

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 070/2024

Ke zjištění obvyklé ceny pozemku ppč. 995/7 v k.ú. Žandov u Chlumce, obec Chlumec

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemková parcela ppč. 995/7, v k.ú. Žandov u Chlumce, obec Chlumec

**Znalec:** Miroslav Filégr, ing.  
Tisá 434  
403 36 Tisá  
telefon: 602410262  
e-mail: mirek.filegr@seznam.cz  
IČ: 12041556  
Číslo posudku v evidenci znalce: 070/2024

**Zadavatel:** Město Chlumec  
Muchova 267  
40339 Chlumec

Číslo jednací: **282/2024**

**OBVYKLÁ CENA**

**25 118 Kč**

Počet stran: 21 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 8.7.2024

Vyhotoveno: Tisé 11.7.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Určit obvyklou cenu pozemkové parcely ppč. 995/7

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Obvyklá cena pozemku bude použita jako podklad pro její zobchodování.

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.7.2024 bez přítomnosti zástupce objednavatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

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

#### Tržní hodnota

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

#### Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

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

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

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

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Chlumec, 403 39 Chlumec

#### Vlastnické a evidenční údaje

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

Město Chlumec, Muchova 267, 40339 Chlumec

#### Dokumentace a skutečnost

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

#### Místopis

Chlumec 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. Žandov je část města Chlumec v okrese Ústí nad Labem. Nachází se na severu Chlumce. Prochází zde silnice I/13. Žandov leží v katastrálním území Žandov u Chlumce o rozloze 3,66 km<sup>2</sup>.

#### Situace

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

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o parcelu mírně svažitou přilehlou k nemovitosti RD čp. 81, ležící v k.ú. Žandov. Pozemek na jedné straně sousedí s průjezdnou komunikací ppč. 1008. Podél pozemku vně je vedeno podzemní vedení elektro. Pozemek není oplocený. Přístupy na veřejnou komunikaci jsou bez závad.

#### Rizika

##### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.2. Obsah**

**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemková parcela ppč. 995/7

**Obsah ocenění na tržních principech**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemková parcela ppč. 995/7

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemková parcela ppč. 995/7  
Adresa předmětu ocenění: Chlumec  
403 39 Chlumec  
LV: 1  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Chlumec  
Katastrální území: Žandov u Chlumce  
Počet obyvatel: 4 253  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 618,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>1</sub>
01. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 024,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemková parcela ppč. 995/7

##### Ocenění

##### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6                      1 024,-              0,04    40,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha - jiná plocha	995/7	449	40,96		18 391,04
Jiný pozemek - celkem			449			<b>18 391,04</b>

Pozemková parcela ppč. 995/7 - cena zjištěná celkem = **18 391,04 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Pozemková parcela ppč. 995/7

##### Oceňovaná nemovitá věc

#### Srovnatelné nemovité věci zobchodované:

Název:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 11.7.2024	49	513	1,00	<b>25 118,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	127 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	513 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	833 Kč/m <sup>2</sup>



**POZEMEK NA PRODEJ** Informace o nemovitosti pro kterou je zobrazena tržní cena

**Dotazovaná nemovitost:**

Kategorie: **Parcela**  
 Typ parcely: **Pozemková**  
 Způsob využití:

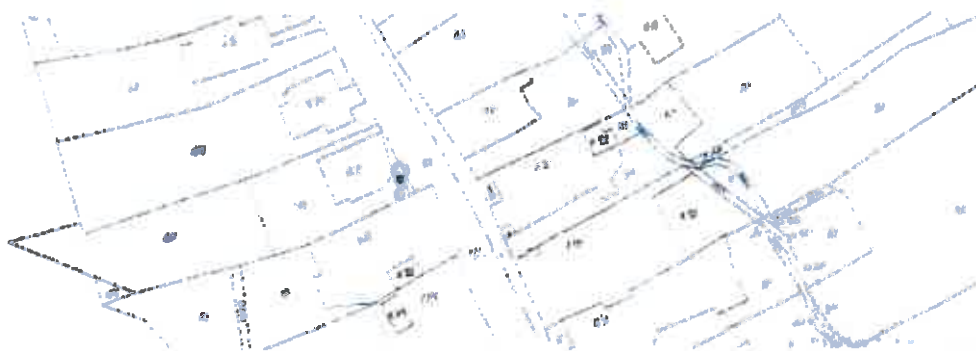
Platnost: 2018  
 Rozloha: **49 m<sup>2</sup>**

