



# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 63-7773/2020

pozemků oddělovaných podle geometrického plánu č. 284-35/2015 vyhotoveného Hanou Kulhavou, z původní parcely p.č. 116/1, 118/4, 118/14, 1469/1, to vše kat. území Okrouhlá u Chebu a obec Okrouhlá, kraj Karlovarský

**NEMOVITÁ VĚC:** pozemky

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Okrouhlá, k.ú. Okrouhlá u Chebu  
Adresa: Okrouhlá u Chebu, 350 02 Okrouhlá

**VLASTNÍK:** Obec Okrouhlá, IČO: 00572691

Adresa: Okrouhlá 47, 35002 Okrouhlá

**OBJEDNAVATEL:** Obec Okrouhlá, IČO: 00572691

Adresa: Okrouhlá 47, 35002 Okrouhlá

**ZHOTOVITEL:** Ing. Jan Ryšavý

Adresa: Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně  
IČ: 10339566 telefon: 602 360 613 e-mail: jan.rysavy@email.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení obvyklé ceny pozemků



**OBVYKLÁ CENA**

**11 600 000 Kč**

Stav ke dni: 12.05.2020

Datum místního šetření: 12.5.2020

Za přítomnosti: p. Zilvara - starosty

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V Mariánských Lázních, dne 10.06.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé

### 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### 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 snižená 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.

Pro stanovení vzhledem k předmětu ocenění (pozemky pro individ. výstavbu) je použita jen metoda komparativní. Dále pro informaci o případných daňových dopadech je použita i cena administrativní podle cenového předpisu v aktuálním znění.

### Přehled podkladů

- výpis z KN, LV č. 1 ze dne 18.5.2020 pro k.ú. Okrouhlá u Chebu
- kopie kat. mapy a ortofotomapa
- projekt pro stavbu Obytný soubor „U ČOV“, Okrouhlá, vypracoval Dopravní stavby a venkovní architektura, s.r.o. v 06/2017
- kolaudační souhlas č.j. MUCH 13740/2020 ze dne 6.3.2020, kterým se vydává souhlas s užíváním stavby Obytný soubor „U ČOV“, Okrouhlá,- Vodovod větev B, Splašková tlaková kanalizace
- zaměření skutečného provedení přístup komunikace - vyhotovil H. Kulhavá
- místní šetření ze dne 12.5.2020 za účasti zástupce Obce Okrouhlé - p. Zilvara, starosty
- územní plán obce Okrouhlé platný od 25.9.2013 - grafická část a legenda

### Místopis

Obec Okrouhlá je vesnické sídlo poblíž silnice I/21 od Chebu směrem na Mar. Lázně a k dálnici D5.

Od města Chebu je Okrouhlá asi 6km vzdálena. V místě je jen omezená základní obč. vybavenost - obchod, restaurace, školka,.. Místo je bez dostatečných prac. příležitostí - je nutné dojíždění. Obec se rozrůstá novou výstavbou rod. domů především v lukrativní části - Jesenice u Chebu podél břehu přehradní nádrže Jesenice.

Centrální část obce je standardně zainvestovaná - veřejná kanalizace, vodovod, el. rozvody. Do nových lokalit je pak tech. infrastruktura zaváděna.

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

### **Celkový popis**

Hodnotí se nezastavěné pozemky, které jsou navrženy schváleným ÚP k zastavění typem výstavby Bv - bydlení individuální venkovského typu.

Pozemky jsou celkově mírně svažité od silniční komunikace Směr Okrouhlé - Jesenice dolů k JZ k přehradní nádrži Jesenice.

Pozemky navazují na okrajovou zástavbu obce na JV straně, na straně druhá pak pokračuje místy honosná rezidenční zástavba RD podél břehu přehrady až do osady Jesenice.

Ve spodní části na vlastní ploše je poblíž umístěna obecní ČOV.

Pozemky jsou k datu MŠ dosud vedeny v původní celkové výměře - GP není vložen do KN.

Obec, jako developer, provádí nyní zainvestování pozemků - nyní dokončena větev B vodovodu a tlaková kanalizace, je provedena spodní stavba komunikací do lokality, veřejné osvětlení a kabel. el. rozvody k pozemkům.

Pozemky jsou hodnoceny pro stav po celkovém dokončení inž. sítí a komunikací tak, jak budou budoucím vlastníkům pozemků developerem (Obcí Okrouhlá) připraveny.

### **RIZIKA**

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

- |     |  |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není 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 |
|----|-------------------------------|

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky podle GP

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací hodnota

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Okrouhlá u Chebu  
350 02 Okrouhlá

LV: 1  
Kraj: Karlovarský  
Okres: Cheb  
Obec: Okrouhlá  
Katastrální území: Okrouhlá u Chebu  
Počet obyvatel: 252

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 792,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

##### Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 159,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

##### Název znaku

č. P<sub>i</sub>

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - pozitivní - nová zainvestovaná lokalita pro stavbu RD	III	0,05
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,100}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vliv polohy v	III	0,30

dojezdové vzdálenosti města Chebu a na břehu jesenické přehrady

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,343$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,958$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,477$$

### 1. pozemky podle GP

Hodnotí se geometrickým plánem rozdělené pozemky určené v dané výměře i individ. výstavbě v území Bv (zástavba venkovského typu). Pozemky hodnoceny jako zainvestované - po dokončení dosud budovaných IS - nyní komunikace rozestavěna do úrovně vhodné k zástavbě rod. domů - tedy bez definitivního povrchu.

V místě je tak nyní veřejný vodovod, tlaková kanalizace, kabelové el. rozvody, veřejné osvětlení a již uvedená spodní stavba účelové komunikace mezi parcelami k výstavbě.

Pozemky jsou v zásadě mírně sklonité, tvarem pravidelné - vhodné pro individ. rodinnou stavbu, dobře přístupné.

