

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064591/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 126 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rozestavěného rodinného domu, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 127 - zahrada v části obce Chuderovec vše na LV 337 pro katastrální území Chuderovec a obec Chuderovec vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Znalec: ZUOM, a.s., Ing. Michal Sirový
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: neuvedeno

TRŽNÍ HODNOTA	7 160 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 33 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 17.8.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 5.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 126 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rozestavěného rodinného domu, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 127 - zahrada v části obce Chuderovec vše na LV 337 pro katastrální území Chuderovec a obec Chuderovec vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.8.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastník pan Michal Hrubý se místního šetření nezúčastnil.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 17.8.2026 v 11:00 - 12:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí nebyl při místním šetření přítomen, poskytl znalci klíče od objektu a souhlasil s prohlídkou bez jeho přítomnosti. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních výškových a směrových úhlů a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, rapod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použitě zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Chuderov, k.ú. Chuderovec
Adresa nemovité věci: Chuderovec, 400 11 Chuderov

Vlastnické a evidenční údaje

Michal Hrubý, Masarykova 324/365, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 337, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Vlastníkem byla zapůjčena základní projektová dokumentace stavby RD, která po většině odpovídá skutečnosti. Místní šetření proběhlo za účasti zástupce znalecké kanceláře dne 17.8.2026, vlastník poskytl od objektu klíče, sám se místního šetření nezúčastnil.

Místopis

Chuderov je obec v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji s cca 1100 obyvateli s severovýchodním sousedstvím s městem Ústí nad Labem. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1348. V roce 1921 žilo v Chuderově 331 obyvatel, z nichž bylo šestnáct Čechoslováků a 315 Němců. V roce 1930 měla vesnice 367 obyvatel, včetně Čechoslováků, Němců, jednoho příslušníka jiné národnosti a sedmi cizinců. V letech 1850–1971 k obci patřil i Kočkov. Znak a vlajka byly obci uděleny 20. března 2023. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Areál rozestavěného rodinného domu se nachází v části obce Chuderovec severně od kmenové části obce Chuderov v lokalitě části obce Neznabohy v místě obytné a rekreační zástavby. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Ústeckého kraje. Lokalita je územním plánem obce Chuderov určena k převažující funkci vesnického bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

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	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
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	

Přístup přes pozemky

213

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rozestavěného rodinného domu na pozemku parcela č. 126 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 127 - zahrada tvořící funkční celek. Areál dotváří minimální venkovní úpravy např. opěrní zídka či zpevněné plochy. Zda jsou provedeny přípojky inženýrských sítí nebylo možno ověřit. V místě je možnost napojení na přípojku elektro a na místní vodovod.

Rodinným dům byl rozestavěn na místě původního rekreačního objektu, který je i zapsán v katastru nemovitostí. Uvedená chata byla před několika lety odstraněna na místě původních základů byl prakticky nově vystavěn stávající rodinný dům navíc s novou přístavbou. Technický stav objektu je průměrný, běžná údržba není prováděna, objekt je zajištěn proti působení povětrnostních vlivů. Ke dni ocenění byla provedena hrubá stavba a byly započaty práce na PSV - přidružené stavební výrobě v interiéru objektu. Stupeň rozestavěnosti je znalcem stanoven na základě odborného odhadu dle předpokládaného procentuálního zastoupení jednotlivých konstrukcí a prvků stavby.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není 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 |

Komentář:

Objekt rozestavěného RD není zapsán v katastru nemovitostí, tam je proveden zápis původní stavby pro individuální rekreaci na p.č. 126 v k.ú. Chuderovec, která byla v rámci stávající výstavby odstraněna.

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:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v CHKO České Středohoří.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|---------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Stavby dlouhou dobu neužívané |
| ANO | Stavby dlouhou dobu rozestavěné |

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní nepravidelného půdorysu s provedenou vestavbou podkroví v části půdorysu. Objekt je zděný z tvárniceového zdiva Porotherm. Krov je valbový dřevěný s plechovou pozinkovanou skládanou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 4+k. Dům bude napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod a na vlastní ČOV (stupeň napojení nebylo možno ověřit). Objekt je ve fázi rozestavěnosti, které v posledních letech nepokračuje. Dle zjištění znalce z provedeného výpočtu je stupeň rozestavěnosti 65,47 %.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z tvárniceového zdiva broušeného

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém - zatím neprovedeno

Stropy : vložkové keramické

Střecha : sedlový krov

Střešní krytina : z pozinkovaného plechu

Oplechování : z pozinkovaného plechu - částečně provedeno

Bleskosvod : proveden - částečně provedeno

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky - částečně provedeno

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, plovoucí - zatím neprovedeno

