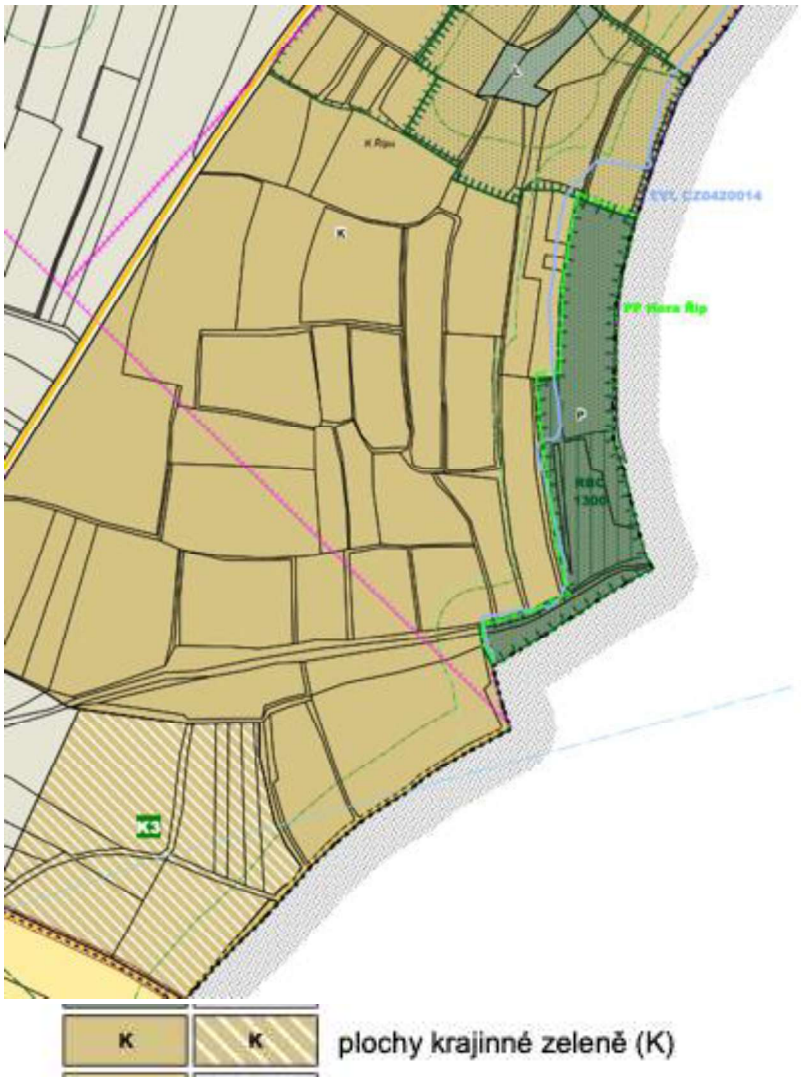
k.ú. Roudnice nad Labem



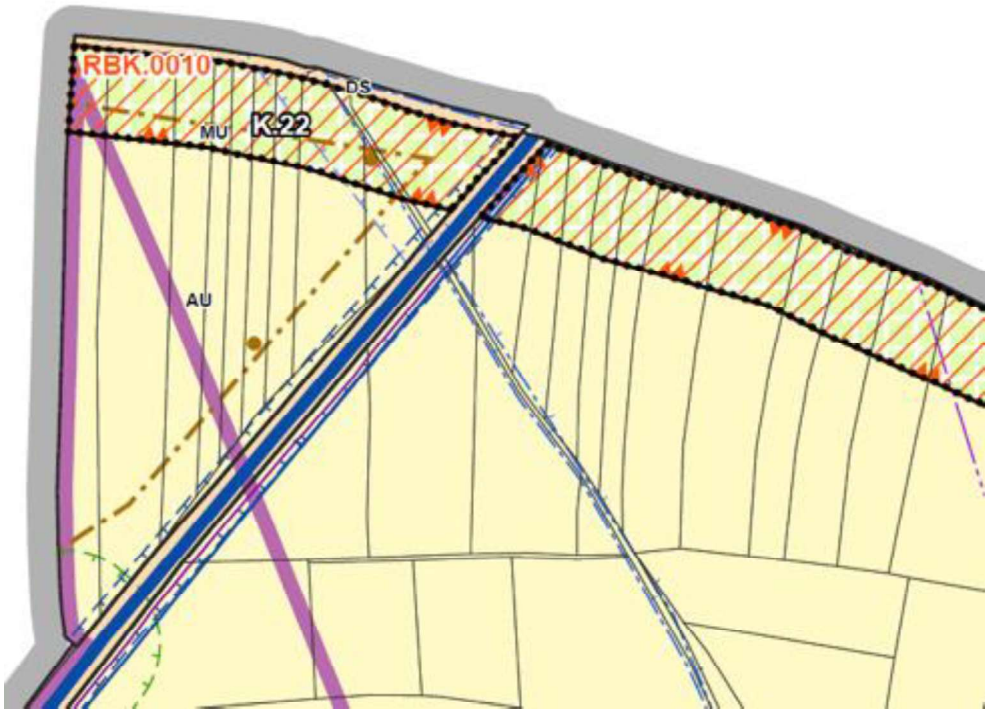

LBC 9

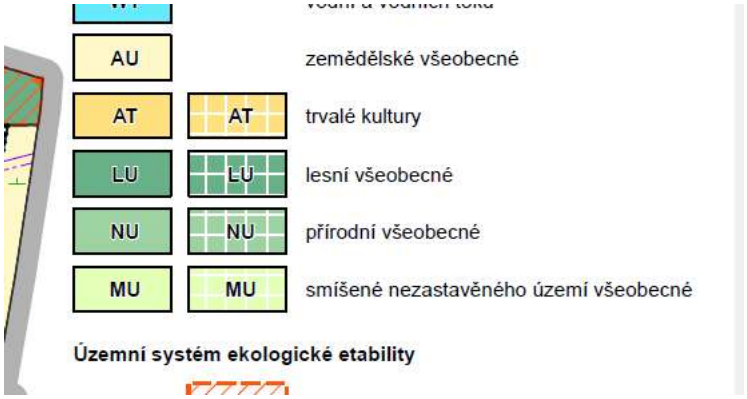

ZO
ZO
PLOCHY ZELENÉ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ (ZO)
ZP
PLOCHY ZELENÉ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (ZP)
PUPFL
PLOCHY LESNÍ (PUPFL)
Z
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z)
Z-S
Z-S
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - SADY (Z-S)
V
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (V)
PV
PV
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)
RZ1
PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKOVÉ OSADY DO 25 m2 (RZ1)

