ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 096/2023

Ke zjištění tržní ceny areálu stájí pro koně čp. 47 vč. pozemků, v k.ú. Luční Chvojno, obec Velké Chvojno

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjistit tržní cenu areálu vč. pozemkových parcel.

Znalec: Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá
telefon: 602410262

Číslo posudku v evidenci znalce: 096/2023

Zadavatel: CENTROX s.r.o.
Opletalova 1015/55
110 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA	**34 671 240 Kč**

Počet stran: 58 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 6.11.2023 **Vyhotoveno:** Tisé 14.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit tržní cenu areálu pro dražební účely.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjistit tržní cenu nemovitostí areálu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.6.2021 za přítomnosti p. Michaeli Koszegi a Mgr. Kateřiny Blažkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 92, K.ú. Luční Chvojno, obec Velké Chvojno, okr. Ústí nad Labem
Kopie katastrální mapy
Ortofoto
Kolaudační rozhodnutí čj. SU/066-401/02/03 ze dne 26. 4. 2002
Nájemní smlouva
Znalecký posudek č. 030/2021
Vlastní šetření
Fotodokumentace

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Nájemné dle uzavřené nájemní smlouvy je neobvyklé.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc 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 snížená 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Velké Chvojno, k.ú. Luční Chvojno
Adresa nemovité věci:	Luční Chvojno 47, 403 34 Velké Chvojno

Vlastnické a evidenční údaje

CENTROX s.r.o., Jankovcova 1535/2a, Holešovice, Praha 7 1/1

Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno posouzení předložených podkladů a nebyly shledány rozdíly.

Místopis

Obec Velké Chvojno se nachází v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji. Žije v ní 851 obyvatel. Samostatnou obcí je Chvojno od roku 1998, kdy se oddělilo od Libouchce.
Oceňovaná nemovitost je situována na okraji obce. Přístupy na veřejnou komunikaci jsou bez závad.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		
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 menší areál sestávající z obytné části, jízdárny, skladu, stáje, rybníčka a zázemí. Objekty jsou ve větší části s 1. NP a v menší části s podkrovím. Hlavní objekty stáj, jízdárna a sklad jsou pouze přízemní. Střechy jsou sedlové s bonským šindelem a na jízdárně s vlnitým plechem. Oplechování je úplné z TiZn plechů. Fasády jsou vápenné hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená a plastová zdvojená. Topení části objektů je ÚT s elektro kotlem. V části jsou lokální el. přímotopy. Vodovod je ze řadu, kanalizace je do septiku. V ubytovně jsou el. přímotopy. V ubytovně je 5 pokojů. Ve stáji je 22 boxů. Boxy nejsou pevně spojeny se stájí. Jedná se tedy o věci movité. V obytné části jsou dvě bytové jednotky 3+kk a 2+1.
Součástí nemovitosti jsou dvě propojené garáže sam. stojící. Dále je zde dřevěný domek charakteru přístřešku nezapsaný v KN. Na blízkém pozemku jsou dva plechové přístřešky s plechovou sedlovou střechou. Přistavěný rozestavěný objekt za jízdárnou je v cizím vlastnictví a není předmětem tohoto ocenění. Dále je předmětem ocenění cvičná plocha-sportoviště. V roce 2000 proběhla kompletní rekonstrukce s kolaudací v roce 2002.
Areál není oplocený. Je napojený na elektro a vodovod. V době prohlídky byl celý pronajímám a užíván nájemcem. Bytová jednotka v 1. NP nebyla v době prohlídky přístupná. Bylo vycházeno z

informací nájemce. Ve dvorním traktu jsou situovány tři montované buňky bez základů. Slouží jako sklady.

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: CHKO II.-IV. zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo

Komentář: Je zřízeno zástavní právo smluvní pro C.M.B. Commercial LTD....
Dále je zřízeno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.
Je zřízen závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.
Obojí není promítnuto do tržní ceny nemovitosti.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stáje a jízdárna pro koně
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Rybník
4. Zemědělské pozemky v CHKO
5. Smíšené trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Zemědělský areál, jízdárna a stáje pro koně
Adresa předmětu ocenění:	Luční Chvojno 47 403 34 Velké Chvojno
LV:	92
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Velké Chvojno
Katastrální území:	Luční Chvojno
Počet obyvatel:	850

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 253,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 = **285,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Stáje a jízdárna pro koně

Celý areál vč. všech pozemků je pronajat za cenu 1 500,- Kč/1 měsíc. Jedná se o neobvyklé nájemné. Proto bude použito obvyklé nájemné z obdobných prostor nabízených realitními kancelářemi. Jedná se o pronájem:

- pozemků
- bytu 3+kk,
- bytu 2+1
- jízdárny a stáje s přísl.
- skladu

- venkovních úprav
- rybníku

Hodnoty jednotkového nájmu jsou uvedeny v kapitole výnosového ocenění.
Nájemné je uvedeno bez záloh na energie a bez služeb.

Nájemné louky:
Nabídkové ceny na realitních serverech jsou od 2,- Kč/1 m^2 do 5,- Kč/1 m^2. V rozsahu do 25 km od farmy se žádné nabídky pronájmu luk nenabízejí,

Nájemné ostatních pozemků:
Nabídkové ceny nelze zjistit na realitních serverech v okolí do 25 km od farmy. Byl proto použit odborný odhad.
Obecně po covidu jsou pronájmy stále obtížnější.

Ocenění nákladovým způsobem

Objekty jsou oceňovány jako zemědělské živočišné. Kolaudace je ze dne 22.4.2002, čj. St/006/401/02/03. Malý areál je složen z objektu stáje koní se zázemím a společenskou místností, jízdárny, skladu, ubytovny a obytné části se dvěma byty 3+kk a 2+1. Všechny objekty a pozemky jsou užívány nájemcem. V době prohlídky byly provozovány.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Jízdárna

Jedná se o řadový koncový objekt jízdárny pro koně. Obvodová konstrukce je ocelová s cihelnými vyzdívkami. Střecha je sedlová s mírným spádem. Střešní krytina je z vlnitého plechu. Oplechování je úplné. Vrata jsou dřevěná otevíravá. Podlahy jsou ze dřevěných špalků zasypané pilinami. Omítky jsou vápenné. Ve střeše jsou ocel. střešní okna. Vnitřní sokl je proveden ze dřevěného obložení. Elektro je 380/220 V. Vodovod a kanalizace chybí. Objekt v roce 2000 prošel kompletní rekonstrukcí. Před reko se dle informace jednalo o neužívatelný objekt.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	L. živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	14,86*40,70	=	604,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	604,80 m^2	8,50 m	5 140,80
Součet	**604,80 m^2**		**5 140,80**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 140,80 / 604,80	= 8,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	604,80 / 1	= 604,80 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(14,86*40,70)*(8,50)	=	5 140,82 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	5 140,82 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		5 140,82 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové, plášť vyzdívaný min. tl. 24 cm	N	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	sedlová s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná otevíravá	S	100
13. Okna	střešní a pevná plastová	S	100
14. Povrchy podlah	špalíková dlažba	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	N	26,20	100	1,54	40,35
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,90	100	1,00	5,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,00	100	1,00	2,00
12. Vrata	S	2,40	100	1,00	2,40
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,70	100	1,00	4,70
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	1,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,63
Koeficient vybavení K_4:					**0,9463**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 930,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9309
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6294
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9463
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 557,43**
Plná cena: 5 140,82 m^3 * 2 557,43 Kč/m^3	=	**13 147 287,29 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,0 % / 100)	*	0,790
Jízdárna - zjištěná cena	=	**10 386 356,96 Kč**

1.2. Sklad-krček

Jedná se o řadovou vnitřní budovu, která propojuje stáje a jízdárnu. Střecha je sedlová s mírným spádem. Krytina je bonský šindel. Omítky jsou vápenné. Vrata jsou dřevěná otevíravá. Podlahy jsou betonové. Elektro je 380/220 V. Ostatní inž. sítě chybí.

