

**ENI CONSULT spol. s r.o.**

**znalecká kancelář**

obor ekonomika  
oceňování majetku

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 94/9034/2022**

**o výši nájemného následujících pozemků**

**v I. etapě**

**pozemků čís. parcel 337/6 (podle GP) a 337/12 (podle GP)**

**v k.ú. Minice, obec Velemyšleves, pozemků čís. parcel St. 78,**

**St. 80, St. 81, St. 85, 1187 (podle GP), 1189 (podle GP),**

**801/208 (podle GP), 801/140 (podle GP), 1178/5 (podle GP), 1178/6 (podle**

**GP), k.ú. Nehasice, obec Bitozeves,**

**ve II. etapě**

**pozemku čís. parcely 337/143 (podle GP), k.ú. Minice,**

**obec Velemyšleves, pozemků čís. parcel 1190 (podle GP),**

**801/25, 801/26, k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, okres Louny,**

**Ústecký kraj**

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 94/9034/2022

o výši nájemného následujících pozemků  
v I. etapě

pozemků čis. parcel 337/6 (podle GP) a 337/12 (podle GP)  
v k.ú. Minice, obec Velemyšleves, pozemků čis. parcel St. 78,  
St. 80, St. 81, St. 85, 1187 (podle GP), 1189 (podle GP),  
801/208 (podle GP), 801/140 (podle GP), 1178/5 (podle GP), 1178/6 (podle  
GP), k.ú. Nehasice, obec Bitozeves,

ve II. etapě

pozemku čis. parcely 337/143 (podle GP), k.ú. Minice,  
obec Velemyšleves, pozemků čis. parcel 1190 (podle GP),  
801/25, 801/26, k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, okres Louny,  
Ústecký kraj

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Objednatel :</b>       | SPZ Triangle, příspěvková organizace<br>Velká Hradební 3118/48<br>400 02 Ústí nad Labem   |
| <b>Účel posudku:</b>      | ocenění nájemného za užívání pozemků  |
| <b>Oceňovací předpis:</b> | Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb.,<br>o oceňování majetku a o změně některých zákonů,<br>ve znění pozdějších předpisů |
| <b>Oceňeno ke dni:</b>    | 15. dubna 2022  |
| <b>Zhotovitel :</b>       | ENI CONSULT spol. s r.o. – znalecká kancelář  |
| <b>Obor / Odvětví:</b>    | Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí   |

Posudek obsahuje sedmnáct stran textu a byl vydán ve dvou vyhotoveních.

