

DOHODA O NAROVNÁNÍ

(dále jen „Dohoda“)

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 1903 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „OZ“), níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi těmito účastníky dohody:

Město Kadaň

se sídlem: Mírové náměstí 1, Kadaň, PSČ 432 01
IČO: 00261912
zastoupeno: **Mgr. Jan Losenický, starosta města Kadaň**

(dále také jako „Účastník“ či „Obec“)

a

Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.

se sídlem: Chomutovská 1254, 432 01 Kadaň
IČO: 25439774
zastoupena: **Dušan Kučera, jednatel**
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 18379

(dále také jako „společnost TH Kadaň“ či „TH Kadaň“)

(společně dále také jako „Účastníci dohody“)

takto:

Účastníci dohody, vědomi si svých závazků v této Dohodě obsažených a s úmyslem být touto Dohodou vázáni, dohodli se na následujícím znění Dohody:

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Účastníci této dohody tímto konstatují, že mezi nimi vznikly pochybnosti o vlastnickém právu ke stavbě podzemního vodovodního potrubí – ležatého rozvodu teplé vody (dále jen „Stavba“), nacházejícího se na pozemcích p.č. 148, p.č. 147, p.č. 146 a p.č. 158/1, vše v katastrálním území Kadaň.
Stavba byla vybudována za finanční účasti Obce Kadaň (dále jen „Obec“) a slouží k rozvodu teplé vody k bytovým domům č.p. 1055–1066 na ul. Kpt. Jaroše v Kadani. Ve vyhotovených Prohlášeních vlastníka budov č.p. 1055–1064 a dále budov č.p. 1065–1066 z roku 2001 je uvedeno, že předmětné ležaté rozvody teplé vody jsou majetkem Obce, přičemž jednotliví vlastníci bytových jednotek jsou povinni strpět jejich trvalé umístění v domech.
Dne 19.09.2002 došlo k nepeněžitému vkladu části majetku Obce do společnosti Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o. (dále jen „TH Kadaň“), avšak v notářském zápisu NZ 317/2002 nebyla Stavba výslovně uvedena. TH Kadaň proto tuto Stavbu neeviduje ve svém účetnictví a Obec se domnívala, že byla součástí převáděného majetku. Tato skutečnost vedla k právní nejistotě ohledně vlastnictví Stavby.

Touto dohodou účastníci výše uvedené majetkoprávní vztahy narovnávají, a to způsobem specifikovaným dále v této dohodě.

2. Stavba je dále blíže specifikována v příloze č. 1 této Dohody - vyjádření znalce k ceně obvyklé ze dne 09.09.2025.
3. Mezi Účastníky dohody je tedy, s ohledem na výše uvedené, nejasné a tudíž pochybné, jaká vzájemná práva a povinnosti související se Stavbou vůči sobě Účastníci dohody mají (dále také jako „*Sporná práva a povinnosti*“).
4. Účastníci dohody proto zamýšlejí touto Dohodou narovnat veškerá Sporná práva a povinnosti tak, že je nahradí právy a povinnostmi dle této Dohody, jak uvedeno níže.

Článek II. Narovnání

1. Účastníci dohody ve smyslu ustanovení § 1903 OZ, tímto veškerá Sporná práva a povinnosti nahrazují tak, že:
 - 1.1. **určují, že výlučným vlastníkem Stavby je TH Kadaň**, přičemž Obec se v tomto ohledu zavazuje poskytnout společnosti TH Kadaň případnou veškerou nezbytnou součinnost při jakýchkoli řízeních souvisejících se zápisem této skutečnosti do příslušných veřejných seznamů ve smyslu ust. § 980 OZ, stejně tak jako při jakýchkoli jednáních správními orgány majícími pravomoc a působnost ve vztahu ke Stavbě a jejímu provozování;
 - 1.2. Stavba je **ke dni podpisu této Dohody ve výlučném vlastnictví TH Kadaň**;
 - 1.3. Obec je povinna ke dni podpisu Dohody předat společnosti TH Kadaň předávacím protokolem Stavbu a dále se zdržet jakýchkoliv zásahů do vlastnického práva Společnosti TH Kadaň ke Stavbě.
2. Účastníci dohody souhlasí, že plnění, která byla případně dosud vzájemně poskytnuta v souvislosti se Stavbou, po sobě nebudou žádat zpět, a že taková případná plnění byla poskytnuta po právu.
3. Účastníci dohody sjednávají, že ke dni účinnosti této Dohody prohlašují, že mezi sebou nemají ke dni podpisu této Dohody žádné vzájemné závazky mimo ty, stanovené touto Dohodou.
4. Účastníci dohody prohlašují, že uzavřením této Dohody jakožto rovněž předáním Stavby (viz příloha č. 1 této Dohody) do vlastnictví TH Kadaň jsou jejich vzájemná práva vypořádána a práva a povinnosti Účastníků dohody nejsou nadále sporná ani pochybná.