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	7,6*9,92	=	75,39

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	75,39 m^2	5,80 m	437,26
Součet	**75,39 m^2**		**437,26**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 437,26 / 75,39 = 5,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 75,39 / 1 = 75,39 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(7,6*9,92)*(5,80)	=	437,27 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	437,27 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		437,27 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové základy	S	100
2. Svislé konstrukce	ocel. kce s cihlovými vyzdívkami	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná, bonský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100

24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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	C	13,80	100	0,00	0,00
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	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
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	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
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					82,31
Koeficient vybavení K_4:					**0,8231**

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):	*	1,0075
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6621
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8231
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 498,31**
Plná cena: 437,27 m^3 * 2 498,31 Kč/m^3	=	**1 092 436,01 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,0 % / 100)	*	0,790
Sklad-krček - zjištěná cena	**=**	**863 024,45 Kč**

1.3. Stáje se zázemím a s obytnou částí

Jde o halu se stájí pro koně, Je řadová koncová. Obvodové zdivo je cihelné. Střecha je sedlová s mírným spádem a bonským šindelem. Podlahy jsou převážně dřevěné, v části betonové nebo s dlažbou, v bytech jsou plovoucí podlahy. Omítky jsou hladké vápenné. Stropy chybí. V části objektu je zázemí pro provoz stáje. V okrajových částech jsou dvě bytové jednotky (v přízemí a podkroví) a na druhém konci je v podkroví ubytovna s 5 pokoji. Topení ve stáji není, v bytech je ÚT s elektrickým kotlem a v ubytovně jsou el. přímotopy. Vodovod je ze řadu, kanalizace je do septiku. Elektro je 380/220 V. Objekty byly v roce 2000 kompletně zrekonstruovány. Původně se jednalo o neužívatelné objekty.
Dispozice:
1. NP - stáj, spol. místnost, chodba, WC, pokoj, sušárna, sprcha, sedlárna, mycí box, sedlovna, sklad, sedlovna, byt 3+kk s terasou a venkovním schodištěm
podkroví - byt 2+1, ubytovna 5 pokojů se zázemím

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	D. ostatní jinde neuvedené
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	76,19*11,05+6,37*6,02	=	880,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	880,25 m^2	5,97 m	5 255,09
Součet	**880,25 m^2**		**5 255,09**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 255,09 / 880,25	= 5,97 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	880,25 / 1	= 880,25 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(76,19*11,05+6,37*6,02)*(5,97)	=	5 255,07 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	5 255,07 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		5 255,07 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. min. 36,50 cm	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	sedlová s mírným spádem	S	100
5. Krytiny střech	bonský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady	běžné obklady	N	100
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, beton s nátěrem, plovoucí podlahy v bytech	S	100
15. Vytápění	ústřední, el. přímotopy	N	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	N	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	N	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	6,30	100	1,00	6,30
4. Krov, střecha	S	8,30	100	1,00	8,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	N	2,40	100	1,54	3,70
10. Schody	S	0,90	100	1,00	0,90
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	100	1,54	8,93
14. Povrchy podlah	S	4,10	100	1,00	4,10
15. Vytápění	N	4,80	100	1,54	7,39
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90

17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,20	100	1,00	2,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	N	0,50	100	1,54	0,77
23. Vnitřní hygienická vybavení	N	3,40	100	1,54	5,24
24. Výtahy	C	0,90	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,10	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,85
Koeficient vybavení K_4:					**1,0285**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	2 379,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9275
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7690
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0285
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 109,33**
Plná cena: 5 255,07 m^3 * 4 109,33 Kč/m^3	=	**21 594 816,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,0 % / 100)	*	0,790
Stáje se zázemím a s obytnou částí - zjištěná cena	=	**17 059 905,27 Kč**

1.4. Garáže a dílna

Jedná se o zděný přízemní nepodsklepený objekt garáží a díly. Střecha je pultová se živičnou krytinou. Omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová zdvojená. Vrata jsou sekční. Podlahy jsou betonové. Elektro je 380/220 V. Ostatní inž. sítě chybí. Objekt je přistavěn k objektu jízdárny. Je po celkové rekonstrukci z roku 2000.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška

1. NP	6,02*18,20 =	109,56	4,82 m
		109,56 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(6,02*18,20)*(4,82) =	528,10
Obestavěný prostor - celkem:			**528,10 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové základy	S	100
2. Obvodové stěny	sendvičové odpovídající zdivu tl. 45 cm	N	100
3. Stropy	dřevěné bez podbití	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	živičná, bonský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	N	100
7. Úpravy povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	plastová	N	100
10. Vrata	sekční	S	100
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	N	30,10	100	1,54	46,35
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	N	2,90	100	1,54	4,47
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					115,88
Koeficient vybavení K_4:					**1,1588**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1588
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 490,07**
Plná cena: 528,10 m^3 * 3 490,07 Kč/m^3	=	**1 843 105,97 Kč**
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9
Plná cena stavby bez základů	=	**1 658 795,37 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 21,0 % / 100)	*	0,790
Garáže a dílna - zjištěná cena	=	**1 310 448,34 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Jízdárna	=	10 386 356,96 Kč
Sklad-krček	=	863 024,45 Kč
Stáje se zázemím a s obytnou částí	=	17 059 905,27 Kč
Garáže a dílna	=	1 310 448,34 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**29 619 735,02 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

K celému areálu je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou. Je uzavřena dne 31.3.2017. Je sjednáno nájemné ve výši 1 500,- Kč/1 měsíc. Nejedná se o obvyklé nájemné. K výpočtu výnosu bylo použito nájemné obvyklé v lokalitě okresu Ústí n.L. a sousedních okresů. Bylo použito nájemné bez záloh a služeb. Výše jednotlivých položek pronájmů je uvedeno v přehledu dále. Podklady jsou uloženy v archivu soudního znalce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro zemědělství
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pozemkové parcely zemědělské	202 719,00	4,-	67 573,-	810 876,-
Zastavěná plocha a nádvoří	1 765,00	300,-	44 125,-	529 500,-
Neplodná půda	26 516,00	1,-	2 209,67	26 516,-
ostatní pozemky	4 265,00	100,-	35 541,67	426 500,-
Vodní umělá plocha	3 744,00	50,-	15 600,-	187 200,-
Stáj se zázemím	637,90	300,-	15 947,50	191 370,-
Bytová jednotka 3+kk	184,90	649,-	10 000,-	120 000,-
Bytová jednotka 2+1	123,41	777,89	8 000,-	96 000,-
Ubytovna 5 pokojů	110,21	1 088,83	10 000,-	120 000,-
Sklad	78,96	300,-	1 974,-	23 688,-

