



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 009799/2024

Ocenění pozemku p.č. 87/2, nově vzniklého oddělením z pozemku p.č. 87, evidovaný na LV 1 v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč cenou obvyklou, k rozhodnému datu 13. 2. 2024

Předmět znaleckého posudku:	Pozemek p.č. 87/2 o celkové výměře 8 m ² , nově vzniklý oddělením z pozemku p.č. 87, evidovaný na LV 1 pro k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč.		
Zadavatel:	EQUANS Services a.s. IČ: 261 21 603 Lhotecká 793/3, 143 00 Praha		
Číslo jednací/zakázky:	IE-12-4006441		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	16. 2. 2024		
Počet stran:	41 stran včetně příloh	Počet příloh:	4
Vydáno tištěné:	-	Vydáno elektronicky:	ANO

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 4 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 4 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 4 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku	- 4 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 4 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 5 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 5 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	- 5 -
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	- 5 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem</i>	- 5 -
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i>	- 5 -
2.2.3	<i>Použitá literatura</i>	- 5 -
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	- 6 -
2.2.5	<i>Další informace</i>	- 6 -
2.3	Místní šetření	- 6 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 6 -
3	NÁLEZ	- 8 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 8 -
3.1.1	<i>Postup samotný</i>	- 8 -
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu</i>	- 8 -
3.1.3	<i>Metodologie ocenění</i>	- 10 -
3.1.4	<i>Data získaná o oceňované nemovité věci</i>	- 13 -
3.2	Stanovení kritérií výběru	- 18 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí	- 19 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat	- 19 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 19 -
4	ZNALECKÝ POSUDEK	- 24 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 24 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé</i>	- 24 -
4.1.2	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné</i>	- 28 -
4.2	Výsledky analýzy dat	- 31 -
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé</i>	- 31 -
4.2.2	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné</i>	- 32 -
5	ODŮVODNĚNÍ	- 32 -

5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 32 -
5.1.1	Pro určení ceny obvyklé.....	- 32 -
5.1.2	Pro určení ceny zjištěné.....	- 32 -
5.1.3	Výsledky analýzy.....	- 32 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 33 -
5.2.1	Pro určení ceny obvyklé.....	- 33 -
5.2.2	Pro určení ceny zjištěné.....	- 33 -
6	ZÁVĚR.....	- 34 -
6.1	Citace zadané odborné otázky.....	- 34 -
6.2	Závěrečný výrok.....	- 34 -
6.3	Podmínky správnosti závěru.....	- 34 -
7	PŘÍLOHY.....	- 34 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	- 41 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci.....	- 14 -
Obrázek 2	Geometrický plán.....	- 15 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě.....	- 16 -
Obrázek 4	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu.....	- 17 -
Obrázek 5	HB Index – pozemky.....	- 18 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Výpočet výměry pozemku.....	- 15 -
Tabulka 2	Výčet srovnávacích případů.....	- 19 -
Tabulka 3	Srovnávací případ 1.....	- 20 -
Tabulka 4	Srovnávací případ 2.....	- 20 -
Tabulka 5	Srovnávací případ 3.....	- 21 -
Tabulka 6	Srovnávací případ 4.....	- 21 -
Tabulka 7	Srovnávací případ 5.....	- 22 -
Tabulka 8	Srovnávací případ 6.....	- 22 -
Tabulka 9	Srovnávací případ 1 – analýza dat.....	- 25 -
Tabulka 10	Srovnávací případ 2 – analýza dat.....	- 25 -
Tabulka 11	Srovnávací případ 3 – analýza dat.....	- 26 -
Tabulka 12	Srovnávací případ 4 – analýza dat.....	- 26 -
Tabulka 13	Srovnávací případ 5 – analýza dat.....	- 27 -
Tabulka 14	Srovnávací případ 6 – analýza dat.....	- 27 -
Tabulka 15	Určení jednotkové obvyklé ceny.....	- 31 -
Tabulka 16	Určení obvyklé ceny.....	- 31 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Určete cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemku p.č. 87/2 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², který vznikne oddělením z pozemku p.č. 87 podle geometrického plánu č. 273-152/2023 ze dne 20. 4. 2023, pozemek p.č. 87 evidován na LV 1 pro k.ú. Český Újezd, obec Chlumec (dále jen „Předmětná nemovitá věc“).

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek bude použit za účelem zjištění hodnoty Předmětné nemovité věci pro potřeby Zadavatele v souvislosti s jednáním o jejím nákupu. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 13. únor 2024, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Pro potřeby určení ceny obvyklé (popř. tržní hodnoty) a ceny zjištěné je využit zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

- / Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
- / Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
- / Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
- / Informací a podkladů od Zadavatele.
- / Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

- / Identifikace Předmětné nemovité věci.
- / Objednávka Zadavatele.
- / Geometrický plán č. 273-152/2023 ze dne 20. 4. 2023, vyhotovený EQUANS Services a.s..
- / SoSB.
- / Kolaudační souhlas.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

- / Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
- / Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
- / Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
- / Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
- / Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
- / Územní plán obce.
- / Malý lexikon obcí České republiky 2024.
- / Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

- / Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
- / Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
- / Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.

- / Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

- / <https://mapy.cz>
- / <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- / <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
- / <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
- / <https://www.cenovamapa.cz>
- / <https://www.farmy.cz>
- / <https://www.justice.cz>
- / <https://www.povis.cz>
- / <https://hypotecnibanka.cz>
- / <https://mfcr.cz>
- / <https://mesta.obce.cz>
- / https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

- / Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- / Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
- / Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
- / Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno znalcem Zpracovatele k Rozhodnému datu.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.