k.ú. Vražkov

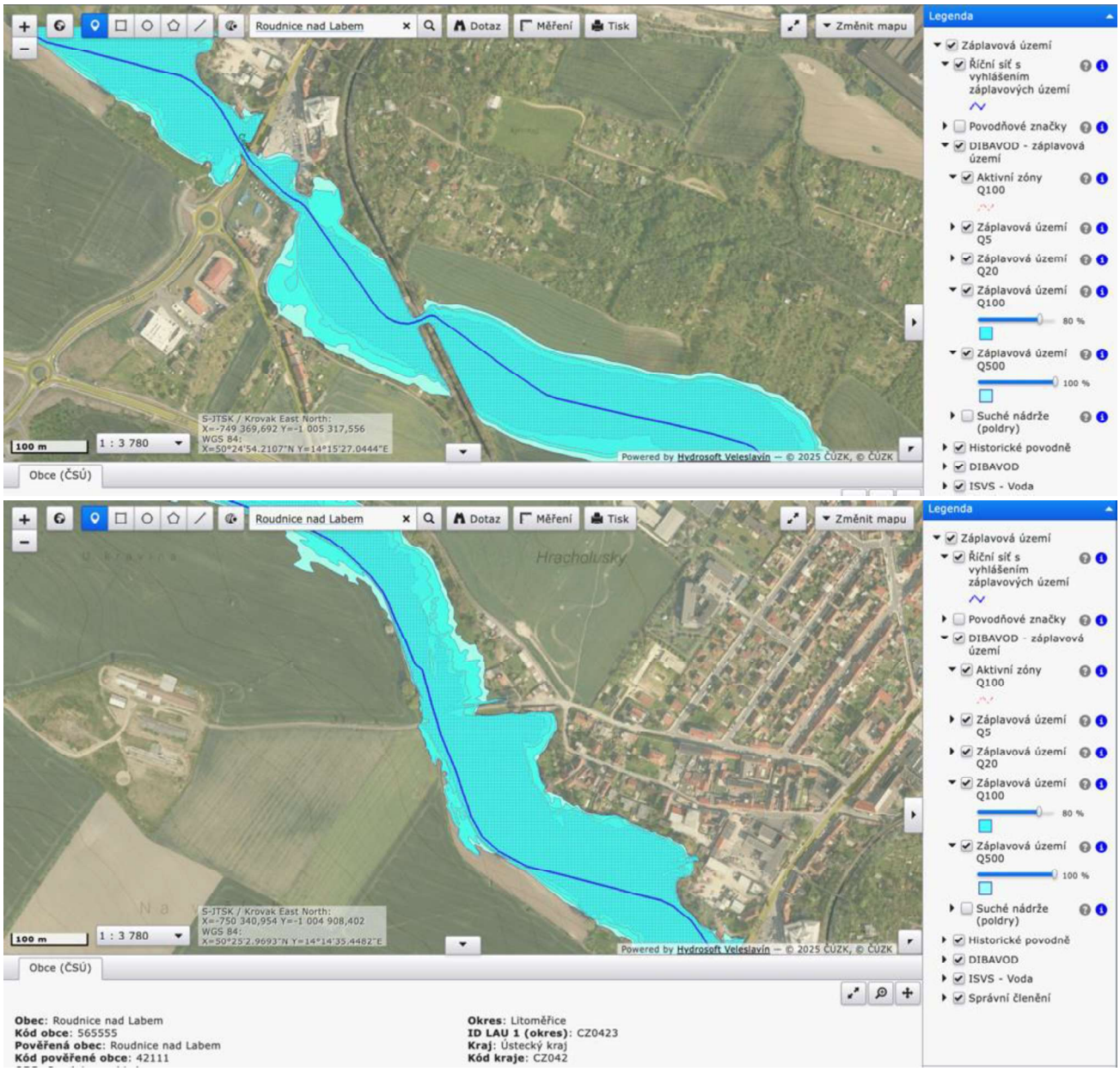


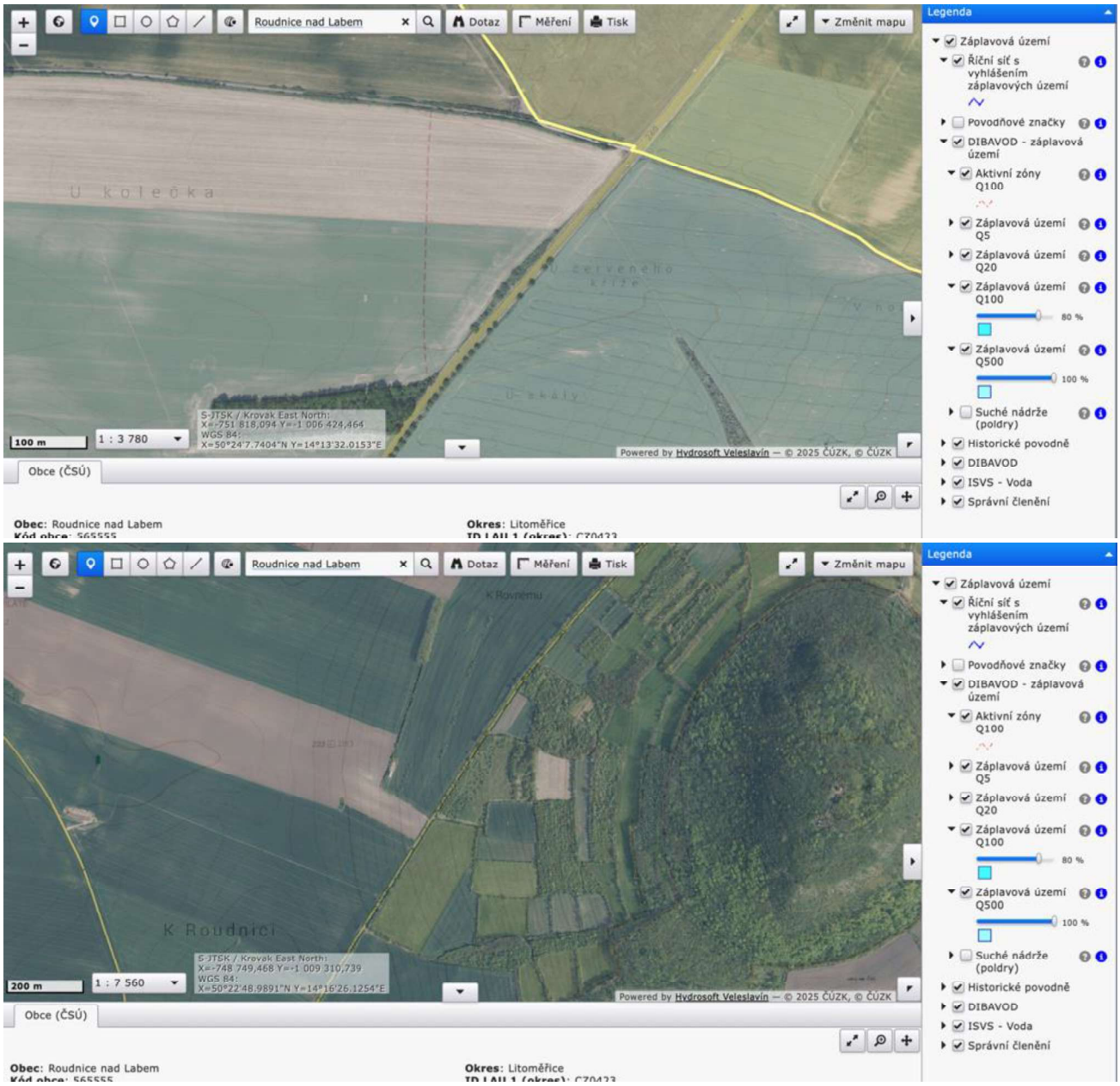
k.ú. Kleneč


RBK.0010
DS
MU
K.22
AU


AU
zemědělské všeobecné
AT
AT
trvalé kultury
LU
LU
lesní všeobecné
NU
NU
přírodní všeobecné
MU
MU
smíšené nezastavěného území všeobecné
Územní systém ekologické etability

Výřez z povodňové mapy




Roudnice nad Labem
Dotaz
Měření
Tisk
Změnit mapu
Legenda
Záplavová území
Říční síť s vyhlášením záplavových území
Povodňové značky
DIBAVOD - záplavová území
Aktivní zóny Q100
Záplavová území Q5
Záplavová území Q20
Záplavová území Q100
80 %
Záplavová území Q500
100 %
Suché nádrže (poldry)
Historické povodně
DIBAVOD
ISVS - Voda
Správní členění
U koleôka
100 m
1 : 3 780
Obce (ČSÚ)
Obec: Roudnice nad Labem
Okres: Litoměřice
200 m
1 : 7 560
K Roudnici
Obec: Roudnice nad Labem
Okres: Litoměřice

Fotodokumentace předmětu ocenění



Pohled na pozemek parc.č. 3641/30



