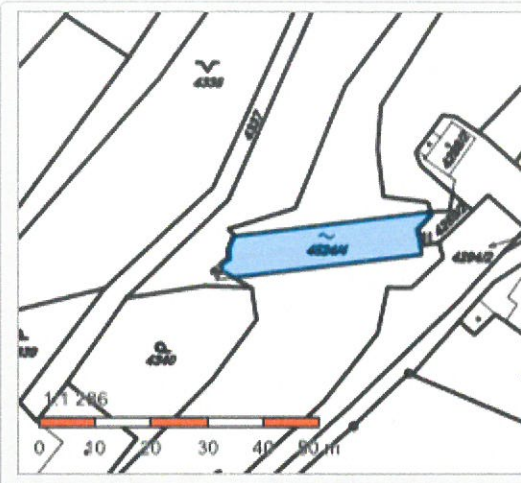


Podrobnosti o pozemku

Parcelní číslo:	4524/4
Město obec:	Kutná Hora [533955]
Katastrální území:	Kutná Hora [677710]
Číslo LV:	4780
Výměra [m ²]:	257
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	vod. dílo, jez



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

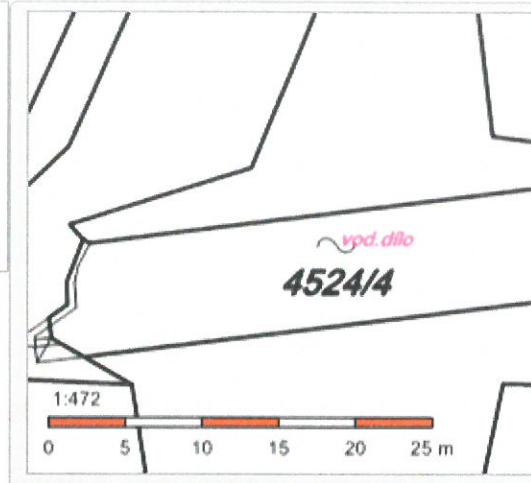
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.05.2018 13:00:00.

Informace o stavbě

Katastrální území:	Kutná Hora [677710]
Číslo LV:	10001
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4524/4
Typ stavby:	vodní dílo
Způsob využití:	jez



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.05.2018 13:00:00.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3844/109/2018

Stanovení náhrady za omezení v užívání pozemku ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit pro Povodí Labe státní podnik, dotčeného stavbou cizího vodního díla v kontextu § 59a zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění pro zastavěnou plochu a nádvoří č. parc. 4524/4 v obci a katastrálním území Kutná Hora.

Objednatel znaleckého posudku:

Povodí Labe, státní podnik IČ: 70890005
Víta Nejedlého 951
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení náhrady za omezení v užívání pozemků

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 13.4.2018 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 13.4.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení náhrady za omezení v užívání pozemků na základě objednávky Povodí Labe, státního podniku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Vodní dílo - jez na č. parc. 4524/4
Adresa předmětu ocenění: Kutná Hora
284 01 Kutná Hora
LV: 4780
Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Kutná Hora
Katastrální území: Kutná Hora
Počet obyvatel: 20 405
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 024,00 Kč/m²

3. Prohlídka

Bez prohlídky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kutná Hora LV č.4780
Snímek pozemkové mapy k.ú. Kutná Hora
Objednávka č. A994180045/Da ze dne 5.4.2018

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č.4780
Česká republika
Právo hospodařit s majetkem státu
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Hradec Králové
k celku

Omezení vlastnických práv

dle platného LV č. 4780 pro parcelu č. parc. 4524/4 Věcné břemeno (podle listiny)

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Při stanovení náhrady za omezení v užívání pozemku ve vlastnictví České republiky, který je dotčen stavbou cizího vodního díla znalec vychází z § 59a zákona č. 254/2001 Sb. s použitím zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění § 16b odstavec 3.

Dotčená pozemková parcela je zastavěna vodním dílem- jezem.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika oceňovaného pozemku:

Jedná se o pozemkovou parcelu v obci a katastrálním území Kutná Hora.. Předmětný pozemek je zastavěn vodním dílem - jezem na řece Vrchlice. Nachází se v zastavěné části obce. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci.