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,100$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,343$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,100 * 1,000 * 1,343 = 1,477$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný</b>				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	159,-	1,477		234,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	116/1	1 743	234,84	409 326,12
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	116/7	1 817	234,84	426 704,28
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	116/8	1 758	234,84	412 848,72
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/14	965	234,84	226 620,60
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/23	1 537	234,84	360 949,08
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/24	1 174	234,84	275 702,16
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/25	1 053	234,84	247 286,52
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/26	940	234,84	220 749,60
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/27	946	234,84	222 158,64
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/28	1 131	234,84	265 604,04
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	trvalý travní porost	118/29	1 182	234,84	277 580,88
Stavební pozemky - celkem			14 246		<b>3 345 530,64</b>

**Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	



II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	159,-	0,240	1,000	38,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost - komunikace	118/4	912	38,16	34 801,92
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1439/1	792	38,16	30 222,72
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 704		<b>65 024,64</b>

**Pozemky podle GP - zjištěná cena celkem**

**= 3 410 555,28 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Porovnávací hodnota

##### Porovnávací metoda

Pro hodnocení jsou vybrány prodané, či prodávané pozemky v okolí města Chebu a města Frant. Lázně. Jsou to vesměs pozemky zainvestované developersky - tedy tak, jako pozemky hodnocené. Jejich realizace ceny spadají především do roku 2019 i do roku 2020.

Porovnávají se pozemky v neutrální poloze vůči pozemkům hodnoceným. Zde je nutně individuálně zhodnotit polohu 4 pozemků mezi pozemky hodnocenými. Jde o parcely p.č. 118/14, 118/24, 118/25 a 118/29. Ty jsou umístěny v blízkosti břehu přehradní nádrže Jesenice a touto polohou jsou zvýhodněny vůči ostatním. Navýšení vůči standardní poloze je navrženo ve výši 10%.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** stavební pozemky Tůně

**Lokalita:** Tůně u Chebu

**Popis:** pozemek je určen ÚP a územním rozhodnutím pro stavbu RD, když je již vybudována infrastruktura - IS a komunikace až k pozemku. Pozemek je pak celkově zhruba lichoběžník, mírně svažité k severu, přístupný přímo z ulice. Na okolních pozemcích již probíhá, či je dokončená výstavba nových RD, solové, či dvojdomy. Jednotková cena pozemků byly realizovány (do r. 2019) mezi 725 až 890,- Kč/m<sup>2</sup>, a to podle polohy v místě a celkové výměry.

Lokalita - Tůně je místo k bydlení vhodné a určené ÚP, které vzniklo developer. projektem místní stavební firmy INMONT Cheb a je prakticky již zastavěno na 36 pozemcích rod. dvojdomy a domy

solovými.

V místě tak v souvislosti s novou zástavbou vznikly - byly přivedeny inž. sítě - kanalizace, rozvody vody a elektro.

Dopravní dostupnost dobrá - po silnici I.tř. do Chebu.

Celá lokalita s rozestavěnými RD v počtu 36 celkově plánovaných domů je umístěna na svažitém terénu se sklonem k silnici t.j. k jihu a nedaleké přehradě Skalka u Chebu a zároveň pod náspem žel. tratí vedené z Chebu do Německa

Přístup k hodnocenému RD je přímo z již vybudované komunikace vedené od silnice I. tř.

V místě jsou vybudovány IS - kanalizace, vodovod, el. přípojky až na hranici pozemků.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - bez vlivu	1,00
velikost pozemku - podobné	1,00
poloha pozemku - 5 km od města Chebu - podobné až mírně lepší	0,95
dopravní dostupnost - podobné	1,00
možnost zastavění poz. - podobné - území BI či Bv dle ÚP1,00	
intenzita využití poz. - individuální rodinná zástavba - shodné	1,00
vybavenost pozemku - základní IS a komunikace - podobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
850	1	850,00	0,95	807,50

#### Název: stavební pozemky Pomezí - Dolní Hraničná

**Lokalita:** Dolní Hraničná

**Popis:** pozemek je určen ÚP a územním rozhodnutím pro stavbu RD a byla v předstihu vybudována infrastruktura - IS a komunikace až k pozemku. Pozemek je pak celkově zhruba obdelník, mírně svažité k jihu, přístupný přímo od ulice. Na okolních pozemcích již probíhá, či je dokončená výstavba nových RD, solové domy.

Jednotková cena pozemků byly realizovány (do r. 2019) kolem 650,- Kč/m<sup>2</sup> podle polohy v místě a celkové výměry.

Lokalita je mezi Chebem a Pomezím - od Chebu asi 6km.

Celá lokalita je původní osadou při hranici se SRN nově zastavěná rod. domy a je umístěna nad žel. tratí z Chebu do SRN zde v mírně svažitém terénu se sklonem do údolí k nedaleké přehradě Skalka u Chebu (asi 1km).

Přístup k RD je přímo ze silnice v osadě vedené od silnice I. tř. Cheb - Německo.

V místě jsou vybudovány IS jen zčásti - vodovod, el. přípojka, nově kanalizace splašková i dešťová.

Obec Pomezí je drobné sídlo s cca 150 obyv. při hraničním přechodu do SRN, náleží pak do správního území města Cheb - to je významným městem regionu a má asi 33000 obyvatel.

