ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 097928/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Hart & Partners, v.o.s. insolvenční správce dlužníka RNDr. Jiří Novotný, Osnická 1279/6, Praha Kořenského 1107/15, 150 00 Praha - Smíchov
Číslo jednací:	MSPH 92 INS 11155/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Rašovice č.p. 14, Úštěk, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	27.01.2026
Zpracováno ke dni:	27.01.2026
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 29 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 01.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.p. 14 a pozemku parc. č. st. 55, 53, 54 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Rašovice u Kalovic na listu vlastnictví č. 12.

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1106 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Rašovice u Kalovic na listu vlastnictví č. 495.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, 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:	Rekreační objekt č.p. 14 Pozemek parc.č. 1106
Adresa předmětu ocenění:	Rašovice č.p. 14, Úštěk, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Úštěk
Ulice:	
Katastrální území:	Rašovice u Kalovic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.01.2026. 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 celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - RNDr. Jiří Novotný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV 12

Vlastnické právo:

Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.p. 14 a pozemek parc. č. st. 55, 53, 54 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Rašovice u Kalovic na listu vlastnictví č. 12.

LV 495

Vlastnické právo:

SJ Novotný Jiří RNDr. a Novotná Jana

Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10

Novotná Jana, Omská 1511/51, Vršovice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1106 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Rašovice u Kalovic na listu vlastnictví č. 495.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu. Objekt je podle katastru nemovitostí evidován v souladu s územním plánem jako rodinný dům, ve skutečnosti však slouží jako rekreační objekt a je oceněn dle aktuálního skutečného využití. Samotný objekt i přilehlá stodola jsou v katastrální mapě chybně zakresleny.

Pozemek parc. č. 1106 je částečně (přibližně 105 m² dle katastrální mapy) součástí funkčního celku s rekreačním objektem a částečně (cca 380 m²) leží mimo oplocenou část. Podle územního plánu je pozemek evidován jako plocha pro bydlení. I přesto, že část pozemku leží mimo funkční celek, je považována za stavební pozemek vhodný ke scelení, neboť toto představuje jeho optimální využití.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Stavba je částečně podsklepená. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby před zhruba 200 lety.

V roce 2016 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: ohřev vody - celková, dále od roku 2021: úprava dispozice – částečná- nedokončeno (vybudování podkroví včetně střešních oken, zateplení střechy) dále v roce 2023: okna – celková.

Vady rekreačního objektu:

vybavení: bez vad, podstandardní prvek
podlahy: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad
okna: bez vad
rozvody: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rekreačního objektu je 5+kk.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	17,88 m^2
1.NP		
Pokoj	Pokoj	18,80 m^2
Pokoj	Pokoj	14,11 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	3,90 m^2

Koupelna, WC	WC	3,20 m^2
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	30,00 m^2
Ostatní prostory	Chodba	9,92 m^2
Podkroví		
Ostatní prostory	Místnost	65,99 m^2
Ostatní prostory	Místnost	12,58 m^2
Ostatní prostory	Místnost	13,60 m^2
Podlahová plocha		172,10 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		189,98 m^2

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové. Okna jsou střešní, dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří základní kuchyňské skříňky. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta, umyvadlo. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: prkenná podlaha, koberce
ostatní: cementový potěr, prkenná podlaha
chodba: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Pro vytápění slouží lokální kamna; nejsou zde žádná topná tělesa ani rozvody tepla. Ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku parc.č. st. 55, 53 a 54 činí 1827 m^2. Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny, okrasná skalka. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - stodola, pergola, zemni sklep. Na pozemku se nachází retenční nádrž o objemu 7 m^3 pro shromažďování dešťové vody.

Pozemek parc. č. 1106 o celkové výměře 485 m^2 slouží částečně jako zahrada k rekreačnímu objektu, přičemž část pozemku leží mimo jeho funkční celek. Na pozemku byla započata výstavba oplocení a plánovala se zde výstavba garáže. Pozemek je vhodný spíše ke scelení s přilehlým funkčním celkem než k samostatné výstavbě. Sklon pozemku je také mírně svažitý

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
59	ostatní plocha	Město Úštěk, Mírové náměstí 83, Úštěk-Vnitřní Město, 41145 Úštěk

Rekreační objekt je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

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

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<table>
<tr><th colspan="4">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Popis rekreačního objektu</td><td>Typ rekreačního objektu</td><td colspan="2">samostatný objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td colspan="2">2</td></tr>
<tr><td>Podsklepení</td><td colspan="2">částečné</td></tr>
<tr><td>PENB</td><td colspan="2">/</td></tr>
<tr><td>Objekt byl postaven v roce</td><td colspan="2">1826</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td colspan="2"><table>
<tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr>
<tr><td>úprava dispozice</td><td>Částečná- nedokončeno</td><td>2021</td></tr>
<tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2023</td></tr>
<tr><td>ohřev vody</td><td>celková</td><td>2016</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Základy</td><td colspan="2">smíšené</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td colspan="2">cihlová</td></tr>
<tr><td>Tloušťka obvodové konstrukce</td><td colspan="2">45 cm</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td colspan="2">dřevěné trámové</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td colspan="2">sedlová</td></tr>
</table>

	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
	Vady domu	vybavení: bez vad, podstandardní prvek podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+kk
	Typ oken	střešní, dřevěná s dvojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih, západ
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	

1.PP		
Příslušenství	Sklep	17,88 m²
1.NP		
Pokoj	Pokoj	18,80 m²
Pokoj	Pokoj	14,11 m²
Koupelna, WC	Koupelna	3,90 m²
Koupelna, WC	WC	3,20 m²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	30,00 m²
Ostatní prostory	Chodba	9,92 m²
Podkroví		
Ostatní prostory	Místnost	65,99 m²
Ostatní prostory	Místnost	12,58 m²
Ostatní prostory	Místnost	13,60 m²
Podlahová plocha		172,10 m²
Podlahová plocha vč. příslušenství		189,98 m²

	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	septik
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha, koberce ostatní: cementový potěr, prkenná podlaha chodba: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rekreačního objektu (parc.č. st. 55, 54, 53)	Velikost pozemku	1827 m^2
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny, okrasná skalka
	Vedlejší stavby	stodola, pergola, zemni sklep
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Popis pozemku rekreačního objektu (parc.č. 1106)	Velikost pozemku	486 m^2
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	/
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	/
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu

		kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	/

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.01.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	12, 495
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Úštěk
Katastrální území:	Rašovice u Kalovic
Počet obyvatel:	2 844

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 698,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **886,00 Kč/m²**

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,720}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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 - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,655**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,910**

LV 12

1. Objekt č.p. 14

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1950
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 567,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	23,00 m^2
1.NP:	=	130,00 m^2
podkroví:	=	130,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	23,00 m^2	2,00 m
1.NP:	130,00 m^2	2,70 m
podkroví:	130,00 m^2	4,50 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(23)*(2,00)	=	46,00 m^3
1.NP:	(130)*(2,70)	=	351,00 m^3
podkroví:	(1/2)*13,00*10,00*3,50+(130)*(1)	=	357,50 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**754,50 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	130,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	283,00 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,18			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstandardní provedení	IV	0,04

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 200 let:

s = 1 - 0,005 * 200 = **0,000**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}582}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,910**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 567,- Kč/m^3 * 0,582 = 2 075,99 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 754,50 m^3 * 2 075,99 Kč/m^3 * 1,000 * 0,910= 1 425 364,35 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 425 364,35 Kč

2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	120,00 m^2	2,50 m	300,00
2. NP	120,00 m^2	4,30 m	516,00
Součet	**240,00 m^2**		**816,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	816,00 / 240,00	= 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	240,00 / 2	= 120,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(120)*(2,50)	=	300,00 m^3
2. NP	(120)*(4,30)	=	516,00 m^3
	(1/2)*12,00*10,00*3,50	=	210,00 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	300,00 m^3
2. NP	NP	516,00 m^3

	NP	210,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 026,00 m^3

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	50	0,46	0,97
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	50	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,33
Koeficient vybavení K_4:					**0,8933**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9750
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8933
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 317,42**

Plná cena:	1 026,00 m^3 * 5 317,42 Kč/m^3	=	**5 455 672,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 200 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**818 350,94 Kč**
Koeficient pp	*	0,910
Cena stavby CS	=	**744 699,36 Kč**

Stodola - cena zjištěná	=	**744 699,36 Kč**

3. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
NP	17,50	2,30 m
	17,50 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	NP	(17,5)*(2,30) =	40,25
NP		0,5*3,50*5,00*0,50 =	4,38
Obestavěný prostor - celkem:			**44,63 m^3**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80

6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					12,80
Koeficient vybavení K_4:					**0,1280**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,1280
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**301,82**
Plná cena: 44,63 m^3 * 301,82 Kč/m^3	=	**13 470,23 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 735,12 Kč**
Koeficient pp	*	0,910
Cena stavby CS	=	**6 128,96 Kč**
Pergola - cena zjištěná	=	**6 128,96 Kč**

4. Zemní sklep zděný nebo betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**6 706,80**
Plná cena: 15,00 m^3 * 6 706,80 Kč/m^3	=	**100 602,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 60 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**50 301,- Kč**
Koeficient pp	*	0,910
Cena stavby CS	=	**45 773,91 Kč**