3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zpracovatele znaleckého posudku Znalecké kanceláře.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné obvyklé ceny (popř. tržní hodnoty) Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplácena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

- VI. „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- VII. „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- VIII. „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- IX. „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.

*Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:*

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízením použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namíste zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejný výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno cenou obvyklou a cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (zákon o oceňování majetku), a dle jeho prováděcích předpisů (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění).

3.1.4 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.4.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

Město Chlumec, Muchova 267, 403 39 Chlumec

3.1.4.2 Charakteristika obce

Chlumec je město v okrese Ústí nad Labem na východě Ústeckého kraje. Leží na úpatí Krušných hor, na půli cesty mezi městy Ústí nad Labem a Teplicemi. Žije zde přibližně 4 300 obyvatel. Tři ze šesti částí města tvoří jeho exklávu. Chlumec má celkovou rozlohu 12,87 km² a od září 2012 se dělí na šest částí: Chlumec, Český Újezd, Hrbovice, Stradov, Střížovice a Žandov. Části Hrbovice, Český Újezd a Střížovice tvoří exklávu města; od hlavní části města ji odděluje území města Chabařovice a bývalý Úžín, který patří k ústecké části Všebořice. V Chlumci je základní škola a dvě mateřské školy, Pod Horkou a Pohádka. Kromě toho působí v Chlumci Mateřské centrum Sluníčka, které zajišťuje program pro rodiče na mateřské dovolené a děti předškolního i školního věku. V budově základní školy sídlí také Místní knihovna.

Dopravní obslužnost Chlumce je na dobré úrovni. Bezprostředně kolem něj prochází silnice I. třídy číslo 13, která vede z Karlových Varů do Liberce a dále do Polska. Necelé dva kilometry od Chlumce se také nachází sjezd z dálnice D8 (exit 74, mimoúrovňová křižovatka Úžín). Přes dálnici vede unikátní lávka pro pěší, zvaná Kočičí oči. Lávka získala několik architektonických ocenění v roce 2007. Chlumec je spojen městskou hromadnou dopravou s Ústím nad Labem, Teplicemi a linkovou dopravou s Děčínem. Železniční stanice Chlumec u Chabařovic se nalézá SZ od obce. Regionální trať nazývaná Kozí dráha nebo Kozina vede z Děčína do Oldřichova u Duchcova. Její pravidelný provoz byl zahájen roku 1871 a ukončen 9. prosince 2007.

Statistika:

Počet obyvatel v obci k 1.1.2022 : 4237

V obci je pošta

V obci je základní škola 1. - 9. ročník

V obci je zdravotnické zařízení

V obci je zařízení Policie ČR

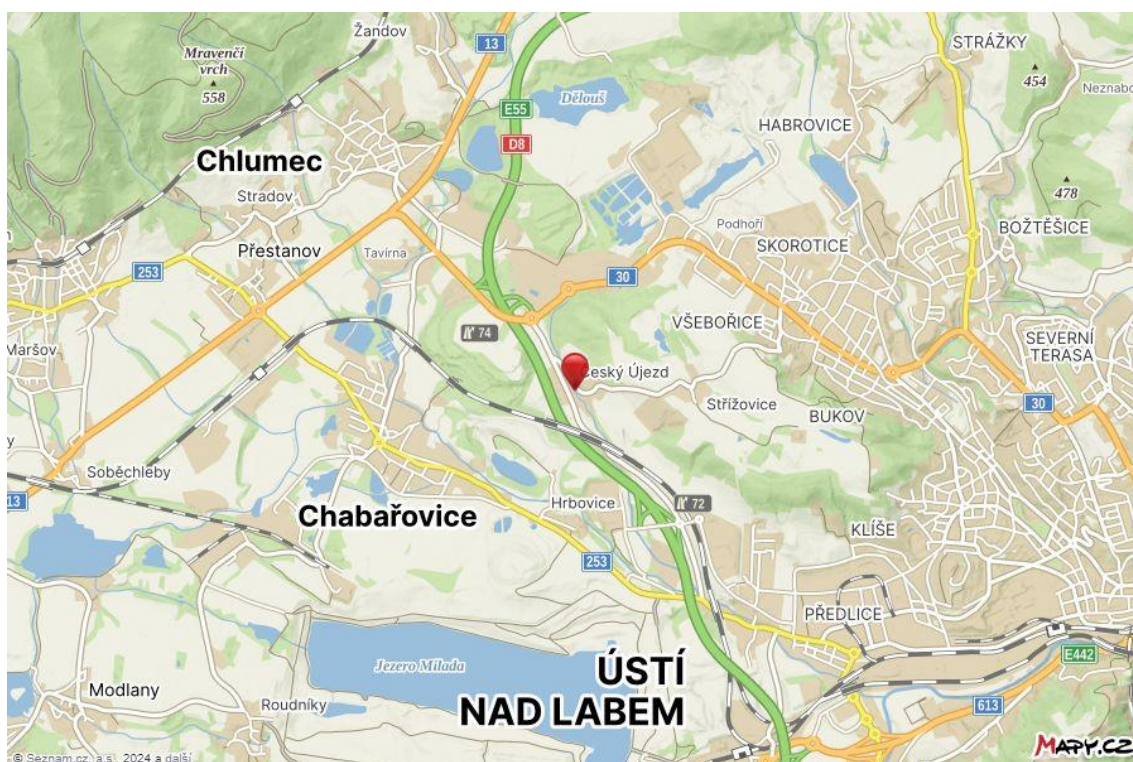
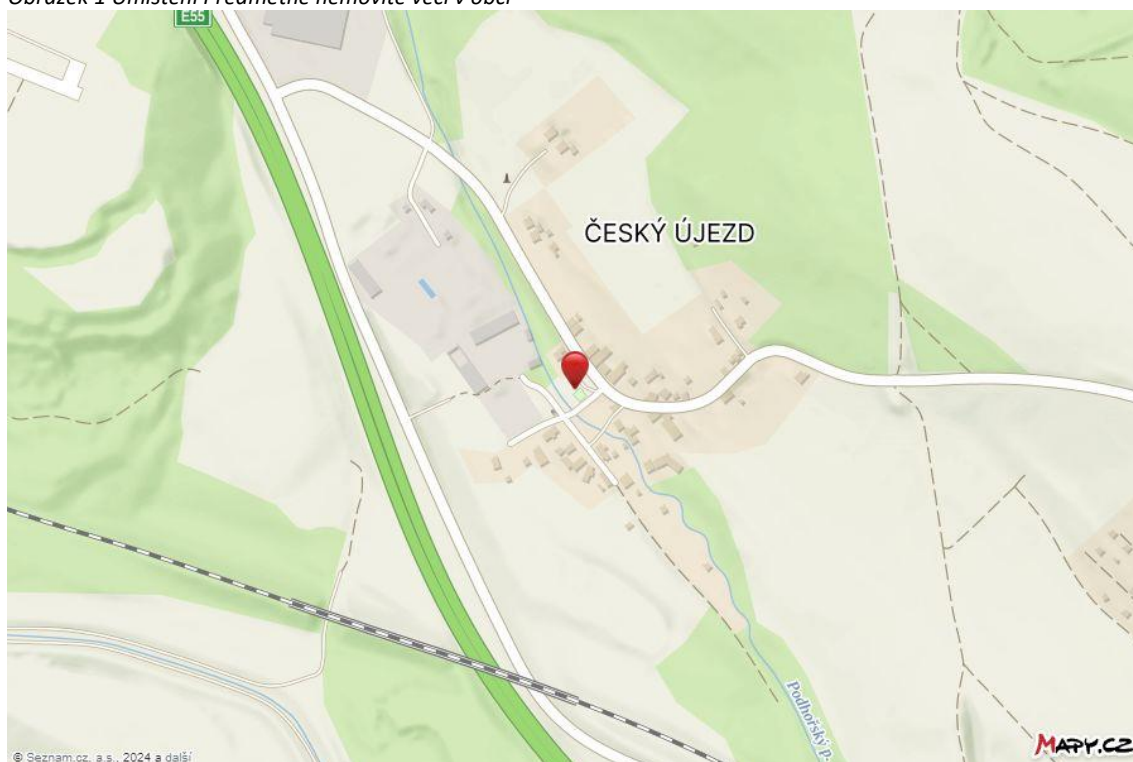
V obci je kanalizace s připojením na čističku odpadních vod

V obci je vodovod

V obci je plynofikace

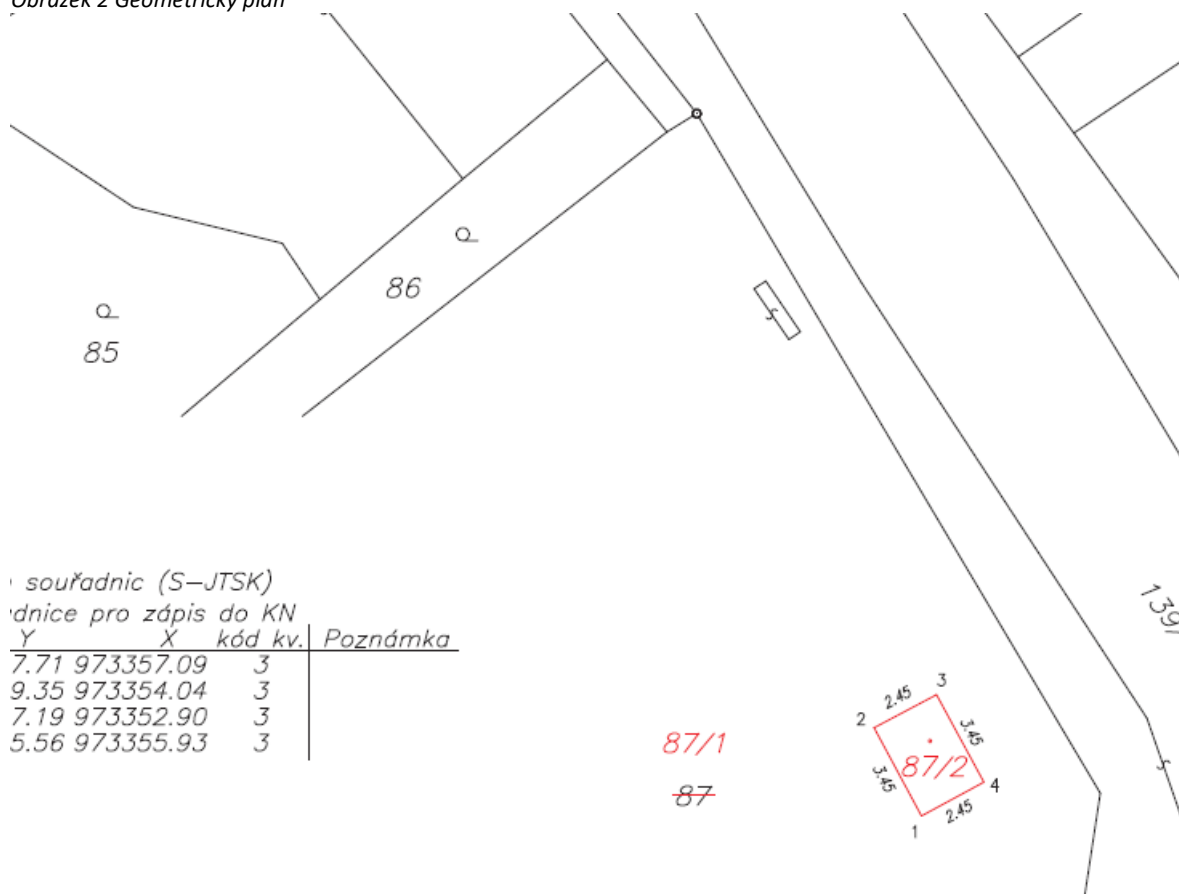
3.1.4.3 Poloha Předmětné nemovité věci a její popis