Garáže a dílna	101,55	300,-	2 538,75	30 465,-
Jízdárna	604,80	100,-	5 040,-	60 480,-
Výnosy celkem				2 622 595,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2 622 595,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 289 742,40 Kč
- výměra stavebního pozemku: 1 765,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 2 088,40 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 342 831,74 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 17 141,59 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 622 595,00 * 40 % - 1 049 038,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 556 415,41 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 25 940 257,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 29 619 735,02 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 25 940 257,00 Kč

Rozdíl R = 3 679 478,02 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 26 676 152,60 Kč

Stáje a jízdárna pro koně - zjištěná cena = 26 676 152,60 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se zejména o následující venkovní úpravy. Jde zejména o:

1. panelová plocha ve dvorním traktu
2. přípojky inž sítí
2. septik
3. venkovní plechové přístřešky pro koně
4. částečné oplocení
5. 3 ks Unimo buněk bez základů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb **13 256 558,71 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb 13 256 558,71

3,50 % z ceny staveb	*	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 463 979,55 Kč

3. Rybník

Jedná se o rybník sloužící pro plavení koní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22
Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže
Rozloha: 30,00*25,00 = 750,00 m^2
Typ hráze: údolního typu
Délka hráze: 25,00 m
Šířka koruny hráze: 2,00 m
Normální výška hladiny: 1,60 m
Převýšení koruny hráze: 0,90 m
Bezpečnostní přeliv - šířka: 1,50 m
Stáří: 50 roků
Vodohospodářský význam: ostatní rybníky a malé vodní nádrže
Průtok: rybník nuceně průtočný
Úroveň zazemnění: běžné zazemnění
Koeficient amortizace K_{R1} = 1- 0,02 * stáří = 0,05
Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{R1} je: 0,20

Ocenění

Cena rybničních objektů

Cena hráze:
Objem hráze údolního typu S = 0,6 * L * V * (Š + 2 * V) = 262,50 m^3

262,50 m^3 * 550,- Kč/m^3	+	144 375,- Kč
Bezpečnostní přeliv 1,50 m šířky	+	80 000,- Kč
Cena rybničních objektů - celkem	=	**224 375,- Kč**

Rybničné stoky

Zemní stoky, šířka 1,10 m, základní cena je 200 Kč za každý započatý metr šířky

3,00 m á 400,- Kč/m	=	1 200,- Kč
	=	1 200,- Kč
Cena rybničních stok - celkem	+	1 200,- Kč
Reprodukční cena stavby rybníka - celkem	=	**225 575,- Kč**

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1}	*	0,200
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	*	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,807

Rybník - zjištěná cena = 63 318,90 Kč

4. Zemědělské pozemky v CHKO

Jedná se o zemědělské pozemkové parcely s převážným druhem trvalý travní porost. Jsou rovinné a míně svažité. Nejsou oplocené. Ve skutečnosti nejsou označené a vytýčené. Jejich umístnění nebylo

zřejmé. Byl proto vzat odborný odhad jejich umístnění. Rozměry byly převzaty z předloženého výpisu z KN č. LV 92, obec Velké Chvojno, k.ú. Luční Chvojno, okr. Ústí nad Labem. Umístnění viz přiložené kopie KM a ortofoto a částečná fotodokumentace. Na pozemcích se vyskytují náletové dřeviny a smíšené porosty. Jsou oceňovány v samostatné kapitole. Na pozemky nejsou zavedeny žádné inž. sítě. Přístupy jsou přes polní cestu. Pozemky jsou situovány v CHKO ve II-IV. zóně, zemědělský půdní fond.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: 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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů,	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,600}$

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,980}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,980 * 0,980 * 0,600 = **0,576**

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	285,-	0,576		164,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	117	743	164,16	121 970,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	120/5	34	164,16	5 581,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	122	988	164,16	162 190,08
Stavební pozemky - celkem			1 765		**289 742,40**

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05

P3. Povrchy

II	Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03

P4. Vlivy ostatní neuvedené

I	Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01

P5. Komerční využití

I	Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,204}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	285,-	0,204	1,000	58,14
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	285,-	0,204	1,000	58,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha, ostatní komunikace	345	1 573	58,14	91 454,22
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha, manipulační plocha	123/2	2 692	58,14	156 512,88
Ostatní stavební pozemky - celkem			4 265		**247 967,10**

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100,00%
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3,00%
zemědělské využití je sníženo lokalizací v chráněných územích:	-10,00%
Celková úprava ceny:	87,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	118	52814	1 293	4,70	87,00	8,79	11 365,47
trvalý travní porost	120/3	52814	367	4,70	87,00	8,79	3 225,93
trvalý travní porost	120/4	52814	1 609	4,70	87,00	8,79	14 143,11
trvalý travní porost	120/4	54400	30	10,00	87,00	18,70	561,00
trvalý travní porost	120/4	55001	3 978	7,12	87,00	13,31	52 947,18
trvalý travní porost	121/1	55001	1 516	7,12	87,00	13,31	20 177,96
trvalý travní porost	123/3	54400	4	10,00	87,00	18,70	74,80
trvalý travní porost	123/3	55001	191	7,12	87,00	13,31	2 542,21
trvalý travní porost	123/4	52814	1 061	4,70	87,00	8,79	9 326,19
trvalý travní porost	124	52814	8 689	4,70	87,00	8,79	76 376,31
trvalý travní porost	347/8	52811	9 307	7,90	87,00	14,77	137 464,39
trvalý travní porost	347/8	52814	13 496	4,70	87,00	8,79	118 629,84
trvalý travní porost	347/8	55001	10 144	7,12	87,00	13,31	135 016,64

trvalý travní porost	347/8	55011	3 642	6,34	87,00	11,86	43 194,12
trvalý travní porost	347/8	56701	6 183	1,39	87,00	2,60	16 075,80
trvalý travní porost	347/10	52814	7 844	4,70	87,00	8,79	68 948,76
trvalý travní porost	347/10	52844	156	3,37	87,00	6,30	982,80
trvalý travní porost	383/3	54400	24 884	10,00	87,00	18,70	465 330,80
trvalý travní porost	376/1	54400	1 778	10,00	87,00	18,70	33 248,60
trvalý travní porost	131/2	52814	1 278	4,70	87,00	8,79	11 233,62
trvalý travní porost	171	52814	808	4,70	87,00	8,79	7 102,32
trvalý travní porost	329/2	54400	15 407	10,00	87,00	18,70	288 110,90
trvalý travní porost	329/2	55001	1 829	7,12	87,00	13,31	24 343,99
trvalý travní porost	332/3	52801	13 319	9,22	87,00	17,24	229 619,56
trvalý travní porost	332/3	52804	6 835	5,95	87,00	11,13	76 073,55
trvalý travní porost	332/3	52814	18 038	4,70	87,00	8,79	158 554,02
trvalý travní porost	332/3	53816	6 245	1,76	87,00	3,29	20 546,05
trvalý travní porost	332/3	55004	4 685	5,36	87,00	10,02	46 943,70
trvalý travní porost	332/3	55011	12 459	6,34	87,00	11,86	147 763,74
trvalý travní porost	332/3	55014	2 441	4,49	87,00	8,40	20 504,40
trvalý travní porost	332/3	56701	4 809	1,39	87,00	2,60	12 503,40
trvalý travní porost	332/3	57341	7 911	1,31	87,00	2,45	19 381,95
trvalý travní porost	332/4	55011	344	6,34	87,00	11,86	4 079,84
trvalý travní porost	332/4	56701	260	1,39	87,00	2,60	676,00
trvalý travní porost	344	52814	36	4,70	87,00	8,79	316,44
trvalý travní porost	344	52844	4 744	3,37	87,00	6,30	29 887,20
trvalý travní porost	344	53816	4 091	1,76	87,00	3,29	13 459,39
trvalý travní porost	346	52814	537	4,70	87,00	8,79	4 720,23
trvalý travní porost	374/1	56701	471	1,39	87,00	2,60	1 224,60
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			202 719 m^2				**2 326 676,81**

