

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1949/66/25

O obvyklé ceně nemovité věci: Pozemků parc.č. 838/3, 838/4 a části pozemku parc.č. 838/5 oddělené geometrickým plánem č. 951-017/2016 jako pozemek parc.č. 838/8 o výměře 6148 m², vše v k.ú. Chlumeck u Chabařovic v obci Chlumeck, okr. Ústí nad Labem, Ústecký kraj



Objednatel znaleckého posudku:

Lesy České republiky, s.p., LS Litvínov
Máchova 1688
43601 Litvínov

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny nemovité věci podle zákona a prováděcí vyhlášky v platném znění, jako podklad pro účel změny vlastnických práv oceňovaných nemovitých věcí

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 6. 8. 2025 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Švarc
Mstišovská 586/8A
417 01 Dubí
telefon: 777 877 349
e-mail: josef_svarc@atlas.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo:.

Dubí 25. 8. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny nemovité věci podle zákona a prováděcí vyhlášky v platném znění, jako podklad pro účel změny vlastnických práv oceňovaných nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Změna vlastnických práv oceňovaných nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Jedná se o ocenění věci nemovité v majetku České republiky pro účel jejího úplatného převodu mezi organizačními složkami státu. Účelem znaleckého posudku je tedy stanovení ceny v místě a čase obvyklé podle zákona a prováděcí vyhlášky v platném znění.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6. 8. 2025 za přítomnosti znalce a pana Jana Matíáše, revírníka Lesů ČR, s.p. v předmětném území.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základní informace a podklady k ocenění předmětných pozemků byly dodány objednatelem znaleckého posudku, zejména pak informace získané při místním šetření za účasti pana Jana Matíáše, revírníka Lesů ČR s.p. v předmětném území. Ostatní potřebné informace byly obstarány znalcem. K určení obvyklé ceny byly použity výhradně informace získané z kupních smluv skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků v reálném čase.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka Lesů ČR, s.p., Lesní správa Litvínov č. OBJ-00196-2025-235 ze dne 29.7.2025 na vypracování znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem ze dne 11.8.2025, LV č. 14 pro k.ú. Chlumec u Chabařovic, vyhotovený dálkovým přístupem
- kopie katastrální mapy předmětného území v k.ú. Chlumec u Chabařovic
- informace získané z územního plánu obce Chlumec v předmětném území
- vlastní fotodokumentace
- informace o realizovaných cenách obdobných pozemků z kupních smluv v dané oblasti, získané z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace získané z podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsem ověřil a lze je považovat za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Základní informace a podklady k ocenění předmětných pozemků byly dodány objednatelem znaleckého posudku. Ostatní potřebné informace byly obstarány znalcem.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Informace ze získaných podkladů byly znalcem ověřeny a porovnány se skutečností.

K jejich vyhodnocení bylo přihlédnuto v dále zdůvodněném způsobu ocenění předmětné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky parc.č. 838/3, 838/4 a část pozemku parc.č. 838/5 oddělená geometrickým plánem č. 951-017/2016 jako pozemek parc.č. 838/8 o výměře 6148 m², vše v k.ú. Chlumec u Chabařovic v obci Chlumec, okr. Ústí nad Labem, Ústecký kraj

Adresa předmětu ocenění: Chlumec
403 39 Chlumec

LV: 14

Kraj: Ústecký

Okres: Ústí nad Labem

Obec: Chlumec

Katastrální území: Chlumec u Chabařovic

Počet obyvatel: 4 280

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 790,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,379,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 303, podíl 1 / 1

hospodařit s majetkem státu Právo, , LV: 303, podíl 1 / 1

Lesy České republiky s.p., Přemyslova 1106/19, 500 08 Hradec Králové, LV: 303, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Jiná dokumentace o oceňované nemovitosti nebyla znalci předložena.