Schodiště : dřevěné - zatím neprovedeno

Okna : dřevěná s izolačním 3sklem

Dveře : foliované - zatím neprovedeno

El. instalace : světelní třířádková, pojistné automaty - částečně provedeno

Obklady : keramické běžné - zatím neprovedeno

Vytápění : etážové s TČ - zatím neprovedeno

Rozvod vody : studené i teplé v plastu - částečně provedeno

Sanitární zařízení : 2x koupelna a 2x splachovací záchod - částečně provedeno

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : El bojler - zatím neprovedeno

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem, troubou, varnou deskou, myčkou a digestoří - zatím neprovedeno

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	2,50 m ²	0,50	1,25 m ²
			1,25 m²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	8,20 m ²	1,00	8,20 m ²
chodba	11,36 m ²	1,00	11,36 m ²
jídelna	23,31 m ²	1,00	23,31 m ²
kuchyně	18,10 m ²	1,00	18,10 m ²
spíž	5,31 m ²	1,00	5,31 m ²
obývací pokoj	19,27 m ²	1,00	19,27 m ²
technická místnost	4,87 m ²	1,00	4,87 m ²
ložnice	13,59 m ²	1,00	13,59 m ²
šatna	3,79 m ²	1,00	3,79 m ²
koupelna	4,98 m ²	1,00	4,98 m ²
vstup	3,20 m ²	1,00	3,20 m ²
garáž	23,82 m ²	0,00	0,00 m ²
			115,98 m²
podkroví a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
galerie	16,18 m ²	0,50	8,09 m ²
pokoj	16,29 m ²	1,00	16,29 m ²
pokoj	21,57 m ²	1,00	21,57 m ²
koupelna	11,34 m ²	1,00	11,34 m ²
komora	9,10 m ²	1,00	9,10 m ²
komora	4,44 m ²	1,00	4,44 m ²
			70,83 m²
			188,06 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,00	2,40 m
1.NP	15,29 * 12,60 - (7,75 * 1,09 + 0,55 * 2,325 + 4,96 * 1,82) =	173,90
		3,00 m
podkroví a zastřešení	7,20 * 12,60 - (0,55 * 2,325 + 4,96 * 1,82) =	80,41
		2,00 m
		262,31 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(8,00)*(2,40) =
		19,20
NP	1.NP	(15,29 * 12,60 - (7,75 * 1,09 + 0,55 * 2,325 + 4,96 * 1,82))*(3,60) =
		626,04
Z	podkroví a zastřešení	(7,20 * 12,60 - (0,55 * 2,325 + 4,96 * 1,82))*(1,5 + 3,80/2) =
		273,41
	Obestavěný prostor - celkem:	918,65 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	tvárnivé zdivo broušené
3. Stropy	keramické vložkové stropy
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	zatím neprovedeno
7. Vnitřní omítky	štuková omítka a obklad dřevem
7. Vnitřní omítky	zatím neprovedeno
8. Fasádní omítky	zateplovací systém - zatím neprovedeno
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady - zatím neprovedeno
11. Schody	dřevěné - zatím neprovedeno
12. Dveře	foliované - zatím neprovedeno
13. Okna	plastová s izolačním 3sklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí - zatím neprovedeno
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba - zatím neprovedeno
16. Vytápění	etážové podlahové napojené na TČ - zatím neprovedeno
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová - převážně provedeno
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová - zatím neprovedeno
18. Bleskosvod	ano - částečně provedeno
18. Bleskosvod	dokončení - zatím neprovedeno
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu - převážně provedeno
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu - zatím neprovedeno
20. Zdroj teplé vody	EI boiler - zatím neprovedeno
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	standardní rozvod - převážně provedeno
22. Kanalizace	standardní rozvod - zatím neprovedeno
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák, digestoř, myčka - zatím neprovedeno
24. Vnitřní vybavení	koupelna - zatím neprovedeno
25. Záchod	splachovací - částečně provedeno
25. Záchod	splachovací - zatím neprovedeno
26. Ostatní	anténa, odvětrání, krbová kamna - zatím neprovedeno

Jednotková cena	9 000 Kč/m ³
Množství	918,65 m ³
Reprodukční cena	8 267 850 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	677 964	675 483	12,52
2. Zdivo	21,20	1 752 784	1 747 823	32,38
3. Stropy	7,90	653 160	651 507	12,07
4. Střecha	7,30	603 553	601 899	11,15
5. Krytina	3,40	281 107	280 280	5,19