V místě je k dispozici městská hromadná doprava i když se jedná o odloučenou lokalitu města v samostatné od města odloučené části mezi Chebem a Pomezím nad přehradní nádrží Skalka.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - bez vlivu	1,00
velikost pozemku - podobné	1,00
poloha pozemku - 6 km od města Chebu, mírně horší	1,05
dopravní dostupnost - mírně horší - přístup po úzkých komunikacích od hl. silnice	1,05
možnost zastavění poz. - podobné - území BI či Bv dle ÚP1,00	

intenzita využití poz. - individuální rodinná zástavba - shodné 1,00  
 vybavenost pozemku - základní IS a komunikace - podobné 1,00  
 úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
650	1	650,00	1,10	715,00

**Název:** stavební pozemek Okrouhlá - Jesenice

**Lokalita:** Okrouhlá u Chebu

**Popis:** stavební pozemek v obci Okrouhlá - Jesenice, 60 m od přehrady Jesenice, vydané platné územním rozhodnutí na stavbu rodinného domu. Na pozemku přivedena elektřina + přípojka veřejného vodovodního řádu. Krásná, klidná a žádaná lokalita.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK - ziziko informace 0,90  
 velikost pozemku - podobné 1,00  
 poloha pozemku - Okrouhlá - Jesenice - podobné 1,00  
 dopravní dostupnost - mírně horší - vzdálenější lokalita v Okrouhlé 1,05  
 možnost zastavění poz. - podobné - území BI či Bv dle ÚP, vydané ÚR, část pozemku mimo ÚP 1,05  
 intenzita využití poz. - individuální rodinná zástavba - shodné 1,00  
 vybavenost pozemku - jen vodovod, el rozvod - horší (neúplné) 1,05  
 úvaha zpracovatele ocenění - syrový pozemek - nutnost ter. úprav 1,05



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
859 050	1 245	690,00	1,09	752,10

**Název:** stavební pozemky Cheb - Dolnická

**Lokalita:** severní okraj města

**Popis:** Pozemek jako celek pravidelný, přilehlý jednou uží stranou k nové uliční zpevněné veřejné komunikaci, je zainvestovatelný od ulice, je v zástavbě nových RD na okraji města.

Jednotková cena odvozena od reliz. prodejů z 2019 - jednotková cena asi 1100-1300,- Kč/m<sup>2</sup> - cena je na úrovni zdejších obvyklých cen volných zainvestovaných pozemků pro novou výstavbu při ulici Dolnické.

Pozemek je přístupný přímo z nově vybudované ulice, ve které jsou vedeny kompletní IS.

Je to okrajová severní část města v lokalitě zvané Zlatý vrch, která je dále do ulice Dolnické zastavěna převážně novými RD.

Okolní zástavba je novodobá tak, jak byla lokalita postupně zastavována zhruba od roku 1990 až doposud.

Pozemek je na okrajích zástavby hned v sousedství lesoparku na Zlatém vrchu při konci slepé ulice.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - bez vlivu 1,00  
 velikost pozemku - mírně nižší výměra 0,95

poloha pozemku - okraj města - lepší	0,85
dopravní dostupnost - lepší dostupnost - i MHD	0,90
možnost zastavění poz. - podobné - území BI či Bv dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - individuální rodinná zástavba - shodné	1,00
vybavenost pozemku - kompletní IS - lepší, komunikace - podobné	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 135	1	1 135,00	0,69	783,15

**Název:** stavební pozemky Fr. Lázně - Třebeň

**Lokalita:** Aleje - I. etapa - pozemky u Fr. Lázní

**Popis:** prodej pozemků v zajímavé lokalitě Aleje u Františkových Lázní.

Celá oblast je řešena jako obytná zóna s uzavřenou příjezdovou cestou. Právě to, že oblast není průjezdná, zvyšuje pocit soukromí a klidu. Všechny pozemky mají samozřejmě zavedené inženýrské sítě.

Pozemky je ideální pro navození pocitu klidu venkova společně s minimálními nároky na práci a údržbu.

Tato klidná lokalita se nachází pouze 5 minut jízdy do centra města Františkovy Lázně automobilem. Další výhodou této lokality je blízkost německých hranic.

V rámci projektu jsou nabízeny pozemky pro individuální výstavbu dle přání a vkusu klienta.

Pozemky pro individuální výstavbu za cenu 1190,- Kč/m<sup>2</sup>. Realizováno 30% parcel.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - inzerce RK - cena prověřena	
uskutečněnými prodeji	1,00
velikost pozemku - mírně nižší výměra	0,95
poloha pozemku - mimo okraj lázeňského města - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší dostupnost - i MHD	0,90
možnost zastavění poz. - podobné - území BI či Bv dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - individuální rodinná zástavba - shodné	1,00
vybavenost pozemku - kompletní IS - lepší, komunikace - podobné	0,95



úvaha zpracovatele ocenění - sousedství lázeň. města
 0,95 |

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 190	1	1 190,00	0,69	821,10

**Název:** stavební pozemky Fr. Lázně - Chlumeček

**Lokalita:** mimo okraj města

**Popis:** Zasiťované stavební parcely, Chlumeček u Chebu Nabízíme k prodeji zasiťované stavební parcely, Chlumeček u Chebu. Jedná se celkem o poslední 2 parcely ze 17 parcel. Velikost pozemku je 465 m<sup>2</sup>, mapka obr. 6 a velikost pozemku 548 m<sup>2</sup>, obr. 3. Jedná se o rovinaté parcely. Na pozemek je přivedená voda z řadu a elektřina. V ceně pozemku je zahrnuta cena za projekt RD UNO a stavební povolení - požádáno v r. 2019. Pro klienty, kteří hledají možnost individuální výstavby či výstavby na klíč vzdálené 1 km od Františkových Lázní a 1 km od Chebu navíc umístěné v zeleni mezi poli zaručuje klidné bydlení.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - inzerce RK - cena prověřena	
uskutečněnými prodeji	1,00
velikost pozemku - nižší výměra	0,90

poloha pozemku - mimo okraj lázeňského města - lepší 0,90  
 dopravní dostupnost - lepší dostupnost - i MHD 0,85  
 možnost zastavění poz. - podobné - území BI či Bv dle ÚP 1,00  
 intenzita využití poz. - i bytové domy - vyšší 0,90  
 vybavenost pozemku - kompletní IS - lepší, komunikace - podobné 0,90  
 úvaha zpracovatele ocenění - sousedství lázeň. města 0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 620	1	1 620,00	0,53	858,60