V Mostě, dne 15. dubna 2022

## Obsah

|   |    |
|---|----|
| 1. NÁLEZ.....   | 4  |
| 1.0 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU .....                             | 4  |
| 1.1 BLIŽŠÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU .....                   | 4  |
| 1.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU.....                     | 4  |
| 1.3 VLASTNICTVÍ.....  | 5  |
| 1.4 PROHLÍDKA .....   | 5  |
| 1.5 PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....                                     | 5  |
| 1.6 ZPŮSOB A METODA OCENĚNÍ.....                              | 5  |
| <br>  |    |
| 2. POSUDEK A OCENĚNÍ .....                                    | 8  |
| 2.1 ZPŮSOB STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO .....                     | 8  |
| 2.1.1 Zjištění ceny pozemků pro stanovení výše nájemného..... | 8  |
| 2.1.2 Výpočet výše nájemného.....                             | 9  |
| 2.2 NÁJEMNÉ POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ .....                    | 10 |
| 2.2.1 I. ETAPA .....  | 10 |
| 2.2.1.1 Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves .....        | 10 |
| 2.2.1.1.1 Pozemková parcela čis. 337/6 (podle GP).....        | 10 |
| 2.2.1.1.2 Pozemková parcela čis. 337/12 (podle GP).....       | 10 |
| 2.2.1.2 Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves.....          | 11 |
| 2.2.1.2.1 Stavební parcela čis. St. 78 .....                  | 11 |
| 2.2.1.2.2 Stavební parcela čis. St. 80 .....                  | 11 |
| 2.2.1.2.3 Stavební parcela čis. St. 81 .....                  | 11 |
| 2.2.1.2.4 Stavební parcela čis. St. 85 .....                  | 11 |
| 2.2.1.2.5 Pozemková parcela čis. 1187 (podle GP).....         | 12 |
| 2.2.1.2.6 Pozemková parcela čis. 1189 (podle GP).....         | 12 |
| 2.2.1.2.7 Pozemková parcela čis. 801/208 (podle GP).....      | 12 |
| 2.2.1.2.8 Pozemková parcela čis. 801/140 (podle GP).....      | 13 |
| 2.2.1.2.9 Pozemková parcela čis. 1178/5 (podle GP).....       | 13 |
| 2.2.1.2.10 Pozemková parcela čis. 1178/6 (podle GP).....      | 13 |
| 2.2.2 II. ETAPA.....  | 14 |
| 2.2.2.1 Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves .....        | 14 |
| 2.2.2.1.1 Pozemková parcela čis. 337/143 (podle GP).....      | 14 |
| 2.2.2.2 Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves.....          | 14 |
| 2.2.2.2.1 Pozemková parcela čis. 1190 (podle GP).....         | 14 |
| 2.2.2.2.2 Pozemková parcela čis. 801/25.....                  | 14 |
| 2.2.2.2.3 Pozemková parcela čis. 801/26.....                  | 15 |
| <br>  |    |
| 3. REKAPITULACE .....   | 16 |
| <br>  |    |
| ZNALECKÁ DOLOŽKA .....  | 17 |



# 1. NÁLEZ

## 1.0 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem znaleckého posudku je zjištění výše nájemného následujících pozemků v I. etapě pozemků čís. parcel 337/6 (podle GP) a 337/12 (podle GP) v k.ú. Minice, obec Velemyšleves, pozemků čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, 1187 (podle GP), 1189 (podle GP), 801/208 (podle GP), 801/140 (podle GP), 1178/5 (podle GP), 1178/6 (podle GP), k.ú. Nehasice, obec Bitozeves,

ve II. etapě pozemku čís. parcely 337/143 (podle GP), k.ú. Minice, obec Velemyšleves, pozemků čís. parcel 1190 (podle GP), 801/25, 801/26, k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, okres Louny, Ústecký kraj, ke dni 15. dubna 2022.

## 1.1 BLIŽŠÍ ÚDAJE O OCEŇOVANÉM MAJETKU

Předmětem ocenění je stanovení výše nájemného pozemků v k.ú. Minice, obec Velemyšleves a k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, jejichž cena byla zjištěna v předcházejících znaleckých posudcích č. 90/9030/2022, č. 91/9031/2022, č. 92/9032/2022 a č. 93/9033/2022.

**Ocenění je provedeno podle zadaného rozdělení na I. a II. etapu, a to**

v I. etapě jsou ve znaleckém posudku č. 90/9030/2022 oceněny pozemky čís. parcel 337/6 (podle GP) a 337/12 (podle GP) v k.ú. Minice, obec Velemyšleves, ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022 jsou oceněny pozemky čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, 1187 (podle GP), 1189 (podle GP), 801/208 (podle GP), 801/140 (podle GP), 1178/5 (podle GP), 1178/6 (podle GP), k.ú. Nehasice, obec Bitozeves,

ve II. etapě je ve znaleckém posudku č. 92/9032/2022 oceněn pozemek čís. parcely 337/143 (podle GP), k.ú. Minice, obec Velemyšleves, ve znaleckém posudku č. 93/9033/2022 jsou oceněny pozemky čís. parcel 1190 (podle GP), 801/25, 801/26, k.ú. Nehasice, obec Bitozeves.

