

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 096/2025

Ke zjištění obvyklé ceny pozemkové parcely ppč. 112/1 v k.ú. Žandov u Chlumce,
obec Chlumec

Ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemková parcela ppč. 112/1 bez venkovních úprav a trvalých porostů, v k.ú. Žandov u Chlumce,
obec Chlumec

Znalec: Ing. Miroslav Filégr
Tisá 352, 403 36 Tisá
telefon: 602 410 262
IČ: 120 41 556
Číslo posudku v evidenci znalce: 096/2025

Zadavatel: Město Chlumec
Muchova 267, 40339 Chlumec

Číslo jednací: 480/2025

OBVYKLÁ CENA

65 880 Kč

Počet stran: 23 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 14.11.2025

Vyhotoveno: V Tisé 17.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby změny vlastnických poměrů.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ke zjištění obvyklé ceny pozemkové parcely ppč. 112/1, bez venkovních úprav, v k.ú. Žandov u Chlumce, obec Chlumeč

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci potřebné poklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.
Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů toho posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2025 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti RD čp. 5.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku jsem využil níže uvedené podklady. Aplikoval jsem základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1, k.ú. Žandov u Chlumce, obec Chlumec

Kopie KM

Objednávka č. 480/2025

Vlastní šetření

Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovité věci bylo vypracováno v souladu s údaji z KN, vlastními zjištěními a ostatními vyjmenovanými podklady.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka nemovitosti. Potom bylo provedeno zpracování a následovalo vyhledání srovnatelných nemovitostí ze serverů CenovaMapa.cz, které byly použity pro určení obvyklé ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku jsem využil níže uvedené podklady. Aplikoval jsem základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Chlumec, k.ú. Žandov u Chlumce

Adresa nemovité věci: Žandov u Chlumce, 403 39 Chlumec

Vlastnické a evidenční údaje

Město Chlumec, Muchova 267, 40339 Chlumec, podíl 1 / 1

Město Chlumec, Muchova 267, 40339 Chlumec

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

Místopis

Chlumec leží na úpatí východního cípu Krušných hor, nedaleko Českého středohoří a Labských pískovců. Je tedy vhodným výchozím bodem pro pěší i cykloturisty. Pro svou bohatou historii a atraktivní okolí je i zajímavým turistickým cílem. Nemovitost je situována okolo RD čp. 5. Jde o zahradu s nepravidelným tvarem.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o mírně svažitou zahradu nepravidelného tvaru. Část je neudržovaná. Jde o JFC s rodinným domem čp. 5. Je oplocená. Přístupy na veřejnou komunikaci jsou bezproblémové. Pozemek ve

skutečnosti nebyl fyzicky vytýčený. Dle informace nejsou na pozemku trvalé porosty ani náletové porosty. Jednu z hranic pozemku tvoří kamenná nízká opěrná zeď.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovitost je v památkové zóně - pozemek a budova

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek - zahrada ppč. 112/1

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání se zobchodovanými srovnatelnými pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro určení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a dat CenovaMapa.cz
- vytvořená data o nemovitosti jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- na základě analýzy se stanovily celkové korekce
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemková parcela ppč. 112/1

Adresa předmětu ocenění: Žandov u Chlumce
403 39 Chlumec

LV: 1

Kraj: Ústecký

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Chlumec

Katastrální území: Žandov u Chlumce

Počet obyvatel: 4 280

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 790,00 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,034,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,980$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,990$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,970$

1. Pozemek - zahrada ppč. 112/1

Jedná se o mírně svažitou zahradu nepravidelného tvaru. Část je neudržovaná. Jde o JFC s rodinným domem čp. 5. Je oplocená. Přístupy na veřejnou komunikaci jsou bezproblémové. Pozemek ve skutečnosti nebyl fyzicky vytýčený. Dle informace nejsou na pozemku trvalé porosty ani náletové porosty. Jednu z hranic pozemku tvoří kamenná nízká opěrná zeď.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,980 = 0,970$

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	1 034,-	0,970		1 002,98	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada JFC	112/1	135	1 002,98	135 402,30
Stavební pozemek - celkem			135		135 402,30

Pozemek - zahrada ppč. 112/1 - cena zjištěná celkem

=

135 402,30 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání se zobchodovanými srovnatelnými pozemky

Oceňovaná nemovitá věc
Výměra pozemku: 135,00 m ²

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI
72 684 Kč

538 Kč/m²

Obvyklá cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 – 24 měsíců.

Zdroj dat: **Katastr nemovitostí**
Stáří dat: **12 měsíců**
Statistické parametry:

Průměr: **538 Kč/m²**
Medián: **424 Kč/m²**
Konečná cena (průměr): **72 684 Kč**
Minimum: **192 Kč/m²**
Maximum: **1 000 Kč/m²**
Směrodatná odchylka: **305.8 Kč/m²**
Počet měření: **5**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **270 - 806 Kč/m²**

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **9**

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem), ze kterých je určena průměrná obvyklá cena parcely (uvedena výše):

Kupní cena (Kč/m ²)	Výměra (m ²)	Číslo parcely	Katastrální území	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
1 000.00	490-500	1120	Chabařovice (650498)	V-2261/2025-510	4.2025	3 km
656.00	120-125	1124	Chabařovice (650498)	V-2667/2025-510	4.2025	3 km
424.00	290-300	75	Žandov u Chlumce (794490)	V-3828/2025-510	6.2025	320
420.00	400-410	66 / 2	Žandov u Chlumce (794490)	V-1956/2025-510	3.2025	240
157.00	10-15	1088 / 30	Chabařovice (650498)	V-7642/2024-510	12.2024	3 km