Pohled na pozemek parc.č. 3641/20



Pohled na pozemek parc.č. 3641/22



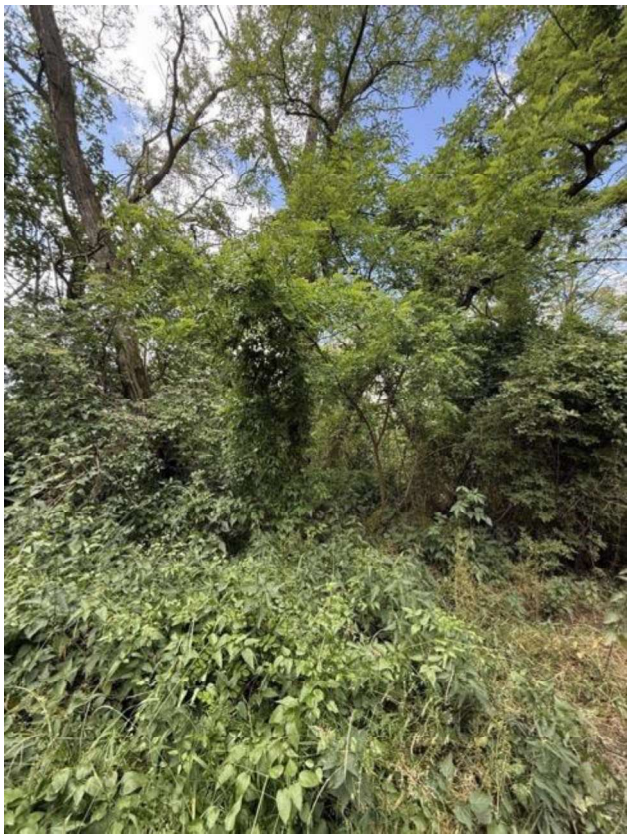
Pohled na pozemek parc.č. 3641/22

















Pozemek parc.č. 3254/74





Pozemek parc.č. 3214/5 pod stavbou



Pozemek parc.č. 4303/3



Pozemek parc.č. 3567



Pohled na pozemek parc.č. 3562

Srovnávané nemovitosti zemědělské pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Vrbka, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	940 000 Kč
Datum podpisu KS	22.11.2024	**Číslo řízení**	V-9349/2024-506
Poznámka k ceně	včetně právních služeb a advokátní úschovy	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	26 705 m^2		

Nabízíme k prodej celkem 2,67 ha polí v k-ú- Budyně n/Ohří. Pozemky 1194, 1454/10,1365 a 1372 až 74. Pozemky jsou pronajaty s 2 letou výpovědní lhůtou. Pacht včetně daně z nemovitosti cca 13 tis. Kč ročně