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,08	0,25			100 %	3,04
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	285,-	0,50	0,600	1,000		85,50
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	285,-	0,04				11,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	377/1	333	3,04	-10 %	912,42
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	377/2	444	3,04	-10 %	1 216,56
§ 9 odst. 2	ostatní plocha, sportoviště	383/4	2 998	85,50		256 329,-

§ 9 odst. 2	ostatní plocha, sportoviště	383/5	1 317	85,50		112 603,50
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	342/2	6 789	3,04	-10 %	18 601,86
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	343/2	4 796	3,04	-10 %	13 141,04
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	343/3	1 904	3,04	-10 %	5 216,96
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	125/2	790	3,04	-10 %	2 164,60
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	348/1	85	3,04	-10 %	232,90
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, jiná plocha	374/3	219	11,40	-10 %	2 246,94
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	121/2	270	3,04	-10 %	739,80
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, jiná plocha	123/1	6 571	11,40	-10 %	67 418,46
Jiné pozemky - celkem			26 516			**480 824,04**

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce							
§ 8 odst. 3 zast.		285,-	0,08	1,00			22,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3 zast.	vodní plocha, vodní nádrž	375	3 744		22,80	85 363,20
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 3 744 m^2						**85 363,20**

Zemědělské pozemky v CHKO - zjištěná cena celkem = 3 430 573,55 Kč

CenovaMapa.cz

Report cenových map

POZEMEK
NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná **nemovitost:**

Kategorie:	**Parcela**
Typ parcely:	**Pozemková**
Způsob využití:	**Trvalý travní porost**

Parametry parcely:

Výměra:	**202719 m²**

Lokalizace parcely:

Parcela číslo:	**120/4 a další dle LV 92**
Katastr. území:	**Luční Chvojno (688398)**
GPS:	**Lat: 50.724819** **Lon: 14.058893**
Část obce:	**Luční Chvojno**
Obec:	**Velké Chvojno**
Okres:	**Ústí nad Labem**

Mapa lokalizace nemovitosti:

Fotodokumentace nemovitosti:movitosti

6 250 502 Kč

30.8 Kč/m²

Tržní 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 cen:	**12 měsíců**

Statistické parametry:

Průměr:	**30.8**	**Kč/m²**
Medián:	**27.0**	**Kč/m²**
Konečná cena (průměr)	**6 250 502**	**Kč**
Minimum:	**27.0**	**Kč/m²**
Maximum:	**50.0**	**Kč/m²**
Směrodatná odchylka:	**9.39**	**Kč/m²**
Počet měření:	**6**	

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **23.3 - 38.3** Kč/m²

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **6**

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

Kupní cena (Kč/m²)	Výměra (m²)	Číslo parcely	Katastrální území	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
50.0	3 400-3 450	387 / 11	Malé Chvojno (778851)	V-1447/2023-510	3.2023	3 km
27.0	113 950-114 000	731 / 8	Černná u Libouchce (683396)	V-1875/2023-510	4.2023	2 km
27.0	7 950-8 000	702 / 5	Černná u Libouchce (683396)	V-1875/2023-510	4.2023	2 km
27.0	3 250-3 300	731 / 7	Černná u Libouchce (683396)	V-1875/2023-510	4.2023	2 km
27.0	1 200-1 250	702 / 6	Černná u Libouchce (683396)	V-1875/2023-510	4.2023	2 km
27.0	300-310	702 / 2	Černná u Libouchce (683396)	V-1875/2023-510	4.2023	2 km

Průměrná jednotková cena je 30,80 Kč/1 m^2. Po promítnutí redukčního koeficientu obtížného přístupu ve výši 0,90 bude 27,72 Kč/1 m^2

Celková plocha trvalého travního porostu je 202 719 m2 x 27,72 Kč/1 m^2 = 5 619 371,- Kč
Celková plochy neplodné půdy je 26 516 m2 x 1,-Kč/1 m^2 = 26 516,- Kč
Celková plocha ostatních pozemků je 4 265 m2 x 300,- Kč = 1 279 500,- Kč
Celková plocha zastavěných ploch a nádvoří 1 765 m^2 x 500,- Kč = 882 500,- Kč
Celková plocha pozemku vodní nádrže 3 744 m2 x 50,- Kč/1 m^2 = 187 200,- Kč

Srovnatelná cena všech pozemků se zaokrouhlením bude.....7 995 087,- Kč

Rozhodující váhu ke zjištění tržní ceny bude mít srovnatelná metoda.

5. Smíšené trvalé porosty

Vzhledem k rozsahu pozemkových parcel nebylo možné jednotlivě počítat trvalé porosty a náletové dřeviny. Proto byl použit paušální výpočet a k tomu byl proveden odborný odhad pokryvné plochy porostů. Porosty jsou v převážné míře neošetřované. Jsou obtížně přístupné.

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

Celková cena pozemku:	Kč	289 742,40
Celková výměra pozemku	m^2	1 765,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	311,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	51 053,76
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 318,49

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]		Cena [Kč]
ostatní ovocné druhy (smíšené dřeviny) na pozemku p.č.: viz. LV						
50	156 Ks	70,-	- 30 %	min. 70,-		10 920,-
Součet:					=	10 920,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	10 920,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smíšené porosty na pozemku p.č.: viz. LV			15 roků	155,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 30 %	763,-	118 265,-
Součet:				118 265,-

Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,150
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)	*	0,800
Celkem - okrasné rostliny	=	14 191,80 Kč

Smíšené trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 28 430,29 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1.

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č. Viz. výpis z KN	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl 1/1	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		**202 719**	**Hodnota pozemků celkem**		**7 995 087**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stáje a jízdárna pro koně	26 676 153,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	463 980,- Kč
3. Rybník	63 319,- Kč
4. Zemědělské pozemky v CHKO	3 430 574,- Kč
5. Smíšené trvalé porosty	28 430,- Kč

Výsledná cena vč- pozemků- celkem: 30 662 456,- Kč

Výsledná cena vč. pozemků po zaokrouhlení dle § 50: 30 662 460,- Kč

slovy: Třicetmilionůšestsetšedesátdvatisícčtyřistašedesát Kč

S pozemky ve zjištěné ceně.