**Výměra pozemků I. etapy činí 59.999 m<sup>2</sup>, výměra pozemků II. etapy činí 59.801 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků I. a II. etapy činí 119.800 m<sup>2</sup>.**

**Zjištěná cena pozemků I. etapy činí 23,999.600,- Kč, zjištěná cena pozemků II. etapy činí 23,920.400,- Kč, zjištěná cena pozemků I. a II. etapy činí celkem 47,920.000,- Kč.**

## 1.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

a/ znalecké posudky č. 90/9030/2022, č. 91/9031/2022, č. 92/9032/2022 a 93/9033/2022 vyhotovené znaleckou kanceláří ENI CONSULT spol. s r.o.

b/ údaje objednatele ocenění

c/ literatura

- BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, 5.vydání, CERM, s.r.o. Brno, 2001, ISBN 80-7204-188-6
- DVOŘÁK, J.: Určení výše obvyklého nájemného. In.: Soudní inženýrství 3/2001. CERM, Brno
- BRADÁČOVÁ, L.: Problematika znaleckého zjištění obvyklého nájemného z pozemků. In.: Soudní inženýrství 2/2004. CERM, Brno

d/ zjištění při prohlídce na místě

V přílohách výše uvedených znaleckých posudků jsou kopie katastrální mapy, ortofotomapy geometrických plánů a fotodokumentace.

### 1.3 VLASTNICTVÍ

#### Vlastnictví pozemků:

Vlastník:

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem-centrum

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje:

SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem-centrum.

### 1.4 PROHLÍDKA

Oceňované pozemky byly prohlédnuty dne 5. dubna 2022.

### 1.5 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

#### 1) NÁJEMNÉ POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ

##### 1. 1) I. ETAPA

##### 1. 1. 1) Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves

1. 1. 1. 1) Pozemková parcela čís. 337/6 (podle GP)

1. 1. 1. 2) Pozemková parcela čís. 337/12 (podle GP)

##### 1. 1. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves

1. 1. 2. 1) Stavební parcela čís. St. 78

1. 1. 2. 2) Stavební parcela čís. St. 80

1. 1. 2. 3) Stavební parcela čís. St. 81

1. 1. 2. 4) Stavební parcela čís. St. 85

1. 1. 2. 5) Pozemková parcela čís. 1187 (podle GP)

1. 1. 2. 6) Pozemková parcela čís. 1189 (podle GP)

1. 1. 2. 7) Pozemková parcela čís. 801/208 (podle GP)

1. 1. 2. 8) Pozemková parcela čís. 801/140 (podle GP)

1. 1. 2. 9) Pozemková parcela čís. 1178/5 (podle GP)

1. 1. 2.10) Pozemková parcela čís. 1178/6 (podle GP)

##### 1. 2) II. ETAPA

##### 1. 2. 1) Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves

1. 2. 1. 1) Pozemková parcela čís. 337/143 (podle GP)

##### 1. 2. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves

1. 2. 2. 1) Pozemková parcela čís. 1190 (podle GP)

1. 2. 2. 2) Pozemková parcela čís. 801/25

1. 2. 2. 3) Pozemková parcela čís. 801/26

### 1.6 ZPŮSOB A METODA OCENĚNÍ

#### 1.6.1 Způsob ocenění

Platný oceňovací předpis, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, upravuje způsoby oceňování věcí, práv



a jiných majetkových hodnot a služeb. Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§ 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku). Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování podle kurzové hodnoty a oceňování sjednanou cenou (§ 2 odst. 9 zákona o oceňování majetku).

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) 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 nezahrnují 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 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.*

## 1.6.2 Metoda ocenění

### 1.6.2.1 Ocenění pozemků pro určení ceny nájemného

Cena pozemků pro určení ceny nájemného byla zjištěna v předcházejících znaleckých posudcích č. 90/9030/2022, č. 91/9031/2022, č. 92/9032/2022 a č. 93/9033/2022.