6. Klempířské konstrukce	0,90	37 205	37 205	0,69
6. Klempířské konstrukce	0,90	37 205	0	0,00
7. Vnitřní omítky	5,80	287 721	286 894	5,32
7. Vnitřní omítky	5,80	191 814	0	0,00
8. Fasádní omítky	2,80	254 650	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	41 339	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	190 161	0	0,00
11. Schody	1,00	82 679	0	0,00
12. Dveře	3,20	264 571	0	0,00
13. Okna	5,20	429 928	428 275	7,94
14. Podlahy obytných místností	2,20	181 893	0	0,00
15. Podlahy ostatních místností	1,00	82 679	0	0,00
16. Vytápění	5,20	429 928	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	267 052	266 225	4,93
17. Elektroinstalace	4,30	89 293	0	0,00
18. Bleskosvod	0,60	24 804	24 804	0,46
18. Bleskosvod	0,60	24 804	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	198 428	197 602	3,66
19. Rozvod vody	3,20	66 143	0	0,00
20. Zdroj teplé vody	1,90	157 089	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	41 339	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	192 641	191 814	3,55
22. Kanalizace	3,10	64 489	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	41 339	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	338 982	0	0,00
25. Záchod	0,30	7 441	7 441	0,14
25. Záchod	0,30	17 362	0	0,00
26. Ostatní	3,40	281 107	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 397 253 Kč	
Množství			918,65 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 875 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	174
Užitná plocha (UP)	[m ²]	188
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	918,65
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 875
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 875
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 397 069
Stáří	roků	2
Další životnost	roků	98
Opotřebení	%	2,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 289 128

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Chudarov a okolí pohybuje v rozmezí 2 500 - 3 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem při spodní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s omezenou možností napojení na všechny inženýrské sítě a s ohledem na menší výměru pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	126	106	2 600,00		275 600
zahrada	127/0	1 006	2 600,00		2 615 600
Celková výměra pozemků		1 112	Hodnota pozemků celkem		2 891 200

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál rozestavěného RD vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání je provedeno za předpokladu dokončeného objektu, jelikož se obdobné objekty RD ve fázi rozestavěnosti v místě a okolí neobchodují. Následně bude výsledná stávající porovnávací hodnota redukována s ohledem na stupeň rozestavěnosti objektu.

Stupeň rozestavěnosti je stanovován z předpokladu vybavení a zařízení stavby, které je uvedeno v projektu. Níže uvedený propoččet je zaokrouhlen. Obvyklá cena pozemku je odhadnuta v úrovni samostatného pozemku s možností výstavby. Při zohlednění souboru stavba - pozemek cena pozemku zastavěného stavbou přímo ceny samostatného pozemku nedosahuje. Z toho důvodu je cena pozemku samostatného korigována koeficientem 0,90.

Porovnávací hodnota areálu RD po dokončení výstavby dle projektu celkem	9 850 000,- Kč
Hodnota samostatných oceňovaných pozemků	2 890 000,- Kč
Hodnota samostatného dokončeného objektu RD	6 960 000,- Kč
Stupeň rozestavěnosti objektu RD	65,47 %
Porovnávací hodnota rozestavěného objektu RD $0,6547 \cdot 9\,500\,000,- \text{ Kč}$	4 560 000,- Kč
Hodnota oceňovaných pozemků v souboru $0,90 \cdot 2\,890\,000,- \text{ Kč}$	2 600 000,- Kč
Celková porovnávací hodnota rozestavěného RD vč. pozemků	7 160 000,- Kč

Užitná plocha:	188,06 m ²
Obestavěný prostor:	918,65 m ³
Zastavěná plocha:	173,90 m ²
Výměra pozemku:	1 112,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD v obci Chudarov

Lokalita: zastavěná část obce Chudarov

Popis: Rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami, rozlehlou zahradou 1 925 m² a investičním potenciálem – Chudarov, Ústí nad Labem, který spojuje klid venkova s komfortem moderního rodinného zázemí a zároveň nabízí zajímavý investiční přesah, možnost podnikání a to hned vedle velkého města Ústí nad Labem. Nemovitost je citlivě rozdělena na dvě samostatně fungující části, včetně prostorného parkoviště, což vytváří ideální podmínky jak pro vícegenerační bydlení, tak pro kombinaci vlastního komfortu a stabilního pasivního příjmu.

První bytová jednotka 3+kk je dvoupodlažní a aktuálně využívána jako nájemní prostor. Dispozičně nabízí v přízemí otevřený obytný prostor s kuchyní a koupelnou, v patře pak dva samostatné pokoje a druhou koupelnu. Tato část domu přináší okamžitý výnos bez nutnosti dalších investic či možnost bydlení ve více generačním stylu..

Hlavní obytná část domu je navržena s důrazem na prostor, funkčnost a pohodlí každodenního života. V přízemí(5+1+2 velká technická místnost s vlastním wc) se nachází kuchyně propojená s jídelnou, prostorný obývací pokoj, pracovna, koupelna se sprchovým koutem, prádelna a technická místnost, která nabízí nadstandardní úložné možnosti i prostor pro volnočasové aktivity. V patře jsou čtyři pokoje, šatna a soukromá koupelna s vanou náležící k jedné z ložnic.

Celý dům působí vzdušně, přirozeně a nabízí dostatek soukromí pro každého člena domácnosti.