Článek III. Závěrečná ustanovení

1. Tuto Dohodu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma Účastníky dohody. Případné postoupení jakéhokoliv práva plynoucího z této Dohody či z jejího porušení je možné pouze s předchozím písemným souhlasem všech Účastníků dohody.

2. Dohoda byla schválena zastupitelstvem Obce – kopie předmětného usnesení tvoří přílohu č. 2 této Dohody. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Účastníky dohody a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, které zajistí Obec.
3. Práva a povinnosti Účastníků touto Dohodou výslovně neupravené se řídí OZ a příslušnými právními předpisy.
4. Účastníci dohody na sebe ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 OZ berou nebezpečí změny okolností. Právní jednání vyjádřené Účastníky dohody v této Dohodě nevyvolává právní následky plynoucí ze zvyklostí a zavedené praxe stran. Účastníci dohody výslovně prohlašují, že plnění, které je předmětem této Dohody odpovídá jejich zájmům, a že při jednání o uzavření této Dohody si navzájem sdělili ve smyslu ust. § 1728 OZ všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž věděli nebo vědět museli, tak aby se mohli přesvědčit o možnosti platně uzavřít tuto Dohodu.
5. Je-li kterékoli ustanovení této Dohody neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude-li za takové prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevykonatelnost ostatních ustanovení této Dohody. Účastníci dohody si tímto ujednávají, že bez zbytečného odkladu nahradí takto vadné ujednání ujednáním novým, platným a vynutitelným, které svým obsahem bude co nejlépe odpovídat obsahu a účelu původního, vadného ujednání. Účastníci dohody se však zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Dohody nebo v souvislosti s ní, nejprve smírnou cestou.
6. Dohoda je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu. Obec obdrží jedno vyhotovení a TH Kadaň jedno vyhotovení.
7. Účastníci dohody prohlašují, že jsou v plném rozsahu svéprávní, že právní jednání spojené s uzavřením této Dohody učinili svobodně a vážně, že tuto Dohodu neuzavřeli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že jim nejsou známy žádné právní překážky uzavření této Dohody, že se s obsahem Dohody řádně seznámili, souhlasí s ní a na důkaz toho níže připojují své vlastnoruční podpisy.

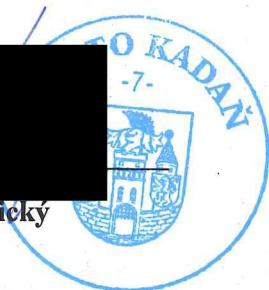
Nedílnou součástí této Dohody jsou její následující přílohy:

příloha č. 1 – zakres předávané stavby

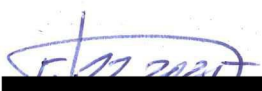
příloha č. 2 – usnesení zastupitelstva Města Kadaň č. 112/2025 ze dne 25.09.2025

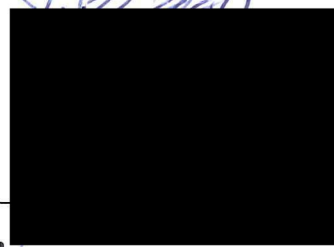
V Kadani dne 5. 11. 2025


Mgr. Jan Losenický
starosta
Město Kadaň



V Kadani dne 5. 11. 2025


Dušan Kučera
Jednatel společnosti
Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.



Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.
Chomutovská 1254 ①
432 01 Kadaň
IČ: 25439774 • DIČ: CZ25439774
OR KS ÚnL-oddíl C. vložka 18379

DOPORUČENĚ

Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.,
IČ 25439774
Chomutovská 1254,
432 01 Kadaň.

vo/vy/3/2025

vodicka

Kadaň, 9. 9. 2025

Věc: Vyjádření znalce k obvyklé ceně

Zadavatelem jsem byl požádán o vyjádření k ceně obvyklé¹ potrubních rozvodů teplé vody (Rozvod TUV z VS A26 – Větev 1055-56, 1065-66) k dnešnímu dni, pro potřeby nakládání s majetkem.

Popis a charakteristika předmětu ocenění

Jedná se o vnitřní potrubní vedení teplé vody uložené ve stavební konstrukci domu č.p. 1057, č.p. 1056 a č.p. 1055 a v topném kanále mezi domy č.p. 1055 a č.p. 1066 v ulici Kpt. Jaroše v Kadani (viz příloha), charakteru inženýrské stavby. Vedení slouží distribuci teplé vody otopné soustavy bytových domů. Oceňované nemovitosti se nachází ve středu zastavěného území města Kadaň, severně cca 100 m od Mírového náměstí.

Obecně k ocenění

Hodnota - je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Cena - je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Tržní hodnota

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003, Standard 1, odst.3.1).

Definice tržní hodnoty, obsažená v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2, odstavec 2 a 3:

¹ Obvyklá cena je definována zákonem o oceňování majetku č.151/1997 Sb.: (§ 2.) „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se 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.

Cena zjištěná

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2, odst. 7.: Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena

Definice obvyklé ceny, tedy ceny, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout, obsažená v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2.:

(2) „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. 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.**“

Tržní cena

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit a závisí na konkrétní situaci prodávajícího a kupujícího.

Obecná cena

V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Způsoby oceňování majetku

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví zpracovatel odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí a ze zkušeností a odborných znalostí znalce.

- Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snižená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.
- Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (tak-zvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

- Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejkch lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 1.:

- (1) „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.“
- (9) „Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“

V odůvodněných případech se používá pro stanovení ceny obvyklé i ocenění podle oceňovacího předpisu (administrativní cena).

Mnou zpracované ocenění je provedeno podle cenového předpisu v souladu § 2, odstavec 2 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY, resp. tržní hodnoty

Cena zjištěná dle cenového předpisu

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.

Rozvod TUV z VS A26 - Větev 1055-56, 1065-66

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: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,019$$

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

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

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: Výrobní objekty	IV	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	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,611$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,582$$

Potrubí tepelné izolované DN 70 (2 x TV 63/C50)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

7.3. Potrubí tepelné izolované DN 70

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 2*(15+12,5) = 55,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 165,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 574,37

Plná cena: 55,00 m * 574,37 Kč/m

= 31 590,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 15 795,18 Kč

Koeficient pp

* 0,611

Cena stavby CS

= 9 650,85 Kč

Potrubí tepelné izolované DN 70 - cena zjištěná

= 9 650,85 Kč

Potrubí tepelné izolované DN 80 (TV 75/C63)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

7.4. Potrubí tepelné izolované DN 80

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 2*13,5 = 27,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 190,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 661,39

Plná cena: 27,00 m * 661,39 Kč/m

= 17 857,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PC\check{Z} = 100 \% \cdot 25 / 50 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Potrubí tepelné izolované DN 80 - cena zjištěná

*	0,500
=	8 928,76 Kč
*	0,611
=	5 455,47 Kč
=	5 455,47 Kč

Topný kanál s potrubím TV mezi domy č.p. 1055 a č.p. 1066 (2 x TV 63/C50)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

15. Teplovody trubní, ocelové potrubí (vč. stavební části)

Objekt a způsob vedení

Podzemní vedení, příklopový kanál - místní

Konstrukční charakteristika (jmenovitá světlost potrubí DN): 2x 100

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Množství: 20,00 m délky

Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 7 442,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená cena Kč/m

= 25 905,60

Plná cena: 20,00 m * 25 905,60 Kč/m

= 518 112,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PC\check{Z} = 100 \% \cdot 25 / 50 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 259 056,- Kč