**Ocenění je provedeno podle zadaného rozdělení na I. a II. etapu, a to**

**v I. etapě** jsou ve znaleckém posudku č. 90/9030/2022 oceněny pozemky čís. parcel 337/6 (podle GP) a 337/12 (podle GP) v k.ú. Minice, obec Velemyšleves, ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022 jsou oceněny pozemky čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, 1187 (podle GP), 1189 (podle GP), 801/208 (podle GP), 801/140 (podle GP), 1178/5 (podle GP), 1178/6 (podle GP), k.ú. Nehasice, obec Bitozeves,

**ve II. etapě** je ve znaleckém posudku č. 92/9032/2022 oceněn pozemek čís. parcely 337/143 (podle GP), k.ú. Minice, obec Velemyšleves, ve znaleckém posudku č. 93/9033/2022 jsou oceněny pozemky čís. parcel 1190 (podle GP), 801/25, 801/26, k.ú. Nehasice, obec Bitozeves.

### 1.6.2.2 Určení ceny nájemného

Způsoby oceňování majetku a služeb, mezi něž patří i přenechání věci k užívání, upravuje zákon o oceňování majetku v § 2 odst. 1, cit. „Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňuje se majetek a služba obvyklou cenou a dále v § 2 odst. 2, cit. větu poslední „**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen**“.

**V řešeném případě obvyklé nájemné nelze určit porovnáním, v řešeném území Průmyslové zóny Triangle v katastrálním území Velemyšleves a Bitozeves nejsou pozemky ve vlastnictví Ústeckého kraje předmětem nájmu, neexistuje použitelná statistika údajů o sjednaném nájemném při uvedených vlastnických poměrech.**

Nájemné se proto určí postupem explicitně uvedeným v Komentáři Ministerstva financí Věcná břemena po 1. lednu 2014 v odstavci Stanovení ročního užítku. Roční užitek se stanoví ve výši obvyklého nájemného, jež se (citují) „podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku podle odpovídajícího podílu

- a) v úrovni obvyklé ceny,
- b) uvedené v cenové mapě stavebních pozemků obce, jde-li o stavební pozemek,
- c) určené podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění – pro rok 2021 vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.).

Volbu konkrétní výše procentního podílu z ceny pozemku je nutno zdůvodnit.

V řešeném případě je použit procentní podíl ve střední hodnotě rozmezí, tedy 5 % z určené obvyklé ceny pozemků.



## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### Popis a účel:

Předmětem ocenění je stanovení výše nájemného pozemků v k.ú. Minice, obec Velemyšleves a k.ú. Nehasice, obec Bitozeves, jejichž cena byla zjištěna v předcházejících znaleckých posudcích č. 90/9030/2022, č. 91/9031/2022, č. 92/9032/2022 a č. 93/9033/2022.

### 2.1 ZPŮSOB STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO

#### 2.1.1 Zjištění ceny pozemků pro stanovení výše nájemného

Ocenění je provedeno podle zadaného rozdělení na I. a II. etapu, a to

v I. etapě jsou ve znaleckém posudku č. 90/9030/2022 oceněny pozemky čís. parcel 337/6 (podle GP) a 337/12 (podle GP) v k.ú. Minice, obec Velemyšleves, ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022 jsou oceněny pozemky čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, 1187 (podle GP), 1189 (podle GP), 801/208 (podle GP), 801/140 (podle GP), 1178/5 (podle GP), 1178/6 (podle GP), k.ú. Nehasice, obec Bitozeves,

ve II. etapě je ve znaleckém posudku č. 92/9032/2022 oceněn pozemek čís. parcely 337/143 (podle GP), k.ú. Minice, obec Velemyšleves, ve znaleckém posudku č. 93/9033/2022 jsou oceněny pozemky čís. parcel 1190 (podle GP), 801/25, 801/26, k.ú. Nehasice, obec Bitozeves.

Výměra pozemků I. etapy činí 59.999 m<sup>2</sup>, výměra pozemků II. etapy činí 59.801 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemků I. a II. etapy činí 119.800 m<sup>2</sup>.