Zemní sklep zděný nebo betonový - cena zjištěná = **45 773,91 Kč**

5. Pozemek parc.č. st. 55, 53, 54

5.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 827,00 m^2

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

$R = (200 + 0{,}8 * 1\,827{,}00) / 1\,827{,}00 =$ **0,909**

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,910**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i =$ **1,000**

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,910 = **0,910**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	886,-	0,910		806,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 55	334	806,26	

Redukční koeficient R = 0,909				732,89	244 785,26
§ 4 odst. 1	zahrada	53	245	806,26	
Redukční koeficient R = 0,909				732,89	179 558,05
§ 4 odst. 1	zahrada	54	1 248	806,26	
Redukční koeficient R = 0,909				732,89	914 646,72
Stavební pozemky - celkem			1 827		**1 338 990,03**

5.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
rybíz červený					
4	4 Ks	120,-		120,-	480,-
rybíz černý					
4	3 Ks	163,-		163,-	489,-
borůvka velkoplodá					
10	6 Ks	559,-		559,-	3 354,-
josta					
10	1 Ks	138,-		138,-	138,-
meruňka					
20	1 Ks	920,-		920,-	920,-
jeřáb černý					
15	1 Ks	589,-		589,-	589,-
jabloň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži					
20	5 Ks	1 018,-		1 018,-	5 090,-
slíva					
15	2 Ks	1 018,-		1 018,-	2 036,-
mandloň					
10	1 Ks	1 418,-		1 418,-	1 418,-
morušovník					
10	1 Ks	796,-		796,-	796,-
ořešák vlašský					
40	1 Ks	2 456,-		2 456,-	2 456,-
Součet:				=	17 766,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	17 766,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
bříza bělokorá			30 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	39 300,-
javor klen			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy II	21 780,-		21 780,-	21 780,-
dub letní			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	25 160,-		25 160,-	25 160,-

modřín opadavý		30 roků	4,00 ks	
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	63 360,-
borovice černá		30 roků	3,00 ks	
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	55 830,-
smrk sitka		30 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	18 610,-
rododendron (pěnišník) americký		10 roků	10,00 ks	
Vřesovištní dřeviny III	1 430,-		1 430,-	14 300,-
tavolník japonský		15 roků	4,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	4 360,-
komule Davidova		10 roků	4,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		730,-	2 920,-
kustovnice obecná		10 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-		520,-	520,-
muchovník hladký		3 roky	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	310,-		310,-	310,-

Součet:		246 450,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	184 837,50

Trvalé porosty **= 202 603,50 Kč**

Pozemek parc.č. st. 55, 53, 54 - rekapitulace

5.1. Pozemky: **1 338 990,03 Kč**

Pozemek parc.č. st. 55, 53, 54 - cena zjištěná celkem **= 1 541 593,53 Kč**

LV 495

pozemek v SJ

1. Pozemek parc.č. 1106

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,910**

Index omezujících vlivů pozemku

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

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů II 0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{Io} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,910 = **0,910**

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	886,-	0,910		806,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1106	485	806,26	391 036,10
Stavební pozemek - celkem			485		**391 036,10**

1.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen					
20	1 Ks	2 033,-		2 033,-	2 033,-
višeň					
20	1 Ks	702,-		702,-	702,-
Součet:				=	2 735,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	2 735,-

Trvalé porosty **= 2 735,- Kč**

Pozemek parc.č. 1106 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **391 036,10 Kč**

Pozemek parc.č. 1106 - cena zjištěná celkem **= 393 771,10 Kč**

Výsledky analýzy dat

LV 12

1. Objekt č.p. 14		1 425 364,- Kč
2. Stodola		744 699,- Kč
3. Pergola		6 129,- Kč
4. Zemní sklep zděný nebo betonový		45 774,- Kč
5. Pozemek parc.č. st. 55, 53, 54		1 541 594,- Kč
5.1. Oceňované pozemky	1 338 990,03 Kč	
5.2. Trvalé porosty	202 604,- Kč	
	= 1 541 594,- Kč	

LV 12 - celkem: **3 763 560,- Kč**

LV 495

1. Pozemek parc.č. 1106		393 771,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	391 036,10 Kč	
1.2. Trvalé porosty	2 735,- Kč	
	= 393 771,- Kč	

LV 495 - celkem: **393 771,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 4 157 331,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 4 157 330,- Kč

slovy: Čtyři miliony jedno sto padesát sedm tisíc tři sta třicet 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) *Rekreační objekt Rašovice č.p. 14, Úštěk, okres Litoměřice*

Rašovice č.p. 14, Úštěk, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Rašovice č.p. 14, Úštěk, okres Litoměřice	172 m^2	dobrý	1827 m^2	částečně podsklepený, nedokončené podkroví, stodola, pergola, venkovní zemní sklep, okrasná zahrada s trvalými porosty
1	Skalka č.p. 14, Bliževedly, okres Česká Lípa	174 m^2	dobrý	3775 m^2	sklep, půda, stodola, okrasná zahrada s porosty
2	Zimoř č.p. 41, Liběšice, okres Litoměřice	188 m^2	velmi dobrý	1258 m^2	půdní prostor, pergola, sklad, garáž, zahrada se vzrostlými stromy, zastřešené parkovací stání, chatka
3	Heřmanice č.e. 2, Žandov, okres Česká Lípa	178 m^2	dobrý	2030 m^2	částečně podsklepený objekt, půda, zděná dílna, zahrada s trvalými porosty, studna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 609,20 Kč	1	31 609,20 Kč	0.95	1	1	1.2[1]	1	1.14	27 727,37 Kč
2	30 585,11 Kč	1	30 585,11 Kč	0.95	0.99	1.1	0.94	1.05	1.02110085	29 953,07 Kč
3	17 977,53 Kč	1	17 977,53 Kč	1	1	0.9	1.02	1	0.918	19 583,37 Kč

Celkem průměr	25 754,60 Kč
Minimum	19 583,37 Kč
Maximum	29 953,07 Kč
Směrodatná odchylka - s	5 459,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	20 295,52 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	31 213,69 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][K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je znatelně větší

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, konstrukci a v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav.

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

25 754,60 Kč/m^2

* 172 m^2

= 4 429 792 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 430 000 Kč

2) <u>Pozemek parc. č. 1106 v katastrálním území Rašovice u Kalovic</u>

Rašovice u Kalovic, Úštěk, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě
Oceňovaný objekt	Rašovice u Kalovic, Úštěk, okres Litoměřice	485 m^2	pozemek pro rekreaci/bydlení, ke scelení	v rámci funkčního celku
1	Tetčiněves, Úštěk, okres Litoměřice	278 m^2	pozemek pro bydlení, ke scelení	v rámci funkčního celku
2	Rochov u Tetčiněvsi, Úštěk, okres Litoměřice	189 m^2	pozemek pro rekreaci, ke scelení	v rámci funkčního celku
3	Robeč, Úštěk, okres Litoměřice	663 m^2	pro bydlení, pozemek ke scelení	v rámci funkčního celku

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	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	805,76 Kč	1	805,76 Kč	1	1	1	1	1	805,76 Kč
2	539,68 Kč	1	539,68 Kč	1	1	1	1	1	539,68 Kč
3	670,72 Kč	1	670,72 Kč	1	1	1	1	1	670,72 Kč

Celkem průměr	672,05 Kč
Minimum	539,68 Kč
Maximum	805,76 Kč
Směrodatná odchylka - s	133,05 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	539,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	805,10 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. Protože se jedná o pozemky určené ke scelení v obdobných lokalitách, které nevykazují výraznější rozdíly, nemá u tohoto typu pozemků lokalita vliv na jejich cenu. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků. Oceňovaný pozemek i srovnávané vzorky jsou

zahrady v rámci funkčních celků s RD nebo rekreačním objektem a slouží ke scelení. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě-u tohoto typu nemovitosti bez vlivu, IDS jsou řešeny v rámci funkčního celku. Na základě vybraných vzorků pro srovnání lze konstatovat, že u pozemků obdobného charakteru nemá celková rozloha zásadní vliv na jednotkovou cenu. V rámci srovnání tak není velikost pozemku zohledňována.

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

672,05 Kč/m^2

* 485 m^2

= 325 946 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

326 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu LV 12

3 763 560 Kč

Výsledek dle cenového předpisu LV 495

393 771 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů LV 12

4 430 000 Kč

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů LV 495

326 000 Kč

Základní ceny používané pro ocenění dle oceňovací vyhlášky jsou stanoveny na základě zpětného statistického vyhodnocení. Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí v posledních letech vykazují převážně růstový trend, může tento časový posun představovat jednu z příčin rozdílu mezi zjištěnou cenou a cenou stanovenou při ocenění rekreačního objektu včetně pozemků tvořících s ním funkční celek. Statisticky vyhodnocovaná data zároveň nezohledňují skutečnost, zda byly jednotlivé transakce realizovány v rámci řádného tržního prostředí. Do vstupních údajů tak mohou být zahrnuty i prodeje uskutečněné za nestandardních podmínek (např. převody v rámci rodiny, mezi známými či v mimořádných situacích), které mohou výsledné hodnoty významně zkreslovat.