Pozemek o celkové výměře 1 925 m² poskytuje skutečný prostor pro život. Zahrada je harmonicky rozdělena na okrasnou a užitkovou část. Dominantou je jezírko s potůčkem a klidové patio, které vytváří ideální místo pro relaxaci. Nechybí ani ovocné stromy a prostor pro vlastní pěstování. Součástí je také samostatný zahradní domek se zavedenou elektřinou, vhodný jako zázemí pro zahradní techniku či další využití.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 310 m²

Pozemek: 1 925,00 m²

Užitná plocha: 310,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 16,5 mil. Kč
0,95

K2 Velikosti objektu - větší
1,10

K3 Poloha - srovnatelná
1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné
1,00

K5 Celkový stav - horší
1,10

K6 Vliv pozemku - větší výměra
0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD bez venkovních úprav
0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 5.9.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 500 000	310,00	50 000	0,98	49 000

2. RD v obci Velké Březno

Lokalita: zastavěná část obce Vítov, ul. Pod Vartou

Popis: RD vel. 5+kk v obci Velké Březno – Vítov, samostatně stojící rodinný dům o obytné ploše 148 m², situovaný na prostorném pozemku o výměře 1 008 m² v klidné části obce Velké Březno – Vítov.

- typ nemovitosti: samostatně stojící patrový rodinný dům
- dispozice: 5+kk
- obytná plocha: 148 m²
- pozemek: cca 1 008 m²
- rok kolaudace: 2021
- počet podlaží: 2
- střecha: sedlová (Bramac)
- garáž šířka 7,4 m x délka 5,8 m x výška 2,85 m + nástavba

Dispozice domu je navržena s důrazem na funkčnost, dostatek prostoru a soukromí pro každého člena rodiny.

1. přízemí - vstupní chodba s úložným prostorem, koupelna se sprchovým koutem a WC, ložnice / pokoj, kuchyňský kout plynule navazující na velký obývací pokoj se vstupem na zahradu, komora pod schodištěm, schodiště do patra, lepená vinylová voděodolná podlaha

2. podkroví - chodba, tři samostatné neprůchozí pokoje, koupelna s vanou a toaletou, technická místnost / pračka, sušička, lepená vinylová voděodolná podlaha, vstup do půdního prostoru po výsuvných schodech je vhodný k uskladnění věcí. Strop mezi obytným patrem a půdou je opatřen izolací.

Lokalita - Vítov je klidná část obce Velké Březno, vyhledávaná pro své tiché prostředí, minimální provoz a blízkost přírody. Lokalita je ideální pro rodinné bydlení i pro ty, kdo hledají únik od městského ruchu, aniž by se museli vzdát dobré dostupnosti občanské vybavenosti v okolních obcích.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 148 m²

Pozemek: 1 008,00 m²

Užitná plocha: 148,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,95
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD bez venkovních úprav	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 5.9.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 149 000	148,00	75 331	0,69	51 978

3. RD v obci Chabařovice

Lokalita: zastavěná část obce Chabařovice, ul. Luční

Popis: Klidná lokalita na konci slepé ulice s výborným spojením na Ústí n. L. a D8, zděný a zateplený rodinný dům z roku 2005.

- Dispozice: 4+kk se zimní zahradou
- Podlahová / užitná plocha: 134 m² + úložné podkroví
- Konstrukce: Zděná stavba se zateplením
- Stav: Ve velmi dobrém a udržovaném stavu
- Parkování: Kryté parkovací stání pro 2 automobily přímo u domu
- Prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem: Srdce domu s hřejivou atmosférou díky krbu.
- Zimní zahrada: Celoroční nebo sezónní prosvětlený prostor ideální k odpočinku, kávě či pěstování rostlin.
- Podkroví: Praktický, čistý úložný prostor pro sezónní věci.
- Vytápění: Ústřední radiátorové vytápění zajišťované plynovým kotlem + možnost topení krbem.
- Zapuštěný bazén se zastřešením: Prodloužená koupací sezóna a snadná údržba.
- Pergola: Příjemné venkovní posezení a prostory pro grilování
- Zahradní domek: Praktický sklad pro nářadí, zahradní nábytek či sportovní vybavení.
- Oplocený pozemek: Zaručuje absolutní soukromí a bezpečnost pro děti nebo domácí mazlíčky.
- Absolutní klid: Dům se nachází na konci slepé ulice – minimální provoz a bezpečné prostředí.
- Skvělá dopravní dostupnost:
 - o Rychlé napojení na dálnici D8 (snadný dojezd směrem na Prahu i Německo).
 - o Výborná a rychlá dostupnost do centra Ústí nad Labem.

s Užitná plocha dle zjištění znalce dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 134 m²

Pozemek: 576,00 m²

Užitná plocha: 134,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt bez venkovních úprav	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 5.9.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 900 000	134,00	73 881	0,76	56 150

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. RD v obci Chuderov											49 000,-
15 500 000,-	310	50 000,-	0,95	1,10	1,00	1,00	1,10	0,90	0,95	0,98	
2. RD v obci Velké Březno											51 978,-
11 149 000,-	148	75 331,-	0,90	0,95	0,90	1,00	0,95	1,00	0,95	0,69	
3. RD v obci Chabařovice											56 150,-
9 900 000,-	134	73 881,-	0,85	0,90	0,90	1,00	1,05	1,10	0,95	0,76	