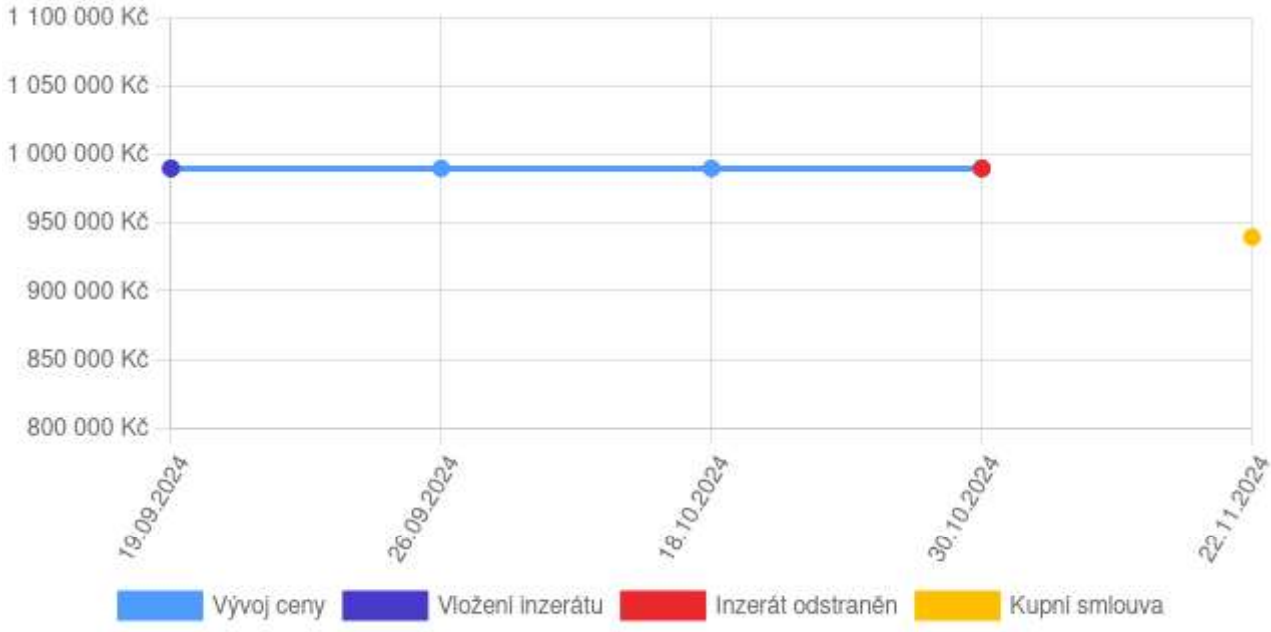
2. Fotodokumentace



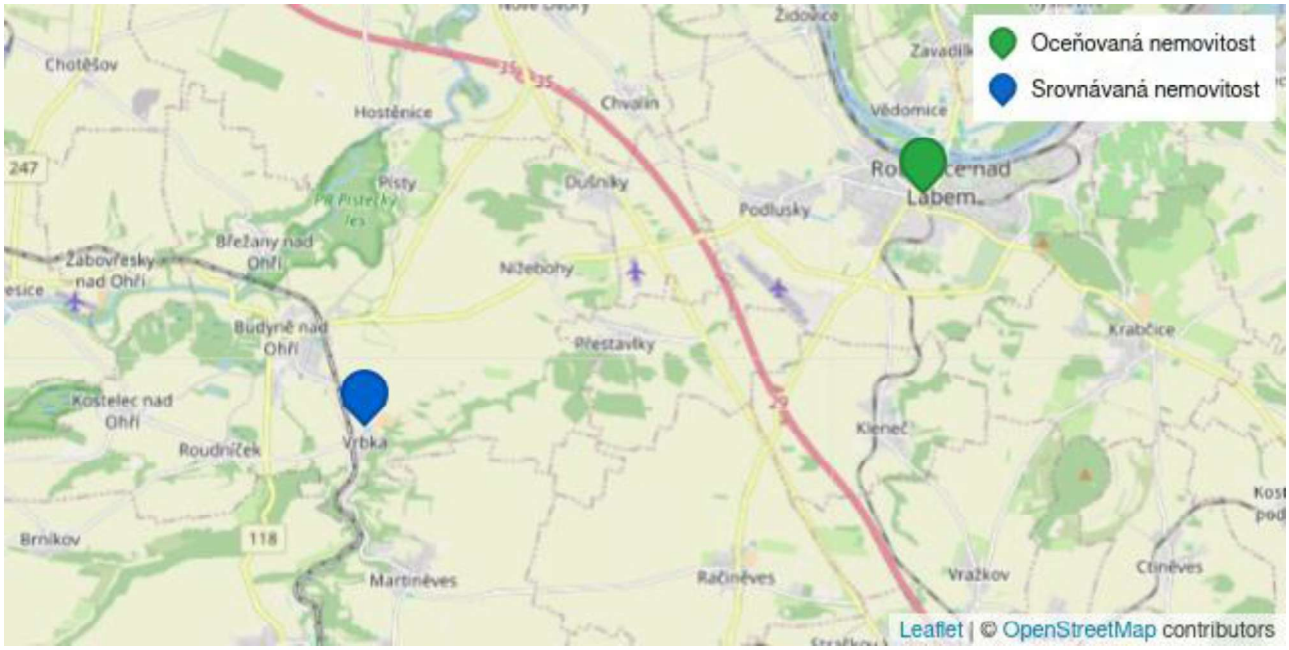




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

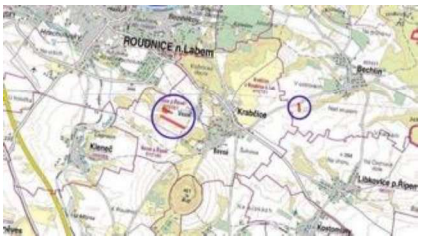
Lokalita	Vesce, Krabčice, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	1 184 392 Kč
Datum podpisu KS	05.06.2024	**Číslo řízení**	V-4431/2024-506
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	**Plocha pozemku**	30 318 m^2

Prodávám soubor pozemků v katastrálních územích Vesce pod Řípem a Bechlín v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. Pozemky jsou vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. K prodeji jsou parc. č. 748/12, 755/5 a 763/1 zapsané na LV 280 v KÚ Vesce pod Řípem ve 100% vlastnictví a dále 1/4 výměry na parc. č. 1239/7 a 1239/8 zapsaných na LV 591 v KÚ Bechlín. Celková výměra prodeje je 30 318 m². Z toho orná půda je 21 260 m², trvalý travní porost 1 388 m² a ostatní plocha 7 670 m². Vesce je část obce Krabčice, nachází se na západě Krabčic. Krabčice jsou obec v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji asi čtyři kilometry jihovýchodně od Roudnice nad Labem a zhruba kilometr severovýchodně od hory Říp. Bechlín je vzdálená sedm kilometrů od Štětí a Roudnice nad Labem. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Cena půdy v čase roste, s nákupem proto dlouho neváhejte. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezaujala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a vyberte si svůj pozemek dle svých představ.