Zjištěná cena pozemků I. etapy činí 23,999.600,- Kč, zjištěná cena pozemků II. etapy činí 23,920.400,- Kč, zjištěná cena pozemků I. a II. etapy činí celkem 47,920.000,- Kč.

### VÝSLEDNÉ CENY

#### 1) ZJIŠTĚNÁ CENA POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ

##### 1. 1) I. ETAPA

##### 1. 1. 1) Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves

|  |           |                    |
|--|-----------|--------------------|
| 1. 1. 1. 1) Pozemková parcela čís. 337/6 (podle GP)      | Kč        | 2.399.600,-        |
| 1. 1. 1. 2) Pozemková parcela čís. 337/12 (podle GP)     | Kč        | 2.650.000,-        |
| <b>1. 1. 1) Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves</b> | <b>Kč</b> | <b>5.049.600,-</b> |

##### 1. 1. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves

|   |                  |                     |
|---|------------------|---------------------|
| 1. 1. 2. 1) Stavební parcela čís. St. 78                | Kč               | 151.200,-           |
| 1. 1. 2. 2) Stavební parcela čís. St. 80                | Kč               | 156.400,-           |
| 1. 1. 2. 3) Stavební parcela čís. St. 81                | Kč               | 155.200,-           |
| 1. 1. 2. 4) Stavební parcela čís. St. 85                | Kč               | 220.000,-           |
| 1. 1. 2. 5) Pozemková parcela čís. 1187 (podle GP)      | Kč               | 164.400,-           |
| 1. 1. 2. 6) Pozemková parcela čís. 1189 (podle GP)      | Kč               | 141.200,-           |
| 1. 1. 2. 7) Pozemková parcela čís. 801/208 (podle GP)   | Kč               | 17.647.200,-        |
| 1. 1. 2. 8) Pozemková parcela čís. 801/140 (podle GP)   | Kč               | 24.000,-            |
| 1. 1. 2. 9) Pozemková parcela čís. 1178/5 (podle GP)    | Kč               | 113.600,-           |
| 1. 1. 2.10) Pozemková parcela čís. 1178/6 (podle GP)    | Kč               | 176.800,-           |
| <b>1. 1. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves</b> | <b>Kč</b>        | <b>18.950.000,-</b> |
| <b>1. 1) I. ETAPA</b>                                   | <b>Celkem Kč</b> | <b>23.999.600,-</b> |



**1. 2) II. ETAPA****1. 2. 1) Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves**

|  |           |                 |
|--|-----------|-----------------|
| 1. 2. 1. 1) Pozemková parcela čis. 337/143 (podle GP)    | Kč        | 79.600,-        |
| <b>1. 2. 1) Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves</b> | <b>Kč</b> | <b>79.600,-</b> |

**1. 2. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves**

|  |    |              |
|--|----|--------------|
| 1. 2. 2. 1) Pozemková parcela čis. 1190 (podle GP) | Kč | 54.800,-     |
| 1. 2. 2. 2) Pozemková parcela čis. 801/25          | Kč | 20.936.800,- |
| 1. 2. 2. 3) Pozemková parcela čis. 801/26          | Kč | 2.849.200,-  |

**1. 2. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves**

|   |                  |                     |
|---|------------------|---------------------|
| <b>1. 2. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves</b> | <b>Kč</b>        | <b>23.840.800,-</b> |
| <b>1. 2) II. ETAPA</b>                                  | <b>Celkem Kč</b> | <b>23.920.400,-</b> |

|  |           |                     |
|--|-----------|---------------------|
| <b>1) ZJIŠTĚNÁ CENA POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ</b> | <b>Kč</b> | <b>47.920.000,-</b> |
|--|-----------|---------------------|

|  |           |                     |
|--|-----------|---------------------|
| <b>Zjištěná výsledná cena pozemků v I. a II. etapě</b> | <b>Kč</b> | <b>47.920.000,-</b> |
|--|-----------|---------------------|

Slovy: Čtyřicetsedmmilionůdevětsetdvacetisíc Kč

**2.1.2 Výpočet výše nájemného**

V řešeném případě obvyklé nájemné nelze určit porovnáním, v řešeném území Průmyslové zóny Triangle v katastrálním území Velemyšleves a Bitozeves nejsou pozemky ve vlastnictví Ústeckého kraje předmětem nájmu, neexistuje použitelná statistika údajů o sjednaném nájemném při uvedených vlastnických poměrech.