Koeficient pp

* 0,611

Cena stavby CS

= 158 542,00 Kč

Topný kanál s potrubím TV mezi domy č.p. 1055 a č.p. 1066 - cena zjištěná

= 158 542,00 Kč

VÝSLEDNÉ CENY / OCENĚNÍ STAVEB PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Rozvod TUV z VS A26 - Větev 1055-56, 1065-66

1. Potrubí tepelné izolované DN 70	9 650,85 Kč
2. Potrubí tepelné izolované DN 80	5 455,47 Kč
3. Topný kanál s potrubím TV mezi domy č.p. 1055 a č.p. 1066	158 283,22 Kč

Cena zjištěná - celkem: 173 389,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 50 činí 173 390,- Kč

slovy: Jedno sto sedmdesát tři tisíc tři sta devadesát Kč

Srovnávací hodnota

Srovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů na místním trhu. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanou a porovnávanými nemovitostmi, se stanoví výsledná hodnota.

Metodika ocenění:

Pro porovnání cen nemovitostí porovnatelného typu a druhu je nejčastějším kritériem poloha a technický stav. Realizovaná, nebo nabídková cena srovnávacích nemovitostí je upravena koeficienty pro výpočet indexu. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovitosti ve srovnání se srovnávacím objektem. Aritmetický průměr hodnot je pak základem pro přepočet ceny srovnávané nemovitosti.

Definice segmentu trhu: - inženýrská stavba - bez pozemku

Referenční vzorky pro porovnání:

Z vlastní databáze: nejsou

Z externích zdrojů:

- Katastr nemovitostí - Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj - tento typ nemovitosti není v KN evidován
- Realitní inzerce: - tento typ nemovitosti není v inzerci běžně nabízen, nebo poptáván

Analýza trhu

Nemohla být provedena pro neexistenci dat z místního trhu (žádná srovnatelná stavba k porovnání).

Výsledky analýzy dat

Není možno vybrat obdobné stavby pro porovnání (nelze nalézt srovnávací objekty). Srovnávací hodnota proto zjišťována nebude.

VÝSLEDNÉ CENY / OCENĚNÍ STAVEB POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací hodnota nemovitosti celkem (zaokr.)

nebyla stanovena

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou diskontní míry. Výnosová, současná, hodnota se vyjadřuje vzorcem:

$$PV = \frac{FV}{q^n} \cdot \text{kde}$$

PV – Současná hodnota (Present value)

FV – Budoucí hodnota (Future value)

$$\frac{1}{q^n} - \text{Diskontní míra}$$

Na vývoj výnosů ovšem působí mnoho faktorů, které lze jen obtížně předvídat. Míru nejistoty vyjádření současné hodnoty pomocí budoucích (nejistých) příjmů vyjadřuje diskontní míra. Diskontní míra vyjadřuje rovnováhu na trhu s danou investicí (v tomto případě nemovitostí) charakterizovanou jistými výnosy a mírou rizika.

Pro jednoduchost je uvažována pro výpočet výnosové hodnoty metoda věčné renty, což znamená předpoklad konstantní diskontní míry a konstantních příjmů po dlouhé časové údobí. Věčná renta je dána vzorcem:

$$VH = \frac{Z}{i} \cdot \text{kde:}$$

VH – je výnosová hodnota

Z – čistý zisk, konstantní v uvažovaném období

i – setinná diskontní míra

Tato metoda je ve většině případů respektována pro stanovení ceny obvyklé, ovšem za předpokladu, že nájem respektuje v místě a čase reálně stanovenou obvyklou cenu.

Pro daný typ nemovitosti nemá tato metoda relevantní vypovídací schopnost. Realitní trh v daném místě a čase neposkytuje o pronájmu obdobných objektů potřebné informace. Výnosová hodnota proto zjišťována nebude.

VÝSLEDNÉ CENY / OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Výnosová hodnota nemovitosti činí celkem (zaokr.)

= nebyla stanovena

Věcná hodnota² - nákladová cena dle cenového předpisu (bez koeficientu pp)

Věcná hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Věcná hodnota nemovitěho majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerých jeho částí. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen, snížených o adekvátní míru opotřebení.