Cena zjištěná dle cenového předpisu 26 676 153 Kč

Bez pozemků

slovy: Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Tržní cena zjištěná srovnáním dle zobchodovaných nemovitostí*	**7 995 087,- Kč**
1.2. Zjištěná cena dle vyhl.	**3 430 574,- Kč**

2. Hodnota staveb

1.1. zjištěná cena kombinací výnosu a nákladů	**26 676 153,- Kč**
3. Tržní cena celkem	**34 671 240,- Kč**

* cena je použita dále ve výpočtu

Silné stránky

- zdravá klidová lokalita

Slabé stránky

- jednoúčelové užívání
- horší přístupy na pozemky
- horší obchodovatelnost areálu jako celku

Tržní hodnota	**34 671 124 Kč**

Rozhodující váhu ke stanovení tržní ceny nemovitosti bude mít zjištěná cena staveb s přičtením tržní ceny pozemkových parcel.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o menší areál sestávající z obytné části, jízdárny, skladu, stáje, rybníčka a zázemí. Objekty jsou ve větší části s 1. NP a v menší části s podkrovím. Hlavní objekty stáj, jízdárna a sklad jsou pouze přízemní. Střechy jsou sedlové s bonským šindelem a na jízdárně s vlnitým plechem. Oplechování je úplné z TiZn plechů. Fasády jsou vápenné hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená a plastová zdvojená. Topení části objektů je ÚT s elektro kotlem. V části jsou lokální el. přímotopy. Vodovod je ze řadu, kanalizace je do septiku. V ubytovně jsou el. přímotopy. V ubytovně je 5 pokojů. Ve stáji je 22 boxů. Boxy nejsou pevně spojeny se stájí. Jedná se tedy o věci movité. V obytné části jsou dvě bytové jednotky 3+kk a 2+1. Součástí nemovitosti jsou dvě propojené garáže sam. stojící. Dále je zde dřevěný domek charakteru přístřešku nezapsaný v KN. Na blízkém pozemku jsou dva plechové přístřešky s plechovou sedlovou střechou. Přistavěný rozestavěný objekt za jízdárnou je v cizím vlastnictví a není předmětem tohoto ocenění. Dále je předmětem ocenění cvičná plocha-sportoviště. V roce 2000 proběhla kompletní rekonstrukce s povolením užívání z roku 2002. Areál není oplocený. Je napojený na elektro a vodovod. V době prohlídky byl celý pronajímán a užíván nájemcem. Bytová jednotka v 1. NP nebyla v době prohlídky přístupná. Bylo vycházeno z informací nájemce. Ve dvorním traktu jsou situovány tři montované buňky bez základů. Slouží jako sklady.
K nemovitosti je zřízena plomba s č. řízení V-5999/2023, kde je zaplombování ze 3.11.2023 a kde je řešen výmaz zástavního práva. Ke dni zpracování ZP však není vyřešeno a ZP není promítnuto do OC.
Vzhledem k tomu, že nebylo možné použít srovnatelnou metodu zobchodovaných nemovitostí, bylo přistoupeno k použití kombinace nákladové a výnosové metody.
Stávající nájem celého areálu není obvyklý, bylo proto použito obvyklé nájemné v obdobných lokalitách, případně použit odborný odhad.
Areál bude jako celek hůře obchodovatelný.
K pozemkovým parcelám bylo možné zjistit porovnatelné nemovitosti. Jejich celková hodnota byla použita ve výsledné ceně areálu. Nebyla proto použita jejich zjištěná cena.

Pro informaci uvádím nabídku RK Luxent. Jezdecký areál v Koleči, Kladno z roku 2021
Výstavba areálu byla v roce 2011. Jde o stáj s 15 boxy. Dále k areálu patří dvě sedlovny, mycí box,

*sklad, krytá hala 20*40 m. V patře je byt správce 2+kk. Vytápění části je tepelným čerpadlem. Součástí je venkovní jízdárna. ZP je 1 619 m2 plocha nebytových prostor je 2048 m2. Cena nabízená realitní kanceláří je* ***39 900 000,- Kč****. Areál je blízký Praze. Je menší než oceňovaný areál s menšími pozemky. Nejde o použitelnou nemovitost ke srovnání, je uvedena pouze pro informaci.*

5. ZÁVĚR

5.1. Zákl. informace

Užitná plocha stáje s příslušenstvím je 637,90 m^2 a užitná plocha obytné části (dvou bytů a ubytovny) je 418,50 m^2. Obytná část má 39,60 % a nebytová část má 60,40 %. Jedná se tedy o zemědělský objekt s obytnou částí.

Tržní hodnota	**34 671 240 Kč**

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 92	6
Kopie katastrální mapy	6
ortofoto	4
Fotodokumentace ze dne 6.11.2023	7
Povodňové riziko	1
Mapa oblasti	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 poř. č. /2023 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 2023

Ing. Miroslav Filégr

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 096/2023.

Tisé 14.11.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Miroslav Filégr, ing.
Tisá 434
403 36 Tisá

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 096/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 92	6
Kopie katastrální mapy	6
ortofoto	4
Fotodokumentace ze dne 6.11.2023	7
Povodňové riziko	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.11.2023 10:55:02*

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 555223 Velké Chvojno

Kat.území: 688398 Luční Chvojno List vlastnictví: 92

V kat. území jsou pozemky vedany v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
CENTROX s.r.o., Jankovcova 1535/2a, Holešovice, 17000 Praha 7			04339347	

B Nemovitosti

Pozemky

	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	117	743	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
	Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 117				
P	118	1293	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	120/3	367	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	120/4	5617	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	120/5	34	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 120/5				
P	121/1	1516	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	121/2	270	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	122	988	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
	Součástí je stavba: Luční Chvojno, č.p. 47, zem.stav				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: 122				
P	123/1	6571	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	123/2	2692	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	123/3	195	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	123/4	1061	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	124	8689	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.11.2023 10:55:02*

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 555223 Velké Chvojno

Kat.území: 688398 Luční Chvojno List vlastnictví: 92

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

P	125/2	790	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	131/2	1278	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	171	838	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	329/2	17236	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	332/3	76742	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	332/4	604	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	342/2	6789	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	343/2	4796	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	343/3	1904	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	344	8971	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	345	1573	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	346	537	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	347/8	42772	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	347/10	8000	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	348/1	85	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	374/1	471	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	374/3	219	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	375	3744	vodní plocha	vodní nádrž	chráněná krajinná

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 519.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.11.2023 10:55:02*

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 555223 Velké Chvojno

Kat.území: 688398 Luční Chvojno List vlastnictví: 92

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

			umělá	oblast - II.-IV.zóna
P	376/1	1778 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	377/1	333 ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	377/2	444 ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	383/3	24884 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	383/4	2998 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	383/5	1317 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

D1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze Smlouvy o úvěru č. 1071013 na úvěr ve výši 90 000 000,- Kč, vašekerých pohledávek na splacení jistiny úvěru a příslušenství a budoucích pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru, které mohou vzniknout v období od uzavření Smlouvy o úvěru do 23.2.2020 až do celkové výše 45 000 000,- Kč

Oprávnění pro

C.M.B. COMMERCIAL LTD, C/O KIDD RAPINET LLP, 29 HARBOUR EXCHANGE SQUARE, LONDÝN, ANGLIE E14 9GE, Spojené království Velké Británie a Severního Irska

Povinnost k

Parcela: 117, Parcela: 120/5, Parcela: 122

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2010.

V-894/2010-510

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 04.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 07:25:00. Zápis proveden dne 05.08.2022.