Pro stanovení náhrady za omezení užívání pozemku dotčeného vodním dílem, které je ve vlastnictví jiného vlastníka bude použita hodnota pozemku stanovená platným právním předpisem, neboť tato odpovídá obvyklým hodnotám, které jsou dosahovány při výkupu pozemků zastavěných vodními díly. Tyto pozemky mají vždy speciální hodnotu a porovnatelné realizace na realitním trhu nejsou k dispozici, neboť tyto jsou v převážné míře vykupovány jednotlivými správci vodních toků. Náhrada bude stanovena z této hodnoty, neboť se jedná o náhradu za omezení vlastnického práva zákonným věcným břemenem. Náhrada za věcné břemeno se oceňuje jako jednorázová.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 4524/4

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Stanovení náhrady za omezení vlastnického práva k č. parc. 4524/4

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
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 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,661}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,679}$$

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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	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 - negativní vlivy se neprojeví	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,397}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,407}$$

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 4524/4

Zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Kutná Hora je zastavěná vodním dílem - jezem na řece Vrchlice. Pozemek a stavba je rozdílných vlastníků. Přístup k pozemkové parcele je po zpevněné komunikaci a nachází se v zastavěné části obce. Negativní vlivy se neprojeví.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,679}$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Ostatní stavební pozemek

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficient	Index P	Index T	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 6 - stavební pozemek zastavěný vodním dílem					
§ 4 odst. 6 zast.	2 024,-	0,85	0,600	1,000	1 032,24
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.					

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 6 zast.	zastavěná plocha a nádvoří	4524/4	257	1 032,24	265 285,68
Ostatní stavební pozemek - celkem			257		265 285,68

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 4524/4 - zjištěná cena = 265 285,68 Kč

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Stanovení náhrady za omezení vlastnického práva k č. parc. 4524/4

Pro stanovení náhrady za omezení vlastnického práva zákonným věcným břemenem č. parc. 4524/4 v obci a katastrálním území Kutná Hora byla použita hodnota zastavěného pozemku a roční užitek byl stanoven ve výši 6%. Tato hodnota je v polovině možného rozpětí, které je obvykle uváděno v rozmezí 4% - 8% z hodnoty nemovité věci.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

obvyklé nájemné:

Výměra: 257,00 m²

Jednotková cena: 1 032,24 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 6,00 %

Obvyklé nájemné: 257,00 m² * 1 032,24 Kč/m² * 6,00 % = 15 917,16 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

15 917,16 Kč/rok * 100 % = 15 917,16 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 15 917,16 Kč

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

15 917,16 Kč * 5 let = 79 585,80 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 79 585,80 Kč

C. REKAPITULACE

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 4524/4

265 285,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

265 285,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

265 290,- Kč

slovy: Dvěšedesátpěttisícdvěstědevadesát Kč

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Stanovení náhrady za omezení vlastnického práva k č. parc. 4524/4

79 585,80 Kč

Věcná břemena oceňovaná samostatně - celkem:

79 585,80 Kč

D. Obvyklá hodnota náhrady za omezení vlastnického práva

Obvyklá hodnota - náhrada za omezení vlastnického práva je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 254/2001 Sb. § 59a .

Obvyklou hodnotou náhrady za omezení vlastnického práva se předpokládá hodnota, která by byla dosažitelná při pronájmu v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně a pod.

Předmětná pozemková parcela se nachází v obci a katastrálním území Kutná Hora. Pozemek je zastavěn vodním dílem, které je ve vlastnictví jiného vlastníka, než je vlastník pozemku.

Jedná se o náhradu za omezení vlastnického práva zákonným věcným břemenem a toto je oceněno jednorázovou náhradou, která byla stanovena z ročního užítku předmětného pozemku.

Pozemek č. parc. 4524/4 st.

79 586,- Kč

Obvyklou hodnotu jednorázové náhrady za omezení vlastnického práva k pozemku č. parc. 4524/4 v obci a katastrálním území Kutná Hora stanovují ve výši

79 586,- Kč

Slovy: sedmdesátdevěttisícpětsetosmdesátšestkorunčeských.