Celkový popis nemovitosti

Jedná se o ocenění pozemků parc.č. 838/3, 838/4 a části pozemku parc.č. 838/5 oddělené geometrickým plánem č. 951-017/2016 jako pozemek parc.č. 838/8 o výměře 6148 m², vše v k.ú. Chlumec u Chabařovic v obci Chlumec, okr. Ústí nad Labem, Ústecký kraj. Chlumec (německy Kulm) 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 exklávy mimo hlavní území obce. Oceňované pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce Chlumec na jihovýchodním okraji obce v území sportovně rekreačního areálu poblíž Nového rybníka. Pozemky parc.č. 838/3 a 838/4 tvoří části náspu okraje fotbalového hřiště jiného vlastníka. Pozemek parc.č. 838/8 tvoří kynologické cvičiště s venkovními úpravami jiného vlastníka a za tímto účelem byl pozemek oddělen výše uvedeným geometrickým plánem od pozemku parc.č. 838/5. Jiné součásti a příslušenství oceňované pozemky nemají.

3.4. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Základní informace a podklady k ocenění předmětných pozemků byly dodány objednatelem znaleckého posudku, zejména pak informace získané při místním šetření za účasti pana Jana Matíáše, revírníka Lesů ČR s.p. v předmětném území. Ostatní potřebné informace byly obstarány znalcem. K určení obvyklé ceny byly použity výhradně informace získané z kupních smluv skutečně realizovaných prodejů obdobných pozemků v reálném čase. Pro analýzu dat, jejich vyhodnocení a určení obvyklé ceny podle zákona byla použita metodika „Postupů při oceňování majetku státu“ interní cenová metodika Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci - Pro účel užití oceňovaných pozemků nemá vliv.	III	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti - Pro účel užití oceňovaných pozemků nemá vliv.	I	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,594}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,578}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,594}$$

1. Pozemky

Jedná se o ocenění pozemků parc.č. 838/3, 838/4 a části pozemku parc.č. 838/5 oddělené geometrickým plánem č. 951-017/2016 jako pozemek parc.č. 838/8 o výměře 6148 m², vše v k.ú. Chlumec u Chabařovic v obci Chlumec, okr. Ústí nad Labem, Ústecký kraj. Chlumec (německy Kulm) 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 exklávy mimo hlavní území obce. Oceňované pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce

Chlumec na jihovýchodním okraji obce v území sportovně rekreačního areálu poblíž Nového rybníka. Pozemky parc.č. 838/3 a 838/4 tvoří části travnatého náspu okraje fotbalového hřiště jiného vlastníka. Pozemek parc.č. 838/8 tvoří kynologické cvičiště s venkovními úpravami jiného vlastníka a za tímto účelem byl pozemek oddělen výše uvedeným geometrickým plánem od pozemku parc.č. 838/5. Jiné součásti a příslušenství oceňované pozemky nemají.

V katastru nemovitostí jsou oceňované pozemky vedeny jako ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha a jiná plocha. Podle platného územního plánu obce Chlumec jsou pozemky vedeny v plochách OS - plochy pro tělovýchovu a sport. Právní stav oceňovaných pozemků je v souladu se skutečností. Ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 9, odst. (5) zákona podle § 9, odst. (2) vyhlášky jako jiné pozemky – skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,594$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 – jiné pozemky – skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 379,-	0,50	0,594	1,000		409,56
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	838/3	270	409,56		110 581,20
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha	838/4	221	409,56		90 512,76
§ 9 odst. 2	ostatní plocha - jiná plocha	838/8	4 971	409,56		2 035 922,76
Jiné pozemky - celkem			5 462		2 237 016,72	

Pozemky - cena zjištěná celkem = **2 237 016,72 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat – rekapitulace zjištěných cen

1. Pozemky 2 237 016,72 Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 237 016,72 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 237 020,- Kč**

slovy: Dva miliony dvě stě třicet sedm tisíc dvacet Kč

4.4. Ocenění cenou obvyklou

Pro určení obvyklé ceny předmětné nemovitosti podle zákona a prováděcí vyhlášky č. 370/2024 Sb., ze dne 3. prosince 2024, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů jsem provedl analýzu trhu a průzkum sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. V daném případě jsem pro určení obvyklé ceny použil relevantní příklady prodeje obdobných pozemků. Vyhodnocení srovnávacích kritérií porovnávaných příkladů a určení ceny obvyklé je uvedeno v přiložené tabulce.