V-4479/2022-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 23 928,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 117, Parcela: 118, Parcela: 120/3, Parcela: 120/4, Parcela: 120/5, Parcela: 121/1, Parcela: 121/2, Parcela: 122, Parcela: 123/1, Parcela: 123/2,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.11.2023 10:55:02*

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 555223 Velké Chvojno

Kat.území: 688398 Lužní Chvojno List vlastnictví: 92

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 123/3, Parcela: 123/4, Parcela: 124, Parcela: 125/2, Parcela: 131/2, Parcela: 171, Parcela: 329/2, Parcela: 332/3, Parcela: 332/4, Parcela: 342/2, Parcela: 343/2, Parcela: 343/3, Parcela: 344, Parcela: 345, Parcela: 346, Parcela: 347/10, Parcela: 347/8, Parcela: 348/1, Parcela: 374/1, Parcela: 374/3, Parcela: 375, Parcela: 376/1, Parcela: 377/1, Parcela: 377/2, Parcela: 383/3, Parcela: 383/4, Parcela: 383/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem č.j. -804442/2018 /2501-80541-501401 ze dne 12.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2018 20:02:33. Zápis proveden dne 16.05.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2398/2018-510

Pořadí k 12.04.2018 20:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem č.j. -804442/2018 /2501-80541-501401 ze dne 12.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2018 20:02:33. Zápis proveden dne 16.05.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2398/2018-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto stávajícího

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem č.j. -804442/2018 /2501-80541-501401 ze dne 12.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2018 20:02:33. Zápis proveden dne 16.05.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2398/2018-510

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-3521/2023-510

V-5999/2023-510

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2015 13:21:36. Zápis proveden dne 19.11.2015.

V-8587/2015-510

Pro: CENTROX s.r.o., Jankovcova 1535/2a, Holešovice, 17000 Praha 7 *RČ/IČO:* 04339347

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
118	52814	1293

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.11.2023 10:55:02*

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 555223 Velká Chvojno

Kat.území: 688398 Luční Chvojno List vlastnictví: 92

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

120/3	52814	367
120/4	52814	1609
	54400	30
	55001	3978
121/1	55001	1516
123/3	54400	4
	55001	191
123/4	52814	1061
124	52814	8689
131/2	52814	1278
171	52814	808
329/2	54400	15407
	55001	1629
332/3	52801	13319
	52804	6835
	52814	18038
	53816	6245
	55004	4685
	55011	12459
	55014	2441
	56701	4809
	57341	7911
332/4	55011	344
	56701	260
344	52814	36
	52844	4744
	53816	4091
346	52814	537
347/8	52811	9307
	52814	13496
	55001	10144
	55011	3642
	56701	6183
347/10	52814	7844
	52844	156
374/1	56701	471
376/1	54400	1778
383/3	54400	24884

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.11.2023 10:55:02*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **555223 Velké Chvojno**

Kat.území: **688398 Luční Chvojno** List vlastnictví: **92**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

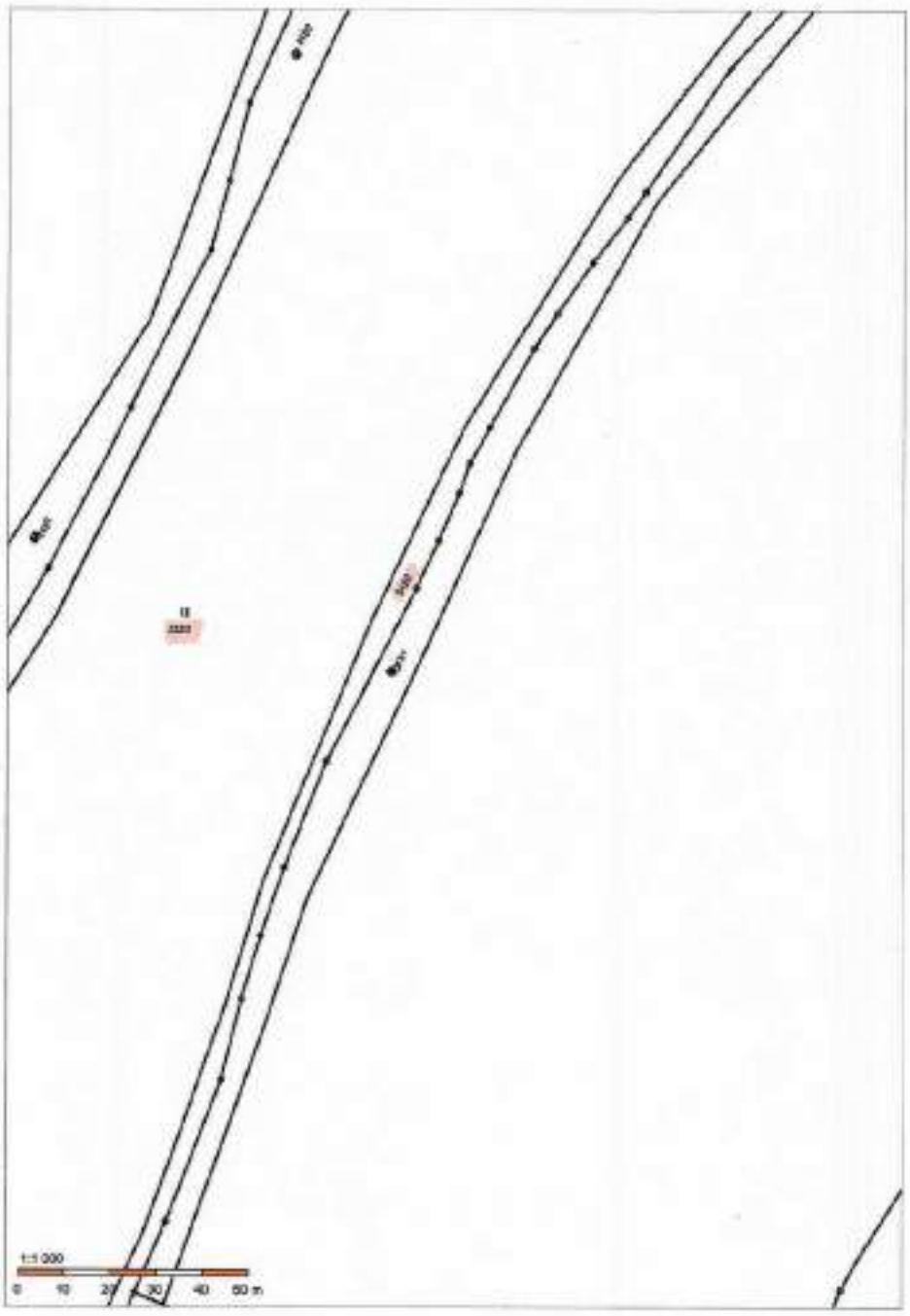
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