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek 2 Geometrický plán



Zdroj: Zadavatel

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 87/2, který vznikne oddělením z pozemku p.č. 87 podle předloženého geometrického plánu a bude v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če. tech. vyb..

Ve skutečnosti se jedná k Rozhodnému datu o pozemek převážně zastavěný stavbou technické vybavenosti – nové trafostanice UL 0098 10/0,4 kV ve vlastnictví Zadavatele a dále tvořící plochu kolem této trafostanice (okapový chodníček). Pozemek je rovinný, neoplocený. Výměra pozemku p.č. 87/2 dle předloženého geometrického plánu činí 8 m².

Na základě výše uvedených skutečností se jedná o stavební pozemek zastavěný stavbou technické infrastruktury (trafostanice) jiného vlastníka (Zadavatele). Tato stavba není v tomto znaleckém posudku oceněna.

Tabulka 1 Výpočet výměry pozemku

Výpočet výměry pozemku		
Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m ²)
p.č. 87/2	zastavěná plocha a nádvoří	8
	Výměra celkem	8

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Pozemek se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách P – plocha veřejných prostranství, v zastavěném území obce.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

plocha veřejných prostranství - P

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb., JEV_ID 104500 metodiky Ústeckého kraje)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství.

Přípustné využití:

- pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné sídelní zeleně;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- využití pozemků, umístění staveb a zařízení nesouvisející s hlavním využitím nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního

prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- výšková regulace zástavby:
 - není stanovena.
- míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
 - není stanovena.

Pozemek je zastavěn stavbou technické infrastruktury, tedy v souladu s územním plánem.

Obrázek 4 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



Zdroj: Územní plán obce

3.1.4.4 Omezující vlivy a rizika

Podle části C LV je zapsáno věcné právo zatěžující Předmětnou nemovitou věc – viz Přílohy. Předmětná nemovitá věc se dále nachází v ochranném pásmu trafostanice. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází v zóně IV. se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

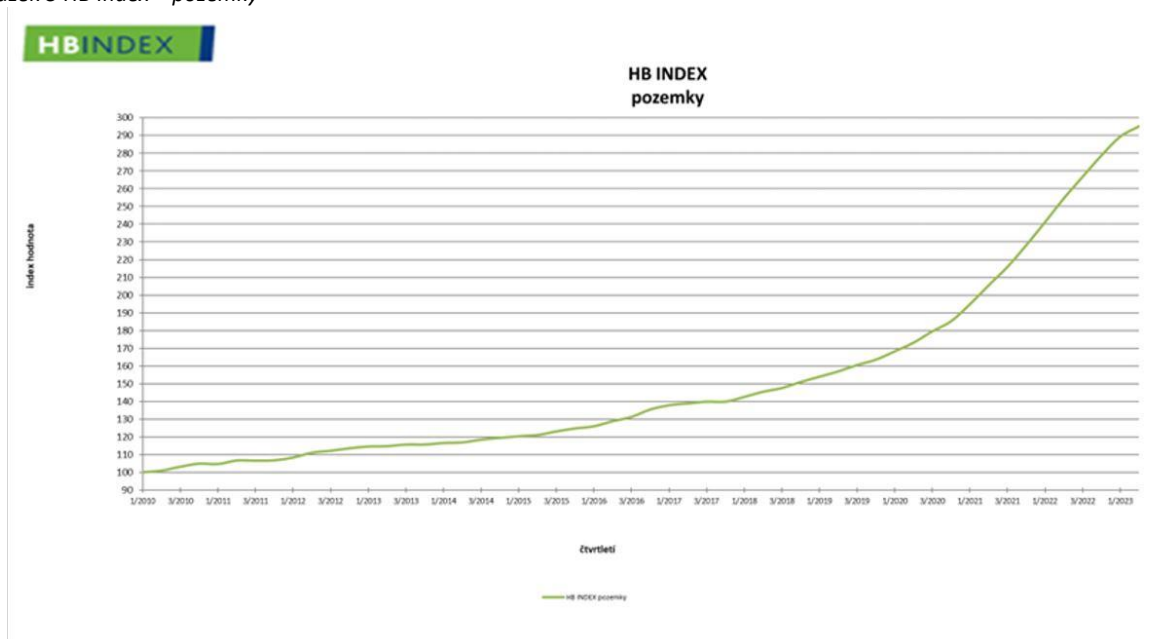
Na pozemku je vybudována regulační stanice plynu ve vlastnictví jiného subjektu.