Při výpočtu zjištěné ceny pozemku parc.č. 1106 lze použít pouze koeficienty stanovené vyhláškou, které však v tomto konkrétním případě neumožňují dostatečně zohlednit individuální vlastnosti oceňované nemovitosti, zejména to, že pozemek slouží ke scelení s rekreačním objektem, nikoliv jako standardní pozemek vhodný k individuální výstavbě. Tato skutečnost se následně promítá do rozdílů ve vypočtených cenách. Statisticky vyhodnocovaná základní data jsou dále ovlivňována i transakcemi

nemovitostí s nadstandardními vlastnostmi, které mohou negativně ovlivnit přesnost stanovené zjištěné ceny v rámci daného ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.p. 14 a pozemku parc. č. st. 55, 53, 54 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Rašovice u Kalovic na listu vlastnictví č. 12.

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

4 430 000 Kč

Slovy: čtyřimilionyčtyřistatřicettisíc korun českých

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 1106 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Rašovice u Kalovic na listu vlastnictví č. 495.

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

326 000 Kč

Slovy: třistadvacetšesttisíc 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

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.02.01 18:34:04 +01'00'

V Praze, dne 01.02.2026

Ing. Markéta Tobořík Pištorová, MBA
Digitálně podepsal Ing. Markéta Tobořík Pištorová, MBA
Datum: 2026.02.02 08:55:05 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.02.01 18:33:48 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.02.01 19:28:46 +01'00'

…….. …… ……..

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 097928/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *12.08.2025 14:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 92 INS 11155/2025 pro Lenka Krčová, Mgr.

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **565814 Úštěk**

Kat.území: **662291 Rašovice u Kalovic** List vlastnictví: **12**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10 **590119/0581**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 55	**334**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Rašovice, č.p. 14, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 55**				
53	**245**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
54	**1248**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí určená druhem a dobou vzniku, z úvěrové smlouvy, zejména z jejího porušení, odstoupení od ní, zaplacení cen a poplatků, náhrady nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení v případě její neplatnosti nebo pokud dluh podle ní nevznikl, to vše do celkové výše 28.000.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.12.2030, budoucí určená druhem a dobou vzniku, ze zástavní smlouvy, dluhy z titulu náhrady škody, nároku na uhrazení smluvních pokut a nároků na náhradu nákladů, to vše do celkové výše 9.605.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.12.2030, existující, z úvěrové smlouvy, dluhy na splacení jistiny ve výši 9.605.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Parcela: St. 55, Parcela: 53, Parcela: 54

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 13:36:51. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. Litoměřice**
V-9259/2024-506

Pořadí k **20.11.2024 13:36**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 13:36:51. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. Litoměřice**
V-9259/2024-506

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 1

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 13:36:51. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. Litoměřice**
V-9259/2024-506

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva
  Oprávnění pro
  Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067
  Povinnost k
  Parcela: St. 55, Parcela: 53, Parcela: 54

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák., o sjednání závazku podle § 1388 obč. zák. ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 13:36:51. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. Litoměřice**
V-9259/2024-506

Pořadí k **20.11.2024 13:36**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Česká 325, 284 01 Kutná Hora

  Povinnost k
  Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 590119/0581

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX 217/25-9 ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 15:42:57. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-24711/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 55, Parcela: 53, Parcela: 54

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kutná Hora 192 EX-217/2025 -13 ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 15:53:47. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. Litoměřice**
Z-2618/2025-506

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 590119/0581

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.09.2025 07:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 92 INS 11155/2025 pro Lenka Krčová, Mgr.

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **565814 Úštěk**

Kat.území: **662291 Rašovice u Kalovic** List vlastnictví: **495**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Novotný Jiří RNDr. a Novotná Jana, Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10	**590119/0581 705715/0067**	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1106	**485**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Česká 325, 284 01 Kutná Hora

  Povinnost k

  Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 590119/0581

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX 217/25-9 ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 15:42:57. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Praha**

  Z-24711/2025-101

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (povinný RNDr. Jiří Novotný, r.č. 590119/0581)

  Povinnost k

  Parcela: 1106

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kutná Hora 192 EX-217/2025 -13 ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 15:53:47. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. Litoměřice**

  Z-2618/2025-506

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Česká 325, 284 01 Kutná Hora

  Povinnost k

  Novotná Jana, Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 705715/0067

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 192 EX 217/25-9 ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 15:42:57. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Praha**

  Z-24711/2025-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.09.2025 07:55:02*

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **565814 Úštěk**

Kat.území: **662291 Rašovice u Kalovic** List vlastnictví: **495**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 590119/0581

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Novotný Jiří RNDr., Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 590119/0581

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 04.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 12:55:26. Zápis proveden dne 28.08.2020.**

V-6778/2020-506

Pro: **Novotný Jiří RNDr. a Novotná Jana, Osnická 1279/6, Michle, 10100 Praha 10; společné jmění** *RČ/IČO:* **590119/0581 705715/0067**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.09.2025 08:04:57*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

Ortofoto mapa





Výřez z územního plánu



BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití

Bydlení venkovské

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech samostatných/solitérních
- stavby pro bydlení v rodinných domech vytvářející souvislou zástavbu (zástavbu řadových rodinných domů) pouze ve stávající zástavbě tvořící uzavřenou stavební čáru (typicky dostavba proluk)
- stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (vyjma ubytoven), stravování, služby
- stavby a zařízení pro rekreaci
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže, zahradní domky
- dopravní a technická infrastruktura
- stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně, zeleně, zahrady a sady

Podmíněně přípustné využití

Stavby a zařízení pro nerušící výrobu a skladování, zemědělství za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavba svým charakterem a kapacitou podstatně nezvýší dopravní zátěž v území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání obecně

V sídlech, které jsou prohlášeny za vesnickou památkovou zónu nebo rezervaci, je nutné respektovat plán ochrany konkrétní památkové zóny nebo rezervace. V plochách památkové rezervace obecně nelze umísťovat stavby hlavní s výjimkou staveb na půdorysu zaniklých historických objektů, po kterých se dochovala parcela nebo terénní stopy, dále zde nelze provádět objemné terénní úpravy s výjimkou revitalizace historického stavu.

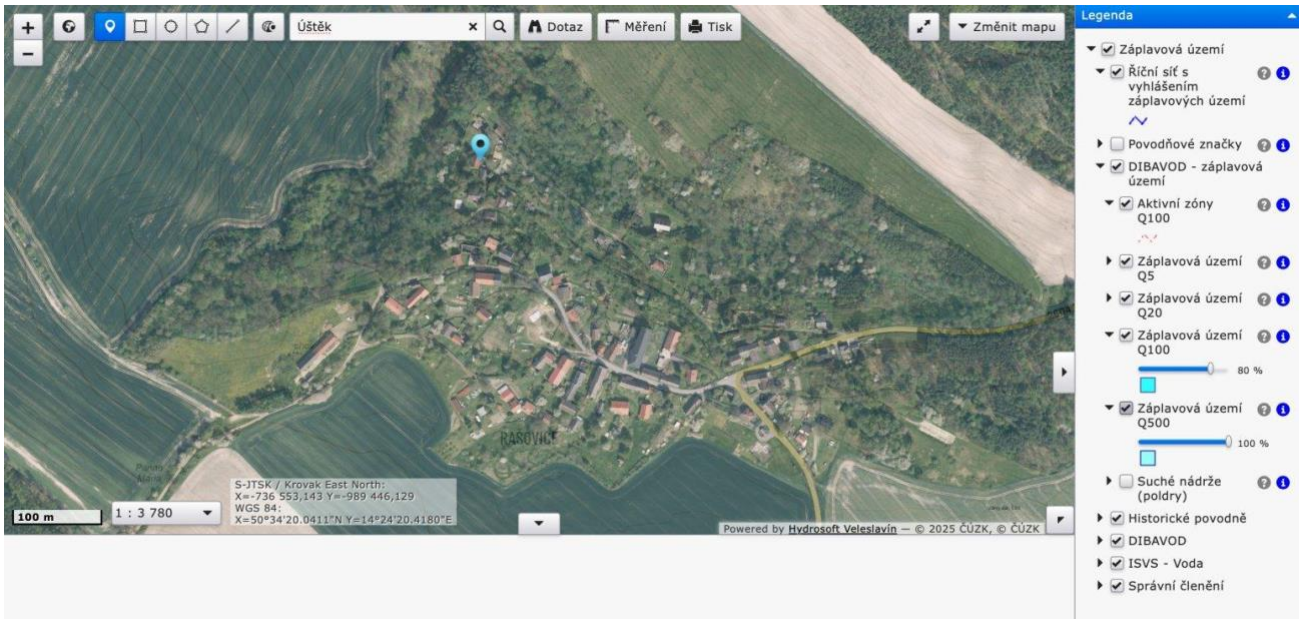
základní podmínky ochrany krajinného rázu:	• Chránit a posilovat význam veřejných prostranství, zejména prostor návsí. • Zvýšit význam ulic jako pěších tras s podporou liniové zeleně.

	• Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru. • Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,5 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.
struktura zástavby:	• Při změnách stávajících staveb nebo umisťování staveb nových je nutné respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry. • Stavby musí být umisťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích. V případě umisťování staveb v nárožních pozicích nebo pozicích navazujících na nároží, musí nové stavby navazovat na zástavbu, se kterou budou přístupné ze stejného veřejného prostranství a uliční sítě.
charakter zástavby:	• Nové stavby nebo změny stávajících staveb nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou. Nepřípustné jsou přestavby s cizorodými prvky. Tento požadavek se vztahuje taktéž na typ a barevnost střešní krytiny a podobu vikýřů. • Vyloučit umístění měřítkově se vymykajících rozměrných staveb. • Zastřešení staveb hlavních je možné pouze šikmými střechami; s ohledem na charakter území je přípustné pouze zastřešení sedlovou nebo polovalbovou střechou.
výšková regulace zástavby:	• Při umisťování staveb v zastavěném území zachovat stávající výškovou hladinu. Není možné překročit převládající výškovou hladinu navazující zástavby. • Při umisťování staveb v zastavitelných plochách nebo plochách přestavby max 2 NP včetně podkroví, nicméně je potřeba taktéž zohlednit převládající výškovou hladinu navazující zástavby, která by měla být nepřekročitelná.
minimální podíl zeleně:	• 55 %
výměry pro vymezování stavebních pozemků:	• v zastavitelných plochách min. 1000 m^2

Rašovice:	• Urbanistická struktura a charakter stávající zástavby: Stavby jsou situovány podél komunikace esovitého průběhu, volně ve směru východozápadním sledující konfiguraci terénu. Převažuje štítová orientace staveb, ojediněle s okapovou orientací. Ve střední části obce je situována kaplička, rozdělující obec na západní část nepravidelného uspořádání z hlediska umístění staveb i mezilehlých zahrad. Oproti tomu část východní charakterizuje pravidelné řazení usedlostí se zahradami v zadní části. Podél rozcestí cest navazuje na usedlosti mladší individuální výstavba východně od jádra obce. Několik staveb je situováno rovněž ve svažitém terénu severně od obce, podél odboček z komunikace. • Doplňující podmínky pro nové stavby nebo změny stávajících: Charakter a struktura zástavby: obdélníkové půdorysy (poměr stran 1:2 nebo 1:3, v odůvodněných případech min. 1:1,5) se štítem umístěným na kratší stranu půdorysu, štítová strana o šíři max. 9 m, zachovat jednoduchý štít bez štítové pavlače nebo balkonů a dalších

	stavebně vystupujících částí, objemové přizpůsobení a orientace staveb podle nejbližších stávajících objektů. Barevnost: štukové omítky bez výrazné zrnitosti, hladké – bílá nebo jemné pastelové tóny, nepřípustné jsou kontrastní barvy, výrazné barevné odstíny. Zastřešení: sedlové střechy, hlavní hmota střechy o sklonu 38° až 45° s hřeben střechy orientovaným rovnoběžně s delší stranou stavby. Výšková regulace: max. dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Krajinný ráz: zachovat hodnotný veřejný prostor.