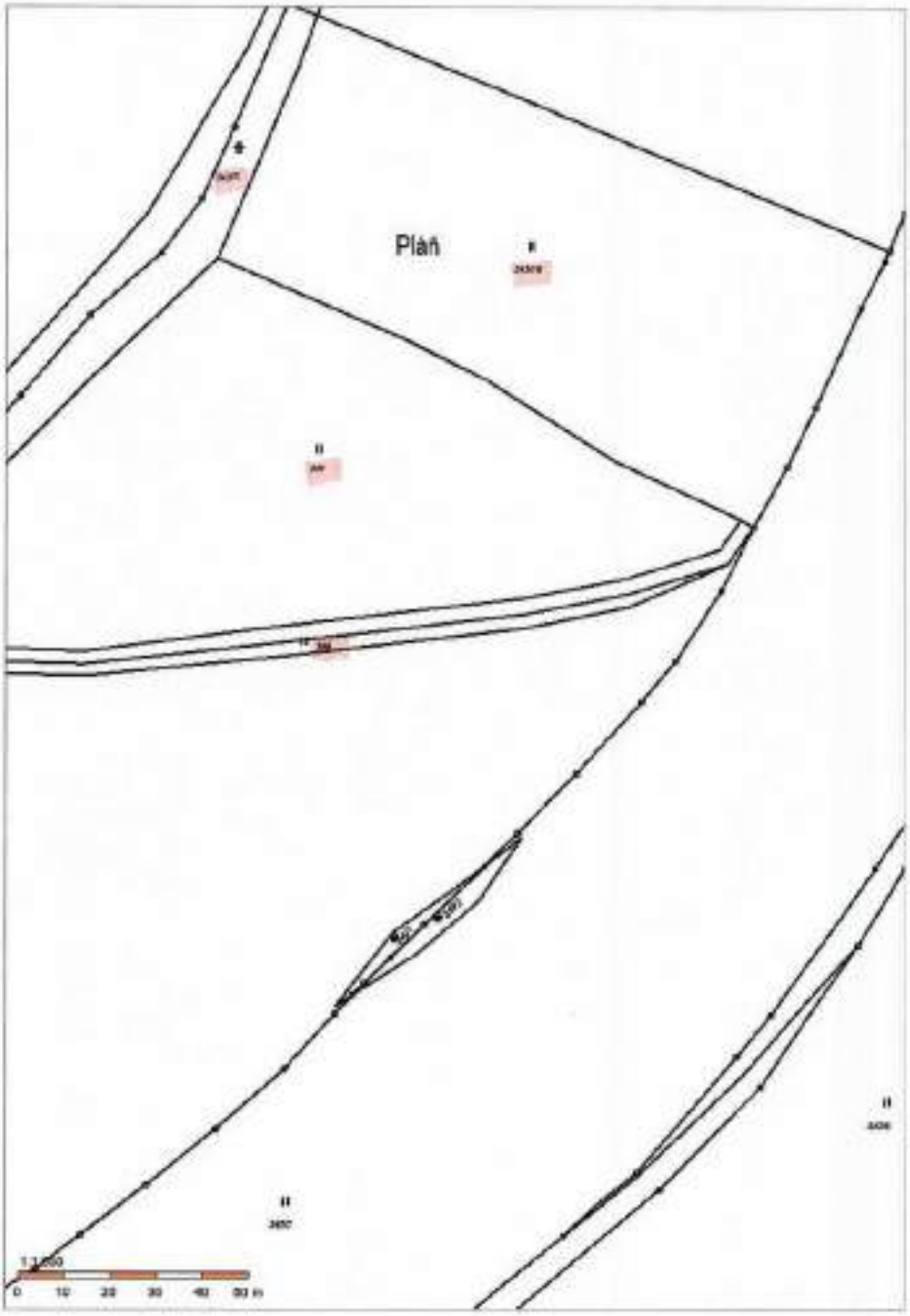
Vyhotoveno: 04.11.2023 11:14:13

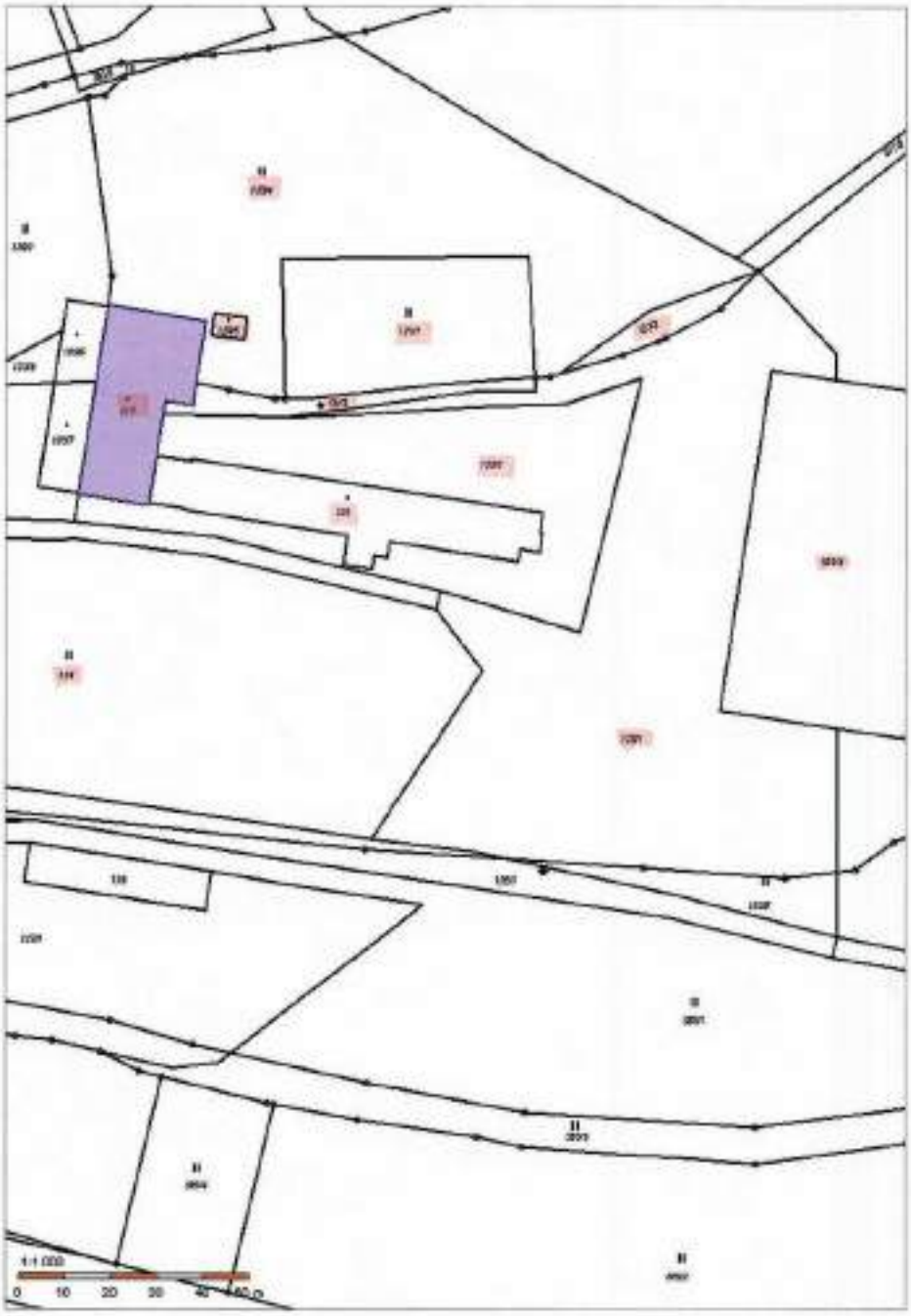
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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://www.cuzk.cz/.