Srovnávací tabulka pozemků sportovišť a rekreačních ploch:

číslo pol.	obdobný pozemek	cena obdobného pozemku (Kč)	výměra obdobného pozemku (m ²)	objekt. koeficient	základní cena pozemku (m ²)	míra shody (váha)
1)	Pozemek p.p.č. 649/2 k.ú. Janov nad Nisou Zdůvodnění objektiv. koeficientu: Realizovaný prodej V-3842/2023-504 Zdůvodnění váhy mírou shody: Inflační koeficient I = 1,134 (1,107 x 1,024 = 1,134)	801 000	1 472	1,134	617,07	3
		- lokalita (poloha v obci, státě, popř. euroregionu) - účel užití u jednotlivých druhů pozemků - vybavenost (sítě) - velikost - komerční využití - charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby) - právní stav (příp. stavba je, či ne součástí pozemku) - zohlednění věcných práv (právo stavby, věc.břemeno)				shoda shoda shoda neshoda shoda shoda shoda shoda
2)	Pozemky p.p.č. 854 a 70/2 k.ú. Mezihoří u Chomutova Zdůvodnění objektiv. koeficientu: Realizovaný prodej V-3744/2023-503 Zdůvodnění váhy mírou shody: Inflační koeficient I = 1,134 (1,107 x 1,024 = 1,134)	455 000	894	1,134	577,15	3
		- lokalita (poloha v obci, státě, popř. euroregionu) - účel užití u jednotlivých druhů pozemků - vybavenost (sítě) - velikost - komerční využití - charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby) - právní stav (příp. stavba je, či ne součástí pozemku) - zohlednění věcných práv (právo stavby, věc.břemeno)				shoda shoda shoda neshoda shoda shoda shoda shoda
3)	Pozemky parc.č. 246/4, 284/3, 343/20 k.ú. Nové Město u Mikulova 556/1, 557/2, 557/3 a 629 K.ú. Mikulov v Krušných Horách Zdůvodnění objektiv. koeficientu: Realizovaný prodej V-5679/2024-509 Zdůvodnění váhy mírou shody: Inflační koeficient I = 1,024	3 689 278	8 638	1,024	437,35	3
		- lokalita (poloha v obci, státě, popř. euroregionu) - účel užití u jednotlivých druhů pozemků - vybavenost (sítě) - velikost - komerční využití - charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby) - právní stav (příp. stavba je, či ne součástí pozemku) - zohlednění věcných práv (právo stavby, věc.břemeno)				shoda shoda shoda shoda shoda shoda shoda shoda

$$ZC = 543,86 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena pozemku za měrnou jednotku:

Základní cena pozemku za měrnou jednotku je vážený průměr základních cen jednotlivých porovnávaných pozemků a jejich míry shody.

Posouzení cenových faktorů a zdůvodnění úpravy základní ceny:

Z hlediska širších vztahů jsou kromě velikosti porovnávané pozemky obecně srovnatelné s pozemkem oceňovaným bez nutnosti dalších úprav. Jedná se rovněž o pozemky související se sportem a rekreací v Krušných Horách. Pro další úpravu základní ceny pozemků není důvod.

Úprava základní ceny ZC dle zohledňovacích faktorů:

$$ZCU = ZC \times 1,00 = 543,86 \text{ Kč/m}^2$$

Obvyklá cena pozemku se zjistí vynásobením jeho výměry v m² a základní cenou upravenou, zjištěnou porovnávacím způsobem.

Obvyklá cena pozemků:

Typ ceny	Název	parcelní číslo	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
obvyklá cena	ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha	838/3	270	543,86	146 842,20
obvyklá cena	ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha	838/4	221	543,86	120 193,10
obvyklá cena	ostatní plocha – jiná plocha	838/8	4971	543,86	2 703 528,10
Obvyklá cena pozemků celkem			5462		2 970 563,40

4.5. Výsledky analýzy dat – rekapitulace obvyklých cen

1. Pozemky

2 970 563,40 Kč

Cena zjištěná - celkem:

2 970 563,40 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

2 970 560,- Kč

slovy: Dva miliony devět set sedmdesát tisíc pět set šedesát Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr porovnávaných pozemků byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako upravený vážený aritmetický průměr sjednaných cen. Vyhodnocení srovnávacích kritérií porovnávaných příkladů a určení ceny obvyklé je uvedeno ve výše uvedené tabulce.