V Hradci Králové 13.4.2018

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86 pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

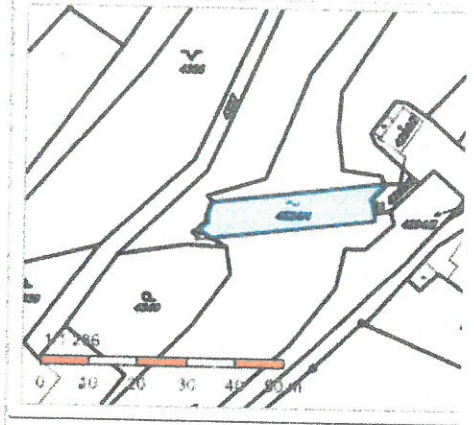
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3844/109/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3844/109/2018.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4524/4
Obec:	Kutná Hora [533955]
Katastrální území:	Kutná Hora [677710]
Číslo LV:	4780
Výměra [m ²]:	257
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	vod. dílo, jez



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

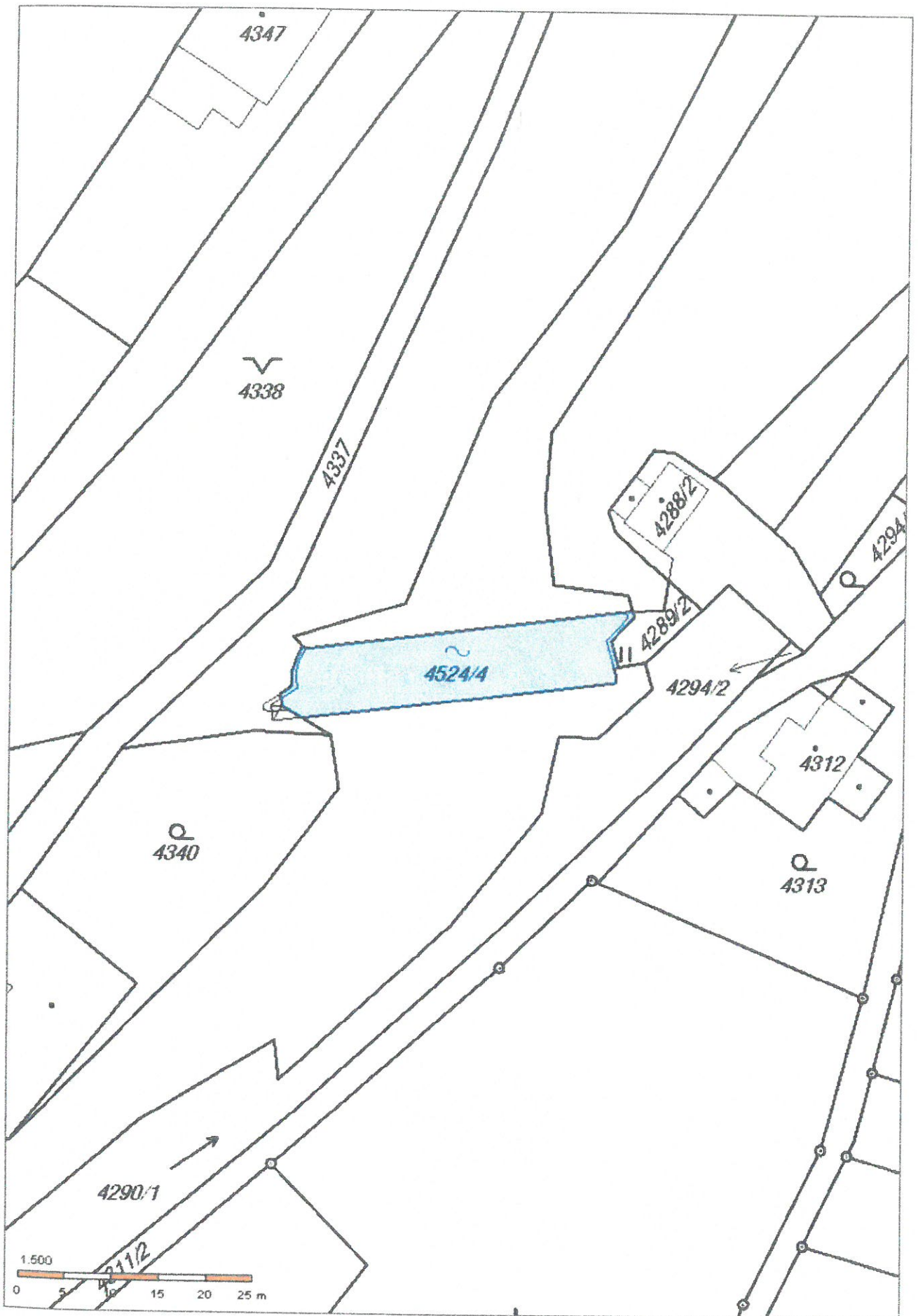
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