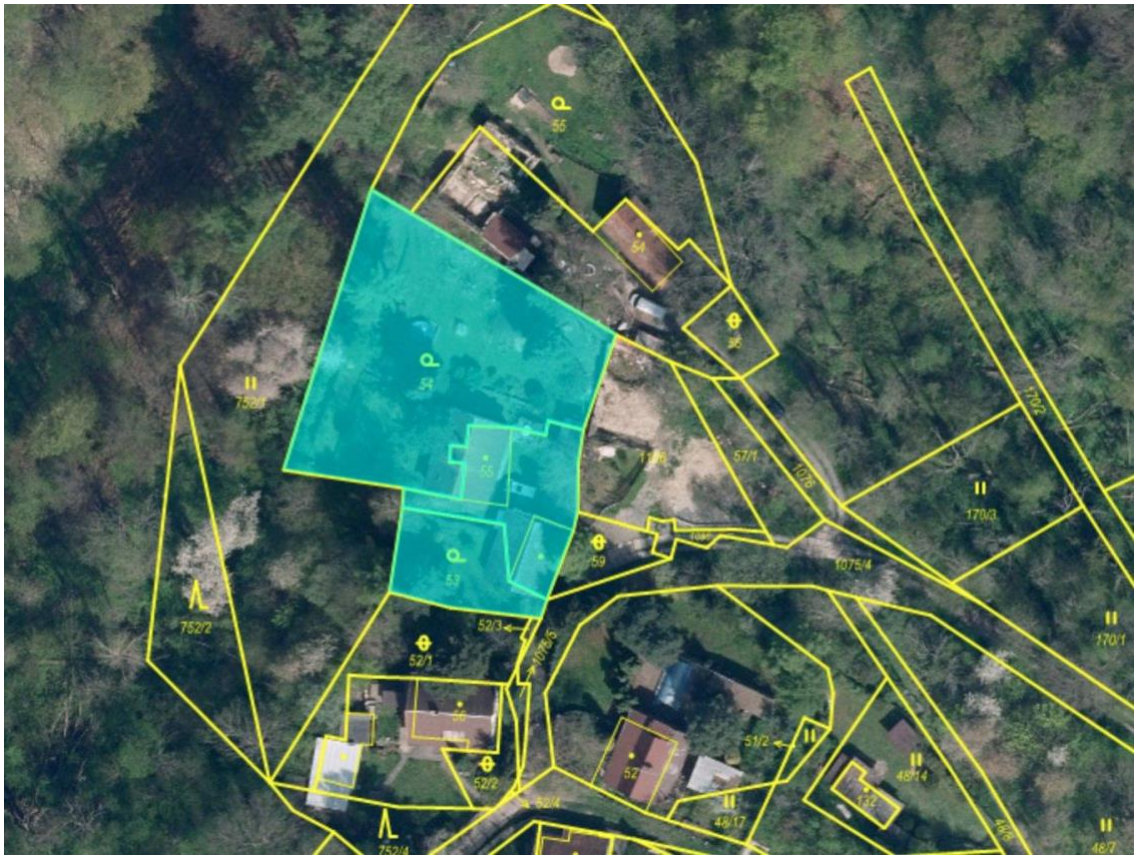
Výřez z povodňové mapy

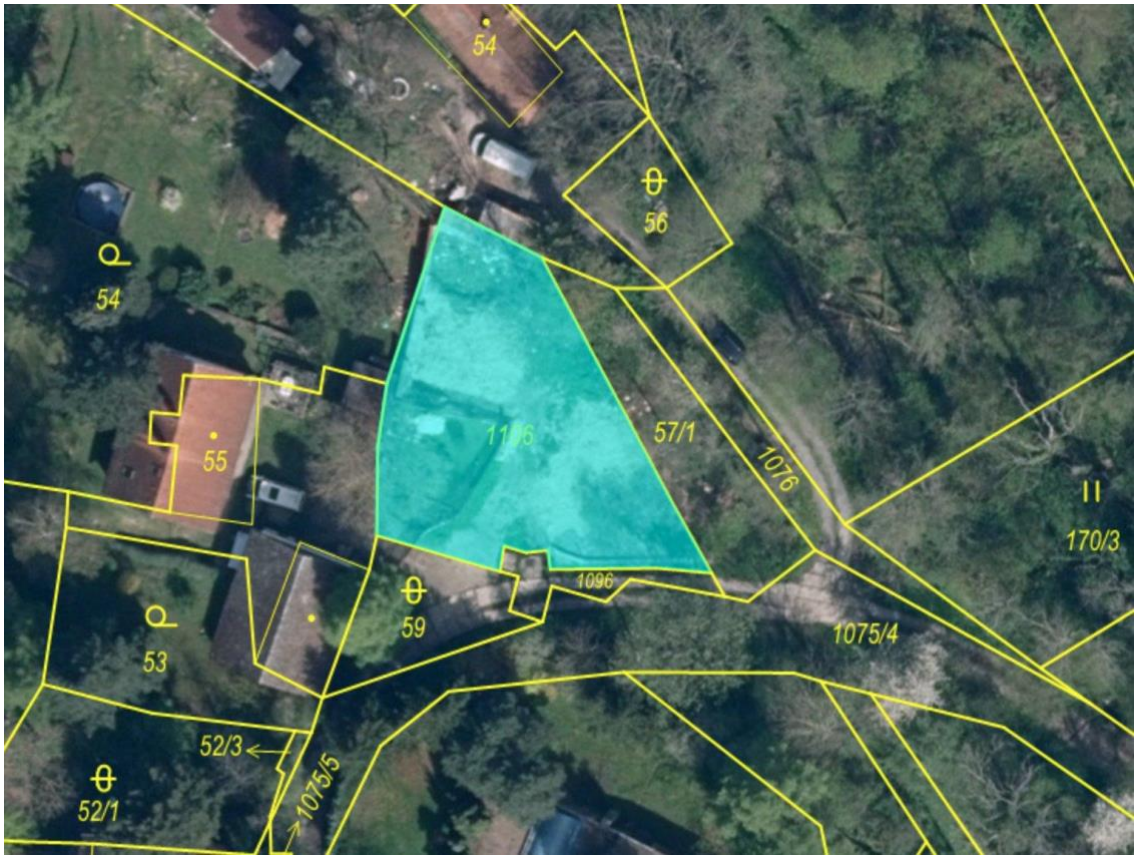


Katastrální mapa



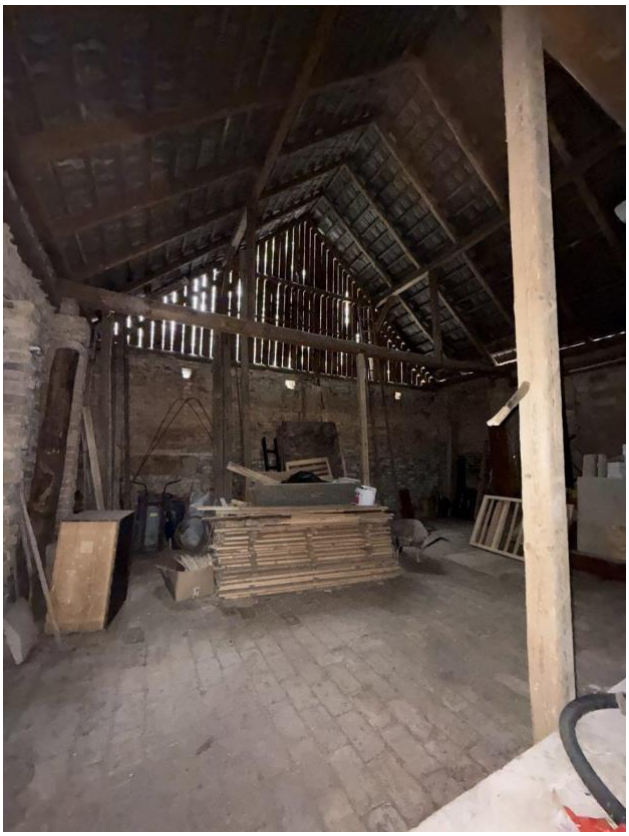


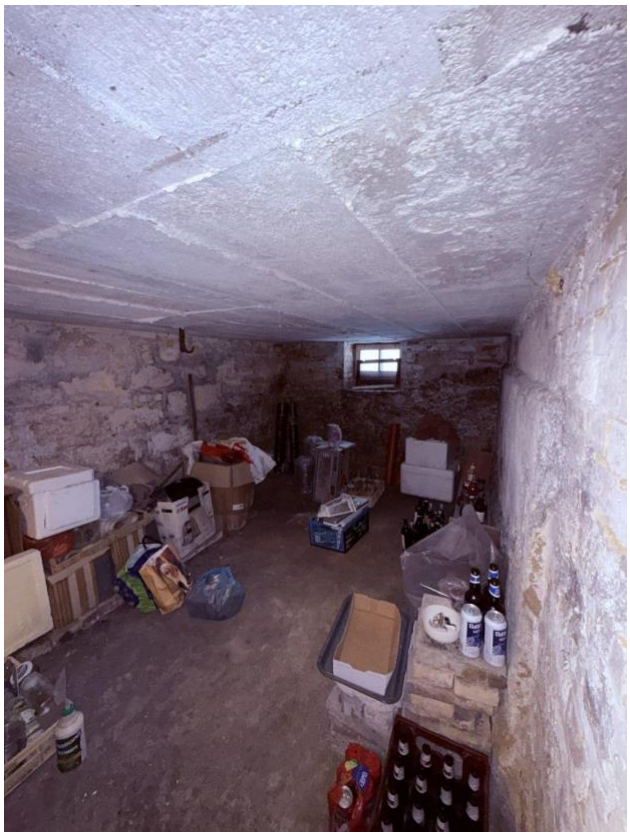



54
56
55
1176
57/1
1076
170/3
1096
59
1075/4
53
52/3
52/1
1075/5

Fotodokumentace předmětu ocenění



































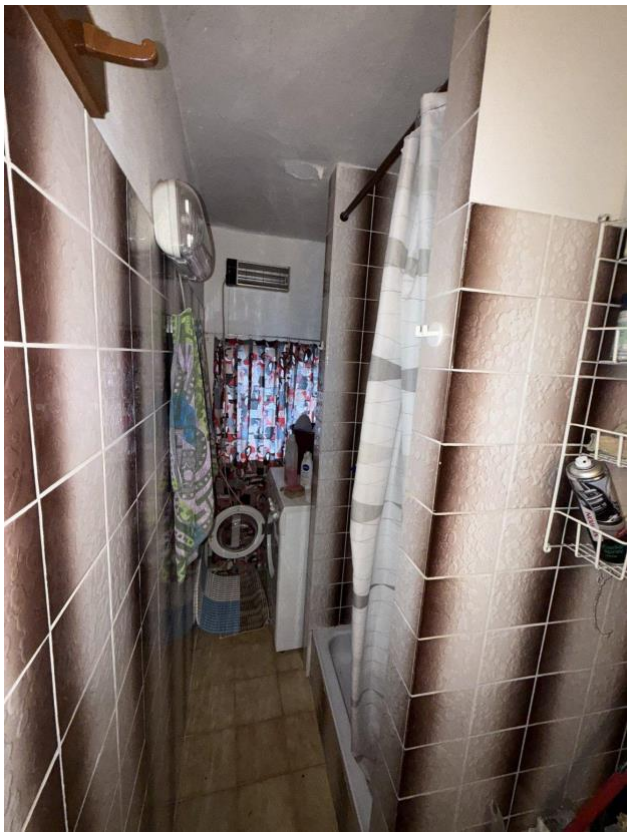


























Srovnávané nemovitosti

Rekreační objekt Rašovice č.p. 14, Úštěk, okres Litoměřice

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Skalka č.p. 14, Blíževedly, okres Česká Lípa	**Cena dle KS**	5 500 000 Kč
Datum podpisu KS	14.08.2025	**Číslo řízení**	V-4678/2025-501
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Trativod
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	15 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	120V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	3 775 m^2
Užitná plocha	174 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Představujeme Vám jedinečnou příležitost stát se majitelem poloroubené chalupy z roku 1884, která se nachází na idylickém a klidném místě v obci Skalka u Blíževedel. Tato nemovitost je obklopena rozlehlou zahradou (3775 m2), najdete zde ovocné stromy plný zdravých plodů a záhony s možností pěstování vlastní zeleniny. K dispozici je také praktická stodola, ve které je možnost parkovat vozidlo.Chalupa nabízí v přízemí prostornou světnici s kuchyní (33 m2) a spižírnu (13 m2). Kromě toho zde naleznete vstup do dílny a dalších dvou zděných místností (20 a 19 m2), které jsou nyní využívány jako sklad uhlí a dalších věcí. V patře se nachází tři velké pokoje (36,35 a 39 m2), komora, koupelna s vanou a prostorná hala (20 m2), z které vedou schody na půdu.Chalupa je v udržovaném a původním stavu, ale již má novou střechu a fasádu. Topení je řešeno lokálně pomocí kamen na dřevo, což dodává interiéru neopakovatelnou atmosféru. Voda je zavedena z řadu a odpadní vody jsou řešeny trativodem. Sociální zařízení je v současnosti řešeno formou suchého WC umístěného mimo hlavní budovu.Tato nemovitost je ideální jak pro rekreaci, tak pro trvalé bydlení. Navzdory klidnému umístění je chalupa situována nedaleko obce Blíževedly, kde naleznete například obchod s potravinami, poštu či mateřskou školu. Veškerou občanskou vybavenost – od restaurací, obchodů, kina, divadla, škol až po sportovní areály a bazény, pak můžou poskytnout Česká Lípa či Litoměřice, které jsou vzdálené 20 minut jízdy autem. V obci Skalka u Blíževedel se navíc nachází dětské hřiště, multifunkční sportovní hřiště a restaurace. Přímo z obce také vede několik turistických trast do Kokořínska a České středohoří.Nenechte si ujít příležitost vlastnit kus klidu a pohody v CHKO Kokořínsko – Máchův kraj. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. V případě potřeby zajištění financování nabízíme individuální přístup a možnost zprostředkování získání úvěrových prostředků.