5. 2. Kontrola postupu

Postup, kontrola správnosti výpočtu a určení obvyklé ceny bylo provedeno a shledáno bez závad. Údaje z kupních smluv porovnávaných pozemků lze ověřit na příslušném katastrálním úřadě podle čísla vkladů uvedených ve srovnávací tabulce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Cena nemovité věci: Pozemků parc.č. 838/3, 838/4 a části pozemku parc.č. 838/5 oddělené geometrickým plánem č. 951-017/2016 jako pozemek parc.č. 838/8 o výměře 6148 m² byla určena obvyklou cenou v rozsahu zadání objednatele včetně ceny zjištěné podle vyhlášky č. 370/2024 Sb., ze dne 3. prosince 2024, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Výsledné ceny jsou ceny bez DPH.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14 k.ú. Chlumec u Chabařovic	2
Kopie katastrálních mapy v předmětném území v k.ú Chlumec u Chabařovic	1
Geometrický plán č. 951-017/2016	2
Mapy předmětných oblastí	2
Územní plán obce Chlumec v předmětném území k.ú. Chlumec u Chabřovic	1
Ortofotomapa a mapa oblasti	1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 1949-66-25.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 10.9.1990, Č.j. Spr 3933/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1949/66/25.

Dubí 25. 8. 2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Josef Švarc
Mstíšovská 586/8A
417 01 Dubí

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY

Fotodokumentace nemovitosti



Pozemek parc.č. 838/3



Pozemek parc.č. 838/4



Pozemek parc.č. 838/8

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14 k.ú. Chlumec u Chabařovic

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2025 09:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568015 Chlumec

Kat.území: 651796 Chlumec u Chabařovic

List vlastnictví: 14

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	42196451	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
838/3	270	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
838/4	221	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
838/5	6148	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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 (podle listiny)

zřízení, provozu, údržby a úprav podzemního vedení telekomunikační sítě v rozsahu dle geometrického plánu č. 595-185/2001

Oprávnění pro

České Radiokomunikace a.s., Skokanská 2117/1, Břevnov, 16900 Praha 6, RČ/IČO: 24738875

Povinnost k

Parcela: 838/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.08.2005.

V-3413/2005-510

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ,Městský soud v Praze č.-130913/2007 ze dne 02.07.2007.

Z-13145/2007-510

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností ze dne 22.11.2011.

Z-1510/2012-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady 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.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14 k.ú. Chlumec u Chabařovic

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2025 09:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568015 Chlumec

Kat.území: 651796 Chlumec u Chabařovic

List vlastnictví: 14

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Rozhodnutí 6677/1991 ministra zemědělství ČR o založení organizace ze dne 11.12. 1991, čj.6677/91-100 a rozhodnutí o převedení části majetku státního podniku Severočeské st. lesy Teplice ze dne 21.10. 1992, čj.4822/92-100 a žádost Lesní správy Litvínov ze dne 19.6.1996 o zápis nem. majetku dle soupisu pozemků, budov a staveb ze schválených delimitačních protokolů ze dne 28.12. 1995.

POLVZ:214/1996

Z-2000214/1996-510

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

- o Rozhodnutí 3217/1997 ministerstva zemědělství ČR ze dne 12.8.1997,čj.3217/97-1000 o státním podniku Lesy České republiky dle zákona 77/1997 Sb.

POLVZ:221/1997

Z-2000221/1997-510

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 23.01.2002.