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**789,58 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost		1 743	790,00		1 376 970
trvalý travní porost		1 817	790,00		1 435 430
trvalý travní porost		1 758	790,00		1 388 820
trvalý travní porost		965	870,00		839 550
trvalý travní porost		1 537	790,00		1 214 230
trvalý travní porost		1 174	870,00		1 021 380
trvalý travní porost		1 053	870,00		916 110
trvalý travní porost		940	790,00		742 600
trvalý travní porost		946	790,00		747 340
trvalý travní porost		1 131	790,00		893 490
trvalý travní porost		1 182	870,00		1 028 340
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>14 246</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>11 604 260</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky podle GP 3 410 555,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 410 555,30 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací hodnota 11 604 260,- Kč

**Hodnota pozemku 11 604 260 Kč**

#### Silné stránky

lokálně prestižní poloha u přehradní nádrže Jesenice u Chebu  
zainvestované pozemky připravované pro výstavbu  
dobrá dostupnost města - cca 15min od centra Chebu

#### Slabé stránky

nejsou

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé jednotkové ceny hodnocených pozemků k.ú. Okrouhlá u Chebu je vybrána metoda komparativní - porovnáním s realizovanými, či nabídkovými cenami pozemků pro individ. výstavbu v současné době.

Pro určení možných daňových dopadů transakcí je stanovena i současná cena administrativní podle platné právní úpravy.

### Obvyklá cena

**11 600 000 Kč**

bez DPH

slovy: Jedenáctmilionůšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

V Mariánských Lázních 10.06.2020

Ing. Jan Ryšavý  
Na Průhonu 731/57A  
353 01 Mariánské Lázně  
telefon: 00420 602 360 613  
e-mail: jan.ryšavy@email.cz

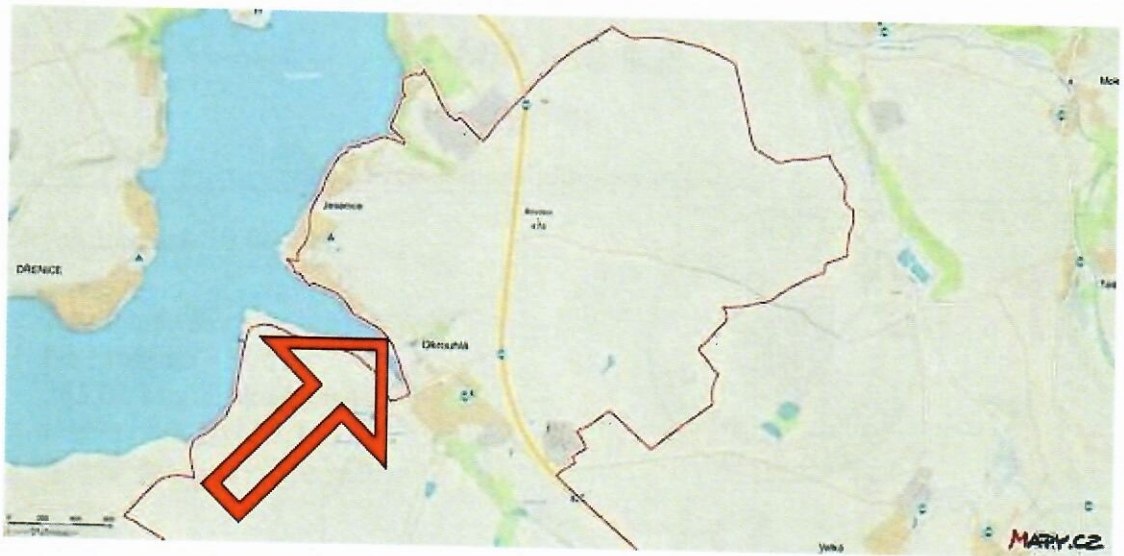
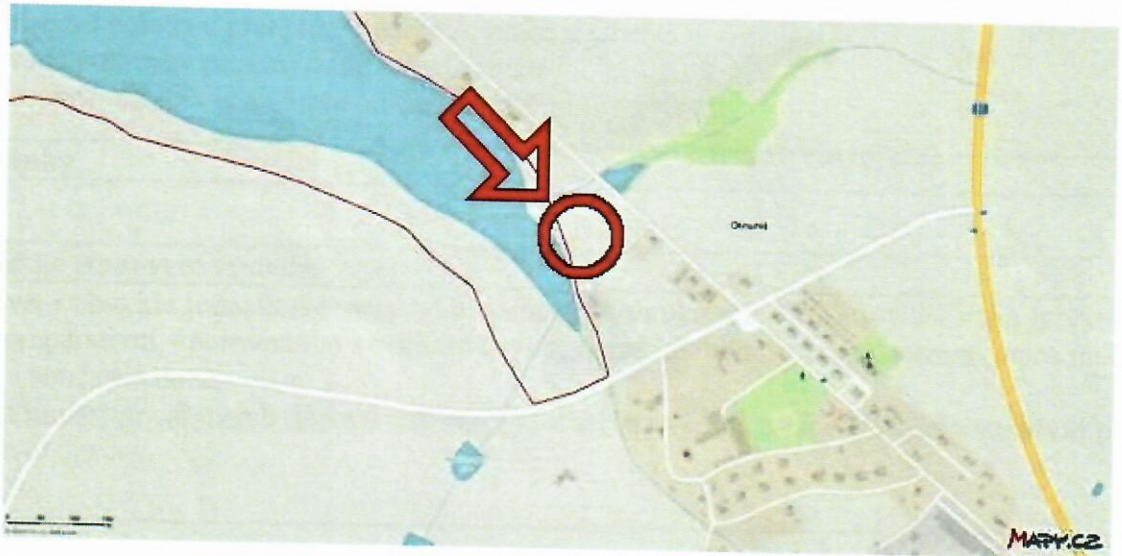
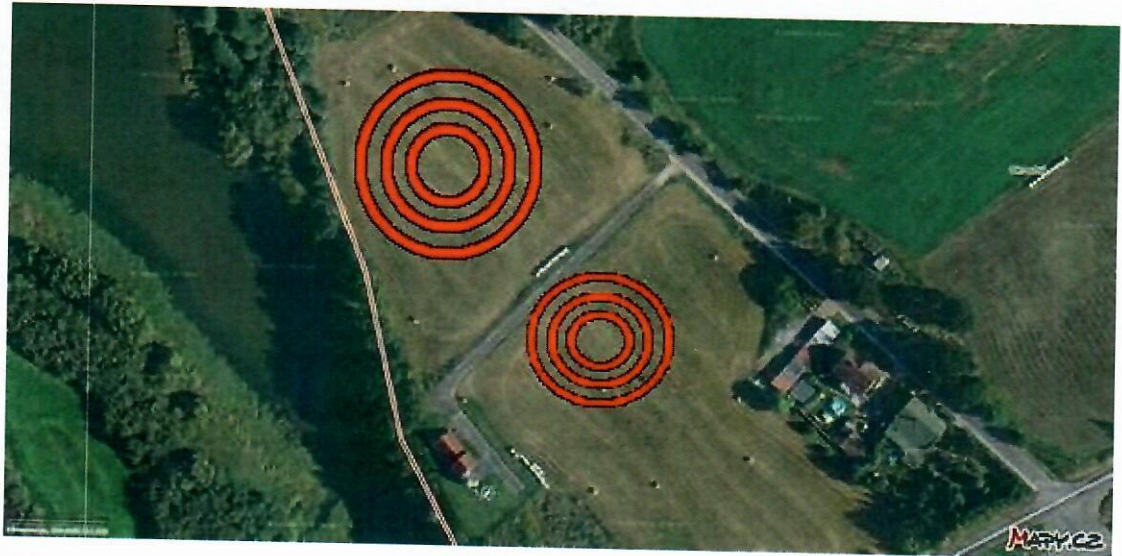


#### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 63-7773/2020 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 12.5.2020	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1	2
Kopie katastrální mapy	2
Geometrický plán	3
kolaudační sopuhlas - inž. síť	2







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2020 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Pozemkové úpravy, č.j.: KN 1/2020 pro Obec Okrouhlá

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 538922 Okrouhlá

Kat.území: 709531 Okrouhlá u Chebu

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Obec Okrouhlá, č.p. 47, 35002 Okrouhlá	00572691	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		116/1	5531	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
		118/4	8600	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
		118/14	1251	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
		1439/1	578	ostatní plocha	ostatní komunikace	zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem provozování, oprav a údržby vodovodního a kanalizačního řadu v rozsahu geometrického plánu č. 235-6/2011

Oprávnění pro

CHEVAK Cheb, a.s., Tršnická 4/11, Hradiště, 35002 Cheb,  
RČ/IČO: 49787977

Povinnost k

Parcela: 1439/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2011.

V-2682/2011-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel dříve p.p. 118/11  
Povinnost k  
Parcela: 1439/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu 361/1998.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 18.05.2020 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 538922 Okrouhlá

Kat.území: 709531 Okrouhlá u Chebu

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

**Listina**

- Pro: Obec Okrouhlá, č.p. 47, 35002 Okrouhlá POLVZ:5/1998 Z-11200005/1998-402  
RČ/IČO: 00572691
- o Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 23.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2008.
- Pro: Obec Okrouhlá, č.p. 47, 35002 Okrouhlá V-3002/2008-402  
RČ/IČO: 00572691
- o Smlouva o bezúplatném převodu pozemků (zákon č. 503/2012 Sb.) č. 1004991402 ze dne 14.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2014 08:35:24. Zápis proveden dne 18.11.2014.
- Pro: Obec Okrouhlá, č.p. 47, 35002 Okrouhlá V-7602/2014-402  
RČ/IČO: 00572691

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
116/1	52213	5531
118/4	52213	8600
118/14	52213	1251

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.05.2020 12:59:16





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																	
Dosavadní stav				Nový stav													
Číslo pozemku parc. čísl.	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Číslo pozemku parc. čísl.	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Zpř. určení výměr	Porovnání se stavem evidence příslušných území						
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra dle	Číslo pozemku		
116/1	55	31	travní p.	116/1	17	43	travní p.			2							
				116/7	18	17	travní p.			2							
				116/8	17	58	travní p.			2							
118/4	86	00	travní p.	118/4	9	12	travní p.			2							
				118/23	15	37	travní p.			2							
				118/24	11	74	travní p.			2							
				118/25	10	53	travní p.			2							
				118/26	9	40	travní p.			2							
				118/27	9	46	travní p.			2							
				118/28	11	31	travní p.			2							
				118/29	11	92	travní p.			2							
118/14	12	51	travní p.	118/14	9	65	travní p.			2							
1439/1	5	78	část p. útvar komarníkac	1439/1	7	92	část p. útvar komarníkac			2							
					(1 59 60)												
											116/1	1	55	31	odů		
											118/4	1	86	00	odů		
											118/14	1	12	51	odů		
											1439/1	1	5	78	odů		
	1	59	60		1	59	60						1	59	60		