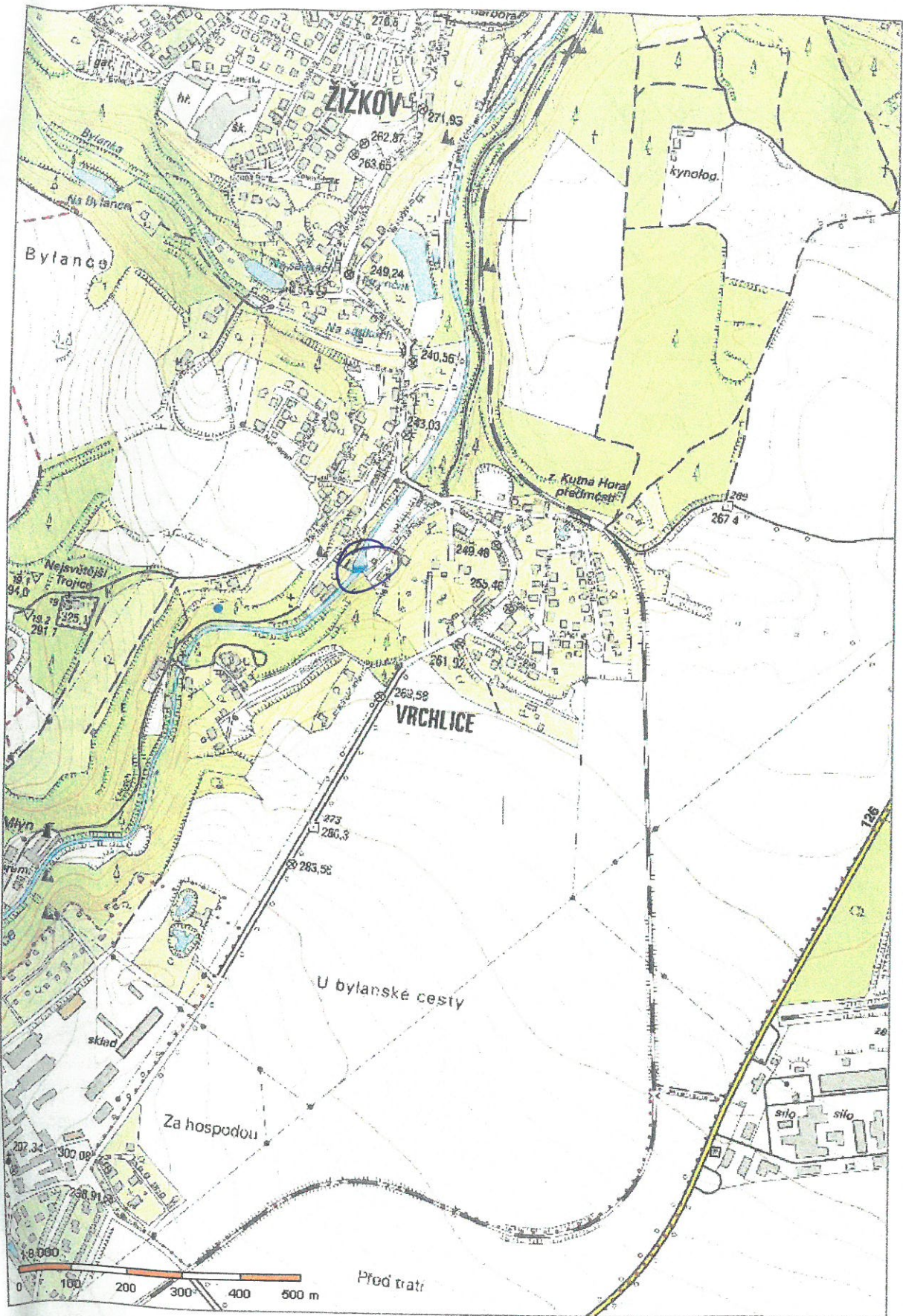
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.04.2018 15:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.1 build 0







[Handwritten signature]