**Lokalizace parcely**

Parcela číslo: **995/7**  
 Katastr. území: **Žandov u Chlumce (794490)**  
 Lat: **50.706392**  
 Lon: **13.946475**

Zastavená plocha: **Žandov**  
 Místní část: **Chlumec**  
 Okres: **Ústí nad Labem**

**Mapa lokalizace nemovitosti:**



**Fotodokumentace nemovitosti:**



**TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI**
**25 118 Kč**

 513 Kč/m<sup>2</sup>

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

 Zdroj dat: Katastr nemovitostí  
 Stáří dat: 12 měsíců

**Statistické parametry:**

Průměr:	513 Kč/m <sup>2</sup>
Medián:	545 Kč/m <sup>2</sup>
Konečná cena (průměr)	25 118 Kč
Minimum:	127 Kč/m <sup>2</sup>
Maximum:	833 Kč/m <sup>2</sup>
Směrodatná odchylka:	290.8 Kč/m <sup>2</sup>
Počet měření:	4

 S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: 228 - 798 Kč/m<sup>2</sup>

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: 4

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

Kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Výměra (m <sup>2</sup> )	Číslo parcely	Katastrální území	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
833	230-240	314 / 5	Chlumec u Chabařovic (651796)	V-4344/2023-510	8.2023	1 km
545	70-75	176	Chlumec u Chabařovic (651796)	V-3328/2023-510	6.2023	1 km
541	15-20	173	Chlumec u Chabařovic (651796)	V-3328/2023-510	6.2023	1 km
177	30-35	1493 / 16	Varežov u Telnice (765732)	V-5114/2023-510	9.2023	2 km

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku**

Průměrná jednotková cena	513 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>25 118 Kč</b>

**4.2. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemková parcela ppč. 995/7	18 391,- Kč
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>18 391,- Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>18 390,- Kč</b>
slovy: osmnáct tisíc tři sta devadesát Kč	

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>18 390 Kč</b>
--	------------------

slovy: osmnáct tisíc tři sta devadesát Kč

**Rekapitulace ocenění na tržních principech**

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Pozemková parcela ppč. 995/7	25 118,- Kč

Rozhodující váhu ke stanovení obvyklé ceny má porovnávací hodnota zjištěná ze zobchodovaných nemovitostí v lokalitě.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>25 118 Kč</b>
---------------------	------------------

slovy: Dvacet pět tisíc sto osmnáct Kč

**Silné stránky**

- bez silných stránek

**Slabé stránky**

- horší obchodovatelnost  
- mírně svažité pozemek

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu pozemkové parcely ppč. 995/7

Odpověď:

Obvyklá cena pozemkové parcely ppč. 995/7 v k.ú. Žandov u Chlumce, obec Chlumec ke dni 8. 7. 2024 je ve výši:

**Obvyklá cena**

**25 118 Kč**

slovy: Dvacet pět tisíc sto osmnáct Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

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

**VÍŠKĚ K KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 protokolární spis evidovaný k datu 02.07.2022 07:25:02

Okras: 020427 Ústí nad Labem Účet: 000013 Číslo  
 Kat. území: 784499 Ústí nad Labem Ústí nad Labem  
 v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou katastrálních územích (ÚZ - starobídná parcela)  
 a vlastník: jiná oprávnění Identifikátor Rodič  
 Vlastnické právo 00001307  
 Město Chlumec, Šachova 267, 40232 Chlumec

**ČÁSTIČNÝ VÍŠKĚ**

**B Nemovitosti**

Poradky Parcela	Výměra(m <sup>2</sup> ) 49 ostatní plocha	Druh poradky jiná plocha	Spůsob využití jiná plocha	Spůsob ochrany sem. stoa - budova, pauza v památkové opěře
992/7				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - bez zápisu