Nájemné se proto určí postupem explicitně uvedeným v Komentáři Ministerstva financí Věcná břemena po 1. lednu 2014 v odstavci Stanovení ročního užítku. Roční užitek se stanoví ve výši obvyklého nájemného, jež se (citují) „podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8% podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku podle odpovídajícího podílu

- v úrovni obvyklé ceny,
- uvedené v cenové mapě stavebních pozemků obce, jde-li o stavební pozemek,
- určené podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění – pro rok 2021 vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.).

Volbu konkrétní výše procentního podílu z ceny pozemku je nutno zdůvodnit.

V řešeném případě je použit procentní podíl ve střední hodnotě rozmezí, tedy 5 % z určené obvyklé ceny pozemků.

## 2.2 NÁJEMNÉ POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ

Ocenění nájemného je provedeno podle zadaného rozdělení na I. a II. etapu, a to v I. etapě je oceněno nájemné pozemků čísel parcel 337/6 (podle GP) a 337/12 (podle GP) v k.ú. Minice, obec Velemyšleves, a pozemků čísel parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, 1187 (podle GP), 1189 (podle GP), 801/208 (podle GP), 801/140 (podle GP), 1178/5 (podle GP), 1178/6 (podle GP), k.ú. Nehasice, obec Bitozeves,

ve II. etapě je oceněno nájemné pozemku čísel parcely 337/143 (podle GP), k.ú. Minice, obec Velemyšleves, a pozemků čísel parcel 1190 (podle GP), 801/25, 801/26, k.ú. Nehasice, obec Bitozeves.

### 2.2.1 I. ETAPA

#### 2.2.1.1 Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves

##### Popis

Jde o následující pozemky.

##### 2.2.1.1.1 Pozemková parcela čísel 337/6 (podle GP)

###### 2.2.1.1.1.1 Popis

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 90/9030/2022.

###### 2.2.1.1.1.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-            |
| Cena za celou výměru 5999.00 m <sup>2</sup>      | = Kč                  | 2.399.600,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 119.980,-        |
| <b>Pozemková parcela čísel 337/6 (podle GP)</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>119.980,-</b> |

##### 2.2.1.1.2 Pozemková parcela čísel 337/12 (podle GP)

###### 2.2.1.1.2.1 Popis

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 90/9030/2022.

###### 2.2.1.1.2.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-            |
| Cena za celou výměru 6625.00 m <sup>2</sup>      | = Kč                  | 2.650.000,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 132.500,-        |
| <b>Pozemková parcela čísel 337/12 (podle GP)</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>132.500,-</b> |
| <b>Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>252.480,-</b> |

## 2.2.1.2 Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves

### Popis

Jde o následující pozemky.

### 2.2.1.2.1 Stavební parcela čís. St. 78

#### 2.2.1.2.1.1 Popis

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

#### 2.2.1.2.1.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 378.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 151.200,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 7.560,-        |
| <b>Stavební parcela čís. St. 78</b>              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>7.560,-</b> |

### 2.2.1.2.2 Stavební parcela čís. St. 80

#### 2.2.1.2.2.1 Popis

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

#### 2.2.1.2.2.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 391.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 156.400,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 7.820,-        |
| <b>Stavební parcela čís. St. 80</b>              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>7.820,-</b> |

### 2.2.1.2.3 Stavební parcela čís. St. 81

#### 2.2.1.2.3.1 Popis

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

#### 2.2.1.2.3.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 388.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 155.200,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 7.760,-        |
| <b>Stavební parcela čís. St. 81</b>              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>7.760,-</b> |

### 2.2.1.2.4 Stavební parcela čís. St. 85

#### 2.2.1.2.4.1 Popis

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.