2. Fotodokumentace





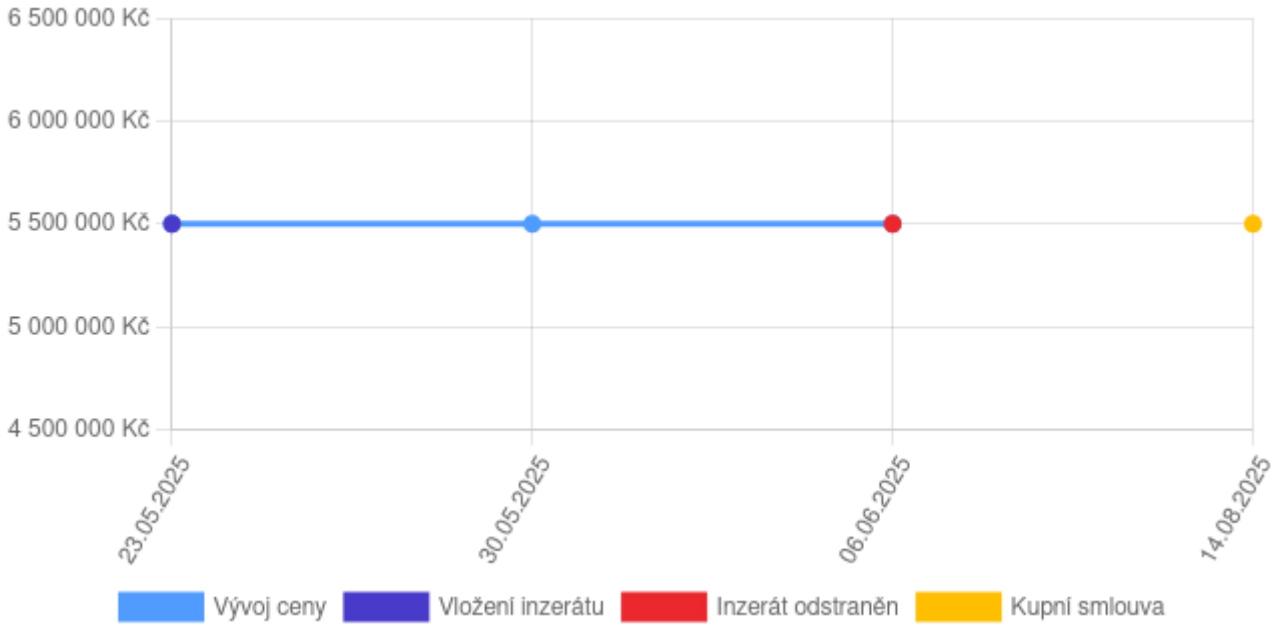




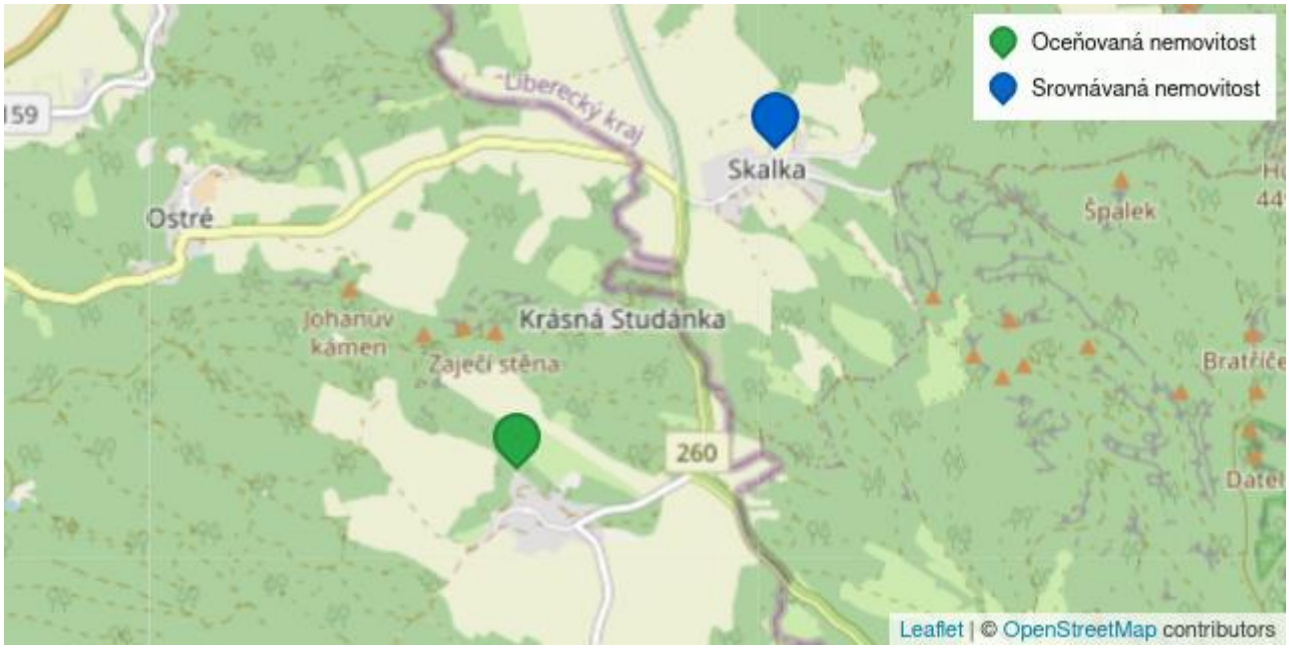




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Zimoř č.p. 41, Liběšice, okres Litoměřice	**Cena dle KS**	5 750 000 Kč
Datum podpisu KS	17.09.2025	**Číslo řízení**	V-7728/2025-506
Voda	Místní zdroj	**Kanalizace**	Jímka, Septik
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	1 258 m^2	**Užitná plocha**	188 m^2
Podlahová plocha	188 m^2	**Typ objektu**	Patrový

Tato stylová chalupa 5+kk v klidné obci Zimoř nabízí jedinečnou kombinaci rustikální atmosféry a moderního pohodlí.Obytný prostor je rozdělen do dvou podlaží. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s keramickou pecí, která slouží k vytápění i vaření, plně vybavená kuchyň s elektrickým sporákem a jídelna s kachlovými kamny. Dále zde najdete koupelnu s vanou, samostatné WC a dva úložné prostory vhodné například pro skladování potravin.Do patra vede dřevěné schodiště, kde se nacházejí dvě ložnice a průchozí obývací místnost. Celý prostor působí útulně díky přiznaným dřevěným trámům a keramickým kamnům. Z jedné ložnice je vstup na balkon s krásným výhledem do okolní přírody. K dispozici je také druhé WC s umyvadlem a menší půdní prostor vhodný pro další skladování.K domu patří zahrada se vzrostlými stromy a zastřešenou pergolou s velkým stolem a posezením. Dále zde najdete samostatnou chatku, zděnou garáž a zastřešené parkovací stání. Na pozemku je sklad na dřevo a zahradní náčiní a možnost vybudování sklepa. Celý pozemek je oplocen, což zajišťuje maximální soukromí.Chalupa se nachází v klidné lokalitě, která nabízí ideální podmínky pro relaxaci, turistiku i sportovní aktivity. Díky snadné dostupnosti do okolních měst je vhodná nejen pro rekreaci, ale i pro celoroční bydlení.Pokud hledáte jedinečné místo k odpočinku s atmosférou venkovského stylu a moderním komfortem, tato nemovitost je pro vás ideální volbou. Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