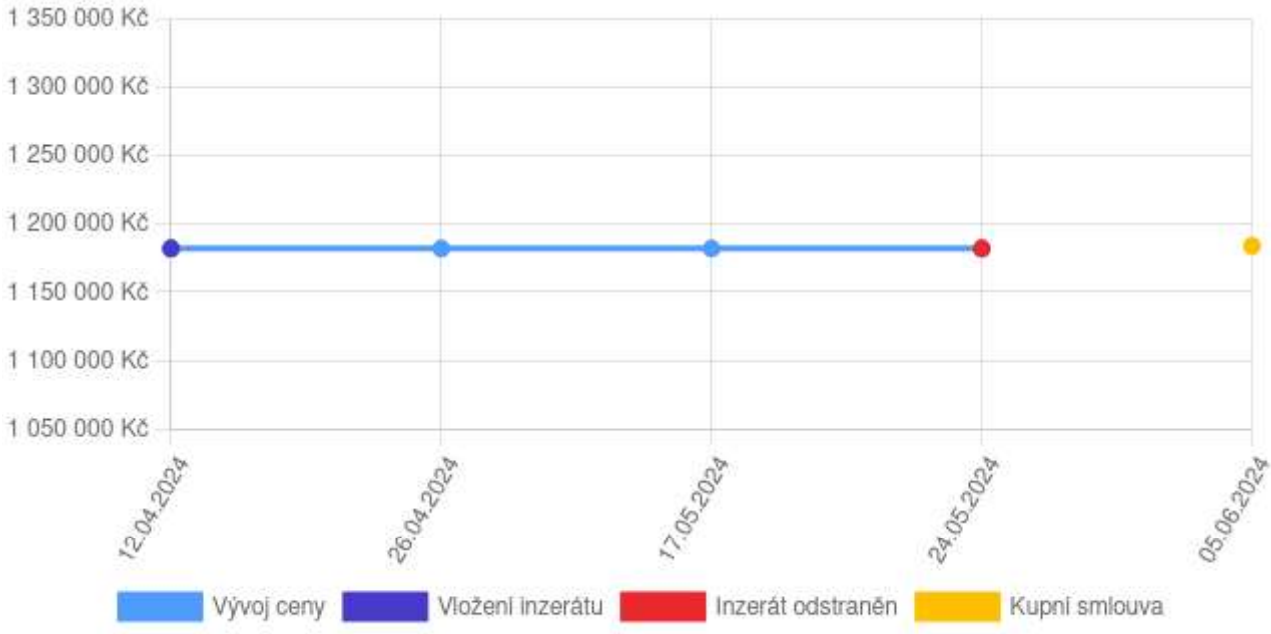
2. Fotodokumentace



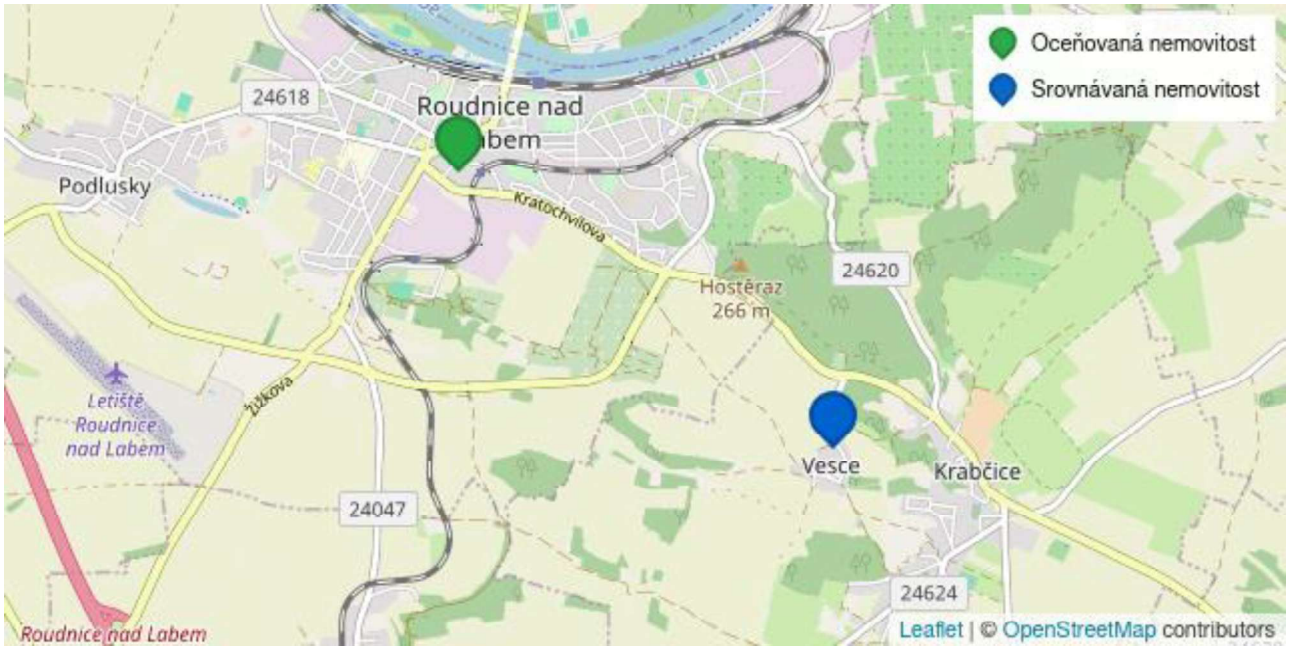




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Radovesice, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	1 199 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2024	**Číslo řízení**	V-7397/2024-506
Plyn	Ne	**Druh pozemku**	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	34 848 m²	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Využití pozemku	Orná půda		