**2.2.1.2.4.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                 |
|--|-----------------------|-----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-           |
| Cena za celou výměru 550.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 220.000,-       |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 11.000,-        |
| <b>Stavební parcela čís. St. 85</b>              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>11.000,-</b> |

**2.2.1.2.5 Pozemková parcela čís. 1187 (podle GP)****2.2.1.2.5.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

**2.2.1.2.5.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 411.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 164.400,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 8.220,-        |
| <b>Pozemková parcela čís. 1187 (podle GP)</b>    | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>8.220,-</b> |

**2.2.1.2.6 Pozemková parcela čís. 1189 (podle GP)****2.2.1.2.6.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

**2.2.1.2.6.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 353.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 141.200,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 7.060,-        |
| <b>Pozemková parcela čís. 1189 (podle GP)</b>    | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>7.060,-</b> |

**2.2.1.2.7 Pozemková parcela čís. 801/208 (podle GP)****2.2.1.2.7.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

**2.2.1.2.7.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-            |
| Cena za celou výměru 44118.00 m <sup>2</sup>     | = Kč                  | 17.647.200,-     |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 882.360,-        |
| <b>Pozemková parcela čís. 801/208 (podle GP)</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>882.360,-</b> |

**2.2.1.2.8 Pozemková parcela čis. 801/140 (podle GP)****2.2.1.2.8.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

**2.2.1.2.8.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 60.00 m <sup>2</sup>        | = Kč                  | 24.000,-       |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 1.200,-        |
| <b>Pozemková parcela čis. 801/140 (podle GP)</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>1.200,-</b> |

**2.2.1.2.9 Pozemková parcela čis. 1178/5 (podle GP)****2.2.1.2.9.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

**2.2.1.2.9.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 284.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 113.600,-      |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 5.680,-        |
| <b>Pozemková parcela čis. 1178/5 (podle GP)</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>5.680,-</b> |

**2.2.1.2.10 Pozemková parcela čis. 1178/6 (podle GP)****2.2.1.2.10.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 91/9031/2022.

**2.2.1.2.10.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                                 |                    |
|--|---------------------------------|--------------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                            | 400,-              |
| Cena za celou výměru 442.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                            | 176.800,-          |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                            | 8.840,-            |
| <b>Pozemková parcela čis. 1178/6 (podle GP)</b>  | <b>Cena celkem Kč</b>           | <b>8.840,-</b>     |
| <b>Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves</b>   | <b>Cena celkem Kč</b>           | <b>947.500,-</b>   |
| <b>I. ETAPA</b>                                  | <b>Cena nájemného celkem Kč</b> | <b>1.199.980,-</b> |

**2.2.2 II. ETAPA****2.2.2.1 Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves****Popis**

Jde o následující pozemek.

**2.2.2.1.1 Pozemková parcela čís. 337/143 (podle GP)****2.2.2.1.1.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 92/9032/2022.

**2.2.2.1.1.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 199.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 79.600,-       |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 3.980,-        |
| <b>Pozemková parcela čís. 337/143 (podle GP)</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>3.980,-</b> |
| <b>Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>3.980,-</b> |

**2.2.2.2 Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves****Popis**

Jde o následující pozemky.

**2.2.2.2.1 Pozemková parcela čís. 1190 (podle GP)****2.2.2.2.1.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 93/9033/2022.

**2.2.2.2.1.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-          |
| Cena za celou výměru 137.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | 54.800,-       |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 2.740,-        |
| <b>Pozemková parcela čís. 1190 (podle GP)</b>    | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>2.740,-</b> |

**2.2.2.2.2 Pozemková parcela čís. 801/25****2.2.2.2.2.1 Popis**

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 93/9033/2022.