Z-354/2002-510

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

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: 11.08.2025 10:14:25

Podpis, razítko:

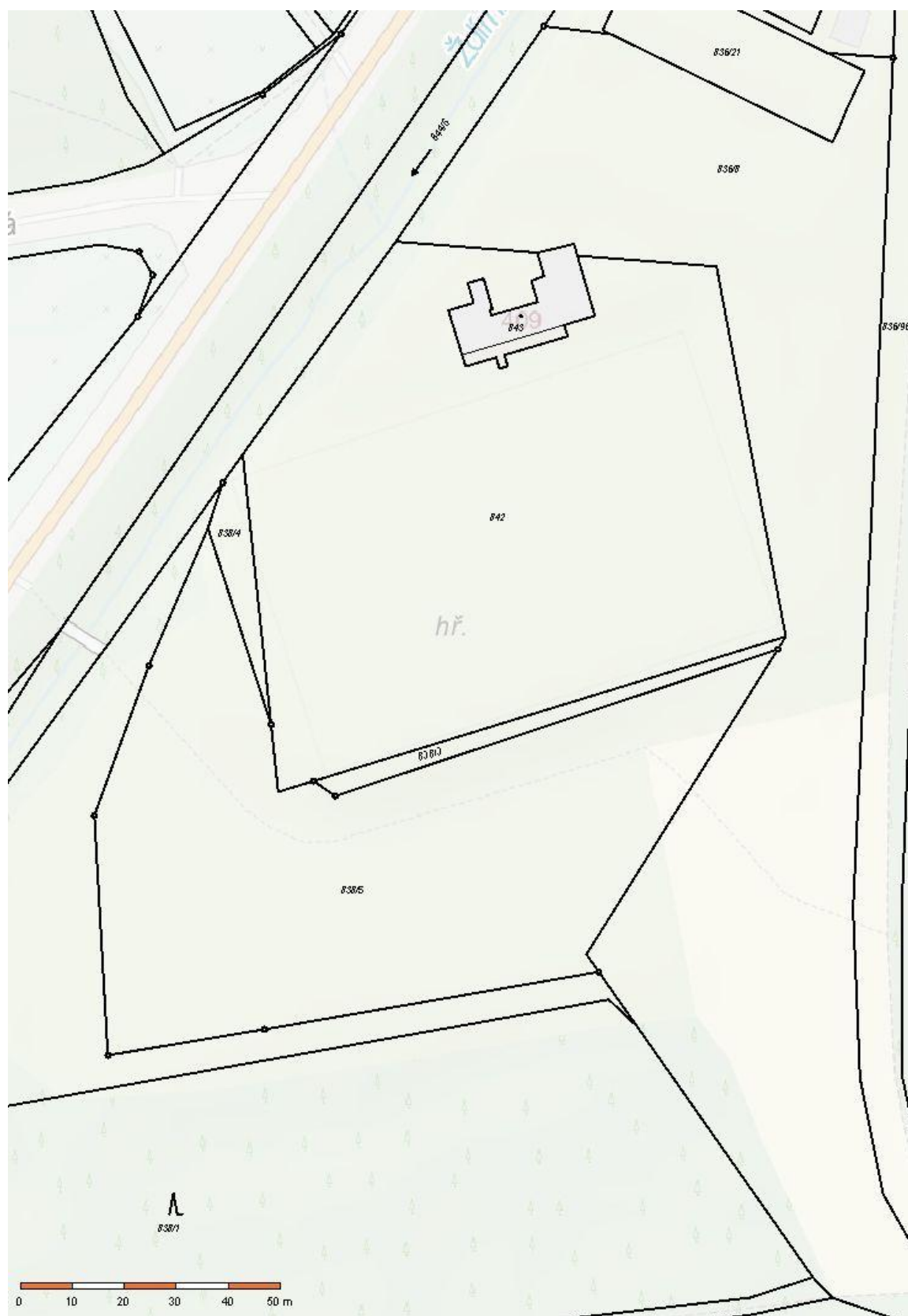
Řízení PÚ:

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 2

Kopie katastrálních mapy v předmětném území v k.ú Chlumec u Chabařovic

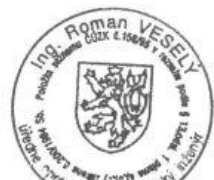
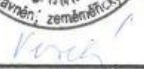