Pro stanovení věcné hodnoty (reprodukční cena snížená o opotřebení) staveb lze použít, buď ceny z katalogu - Rozpočtové ukazatele z publikace Ústavu racionalizace ve stavebnictví, nebo analogicky podle vyhlášky (pro stavby inženýrské), bez vlivu koeficientu $pp = I_T \times I_P$. Viz kap. Cena zjištěná dle cenového předpisu

VÝSLEDNÉ CENY / OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Rozvod TUV z VS A26 - Větev 1055-56, 1065-66

1. Potrubí tepelné izolované DN 70	15 795,18 Kč
2. Potrubí tepelné izolované DN 80	8 928,76 Kč
3. Topný kanál s potrubím TV mezi domy č.p. 1055 a č.p. 1066	259 056,00 Kč
Nákladové ceny - celkem	283 779,94 Kč
Věcná hodnota nemovitosti činí celkem (zaokr.)	= 284 000 Kč

Obvyklá cena, resp. tržní hodnota

Zdůvodnění ceny a kontrola postupu a správnosti výpočtu

Vlastní obvyklá cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit a závisí na konkrétní situaci prodávajícího a kupujícího.

Použita byla metoda výnosová, nákladová metoda (věcná hodnota) a metody porovnání cen. Tyto metody jsou ve většině případů respektovány pro stanovení ceny obvyklé. V odůvodněných případech se používá pro stanovení ceny obvyklé i ocenění podle oceňovacího předpisu (administrativní cena).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se podle §1, pís. 2, se nevztahuje na sjednávání cen.

Přehled celkových cen dle použitých metod pro stanovení ceny

Administrativní cena	=	170 570,- Kč
Srovnávací hodnota	=	nebyla stanovena
Výnosová hodnota	=	nebyla stanovena
Věcná hodnota	=	284 000 Kč

Administrativní cena (úřední) se používá ve velmi specifických případech ocenění, například pro potřeby správce daně z příjmu, pro zajištění liniových staveb podle zákona č. 219/2000 Sb., nebo při privatizaci státního majetku. Pro daný účel ocenění je tato metoda informativní a popisná. Cena vypočtená nákladovým způsobem (Věcná hodnota) ukazuje náklady na pořízení snížené o opotřebení.

Pro určení tržní hodnoty jsem použil výpočet věcné hodnoty podle metodiky vyhlášky (bez koeficientu pp).

² Věcná hodnota - Též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena" je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované stavbě stejného stáří a přiměřené intenzitě užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad.

Závěr

Obvyklá cena: nebyla pro neexistenci srovnatelných převodů na trhu určena

Tržní hodnotu rozvodu TUV z VS A26 – Větev 1055-56, 1065-66 s ohledem na parametry, jež mají vliv na prodejnost, zejména poloha, stavebně technický stav, poptávku a velikost stavby

určuji na:

284 000 Kč.

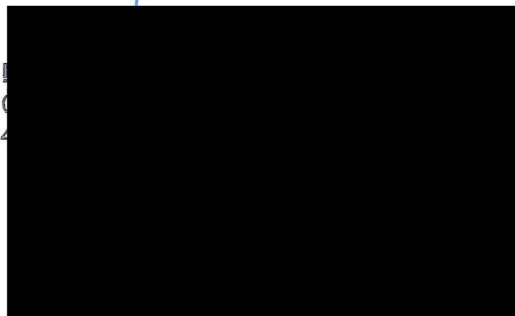
Hodnoty a závěry obsažené v této zprávě jsem zpracovával osobně.

Zpráva byla vypracována podle mého nejlepšího vědomí a svědomí.