3.1.4.5 Analýza trhu

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v roce 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních

úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Obrázek 5 HB Index – pozemky



Zdroj: Hypoteční banka

Poptávka po pozemcích stále převyšuje nabídku, kterou brzdí hlavně zastaralé územní plány nebo nedostatečná kapacita infrastruktury. Meziročně jejich cena vzrostla o 12 procent. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou navíc, stejně jako v předcházejícím období, nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst.

Vzhledem k tomu, že oceňujeme pozemky v rámci technické infrastruktury, zvolili jsme jako průměrnou výši meziročního nárůstu 8 %.

3.2 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- Na předmětu ocenění se nachází stavba technické vybavenosti – trafostanice.
- Pozemek je řešen jako stavební, zastavěný stavbou technické infrastruktury.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti přibližně na úrovni 8 % ročně. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu $8\%/12 \text{ měsíců} \times \text{počet měsíců mezi obdobími od právních účinků vkladu kupní smlouvy do února 2024}$.

- K2 zohlednění investiční připravenosti – tímto je zohledněn vztah k územnímu plánu, existence inženýrských sítí, vydaná rozhodnutí pro další využití apod.
- K3 zohlednění obliby lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.
- K7 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 2 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy		
Číslo	Katastrální území	Umístění
1	Roudníky	parcela p.č. st. 232
2	Habrovice	parcela p.č. 245/25
3	Habrovice	parcela p.č. 258/4
4	Klíše	parcela p.č. 1511/26
5	Klíše	parcela p.č. 1514/70
6	Unčín u Krupky	parcela p.č. st. 407

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

Pro zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé Předmětné nemovité věci bylo postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

Tabulka 3 Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Katastrální území	Roudníky
Umístění:	parcela p.č. st. 232
Datum transakce:	03.01.2016
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	2 240 Kč
Počet měrných jednotek (m ²)	15,00
Číslo řízení:	V-7297/2016-510
Jednotková cena transakce:	149 Kč/m ²

Pozemek pod trafostanicí



Tabulka 4 Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Katastrální území	Habrovice
Umístění:	parcela p.č. 245/25
Datum transakce:	28.03.2017
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	11 060 Kč
Počet měrných jednotek (m ²)	24,00
Číslo řízení:	V-2570/2017-510
Jednotková cena transakce:	461 Kč/m ²

Pozemek pod trafostanicí



Tabulka 5 Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Katastrální území	Habrovice
Umístění:	parcely p.č. 258/4
Datum transakce:	29.09.2017
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	4 140 Kč
Počet měrných jednotek (m ²)	10,00
Číslo řízení:	V-6727/2017-510
Jednotková cena transakce:	414 Kč/m ²
Pozemek pod trafostanicí 	

Tabulka 6 Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Katastrální území	Klíše
Umístění:	parcely p.č. 1511/26
Datum transakce:	18.01.2023
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	10 870 Kč
Počet měrných jednotek (m ²)	6,00

Číslo řízení:	V-1165/2023-510
Jednotková cena transakce:	1 812 Kč/m ²
Pozemek pod trafostanicí 	

Tabulka 7 Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Katastrální území	Klíše
Umístění:	parcela p.č. 1514/70
Datum transakce:	10.10.2023
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	890 000 Kč
Počet měrných jednotek (m ²)	445,00
Číslo řízení:	V-2087/2023-531
Jednotková cena transakce:	2 000 Kč/m ²
Pozemek pod sloupky distribuční soustavy 	

Tabulka 8 Srovnávací případ 6

Srovnávací případ 6	
Katastrální území	Unčín u Krupky
Umístění:	parcela p.č. st. 407
Datum transakce:	24.10.2016
Typ transakce:	Realizovaný prodej

Cena transakce:	15 000 Kč
Počet měrných jednotek (m ²)	18,00
Číslo řízení:	V-7848/2016-509
Jednotková cena transakce:	833 Kč/m ²

Pozemek pod trafostanicí



4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby jediný možný ve vztahu k zákonu o oceňování majetku. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů pozemků v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Tabulka 9 Srovnávací případ 1 – analýza dat

Obecná srovnávací případ 1 - analyza dat

Srovnávací případ 1		
Katastrální území	Roudníky	
Umístění:	parcela p.č. st. 232	
Datum transakce:	03.01.2016	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	2 240 Kč	
Počet měrných jednotek (m²)	15,00	
Číslo řízení:	V-7297/2016-510	
Jednotková cena transakce:	149 Kč/m²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,87
Jednotková hodnota po úpravě v čase		279 Kč/m²
K2 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	horší	1,10
K4 dopravní obslužnost	horší	1,10
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,21
Upravená jednotková cena		338 Kč/m²

Tabulka 10 Srovnávací případ 2 – analýza dat

Srovnávací případ 2		
Katastrální území	Habrovice	
Umístění:	parcela p.č. 245/25	
Datum transakce:	28.03.2017	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	11 060 Kč	
Počet měrných jednotek (m²)	24,00	
Číslo řízení:	V-2570/2017-510	
Jednotková cena transakce:	461 Kč/m²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,70
Jednotková hodnota po úpravě v čase		783 Kč/m²
K2 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	lepší	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	větší	1,10