POZEMEK OBVYKLÁ CENA

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena obvyklá cena

Podrobnosti nemovitosti:

Kategorie:	Parcela
Typ parcely:	Pozemková
Způsob využití:	Zahrada

Lokalizace parcely

Parcela číslo:	112/1
Katastr. území:	Žandov u Chlumce (794490)
GPS:	Lat: 50.705507
	Lon: 13.946796

Parametry parcely

Výměra	135 m²
--------	--------------------------

Část obce	Žandov
Obec	Chlumeč
Okres	Ústí nad Labem

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:



Srovnatelné zobchodované nemovité věci:

Název: Parcela ppč. 1120, zahrada				
Lokalita: Chabařovice				
Pozemek: 498,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: CenovaMapa.cz	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku - u ON jde o nepravidelný tvar pozemku		0,90		
K5 Inženýrské sítě		1,00		
K6 Ostatní		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 14.11.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
498 000	498	1 000	0,90	900,00

Název: Pozemek pp.č 1124, zahrada				
Lokalita: Chabařovice				
Pozemek: 1 220,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: CenovaMapa.cz	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku - u ON jde o nepravidelný tvar pozemku		0,90		
K5 Inženýrské sítě		1,00		
K6 Ostatní		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 14.11.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
800 000	1 220	656	0,90	590,00

Název: parcela ppč. 75, zahrada				
Lokalita: Žandov u Chlumce				
Pozemek: 294,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: CenovaMapa.cz	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku - u ON jde o nepravidelný tvar pozemku		0,90		
K5 Inženýrské sítě		1,00		
K6 Ostatní		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 14.11.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
124 775	294	424	0,90	382,00

Název:	Pozemek ppč. 55/2, zahrada			
Lokalita:	Žandov u Chlumce			
Pozemek:	408,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	Zdroj: CenovaMapa.cz	
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku - u ON jde o nepravidelný tvar pozemku		0,90		
K5 Inženýrské sítě		1,00		
K6 Ostatní		1,00		
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 14.11.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
171 300	408	420	0,90	378,00

Název:	Pozemek ppč. 1088/30, zahrada			
Lokalita:	Chabařovice			
Pozemek:	13,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: CenovaMapa.cz		
K2 Lokalita	1,00			
K3 Velikost - u SN malá výměra pozemku	1,10			
K4 Tvar pozemku - u ON jde o nepravidelný tvar	0,90			
K5 Inženýrské sítě	1,00			
K6 Ostatní	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 14.11.20025	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 490	13	192	0,99	190,00

Minimální jednotková porovnávací cena	190 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	488 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	900 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	488 Kč/m ²
Výměra pozemku	135,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	65 880 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek - zahrada ppč. 112/1

135 402,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 135 402,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 135 400,- Kč

slovy: Jedno sto třicet pět tisíc čtyři sta Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	135 400 Kč
--	-------------------

slovy: Jedno sto třicet pět tisíc čtyři sta Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání se zobchodovanými srovnatelnými pozemky 65 880,- Kč

Porovnávací hodnota	65 880 Kč
----------------------------	------------------

Obvyklá cena	65 880 Kč
---------------------	------------------

slovy: Šedesát pět tisíc osm set osmdesát Kč

Silné stránky

- nemá silné stránky

Slabé stránky

- nepravidelný tvar
- část pozemku je neudržovaná
- odloučená část obce

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Oceňovaná pozemková parcela je situována v části okolo RD čp. 5. Přístupy na veřejnou komunikaci jsou bez závad na veřejnou komunikaci. Jediným použitým koeficientem odlišnosti je K4 - nepravidelný tvar a obtížná obchodovatelnost oceňovaného pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o mírně svažitou zahradu nepravidelného tvaru. Část je neudržovaná. Jde o JFC s rodinným domem čp. 5. Je oplocená. Přístupy na veřejnou komunikaci jsou bezproblémové. Pozemek ve skutečnosti nebyl fyzicky vytýčený. Dle informace nejsou na pozemku trvalé porosty ani náletové porosty. Jednu z hranic pozemku tvoří kamenná nízká opěrná zeď.

Hlavní váhu ke zjištění obvyklé ceny má srovnatelná hodnota zobchodovaných nemovitostí upravená koeficienty odlišnosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení zjištěné ceny bylo vycházeno z díkce zák. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a z ustanovení §38, §2 vyhl. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. a dalších násl. předpisů.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a dat CenovaMapa.cz
- vytvořená data o nemovitosti jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- na základě analýzy se stanovily celkové korekce
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby změny vlastnických poměrů.

Odpověď:

Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovité věci a situaci na trhu obdobných nemovitostí určuji obvyklou hodnotu předmětné nemovité věci - pozemek ppč. 112/1 v k.ú. Žandov u Chlumce, obec Chlumeck, zapsané na LV č. 1 ke dni 14.11.2025, po zaokrouhlení:

Obvyklá cena

65 880 Kč

slovy: Šedesát pět tisíc osm set osmdesát Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofoto	1
Fotodokumentace ze dne 14.11.2025	1







pohled



pohled



pohled



pohled



RD čp. 5



přístupy



pohled

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni,

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod. č. 096/2025 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 17.11.2025

Ing. Miroslav Filégr
Tisá 352
403 36 Tisá

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