B2 Věcná práva související s nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

**Fyz. vztahu**

- Věcné břemeno umístění a provoz elektroenergetického zařízení spočívající v umístění, opravách, udržování a provozování zařízení distribuční soustavy, v rozsahu dle geometrického plánu č. 431-179/2021, 1102-179/2021. Kápis uzavřen: na dobu neurčitou

**Operativní právo**

ČES Energetický, a. s., Šuplická 874/8, Pářík IV-  
 Pářík IV, 40202 Pářík, IČ/ÚO: 24723039

**Fovinnost k**

Parcela: 992/7

Listina Smlouva ořízení věcného břemene - opatrná č. 101. IX/001/2022/UL, 18-12-  
 4903616/08/07 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2022  
 07:14:00. Kápis proveden dne 02.11.2022.

V-6247/2022-510

Fotodi 2 18.10.2022 07:14

D Povinnky a další okolnostní údaje - bez zápisu

Plochy a upravení - bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

**Listiny**

- Smlouva o nabytí č. 23/0000000/0000000 ze dne 28.03.2021. Právní účinky zápisu k  
 okamžiku 02.04.2022 07:24:00. Kápis proveden dne 28.04.2022.

V-1700/2022-510

IČ/ÚO: 00001307

Prs: Město Chlumec, Šachova 267, 40232 Chlumec

F Věcné donucování před ekologických jedinců (APEJ) k parcelám - bez zápisu.

Shovivostí jsou v územní příručce, ve kterých jsou uvedeny údaje o katastru nemovitostí ČR  
 katastrální území pro Ústí nad Labem, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód 310,  
 strana 1