KOPIE

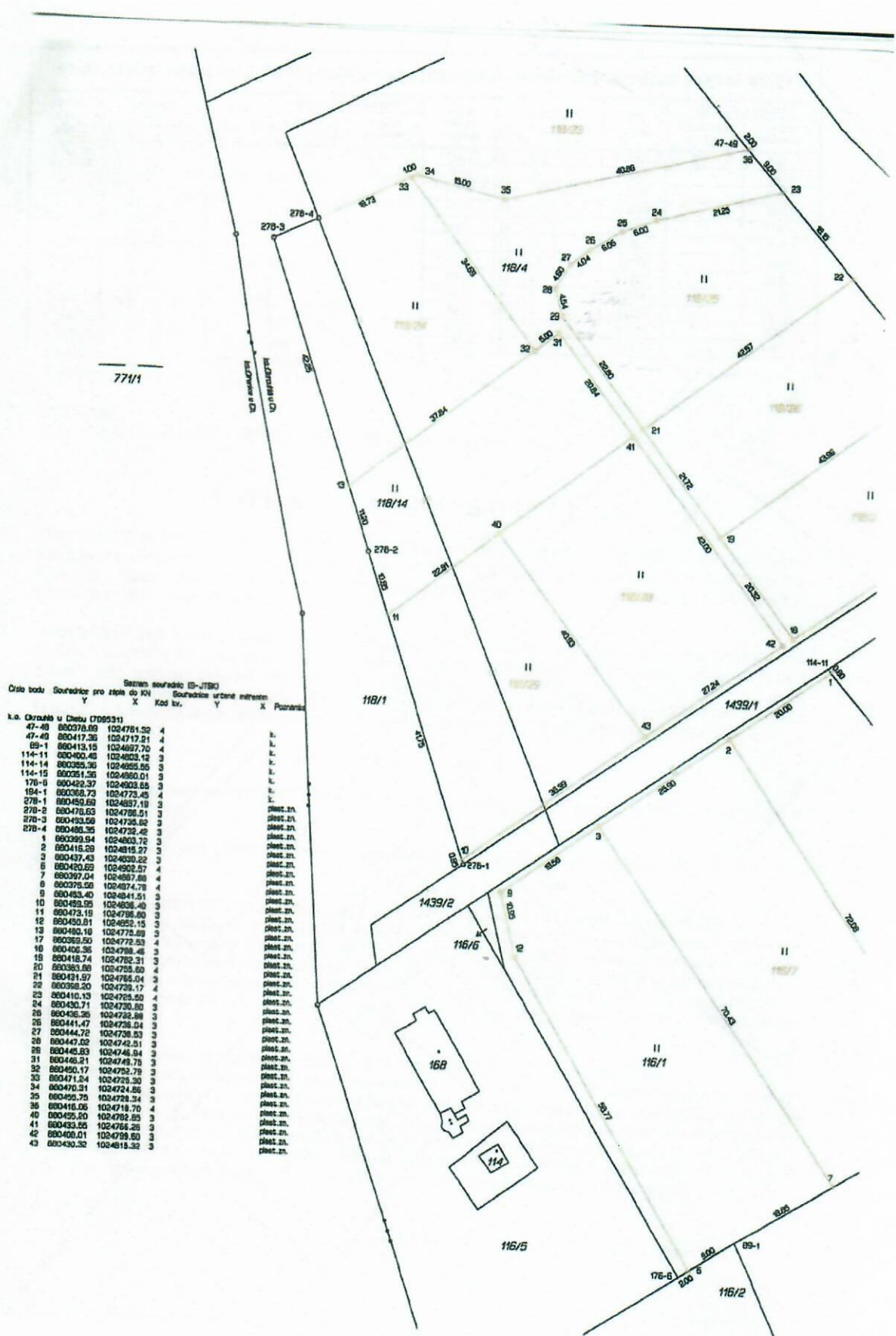
OVĚŘUJE SE, ŽE TATO KOPIE SOUHLASÍ S GEOMETRICKÝM PLÁNEM

27/2015

Ing. Jan LOULA  
20.05.2015



<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro rozdělení pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Jan Loula	Stejně ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Jan LOULA
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 756/1995	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 756/1995
	Datum: 1.6.2015 Číslo: 39/2015	Datum: 5.06.2015 Číslo: 43/2015
	Náležitosti a plnění odpovídá právní předpisům. Katastrální úřad rozdělení a oddělování parcel.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v dokumentaci katastrálního úřadu. Ověření stejnopisu geometrického plánu v katastrálním úřadu.
Vyhovitel: Hana Kuthavá Geodetická služba Dolní Žandov 130 250 02	KÚ pro Karlovarský kraj KP Cheb Ilona Bublíková PGP-434/2015-402 2015.06.03 15:00:04 CEST	