Minimální jednotková porovnávací cena	49 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 376 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 150 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	52 376 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	188,06 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 849 831 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rozestavěný rodinný dům	5 289 128,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	2 891 200,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Areál rozestavěného RD vč. pozemků	9 849 831,- Kč

Porovnávací hodnota	9 849 831 Kč
Věcná hodnota	8 180 328 Kč
z toho hodnota pozemku	2 891 200 Kč

Tržní hodnota	7 160 000 Kč
slovy: Sedm milionů jedno sto šedesát tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do Ústí nad Labem
- + výměra pozemků

Slabé stránky

- dlouhodoběji rozestavěný objekt
- neprováděný běžná údržba
- neudržované pozemky
- bez venkovních úprav

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Chudarov a okolí. Lokalita je v hodná k venkovskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost v sousedním městě Ústí nad Labem. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 126 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rozestavěného rodinného domu, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 127 - zahrada v části obce Chudarovec vše na LV 337 pro katastrální území Chudarovec a obec Chudarov vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem byla odhadnuta ve výši 7 160.000,- Kč.

Tržní hodnota	7 160 000 Kč
slovy: Sedm milionů jedno sto šedesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno

pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen a především z důvodu, že je prováděno ocenění rozestavěné stavby. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064591/2026.

V Českých Budějovicích 5.9.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s., Ing. Michal Sirový

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 064591/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 337 ze dne 1.3.2026	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.9.2026 .	1
Fotodokumentace z místního šetření ze dne 17.8.2026	6
Povodňová mapa	1
Výřez územního plánu	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2026 21:35:03

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 568023 Chuderov
Kat.území: 654744 Chuderovec List vlastnictví: 337

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hrubý Michal, Masarykova 324/365, Bukov, 40001 Ústí nad Labem		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
126	106	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: 126				
127	1006	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, 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

k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 5500/745867-02/21/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 5500/745867-02/21/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 20.01.2084, na splacení jistiny úvěru až do výše 6.500.000,00 Kč s příslušenstvím 3 z ostatních dluhu v souvislosti s těmito smlouvami až do výše 7.800.000,00 Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 126, Parcela: 127

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 5500/745867-02/21/01-002/00/R ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2021 12:19:35. Zápis proveden dne 21.01.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-10114/2021-510

Pořadí k 30.12.2021 12:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 5500/745867-02/21/01-002/00/R ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2021 12:19:35. Zápis proveden dne 21.01.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-10114/2021-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 5500/745867-02/21/01-002/00/R ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2021