Jednotková upravená cena	
Celková úprava	0,99
Upravená jednotková cena	776 Kč/m²

Tabulka 11 Srovnávací případ 3 – analýza dat

Srovnávací případ 3		
Katastrální území	Habrovice	
Umístění:	parcela p.č. 258/4	
Datum transakce:	29.09.2017	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	4 140 Kč	
Počet měrných jednotek (m²)	10,00	
Číslo řízení:	V-6727/2017-510	
Jednotková cena transakce:	414 Kč/m²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,63
Jednotková hodnota po úpravě v čase		675 Kč/m²
K2 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	lepší	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,90
Upravená jednotková cena		607 Kč/m²

Tabulka 12 Srovnávací případ 4 – analýza dat

úvaha 12 Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Klíše	
Umístění:	parcela p.č. 1511/26	
Datum transakce:	18.01.2023	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	10 870 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	6,00	
Číslo řízení:	V-1165/2023-510	
Jednotková cena transakce:	1 812 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,09
Jednotková hodnota po úpravě v čase		1 975 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	výrazně lepší	0,80

K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	v komerčním areálu	0,90
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,72
Upravená jednotková cena		1 422 Kč/m²

Tabulka 13 Srovnávací případ 5 – analýza dat

Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Klíše	
Umístění:	parcela p.č. 1514/70	
Datum transakce:	10.10.2023	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	890 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m²)	445,00	
Číslo řízení:	V-2087/2023-531	
Jednotková cena transakce:	2 000 Kč/m²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,03
Jednotková hodnota po úpravě v čase		2 060 Kč/m²
K2 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	výrazně lepší	0,80
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	větší	1,10
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,88
Upravená jednotková cena		1 813 Kč/m²

Tabulka 14 Srovnávací případ 6 – analýza dat

Srovnávací případ 6	
Katastrální území	Unčín u Krupky
Umístění:	parcela p.č. st. 407
Datum transakce:	24.10.2016
Typ transakce:	Realizovaný prodej
Cena transakce:	15 000 Kč
Počet měrných jednotek (m ²)	18,00
Číslo řízení:	V-7848/2016-509
Jednotková cena transakce:	833 Kč/m ²
Korekce	

K1 změna v čase		1,76
Jednotková hodnota po úpravě v čase		1 467 Kč/m ²
K2 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	lepší	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,90
Upravená jednotková cena		1 320 Kč/m²

4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Úkolem Zpracovatele je dále stanovit ve smyslu vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c cenu zjištěnou.

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., odst. 7 zní: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Na základě výše uvedeného byla cena zjištěná stanovena podle jednotlivých příslušných paragrafů oceňovacího předpisu.

LV: 1
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Chlumec
Katastrální území: Český Újezd
Počet obyvatel: 4 253

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 618,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Ústí nad Labem,	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,294,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,944}$$

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

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

Index polohy

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: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	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 vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,566}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,582$

1. Pozemek p.č. 87/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo trafostanice.	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 0,980 * 0,600 = 0,570$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 294,-	0,570		737,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	87/2	8	737,58	5 900,64
Stavební pozemek celkem				8	5 900,64

Pozemek p.č. 87/2 - zjištěná cena celkem	=	5 900,64 Kč
---	----------	--------------------

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé

Tabulka 15 Určení jednotkové obvyklé ceny

Výpočet jednotkové ceny obvyklé	
Srovnávací případ č. 1	338 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	776 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	607 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	1 422 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	1 813 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	1 320 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	1 046 Kč/m²
1. Kvartil	649 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	1 048 Kč/m²
3. Kvartil	1 396 Kč/m²
Použitá jednotková cena obvyklá:	1 048 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 16 Určení obvyklé ceny

Výsledná cena obvyklá	
Plocha pozemku	8 m ²
Jednotková cena obvyklá	1 048 Kč/m ²
Celkem	8 384 Kč
Celkem cena obvyklá majetku po rámcovém zaokrouhlení:	8 380 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá Předmětných nemovitých věcí určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

8 380 Kč

4.2.2 Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné

1. Pozemek p.č. 87/2	5 900,64 Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	5 900,64 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	5 900,- Kč
slovy: Pěttisícdevětset Kč	

Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná Předmětných nemovitých věcí určená podle oceňovacího předpisu činí po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky:

5 900 Kč

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení ceny obvyklé

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení ceny obvyklé dle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, a to v souladu s jediným možným postupem, tedy porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění (§1a, odst. 2, písmeno d) cenového předpisu).

5.1.2 Pro určení ceny zjištěné

Cena zjištěná byla určena zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.

5.1.3 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

- **cena zjištěná podle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. 8 380 Kč**
- **cena obvyklá podle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. 5 900 Kč**

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají rozdílu. Cena obvyklá je mírně vyšší jak cena zjištěná což lze odůvodnit faktem, že se jedná o poměrně běžnou záležitost, kdy cena zjištěná byla v minulosti koncipována především pro potřeby vyměření daně z nabytí nemovitých věcí a svými konstantami nemůže plně zohlednit veškeré faktory trhu s nemovitým majetkem.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

5.2.1 Pro určení ceny obvyklé

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění obvyklé ceny.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna obvyklá cena Předmětné nemovité věci.