S pozdravem

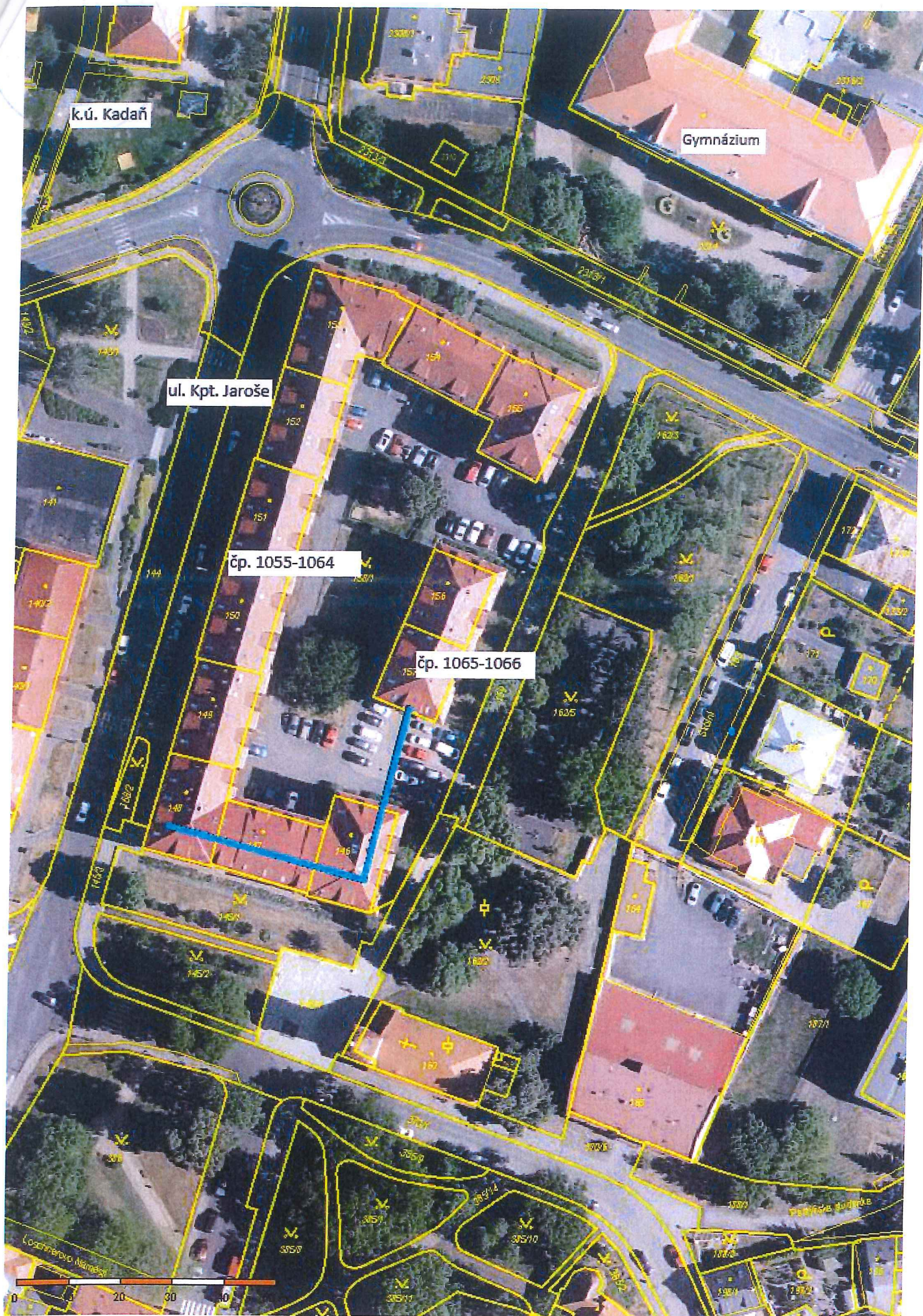
Přílohy

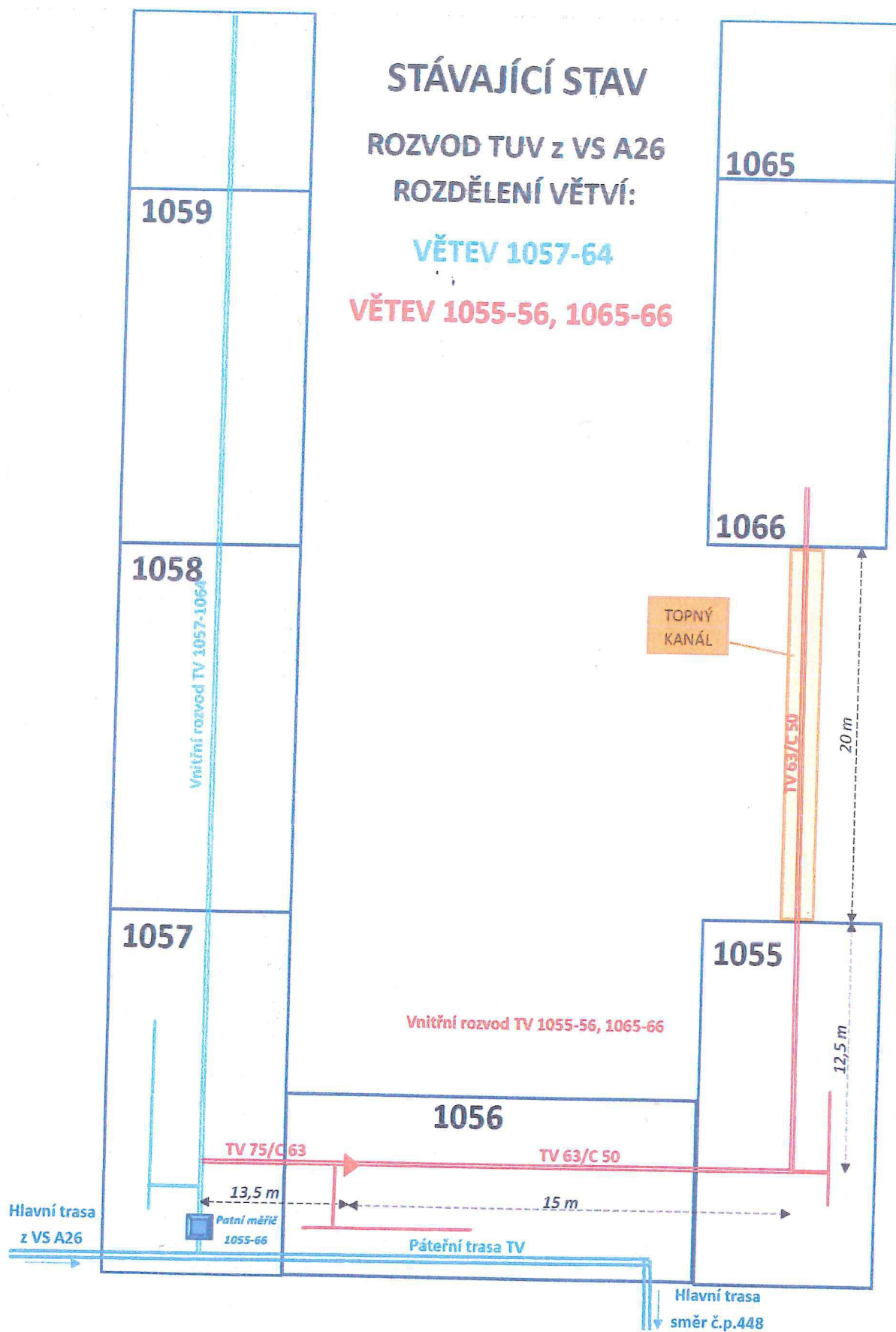
Situace



³ jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem, čj. Spr 5735/92 ze dne 16. 12. 1992 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí).







Město Kadaň

VÝPIS USNESENÍ
ZE ZÁPISU z 13. ZASEDÁNÍ
ZASTUPITELSTVA MĚSTA KADANĚ

které se konalo dne 25.9.2025 od 15:00 hodin

v zasedací místnosti Městského úřadu Kadaň

112/2025 - Dohoda o narovnání – Tepelné hospodářství Kadaň, s.r.o.

Zastupitelstvo města schvaluje uzavření „Dohody o narovnání“ mezi městem Kadaň a Tepelným hospodářstvím Kadaň, s.r.o., a to v předloženém znění. Jedná se o narovnání majetkoprávních vztahů ke stavbě ležatého rozvodu teplé vody, která se nachází na p. č. 148, p. č. 146, p. č. 158/1 v k. ú. Kadaň.

Z: starosta