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2026 21:35:03

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568023 Chuderov

Kat.území: 654744 Chuderovec

List vlastnictví: 337

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

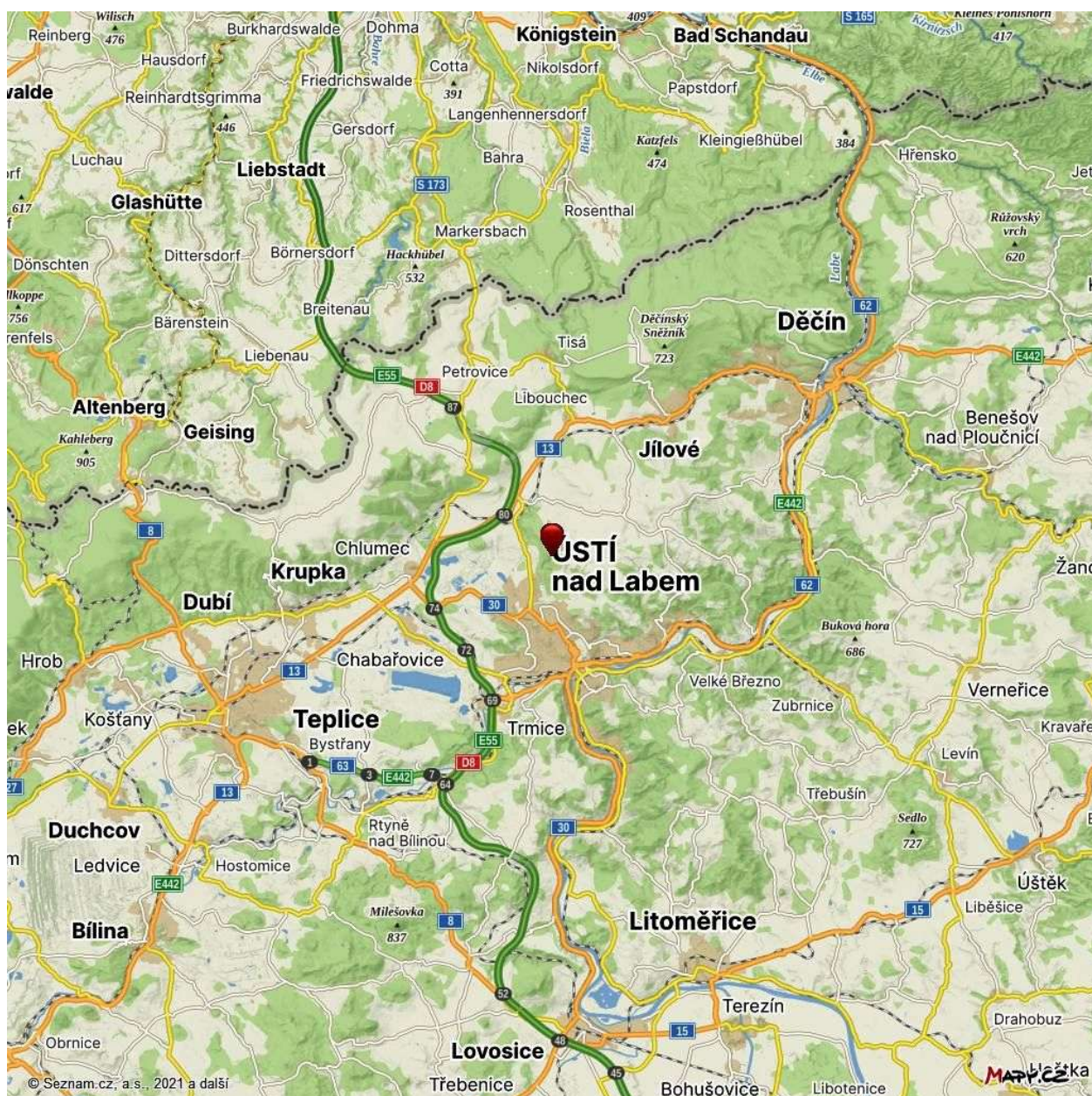
Vyhotoveno: 01.03.2026 21:50:47

Podpis, razítko:

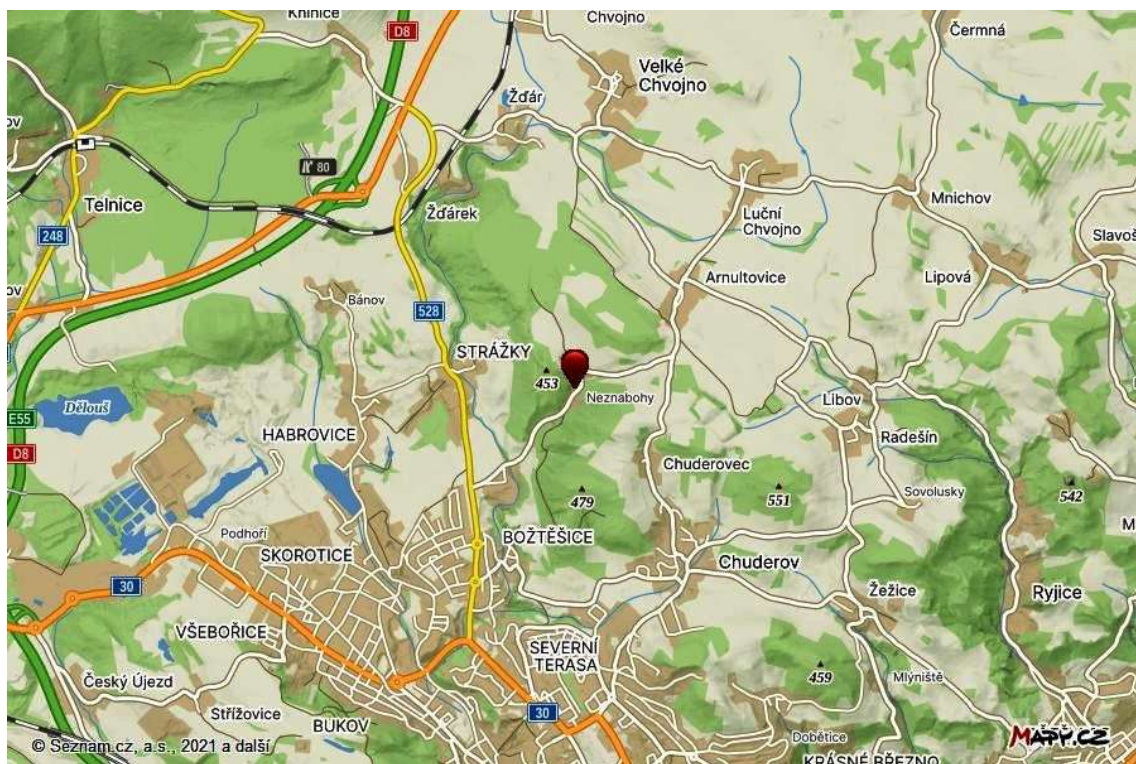
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