Geometrický plán č. 951-017/2016

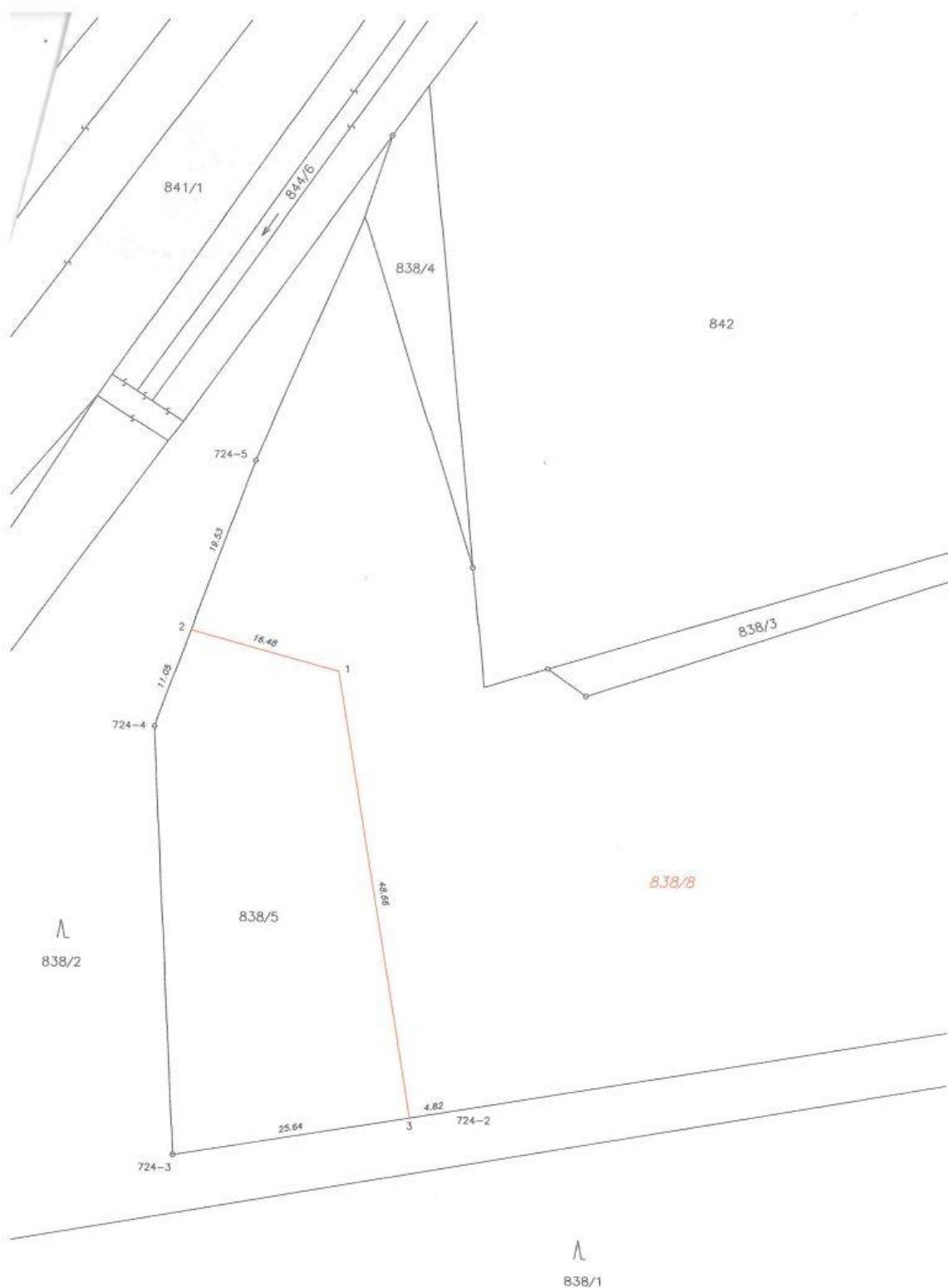
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																				
Dosavadní stav						Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určen	Porovnání se stavem evidence právních vztahů										
	ha	m ²			Způsob využití	Způsob využití				Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu			
katastru nemovitostí			dřívejší poz. evidenci	ha			m ²													
838/5	61	48	ostatní pl. jiná plocha	838/5	11	77	ostatní pl. jiná plocha		2											
				838/8	49	71									ostatní pl. jiná plocha	2	838/5	14	49	71
					61	48														