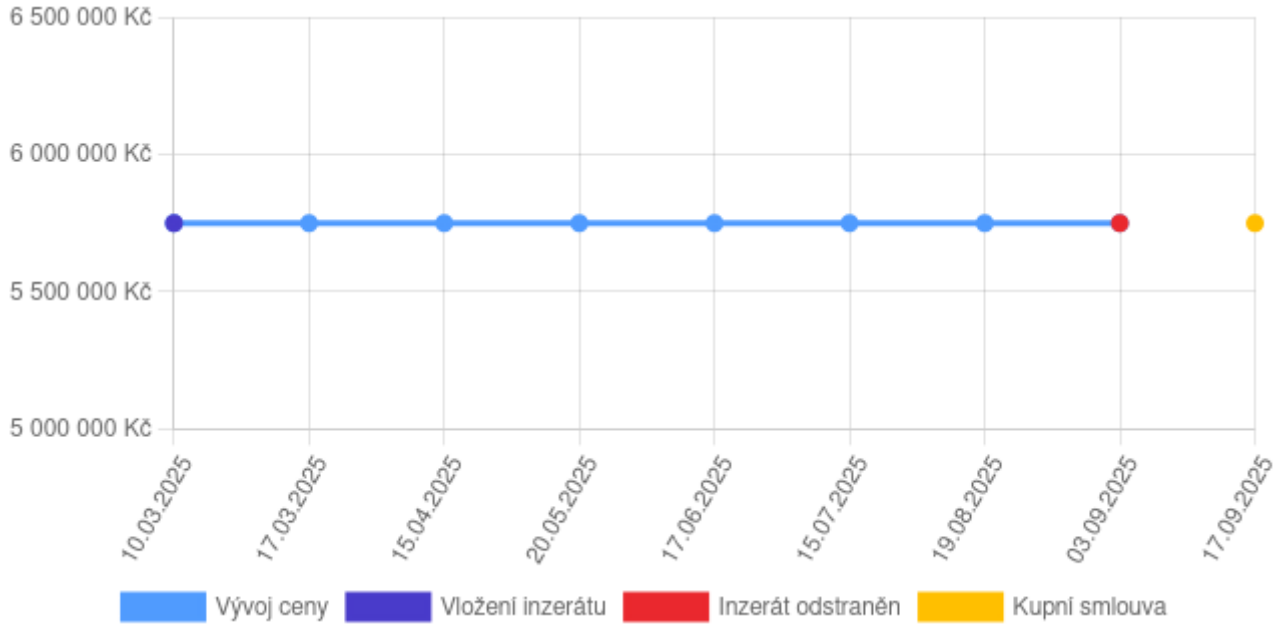
2. Fotodokumentace



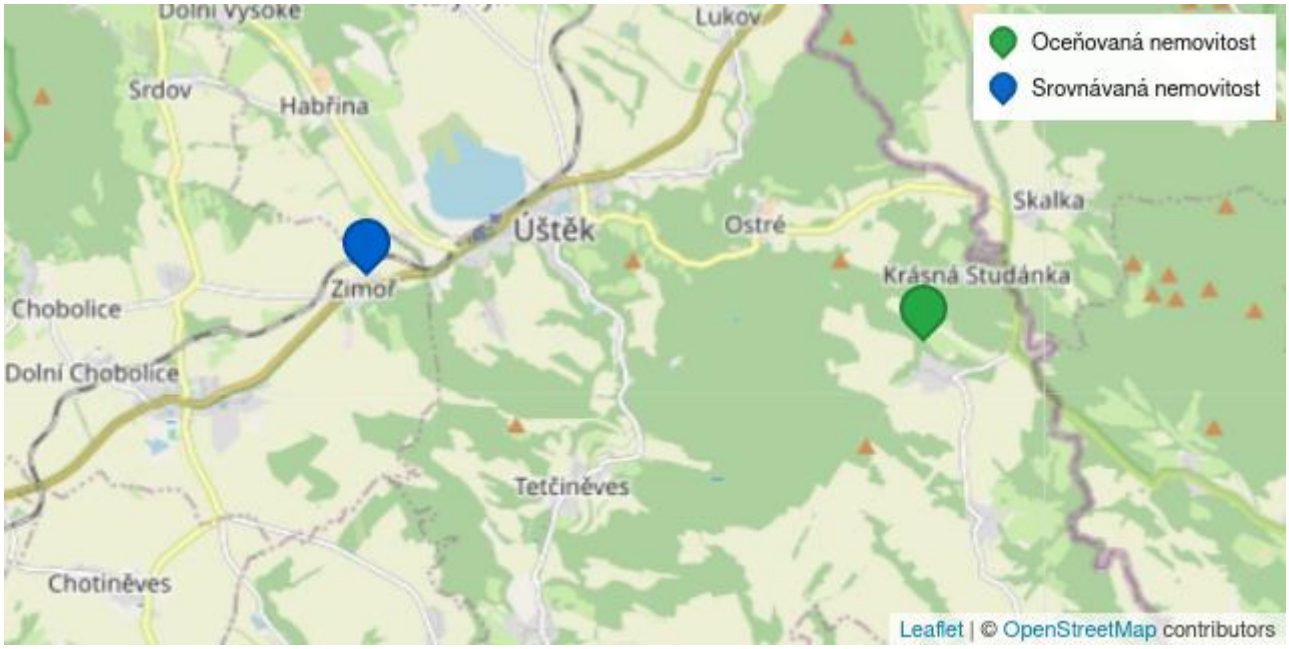





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

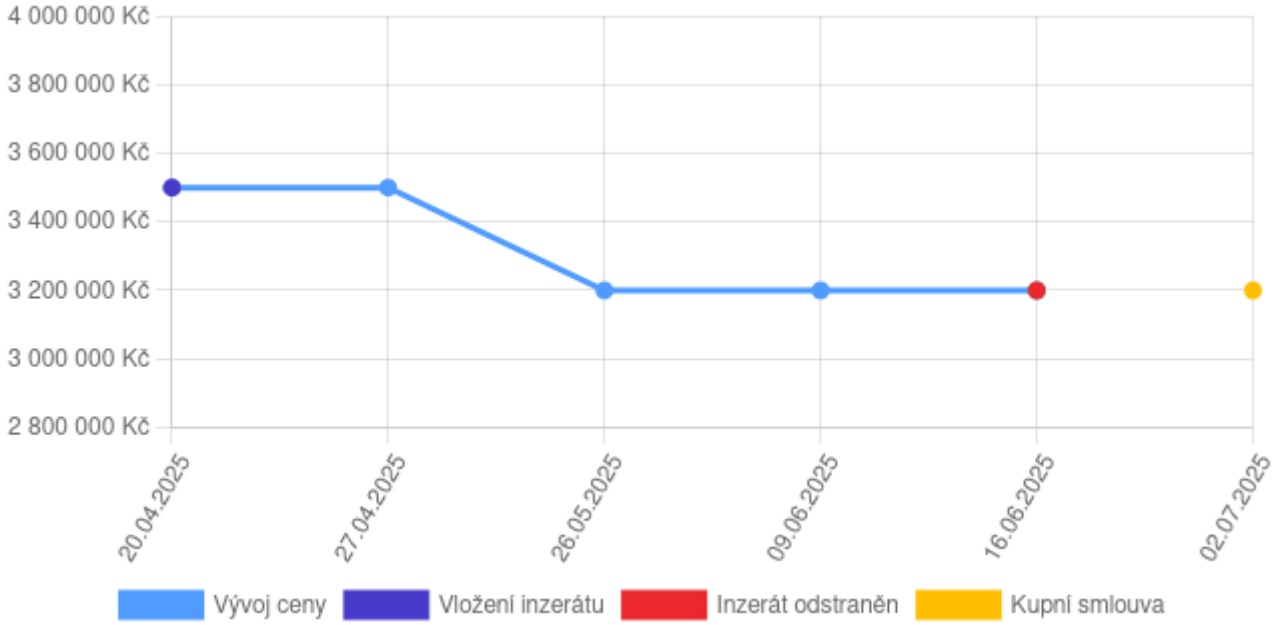
Lokalita	Heřmanice č.e. 2, Žandov, okres Česká Lípa	**Cena dle KS**	3 200 000 Kč
Datum podpisu KS	02.07.2025	**Číslo řízení**	V-3717/2025-501
Poznámka k ceně	Cena zahrnuje právní servis a provizi realitní kanceláře	**Voda**	Vodovod, Připojení ke studni
Kanalizace	Septik	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	12 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Elektřina**	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	2 030 m^2
Užitná plocha	392 m^2	**Podlahová plocha**	178 m^2
Plocha zahrady	1 688 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlak, Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Patrový

Exkluzivní nabídka rekreační chalupy č.2 v malebné lokalitě Heřmanice u Žandova, v obci Žandov, okr. Česká Lípa, představuje jedinečnou příležitost pro ty, kteří hledají klidné a útulné místo pro odpočinek. Tato poloroubená chalupa z roku 1855, z části podsklepená, s kamennými a částečně zděnými základy, nabízí kombinaci historického kouzla a moderního komfortu.Přízemí chalupy zahrnuje obytnou kuchyň a malý pokojík, předsíň, bývalý chlév přestavěný na komoru s ledničkou, a koupelnu s WC, což dohromady činí přibližně 90 m2. V prvním patře se nachází dvě prostorné místnosti, chodba a balkon, celkem cca 75 m2, ideální pro rodinné pobyty nebo víkendové úniky. Půda je prázdná, což poskytuje možnost dalšího využití. V roce 2012 byla střecha kompletně obnovena, včetně nových dřevěných štítů, a komín byl vyměněn v roce 2010, s pravidelnou roční kontrolou bezpečnosti. Součástí nemovitosti je také zděná dílna, přistavěná v 30. letech 20. století, o rozloze cca 68 m2, ve které zůstává veškeré vybavení a materiál, včetně trámů a dřeva. Chalupa je napojena na vodovod od roku 2018, s kohouty v koupelně a dílně. Vlastní kopaná studna o hloubce 4 m poskytuje užitkovou vodu, zatímco voda v koupelně je ohřívána elektrickým bojlerem zakoupeným v roce 2023. Topení zajišťují kachlová na na tuhá paliva v kuchyni a přímotop v koupelně, přičemž v prvním patře není topení.Celková plocha pozemku činí 2030 m2, z toho zastavěná plocha 342 m2 a zahrada/louka 1688 m2, která je pravidelně udržována sekáním. Na pozemku rostou vzrostlé stromy, včetně jehličnanů, bříz a plodivého ořešáku, který plodí výtečné papíráky. Směrem k silničce je drátěný plot, zbytek oplocení je dřevěný, plaňkový. Část dřevěného plotu, který odděluje sousední zahradu, je v majetku souseda, který plánuje jeho opravu. Zahrada je promyšleně uspořádána s dobře navrženými stružkami, které chrání chalupu před povodněmi.Chalupa se nachází v klidném prostředí s výhledem přes pastviny k lesu, což zajišťuje dostatek soukromí, aniž by byla na samotě. V blízkosti se nachází přírodní krásy jako Strážný vrch, Javorská a Bobří vodopád. Dopravní spojení je zajištěno autobusovými linkami do Horní Police, Žandova a České Lípy, s možností spojení opačným směrem do Kravař. Tato nemovitost je ideální volbou pro ty, kteří hledají harmonii s přírodou a klidné místo pro relaxaci.Prohlídky nemovitosti jsou možné v pátek 30.05.2025 v odpoledních hodinách, v případě zájmu kontaktujte prosím makléře a zarezervujte si čas prohlídky!