5.2.2 Pro určení ceny zjištěné

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- c) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- d) Postup při oceňování odpovídá postupu podle oceňovacích předpisů.
- e) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena Předmětné nemovité věci.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Určete cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemku p.č. 87/2 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², který vznikne oddělením z pozemku p.č. 87 podle geometrického plánu č. 273-152/2023 ze dne 20. 4. 2023, pozemek p.č. 87 evidován na LV 1 pro k.ú. Český Újezd, obec Chlumec.

6.2 Závěrečný výrok

Cenu obvyklou pozemku p.č. 87/2 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8 m², který vznikne oddělením z pozemku p.č. 87 podle geometrického plánu č. 273-152/2023 ze dne 20. 4. 2023, pozemek p.č. 87 evidován na LV 1 pro k.ú. Český Újezd, obec

Chlumec určíme k rozhodnému datu ve výši

8 380,- Kč.

(slovy: osm tisíc tři sta osmdesát korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2024, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zařídění předmětu ocenění. S cenou obvyklou pak lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až tří kalendářních měsíců. Výsledná obvyklá cena pak předpokládá, že předmětný pozemek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná cena obvyklá ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7 PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1 - Objednávka Zadavatele	2
Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí	2
Příloha č. 3 - Geometrický plán	1
Příloha č. 4 - Fotodokumentace	1

Příloha č. 1 - Objednávka Zadavatele

DISTRIBUCE

V Praze, dne: 29.1.2024

číslo zakázky (stavby): IE-12-4006441 UL-Český Újezd - přemístění TS + kabelizace
naše značka:

Zpracovatel projektové dokumentace (objednavatel ZP):

EQUANS Services a.s.
Lhotecká 793/3
143 00 Praha
IČ:26121603, DIČ: CZ26121603
Kontaktní osoba: Michal Karafiát,
michal.karafiat@equans.com, tel:725888012

JEDNOTNÝ FORMULÁŘ POŽADAVKU NA ZNALECKÉ SLUŽBY

- Identifikace nemovitého majetku:** Po rozdělení parc.č. 87, výměry 1619 m2, ostatní plocha, na pozemky: parc.č. 87/1, výměry 1610 m2, ostatní plocha, parc.č. 87/2, výměry 8 m2, ostatní plocha dojde k prodeji pozemku č. 87/2. Na pozemku se nachází trafostanice
- Účel znaleckého posudku (proč je posudek zpracováván):** kupní smlouva – určení kupní ceny
- Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):** Určení ceny zjištěné pro potřeby stanovení kupní ceny za pozemek pod trafostanicí pro technickou infrastrukturu
- Rozhodné datum ocenění:** *vypsat k jakému datu je ocenění potřeba (pokud není povahou posudku stanovené jiné datum - např. v případě soudního sporu zpětně), jinak bude rozhodným datem datum místního šetření provedené znalcem)*
- Podoba a počet výtisků¹:** znalecký posudek postačí v elektronické podobě
- Kontaktní osoba pro místní šetření a doplnění podkladů (uvádět vždy):**
michal.karafiat@equans.com, tel:725888012
- U věcných břemen je možné buď předložit geometrický plán, nebo nákres ve formátu dgn, dxf, nebo dwg specifikovaný na listu 2, nebo vše podrobně vypsat do tabulky uvedené na listu 3 tohoto formuláře**

Termín vyhotovení posudku je do 4 týdnů po obdržení **všech** potřebných podkladů, včetně dodatečně vyžádaných, což bude potvrzeno **akceptací** objednávky;

Cena posudku je stanovena dle ceníku uvedeného v Rámcové objednávce

Michal Karafiát

Jméno a příjmení + podpis

Potvrzení **obdržení** objednávky ZP (razítko + podpis): _____

Nezbytné přílohy: GP, PD, SOBS, tabulka délek a ploch

¹ po přechodu na elektronickou verzi počet vyhotovení nebude nutné uvádět

ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

Příloha č. 1 - Objednávka Zadavatele



Podklady pro ocenění (není-li geometrický plán nebo elektronický náčrtek ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, ze kterého vše plyne):

Veškeré údaje o pozemku musí být vypsány v této tabulce:

č.ř.	Dotčený pozemek p.č.	způsob využití pozemku dle KN	typ záboru (komunikace, krajnice, chodník, pomocný pozemek, překop, podzemní objekt, nadzemní objekt)	délka vedení (m)	šířka pruhu VB (m)	dotčená výměra (m²)	informace o zahrnutí do pasportu místní komunikace obce (ano/ne)	údaj o vedení (podzemní/nadz., hladina napětí apod.)
1	87 (st. 87/2)	Ostatní plocha				8		trafostanice
	Celkem					8		

Legenda:

- zakreslení vedení sítě včetně vyznačení šířky pruhu, který bude předmětem věcného břemene;
- vyčíslení výměr takto dotčené plochy a to po jednotlivých pozemcích (parcelních číslech) a případně i u jednotlivých pozemků po jednotlivých způsobech využití zvlášť, tedy v některých případech (zejména komunikační pozemky), vyčíslení tuto dotčenou plochu i po jednotlivých typech záboru (komunikace, krajnice, chodník, pomocný pozemek, překop);
- vyčíslení délek tohoto vedení a to ve stejné struktuře jako u výměr, tedy jak po jednotlivých pozemcích, tak i zvlášť u jednotlivých pozemků i po jednotlivých typech záboru;
- údaj, o jaké vedení vlastně jde (podzemní/nadzemní, hladina napětí apod.), pokud to již nevyplyvá z projektové dokumentace;
- info, které pozemky komunikací jsou v pasportu místních komunikací obce.

ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČ: 24728035, DIČ: CZ247290
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 16:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 568015 Chlumec
Kat.území: 623270 Český Újezd List vlastnictví: 1
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Chlumec, Muchova 267, 40339 Chlumec	00391387	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
87	1619	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, v rozsahu dle geometrického plánu č. 272-134/2023
Doba trvání: na dobu neurčitou.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 87

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4006441/1 ze dne
02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 12:45:00. Zápis proveden
dne 30.01.2024.

V-101/2024-510

Pořadí k 08.01.2024 12:45

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
LV 1
- o Změna číslování parcel
Povinnost k
LV 1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 1.

POLVZ:17/1992

Z-900017/1992-510

Pro: Město Chlumec, Muchova 267, 40339 Chlumec

RČ/IČO: 00391387

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



Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2024 16:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 568015 Chlumec
Kat.území: 623270 Český Újezd List vlastnictví: 1
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

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

Vyhotoveno: 14.02.2024 16:47:34

Podpis, razítko:

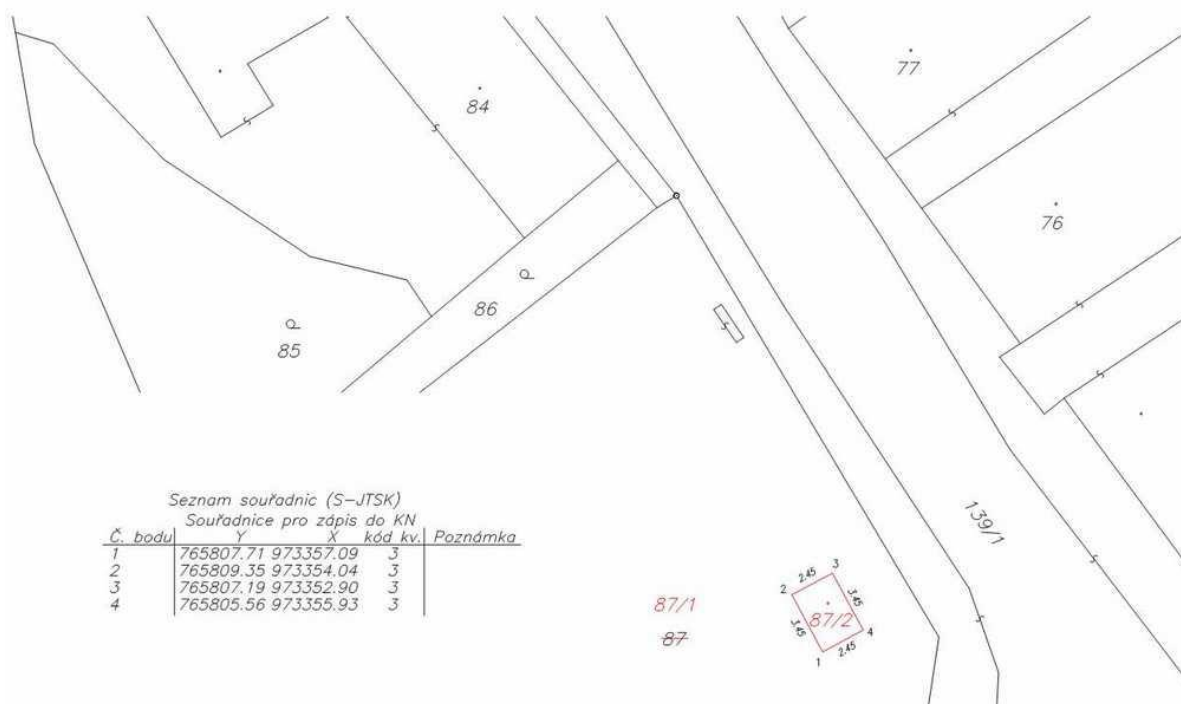
Řízení PÚ:

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://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 3 - Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav				Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m²			ha	m²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Označení dílu
87	*1)	16:19	ostat. pl. ostat. komunikace	87/1	16	10	ostat. pl. ostat. komunikace		2	87	1	16:10
				87/2		8	zast. pl.	bez čp/če tech.vyb.	2	87	1	8
		16:19				16:18						

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění



GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
vyznačení obvodu budovy		Jméno, příjmení: Ing. Michal Jarůšek		Jméno, příjmení: Ing. Michal Jarůšek	
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2583/12		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2583/12	
		Dne: 20.4.2023 Číslo: 5076/2023		Dne: 13.06.2023 Číslo: 6097/2023	
		Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: EQUANS Services a.s. Lhotecká 793/3 143 00 Praha 4		Katastrální úřad souhlasí s očištním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 273-152/2023		Bc. Miroslava Hájková KÚ pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem PGP-363/2023-510 2023.04.25 13:30:59 +02'00'			
Okres: Ústí nad Labem					
Obec: Chlumec					
Kat. území: Český Újezd					
Mapový list: Ústí nad Labem 6-6/41					
Doposudním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a případně navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:					
rohů budovy					

Příloha č. 4 - Fotodokumentace



8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 009799/2024.

Otisk znaleckých pečeti:

Znalecký posudek sestavil: Ing. Iva Suchá

Případná vysvětlení podá: Ing. Iva Suchá

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Iva Suchá
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

.....
Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 16.02.2024