Seznam souřadnic (S-JTSK)

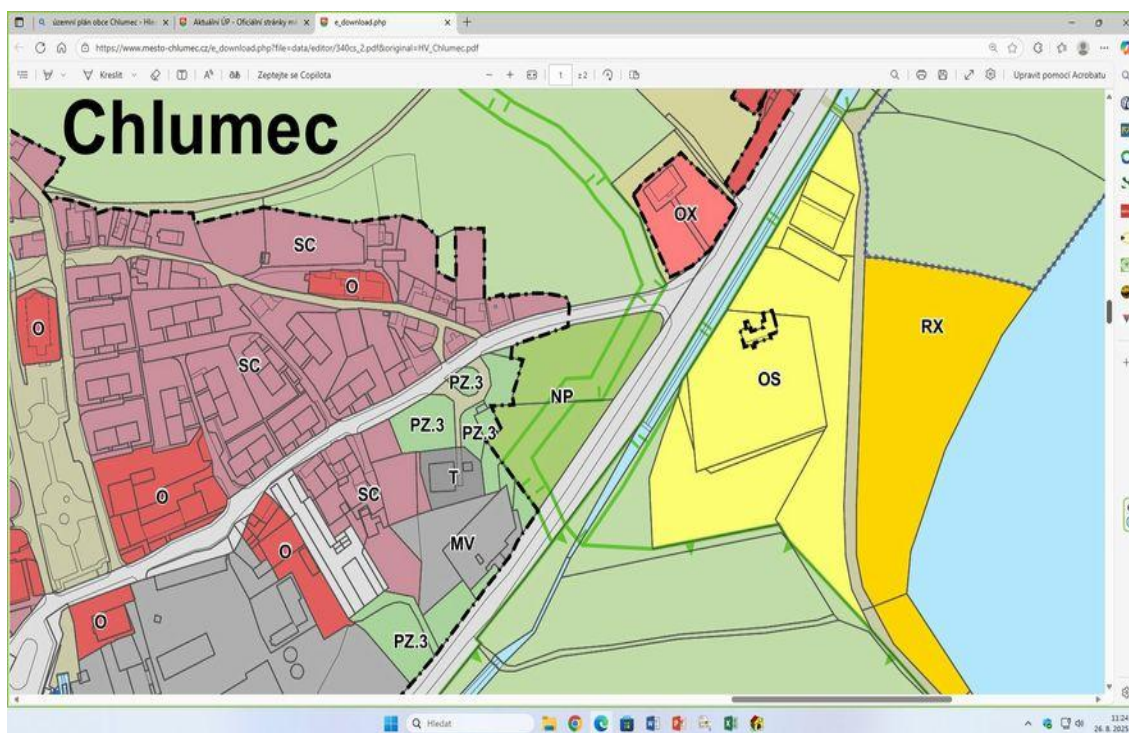
Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
724-2	766707.10	970981.63	3			doč.stab.-kalk
724-3	766737.22	970986.61	3			plast.hran.znak
724-4	766739.81	970940.56	3			plast.hran.znak
724-5	766729.35	970911.82	3			plast.hran.znak
1	766720.13	970934.45	3			sloupek plotu
2	766736.02	970930.15	3			plot-barva
3	766711.86	970982.42	3			plot-barva

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil a řádně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: ing. Veselý Roman Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 158/95 Dne: 17.3.2016 Číslo: 25/2016 Kvalifikace a přenesení odpovědi právním předpisem.	Stejnopis ověřil a řádně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Roman Veselý Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 158/95 Dne: 23.03.2016 Číslo: 23/2016 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
	Vyhotovitel: KM GEO s.r.o. Pařížská 1574/2 415 01 Teplice Číslo plánu: 951-017/2016 Okres: Ústí nad Labem Obec: Chlumec Kat. území: Chlumec u Chabařovic Mapový list: DKM - UL 6-5/14 Osvědčením vlastním pozemků bylo poskytnuto možností seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz pozn. seznamu souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s odtiskem parafy. KÚ pro Ústecký kraj KP Ústí nad Labem Pavčina Hanuschová PGP-194/2016-510 2016.03.22 14:18:57 CET
		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě: 
		