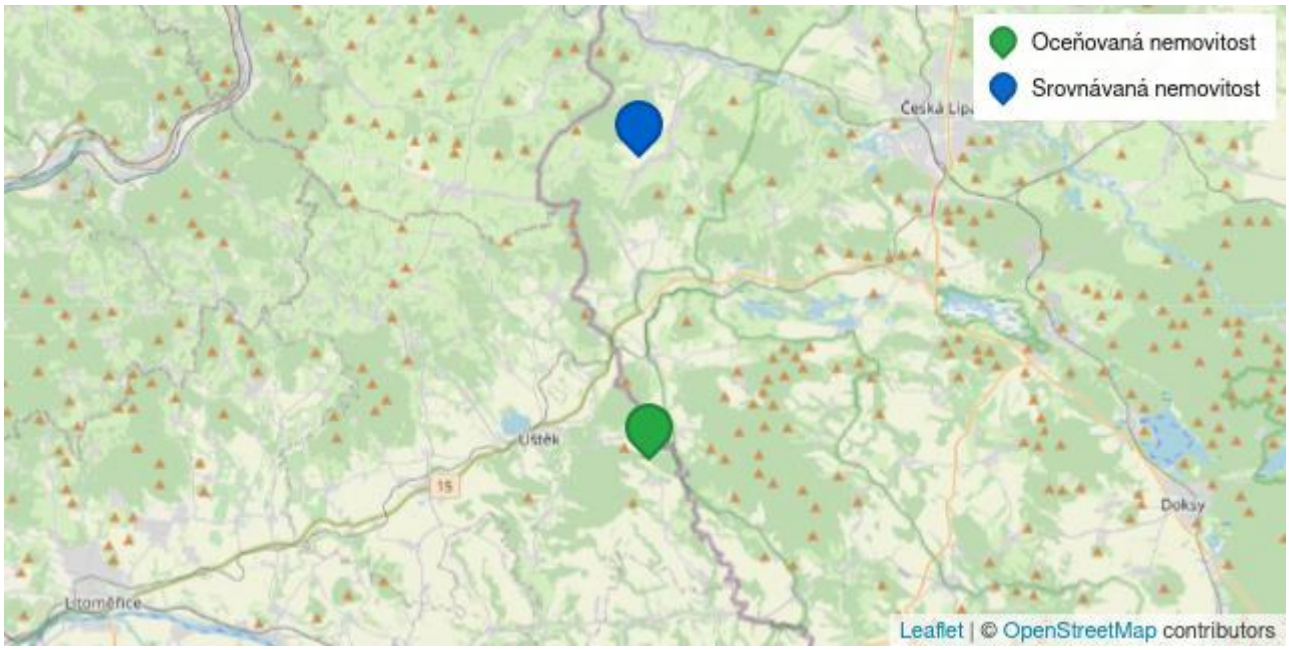
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Pozemek parc. č. 1106 v katastrálním území Rašovice u Kalovic

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Převod v rámci řízení V-2128/2025-506.

Číslo řízení: V-2128/2025-506 Smlouva kupní

Datum podání: 17.03.2025 **Datum zplatnění:** 08.04.2025 **Plocha pozemků:** 0 m² **Cena:** 224 000 Kč

Tetčiněves, Úštěk, okres Litoměřice Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí

č. 83/8 Tetčiněves



Čl. II.

Město Úštěk prodává touto smlouvou v čl. I. uvedený pozemek v k. ú. Tetčiněves se vším zákonným příslušenstvím, součástmi a se všemi právy a povinnostmi straně kupující za vzájemně dohodnutou kupní cenu 224.000,- Kč (slovy dvěstědvacetčtyřitisíckorun) – schváleno zastupitelstvem města usn. č. 10/1/9/1/2025 po dodržení všech zákonných podmínek – zveřejněno usn. č. 137/4/33/1/2024.

Strana kupující za tuto vzájemně dohodnutou kupní cenu shora uvedený pozemek kupuje a dnem zápisu vkladu do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Ústeckého kraje, pracoviště v Litoměřicích do společného jmění přijímá.

Čl. III.

Cena nemovité věci byla stanovena odhadem tržní hodnoty č. 25007008 vyhotoveným odhadkyní nemovitých věcí Ing. Adélou Vonáškovou.

Vzájemně dohodnutá kupní cena byla uhrazena tak, že kupující uhradil celou kupní cenu před podpisem kupní smlouvy a obě strany tuto skutečnost svým podpisem potvrzují.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Převod v rámci řízení V-7908/2025-506.

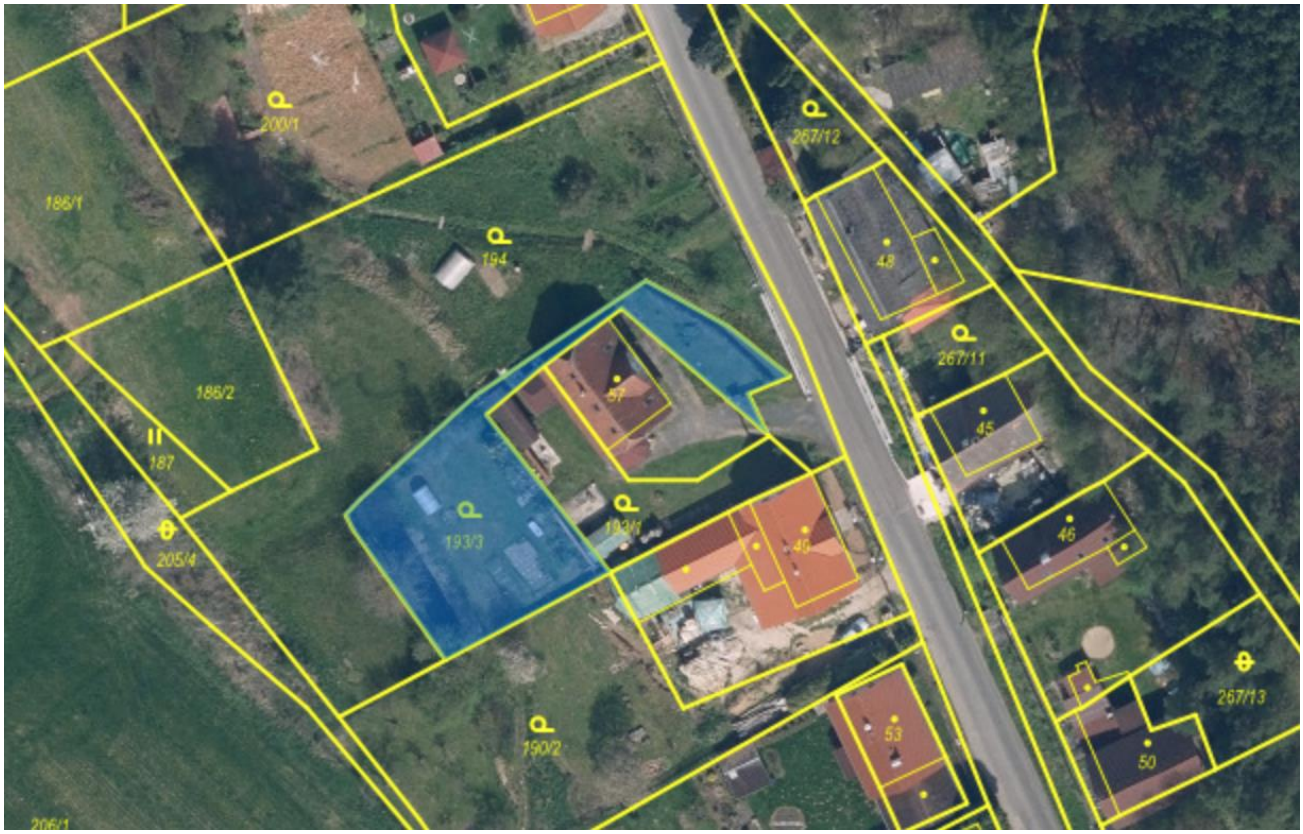


Číslo řízení: V-7908/2025-506	Smlouva kupní			
Datum podání: 24.09.2025	**Datum zplatnění:** 16.10.2025	**Plocha pozemků:** 189 m²	**Cena:** 102 000 Kč	
Pozemek, Rochov u Tetčiněvsi, Úštěk, okres Litoměřice	Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz	Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 189 m²	**Typ pozemku:** ostatní			
č. 2086/27 Rochov u Tetčiněvsi				

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Převod v rámci řízení V-7191/2025-506.

Číslo řízení: V-7191/2025-506	Smlouva kupní			
Datum podání: 02.09.2025	**Datum zplatnění:** 24.09.2025	**Plocha pozemků:** 663 m²	**Cena:** 444 690 Kč	
Pozemek, Robeč, Úštěk, okres Litoměřice	Letecký pohled	Panorama	Street View	Mapy.cz	Katastr nemovitostí
Plocha pozemku: 663 m²	**Typ pozemku:** zahrada			
č. 193/3 Robeč				



Čl. II.

Město Úštěk prodává touto smlouvou v čl. I. uvedený pozemek v k. ú. Robeč se vším zákonným příslušenstvím, součástmi a se všemi právy a povinnostmi straně kupující za vzájemně dohodnutou kupní cenu 444.690,- Kč (slovy čtyřistačtyřicetčtyřitisícšestsetdevadesátkorun) – schváleno zastupitelstvem města usn. č. 90/3/24/1/2025 po dodržení všech zákonných podmínek – zveřejněno usn. č. 50/2/16/1/2025.

Strana kupující za tuto vzájemně dohodnutou kupní cenu shora uvedený pozemek kupuje a dnem zápisu vkladu do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Ústeckého kraje, pracoviště v Litoměřicích do svého jmění přijímá.

Čl. III.

Cena nemovitosti byla stanovena odhadem tržní hodnoty č. 25007010 vyhotoveným odhadcem nemovitých věcí Ing. Adélou Vonáškovou.

Vzájemně dohodnutá kupní cena byla uhrazena tak, že kupující uhradil před podpisem kupní smlouvy 60% kupní ceny t.j. 266.814,- Kč (slovy dvěstěšedesátšesttisícosmsetčtrnáctkorun) na účet města, zbylých 40% kupní ceny bude uhrazeno do 30 dnů ode dne obdržení vyrozumění o provedení vkladu do katastru nemovitostí z Katastrálního úřadu Ústeckého kraje, pracoviště v Litoměřicích a obě strany tuto skutečnost svým podpisem potvrzují.