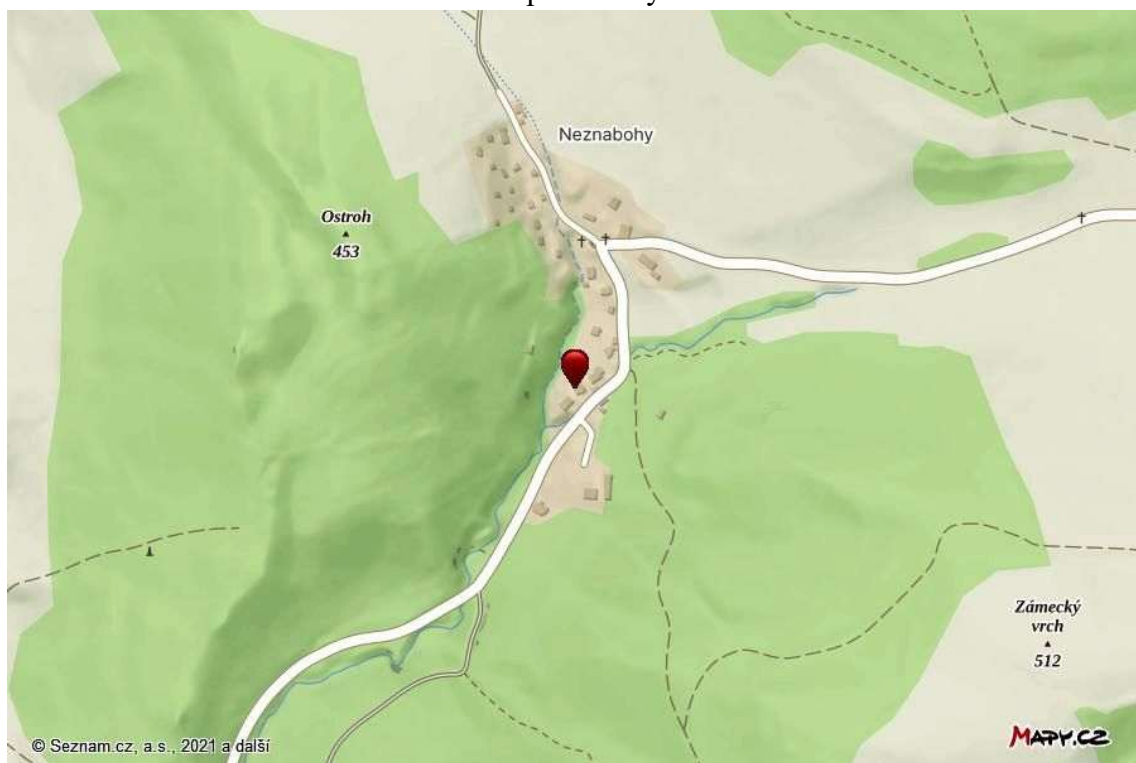
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 4