Geometrický plán č. 951-017/2016



Územní plán obce Chlumeč v předmětném území k.ú. Chlumeč u Chabřovic



ÚP – výkres

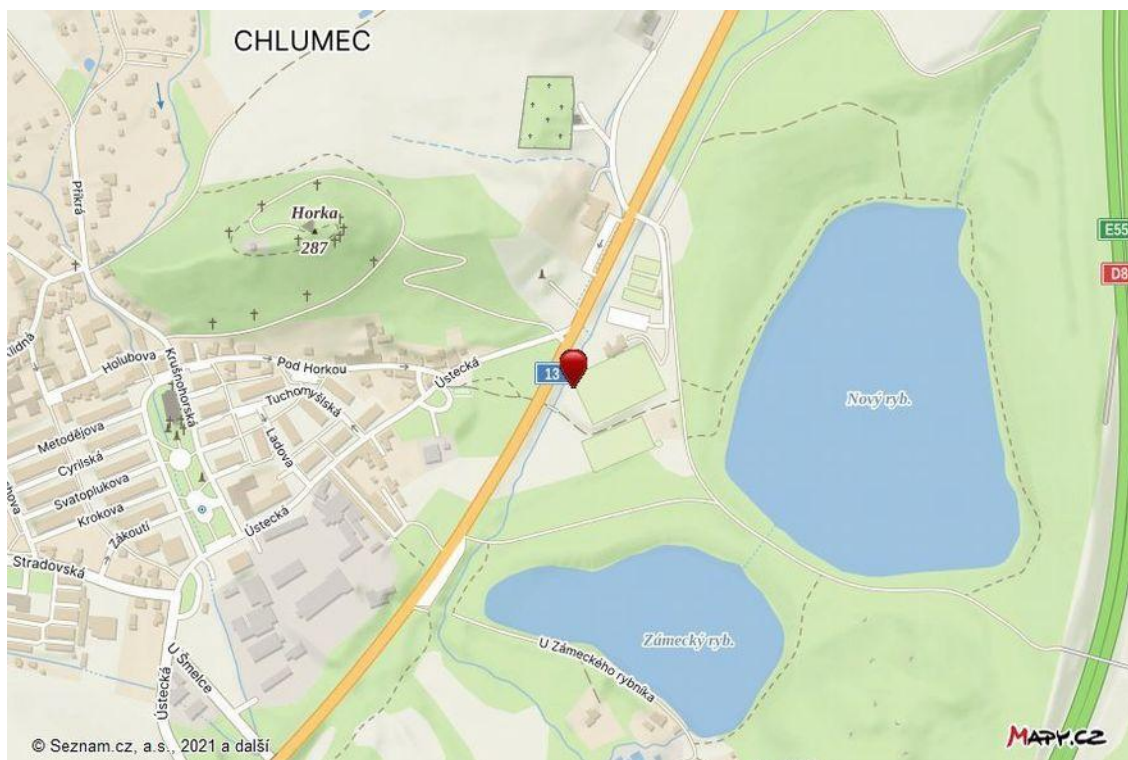
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ		
STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA
PLOCHY BYDLENÍ		
BH		bydlení hromadné
PLOCHY REKREACE		
R	R	plocha rekreace
RX	RX	plocha rekreace specifických forem
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
O	O	plocha občanského vybavení
OH		plocha pro veřejná pohřebiště a související služby
OS		plocha pro tělovýchovu a sport
OX		plocha občanské vybavenosti specifických forem
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
P	P	plocha veřejných prostranství
PZ.3	PZ.3	plocha izolační zeleně veřejně přístupné

ÚP - legenda

Ortofotomapa a mapa oblasti



Ortofotomapa



Mapa oblasti