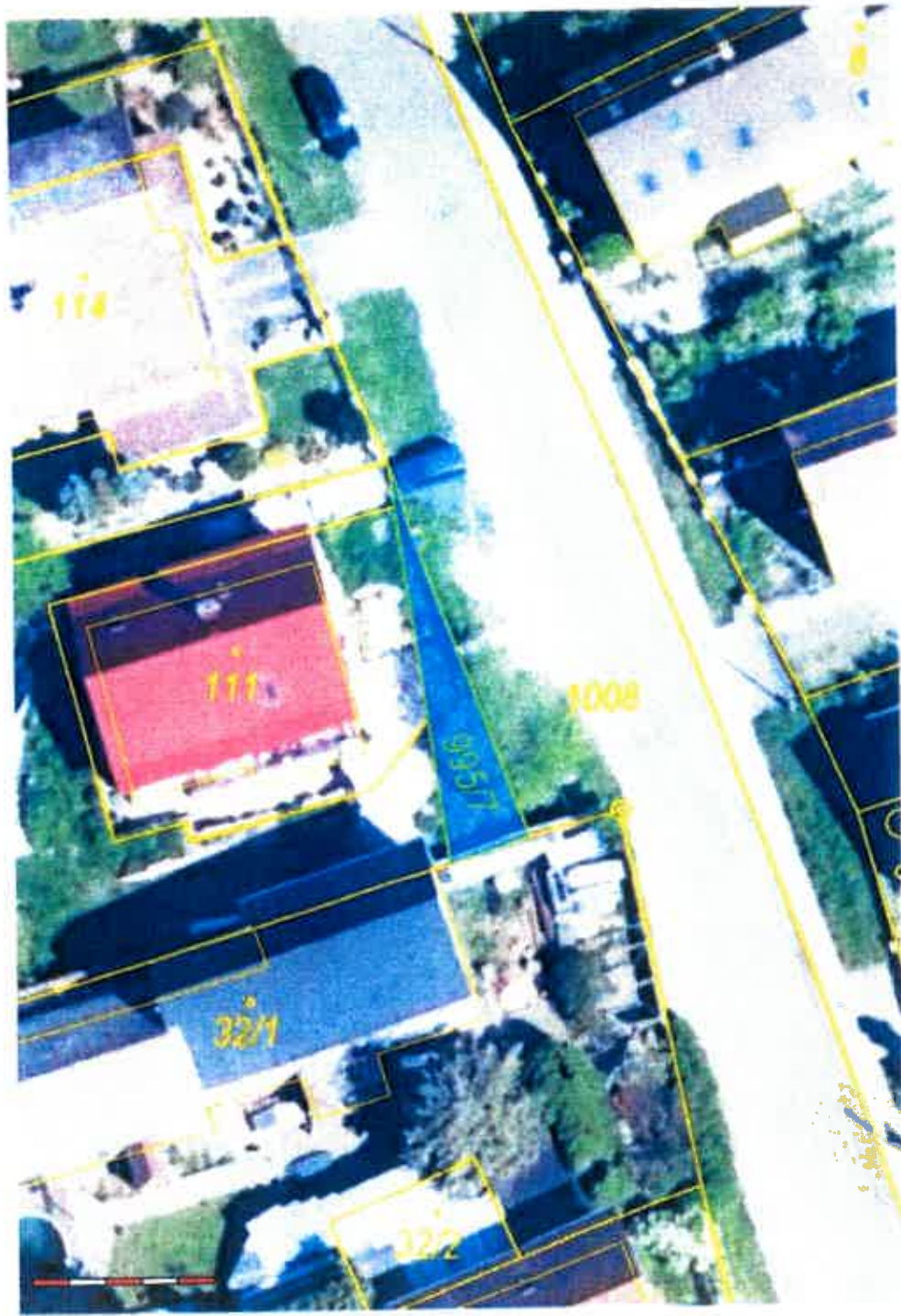




Věcné břemeno







paseka



# MĚSTO CHLUMEC – Měchový 267, 483 39 Chlumec

e-mail: [info@mesto-chlumec.cz](mailto:info@mesto-chlumec.cz)  
<http://www.mesto-chlumec.cz>  
IČ: 00301347  
DIČ: CZ00301347

## OBJEDNÁVKA č. 202/2024

Dotazník:

Ing. Miroslav Fígl  
IČO: 12041536  
Titl 362  
403 36 Třeb.

Předmět objednávky

Cena za jedn.  
vč. DPH

Množství

Cena celkem  
vč. DPH

Vypracování analýzy požadavků:

na poměrek p. č. 093/7 v k. č. Žandov v Chlumu

Cena celkem (důl)

8 000,- Kč

*Smluvní strany ujednaly, že vzniká-li nepřevýšitelná ušlálost, tzv. vyšší moc, pro níž bude zmatečně plněná, sjednaná tato smlouva, nevzniká ani jedné ze smluvních stran žádný nárok z titulu neuskutečnění plnění, které je předmětem této smlouvy. Pro účely této smlouvy se za vyšší moc považují nepřevýšitelná skutečnosti, která nejsou závislé na vůli smluvních stran a nemohou být jimi ani ovlivněny, jako např. válka, mobilizace, revoluce, vyhlášení nouzového stavu, nařízení veřejnoprávních opatření (např. mimořádná opatření orgánů ochrany veřejného zdraví při pandemii a epidemii), živelní pohroma, přerušení dodávky energií, apod. Smluvní strana, která se ujednání o vyšší moci dovolává, je povinna bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu o této události vyrozumět.*

Na fakturu (daňový doklad) vždy uvést toto číslo objednávky.

Město Chlumec, PSČ: 483 39  
Fakšní číslo: ČS a. s., číslo účtu účtu: 27-00220013000000

V Chlumu dne: 01.07.2024

JUDr. Veronika Skalová  
starostka města

Vytvořila: Jana Hlaváčková  
Tel: 472 710 614  
E-mail: [podnik@mesto-chlumec.cz](mailto:podnik@mesto-chlumec.cz)

5766 6107 



**pohled**



**pohled**



**přístupy**



**pohled**



**pohled**



**pohled**

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedené Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zvl. specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod poř. č. 070/2024 znaleckého deníku.

V Ústí nad Labem, dne 11.7.2024

  
Ing. Miroslav Filegr



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.