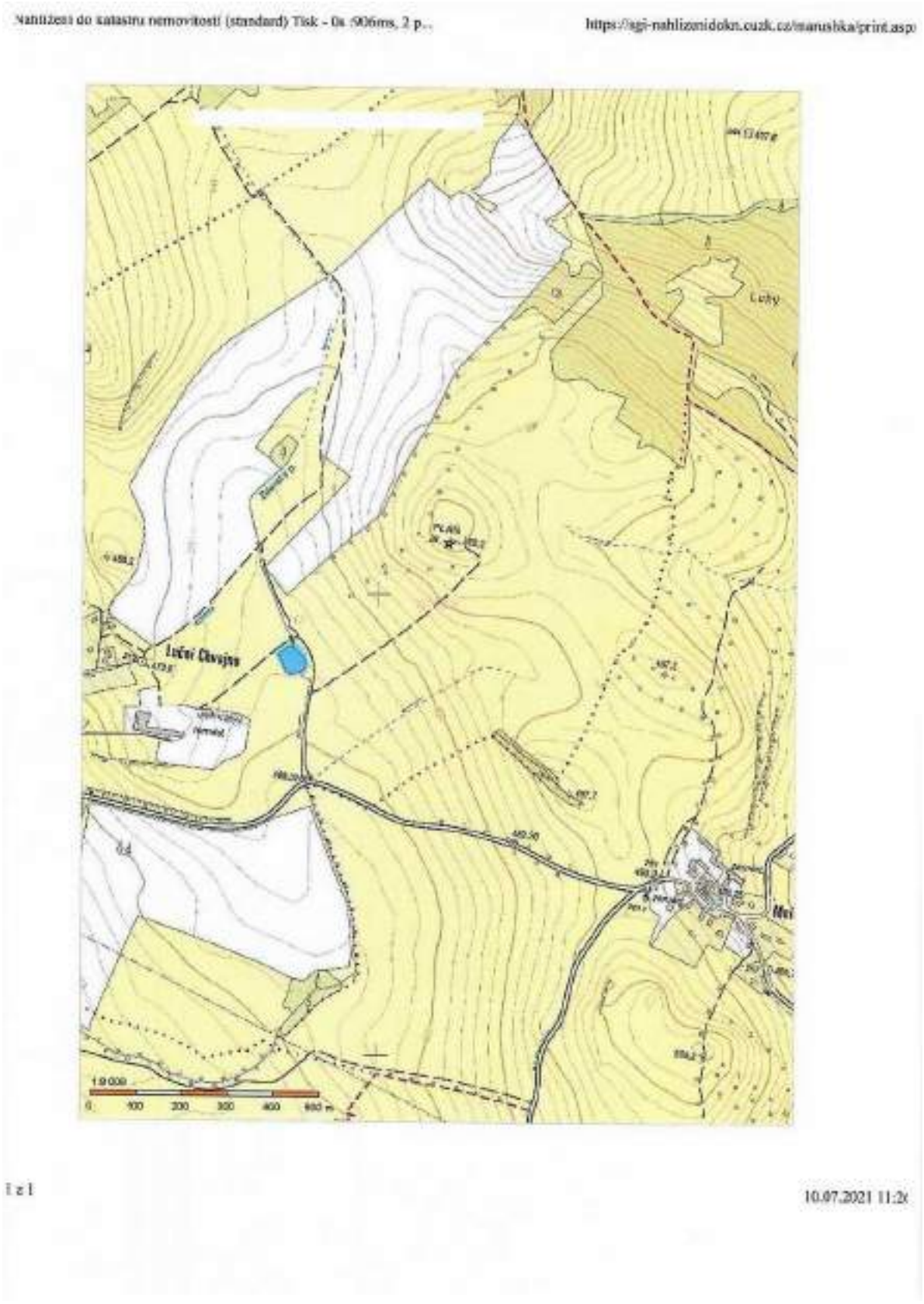

1:1 000
0 10 20 30 40 50 m


Plán
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m


1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

1 z 1 14.05.2021 12:42

Celková situace



Luční
Chvojno

Mnichov
Luční
Chvojno

Luční
Chvojno

stáj

stáj

stáj

stáj

stáj

chodba

pohled

pohled

pohled na obytnou část

pohled na obytnou část

přístupy

pohled

pohled

pohled

jímka

klubovna

klubovna

klubovna

sklad

šatna

soc. zařízení klubovny

sprchový box pro koně

zázemí

garáže

sklady

jízdárna

sklad

skladové buňky

interier garáže

ubytovna

ubytovna

ubytovna

ubytovna

ubytovna

ubytovna

byt

byt

byt

terasa u bytu

pozemky

pozemky

pozemky

pozemky

pozemky

pozemky

pozemky

pozemky

plechový přístřešek

plechový přístřešek

pozemky

přístupy k části pozemků

pozemky

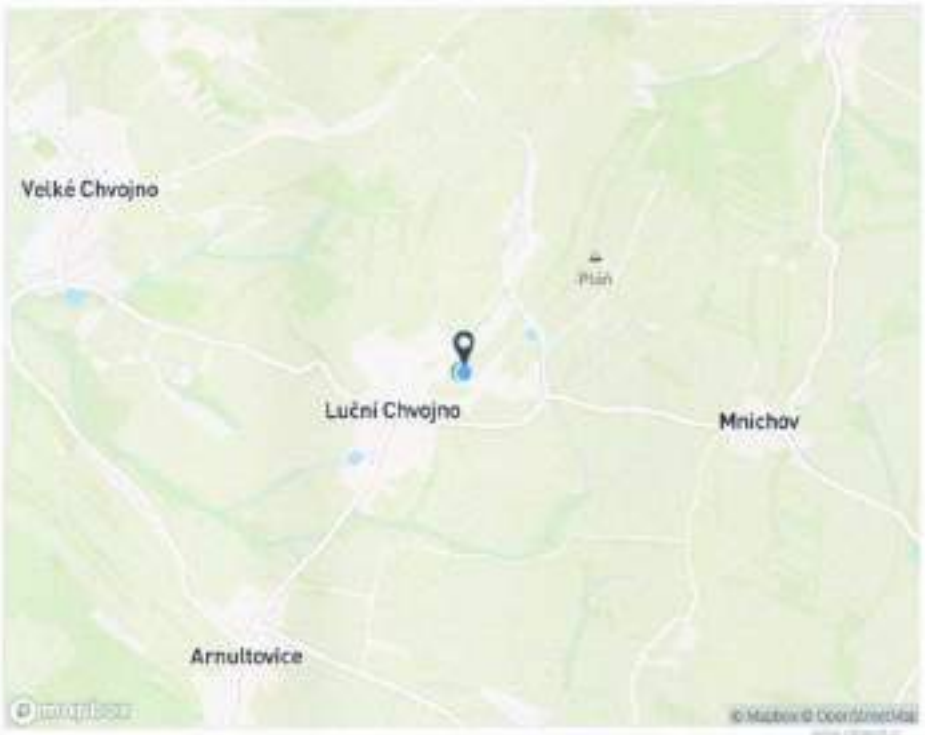
pozemky

rybník

Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:

Bez záplav
v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



100 letá voda 20 letá voda 5 letá voda

Petrovice
Tisá
Jílové
Libouchec
Malšovice
Telnice
Lučaí Chvojno 47
Dobkovice
Chuderov
Povrly
Malé Březno
ÚSTÍ
nad Labem