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře



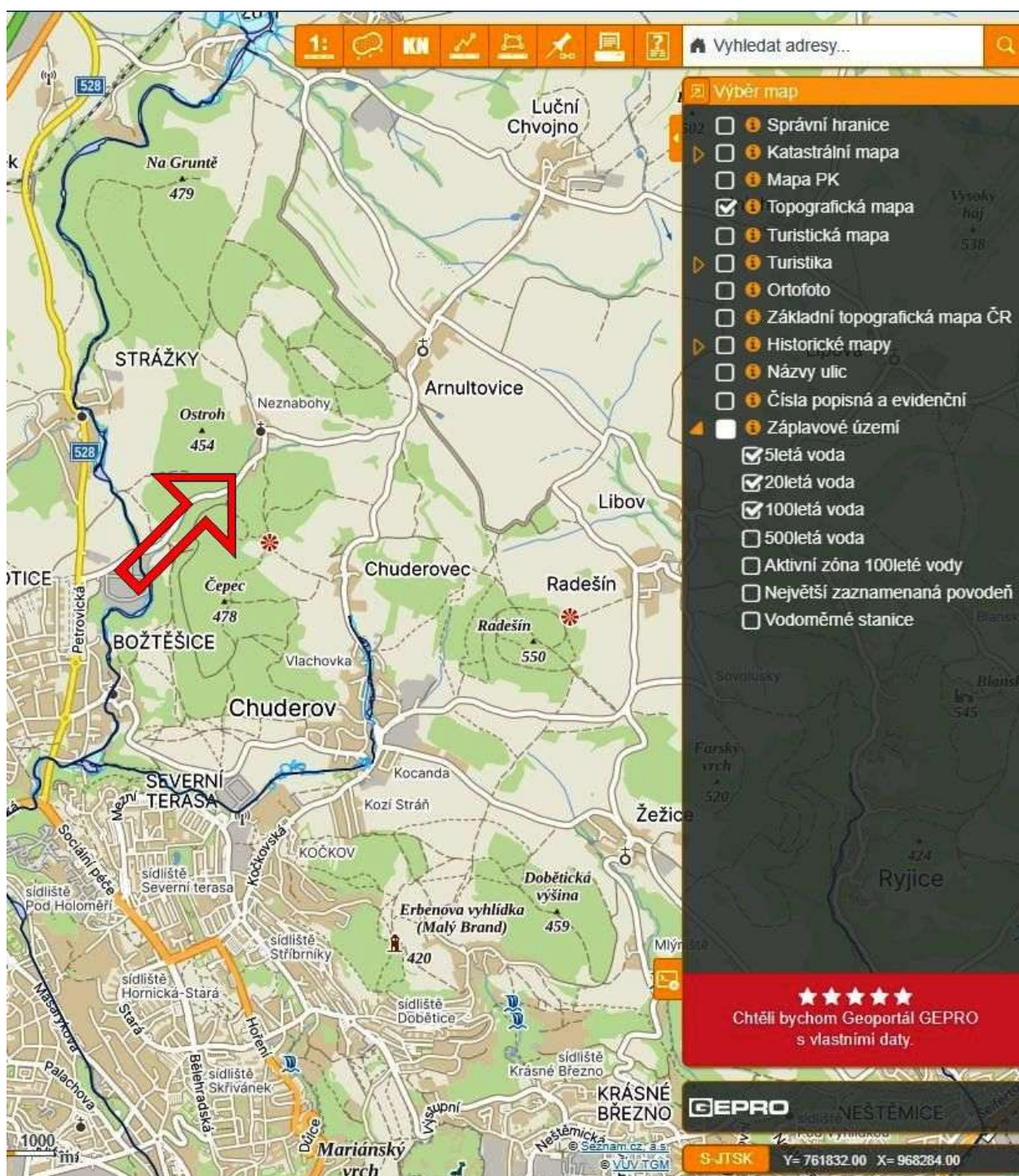




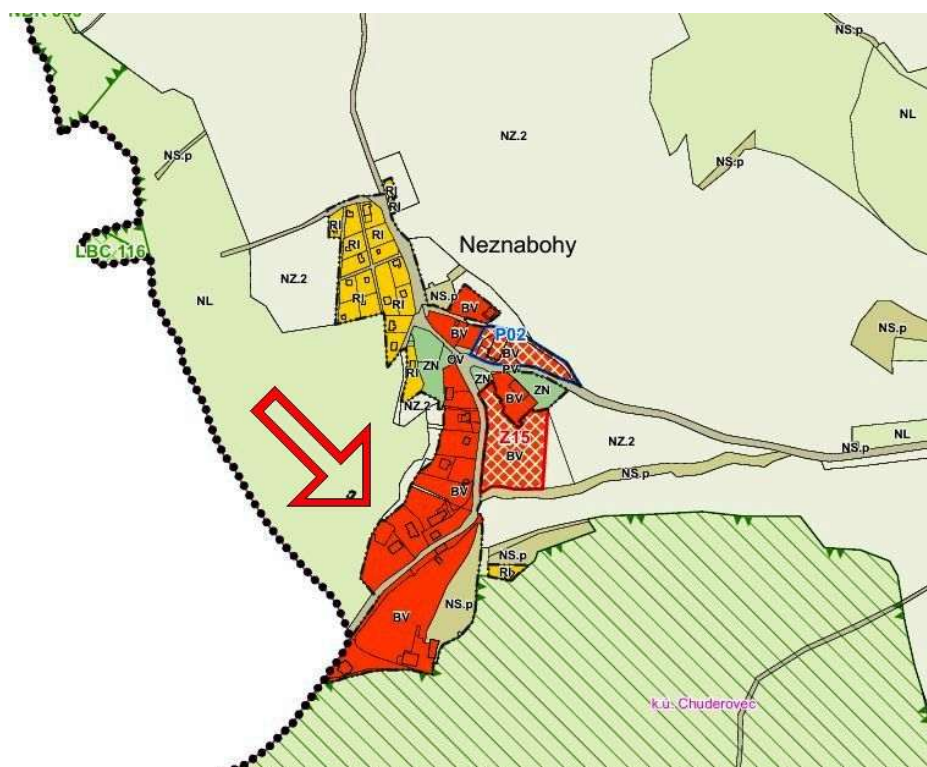








povodňová mapa Q5, Q20 a Q100



výřez územního plánu obce Chudarov

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY PLOCHY ZMĚN ÚZEMNÍ REZERVA

(§4 vyhl.č.501/2006 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ



BYDLENÍ v bytových domech



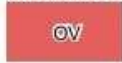
BYDLENÍ v rodinných domech - vesnické

(§5 vyhl.č.501/2006 Sb.) PLOCHY REKREACE



REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci

(§6 vyhl.č.501/2006 Sb.) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



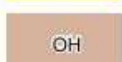
OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- veřejná infrastruktura



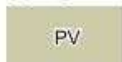
OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- tělovýchovná a sportovní zařízení



OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy

(§7 vyhl.č.501/2006 Sb.) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

s převahou zpevněných ploch

legenda