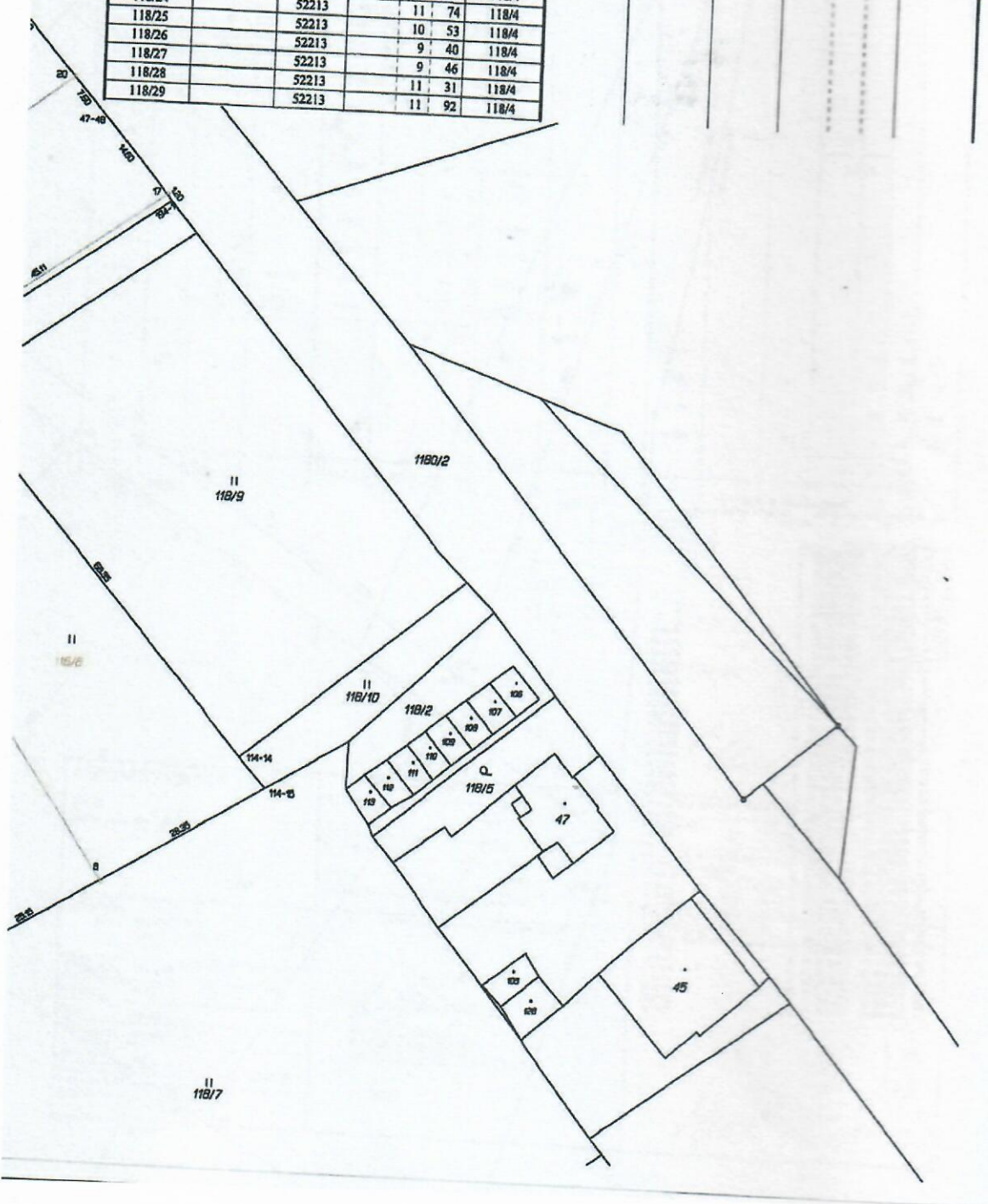
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zřetel do KN Souřadnice určení měřičem

Y	X	Y	X	Poznámka
47-48	880276.09	1024751.52	4	l.
47-40	880413.26	1024752.21	4	l.
69-1	880413.15	1024697.70	4	l.
114-11	880400.46	1024803.12	3	l.
114-14	880355.36	1024695.56	3	l.
114-15	880351.35	1024690.01	3	l.
176-6	880422.37	1024903.88	3	l.
194-1	880368.73	1024773.45	4	l.
278-1	880459.69	1024857.19	3	placet.zh.
278-2	880470.53	1024785.51	3	placet.zh.
278-3	880493.66	1024735.82	3	placet.zh.
278-4	880486.35	1024732.42	3	placet.zh.
1	880399.94	1024803.72	3	placet.zh.
2	880415.28	1024815.27	3	placet.zh.
3	880437.43	1024830.22	3	placet.zh.
5	880420.69	1024902.57	4	placet.zh.
7	880397.04	1024897.89	4	placet.zh.
8	880375.59	1024874.78	4	placet.zh.
9	880483.40	1024841.51	3	placet.zh.
10	880489.95	1024836.40	3	placet.zh.
11	880473.19	1024735.80	3	placet.zh.
12	880450.81	1024825.15	3	placet.zh.
13	880480.18	1024775.89	3	placet.zh.
17	880385.50	1024772.53	4	placet.zh.
18	880462.56	1024788.46	3	placet.zh.
19	880418.74	1024782.31	3	placet.zh.
20	880383.88	1024755.89	4	placet.zh.
21	880421.97	1024765.04	3	placet.zh.
22	880382.50	1024729.17	4	placet.zh.
23	880410.13	1024759.50	4	placet.zh.
24	880430.71	1024730.80	3	placet.zh.
26	880436.36	1024722.88	3	placet.zh.
26	880441.47	1024726.04	3	placet.zh.
27	880444.72	1024728.83	3	placet.zh.
30	880447.02	1024742.81	3	placet.zh.
31	880448.83	1024746.84	3	placet.zh.
31	880465.21	1024749.78	3	placet.zh.
32	880450.17	1024752.79	3	placet.zh.
33	880471.84	1024729.30	3	placet.zh.
34	880470.31	1024724.86	3	placet.zh.
35	880455.79	1024724.34	3	placet.zh.
36	880418.06	1024718.70	4	placet.zh.
40	880425.20	1024782.85	3	placet.zh.
41	880433.55	1024766.26	3	placet.zh.
42	880408.01	1024799.80	3	placet.zh.
43	880430.32	1024815.32	3	placet.zh.

**Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu**

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidences		ha	m <sup>2</sup>		katastru nemovitosti	zjednodušené evidences		ha	m <sup>2</sup>	
116/1		52213	17	43	116/1						
116/7		52213	18	17	116/1						
116/8		52213	17	58	116/1						
118/4		52213	9	12	118/4						
118/14		52213	9	65	118/14						
118/23		52213	15	37	118/4						
118/24		52213	11	74	118/4						
118/25		52213	10	53	118/4						
118/26		52213	9	40	118/4						
118/27		52213	9	46	118/4						
118/28		52213	11	31	118/4						
118/29		52213	11	92	118/4						







# MĚSTSKÝ ÚŘAD CHEB

ODBOR STAVEBNÍ A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

Č. j. došlého dokumentu: -  
Ze dne: 10.02.2020

Číslo jednací: MUCH 13740/2020  
Číslo spisu: KSÚ 1903/2020  
Vyřizuje: Ing. Radek Sobotka  
Email: sobotka@cheb.cz  
Telefon: 354 440 522

Cheb, dne: 06.03.2020

Stavebník:

CHEVAK Cheb, a.s., IČO: 49787977, Tršnická 4/11, Hradiště, 350 02 Cheb 2

## KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

Dne podal(a) CHEVAK Cheb, a.s., IČO: 49787977, Tršnická 4/11, Hradiště, 350 02 Cheb 2 žádost o vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu: **Obytný soubor "U ČOV", Okrouhlá**, na pozemku: parc. č. 118/4 v k.ú. Okrouhlá u Chebu, obec Okrouhlá, parc. č. 1180/2 v k.ú. Okrouhlá u Chebu, obec Okrouhlá, parc. č. 1439/1 v k.ú. Okrouhlá u Chebu, obec Okrouhlá.

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako speciální stavební úřad příslušný dle § 104 a § 106 zákona č. 254/2001 Sb, o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon"), jako speciální stavební úřad příslušný dle § 15 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil žádost o vydání kolaudačního souhlasu pro uvedenou stavbu a v souladu s ustanovením § 122 odst. 3 stavebního zákona vydává

### k o l a u d a č n í s o u h l a s

pro stavbu: **Obytný soubor "U ČOV", Okrouhlá** na pozemku: parc. č. 118/4, parc. č. 1180/2, parc. č. 1439/1 v k.ú. Okrouhlá u Chebu.

Popis objektů, které jsou předmětem řízení o vydání souhlasu k užívání stavby vodních děl, dle stavebního povolení:

SO 352 Vodovod - větev "B" - na pozemku parc.č. parc. č. 118/4, parc. č. 1180/2 v k.ú. Okrouhlá u Chebu  
Vodovodní řad bude zásobovat čtyři stavební pozemky (č. 6, 7, 8, 9). Nový vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní řad uložený podél komunikace. Vodovodní řad bude ukončen podzemním hydrantem. Stavební pozemky budou na vodovodní řad připojeny jednotlivými vodovodními přípojkami, které budou napojovány na nový vodovodní řad a budou povolovány v rámci projektů jednotlivých domů. Nový vodovodní řad je navržen z potrubí pro pitnou vodu PE 100 SDR11, dimenze d90 v délce 60 m. Potrubí bude spojováno prostřednictvím elektrospojek.

SO 302 - Tlaková splašková kanalizace - parc. č. 118/4, parc. č. 1439/1 v k.ú. Okrouhlá u Chebu  
Pro odvedení odpadních splaškových vod ze čtyř stavebních pozemků (č. 6, 7, 8, 9) je navržen kanalizační výtlačný řad, který je napojen do revizní šachty osazené na stávající střešní kanalizace. Do splaškového výtlačného řadu budou napojeny čtyři tlakové kanalizační přípojky ze stavebních pozemků. Splaškové odpadní vody budou do společného výtlačného řadu čerpány jednotlivými domovními čerpacími stanicemi odpadních vod. Přípojky a čerpací stanice budou navrhovány v rámci projektů jednotlivých domů. Výtlačný kanalizační řad je navržen z potrubí pro tlakovou kanalizaci PE100 SDR17 d63 v délce 73 m. Potrubí bude spojováno pomocí elektrospojek.

Pro odvedení odpadních vod ze zbývajících stavebních pozemků budou v rámci jednotlivých domů vybudovány jednotlivé přípojky splaškové kanalizace, které budou napojeny přímo na stávající kanalizační stoku v komunikaci.

**Účel stavby:**

zásobování obyvatel pitnou vodou, odvedení splaškových a srážkových vod

Dle předložených dokladů a výsledku závěrečné kontrolní prohlídky je stavba provedená v tomto rozsahu:

SO 352 – vodovodní řad – větev „B“ – HDPE 100 SDR 17 RC protect, d90 v délce 59,71 m

SO 302 – tlaková splašková kanalizace – HDPE 100 SDR 17 RC protect, d63 v délce 70,00 m

Stavební povolení (§15 odst. 1 zákon č. 254/2001 Sb. a 115 zákon č. 183/2006 Sb.) bylo vydáno dne 22.02.2017 pod č.j. MUCH 17102/2017 a nabylo právní moci dne 25.03.2017.

Dne 05.03.2020 provedl stavební úřad závěrečnou kontrolní prohlídku, při které zkoumal splnění podmínek podle § 119 odst. 2 stavebního zákona, zda je stavba provedena podle vydaného stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zjistil, že skutečné provedení stavby je v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu a že užívání stavby bude bezpečné a v souladu s veřejnými zájmy, především z hlediska ochrany života a zdraví osob, života a zdraví zvířat, bezpečnosti a životního prostředí. Drobné odchylky od stavebního povolení nepotřebují zvláštní povolení.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad nezjistil žádné závady bránící bezpečnému užívání stavby ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů, vydává stavební úřad kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.

**Poučení:**

Na vydání kolaudačního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád").

Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

Ing. Jaroslav Šínka  
vedoucí odboru stavebního  
a životního prostředí

**Rozdělovník:**

**Účastník řízení:**

CHEVAK Cheb, a.s., Tršnická 4/11, Hradiště, 350 02 Cheb 2

**Dotčený orgán:**

Město Cheb, Městský úřad Cheb - odbor SŽP, stavební úřad, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

**Ostatní:**

Obec Okrouhlá, Okrouhlá 47, 350 02 Cheb 2