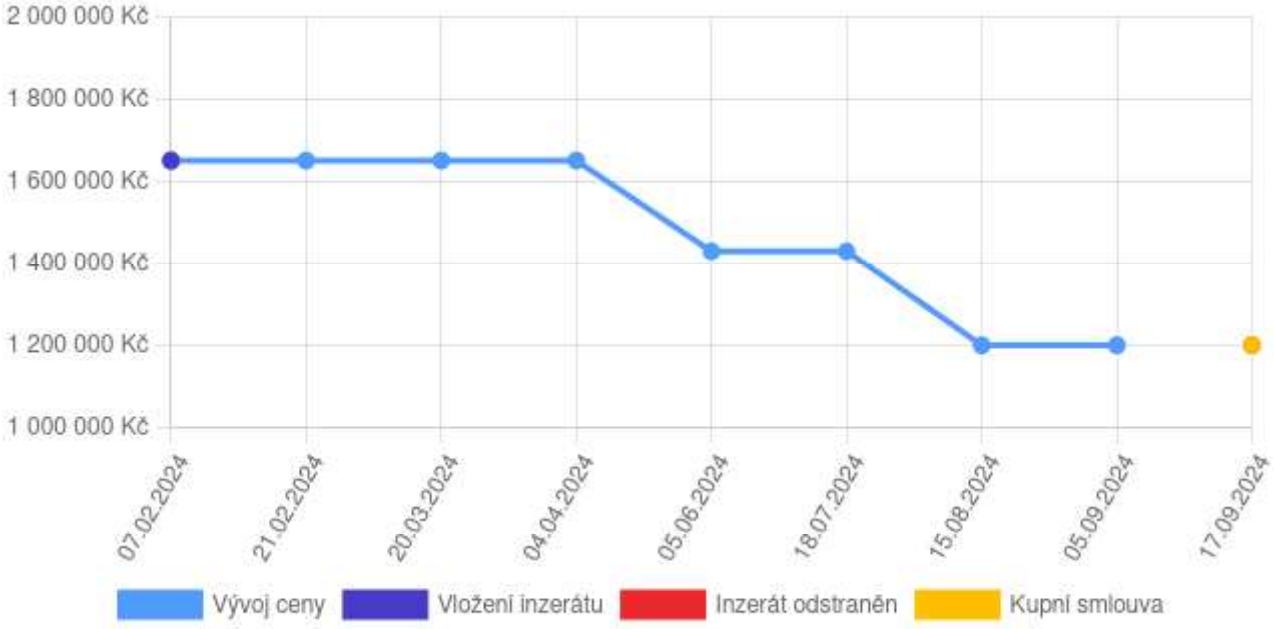
Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Radovesice u Libochovic, LV 256, podíl 1/9 o výměře 34848 m². Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce, České republiky a Ústeckého kraje...

2. Fotodokumentace

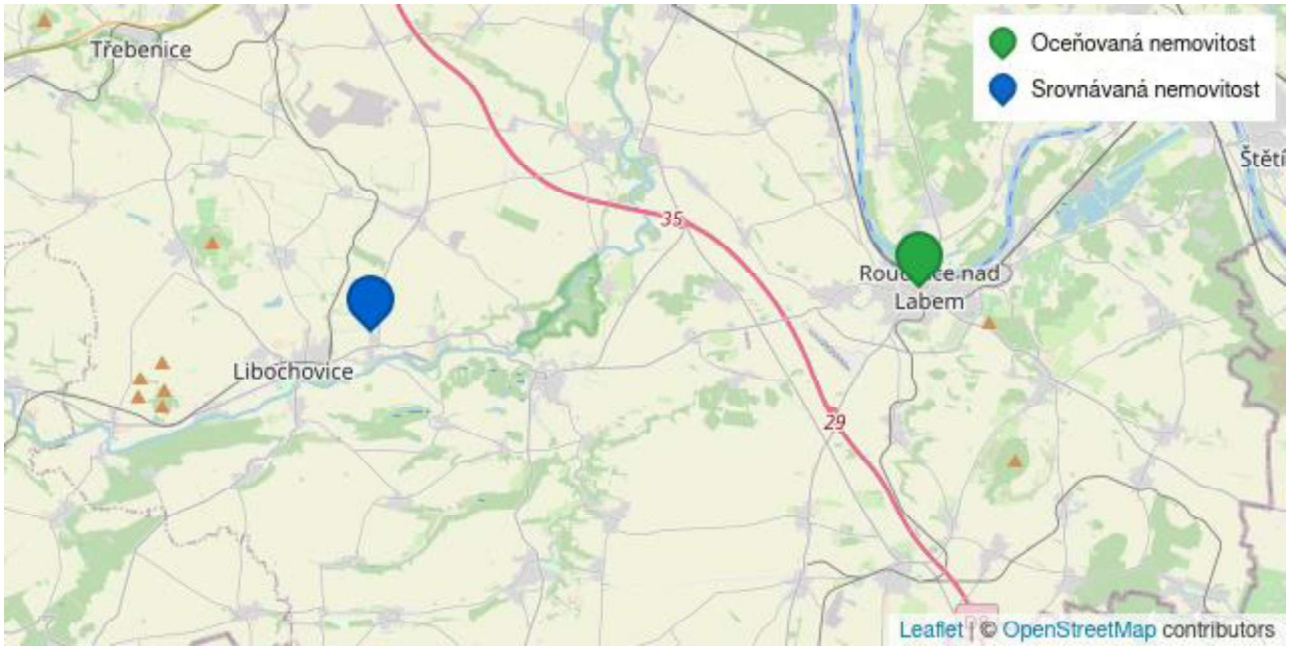





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti rekreační pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

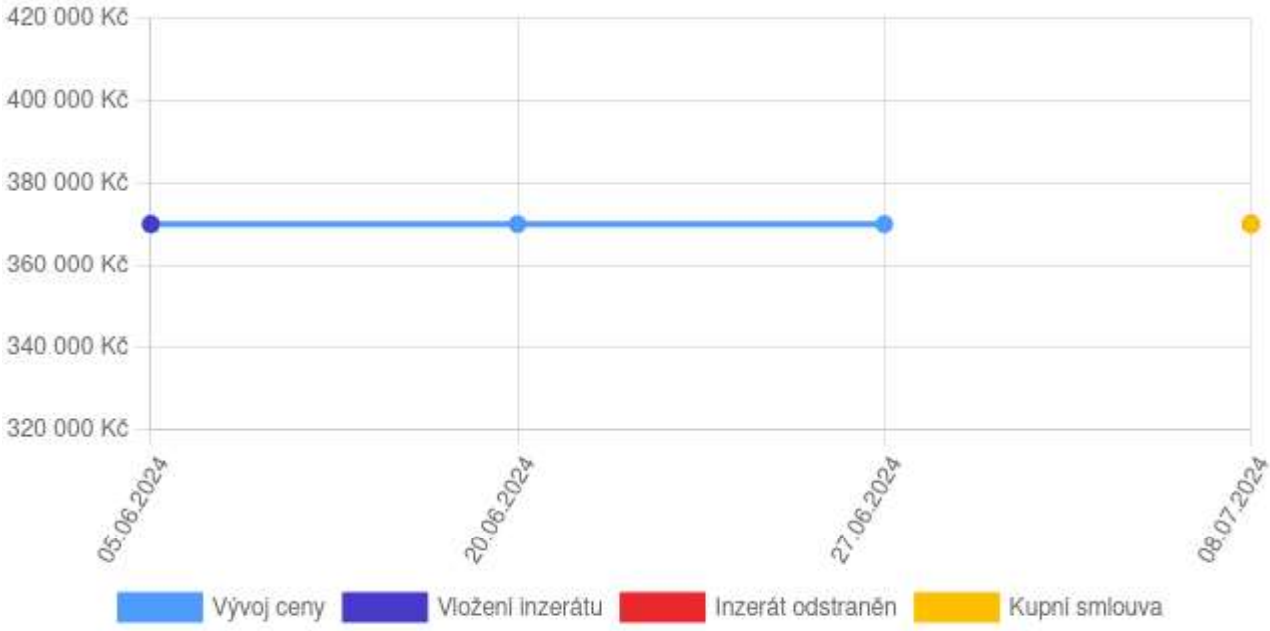
Lokalita	Houskova, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	370 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.07.2024	**Číslo řízení**	V-5415/2024-506
Druh pozemku	Zahrada	**Plocha pozemku**	426 m^2

V exkluzivním zastoupení majitele nabízím k prodeji krásnou zahradu o výměře 426 m² v osobním vlastnictví, která se nachází v zahrádkářské kolonii v Roudnici nad Labem. Zahrada disponuje vzrostlými stromy, k příjemnému posezení je zde zastřešené místo se zámkovou dlažbou, dále je na zahradě dřevěný zahradní domek (cca 3 x 3m), který může sloužit k občasnému přespání. Nachází se zde i zánovní plechový domek na nářadí atd... Elektřina není na pozemek zavedena, k zalévání slouží dešťová voda v sudech. Z obou stran pozemku jsou další zahrady. Zahrádkářská kolonie se nachází jen pár minut od centra města. V okolí je jezero Dobříš, cyklostezka Labe nebo Veslařský kanál Račice. Ideální místo pro rekreaci s možností krásných výletů, k využití jako zahrada nebo sad. Dobrá dostupnost do Prahy po D8. V případě zájmu kontaktujte makléřku Terezu Holečkovou. +420 774 560 244

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	Křešice, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.12.2024	**Číslo řízení**	V-10280/2024-506
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Voda**	Vodovod
Elektřina	230V	**Druh pozemku**	Zahrada
Plocha pozemku	3 114 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Hledáte zahradu pro odpočinek, klidnou rekreaci, nebo aktivní pěstování? Jednu takovou pro Vás právě máme. Nabízíme k prodeji zahradu v katastrálním území Křešice u Litoměřic. Tento prostorný pozemek o celkové ploše 3114 m² zajišťuje maximální klid a soukromí pro jeho majitele. Zahrada je ideální pro k vybudování rekreační chaty, pěstování plodin, relaxaci či rozvoj zahrádkářských projektů. Díky své poloze v malebné krajině Křešic zároveň poskytuje nádherný výhled a přístup k přírodnímu prostředí. Výborná dostupnost z Litoměřic přitom umožňuje využívat i městských výhod. Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes. Tato nabídka je jedinečnou příležitostí pro každého, kdo hledá kout klidu a přírody nedaleko městského centra.

2. Fotodokumentace

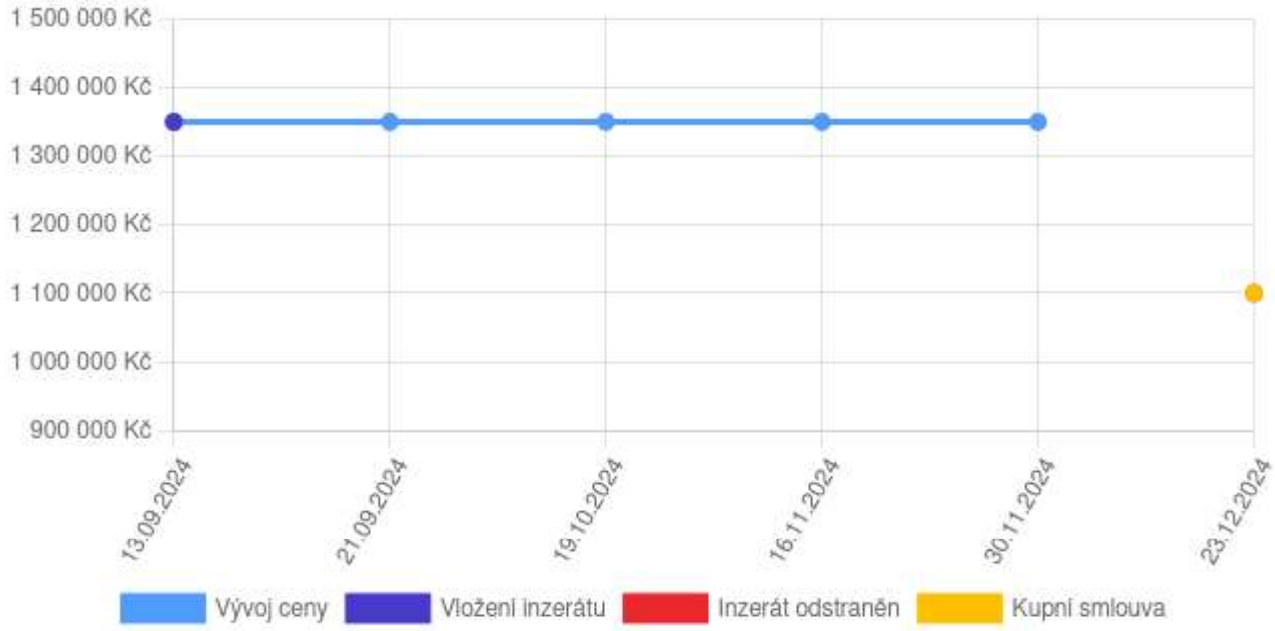




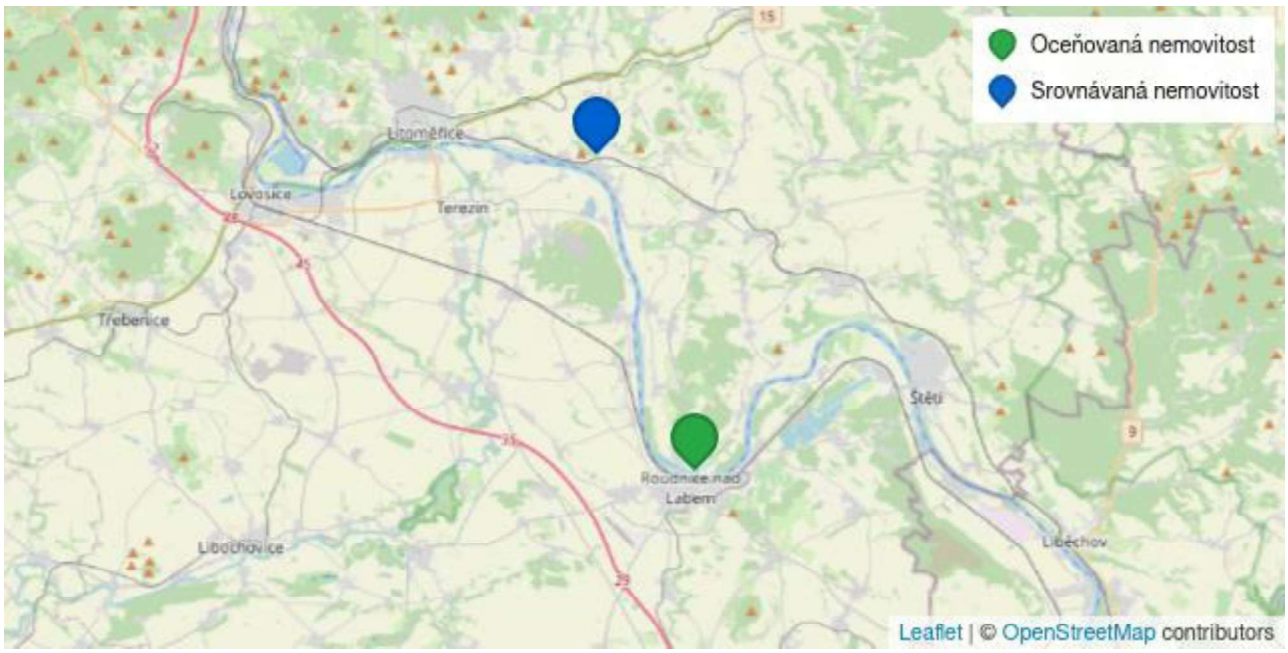




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	249 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2024	**Číslo řízení**	V-8527/2024-506
Druh pozemku	Zahrada	**Plocha pozemku**	456 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Využití pozemku	Zahrada		

Nabízíme k prodeji pěknou zahradu o velikosti 456 m², nacházející se v klidné části obce Bohušovice nad Ohří. Tento pozemek je ideální pro relaxaci i zahradničení a může být tím pravým místem pro Váš únik od každodenního shonu. Zahradu je potřeba posekat a je snadno přístupná po obecní cestě. Okolí je velmi klidné a nabízí dostatek soukromí. Tato zahrada je skvělou investicí pro rekreační účel. Nezmeškejte tuto jedinečnou příležitost vlastnit svůj vlastní kousek přírody! Kontaktujte nás pro více informací a domluvte si prohlídku ještě dnes. více

2. Fotodokumentace

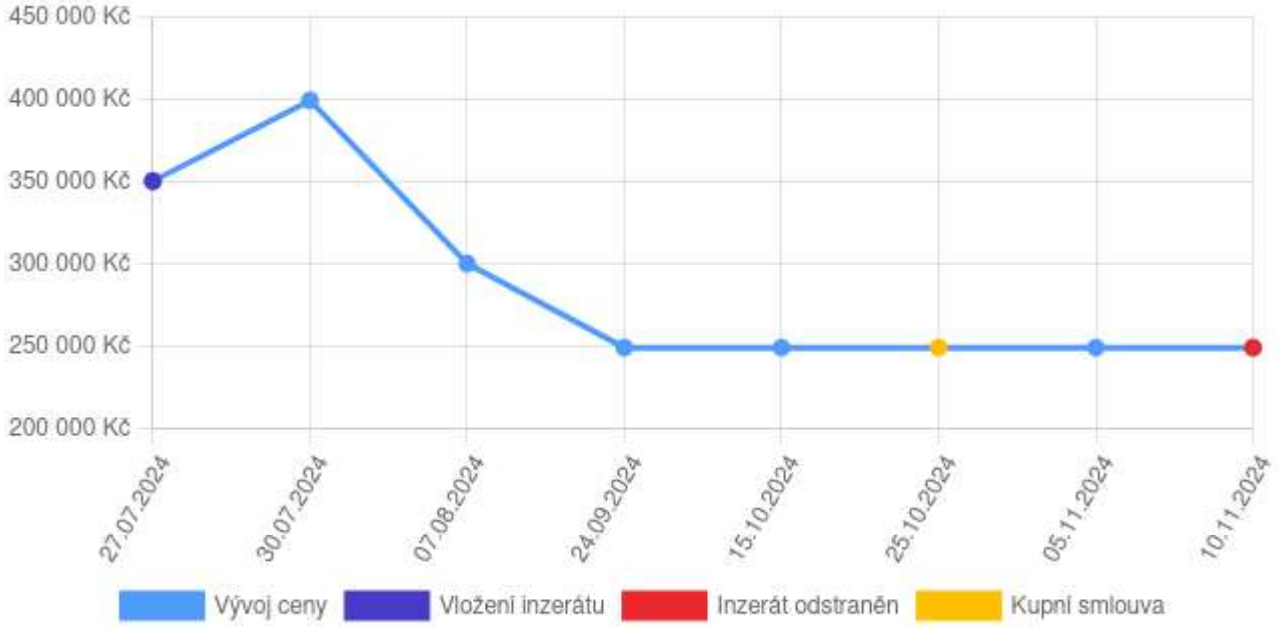








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