**2.2.2.2.2.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku**

|                                |      |       |
|--------------------------------|------|-------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku | = Kč | 400,- |
|--------------------------------|------|-------|



|  |                       |                    |
|--|-----------------------|--------------------|
| Cena za celou výměru 52342.00 m <sup>2</sup>     | = Kč                  | 20.936.800,-       |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 1.046.840,-        |
| <b>Pozemková parcela čís. 801/25</b>             | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>1.046.840,-</b> |

### 2.2.2.2.3 Pozemková parcela čís. 801/26

#### 2.2.2.2.3.1 Popis

Cena pozemku je zjištěna ve znaleckém posudku č. 93/9033/2022.

#### 2.2.2.2.3.2 Výpočet nájemného z ceny pozemku

|  |                       |                    |
|--|-----------------------|--------------------|
| Cena za m <sup>2</sup> pozemku                   | = Kč                  | 400,-              |
| Cena za celou výměru 7123.00 m <sup>2</sup>      | = Kč                  | 2.849.200,-        |
| Výpočet ceny nájemného ve výši 5% z ceny pozemku | = Kč                  | 142.460,-          |
| <b>Pozemková parcela čís. 801/26</b>             | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>142.460,-</b>   |
| <b>Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves</b>   | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>1.192.040,-</b> |
| <b>II. ETAPA</b>                                 | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>1.196.020,-</b> |
| <b>NÁJEMNÉ POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ</b>          | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>2.396.000,-</b> |

### 3. REKAPITULACE

#### VÝSLEDNÉ CENY NÁJEMNÉHO POZEMKŮ

##### 1) NÁJEMNÉ POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ

##### 1. 1) I. ETAPA

##### 1. 1. 1) Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| 1. 1. 1. 1) Pozemková parcela čis. 337/6 (podle GP)      | Kč        | 119.980,-        |
| 1. 1. 1. 2) Pozemková parcela čis. 337/12 (podle GP)     | Kč        | 132.500,-        |
| <b>1. 1. 1) Pozemky v k.ú. Minice, obec Velemyšleves</b> | <b>Kč</b> | <b>252.480,-</b> |

##### 1. 1. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves

|   |                  |                    |
|---|------------------|--------------------|
| 1. 1. 2. 1) Stavební parcela čis. St. 78                | Kč               | 7.560,-            |
| 1. 1. 2. 2) Stavební parcela čis. St. 80                | Kč               | 7.820,-            |
| 1. 1. 2. 3) Stavební parcela čis. St. 81                | Kč               | 7.760,-            |
| 1. 1. 2. 4) Stavební parcela čis. St. 85                | Kč               | 11.000,-           |
| 1. 1. 2. 5) Pozemková parcela čis. 1187 (podle GP)      | Kč               | 8.220,-            |
| 1. 1. 2. 6) Pozemková parcela čis. 1189 (podle GP)      | Kč               | 7.060,-            |
| 1. 1. 2. 7) Pozemková parcela čis. 801/208 (podle GP)   | Kč               | 882.360,-          |
| 1. 1. 2. 8) Pozemková parcela čis. 801/140 (podle GP)   | Kč               | 1.200,-            |
| 1. 1. 2. 9) Pozemková parcela čis. 1178/5 (podle GP)    | Kč               | 5.680,-            |
| 1. 1. 2.10) Pozemková parcela čis. 1178/6 (podle GP)    | Kč               | 8.840,-            |
| <b>1. 1. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves</b> | <b>Kč</b>        | <b>947.500,-</b>   |
| <b>1. 1) I. ETAPA</b>                                   | <b>Celkem Kč</b> | <b>1.199.980,-</b> |

##### 1. 2) II. ETAPA

##### 1. 2. 1) Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves

|  |           |                |
|--|-----------|----------------|
| 1. 2. 1. 1) Pozemková parcela čis. 337/143 (podle GP)    | Kč        | 3.980,-        |
| <b>1. 2. 1) Pozemek v k.ú. Minice, obec Velemyšleves</b> | <b>Kč</b> | <b>3.980,-</b> |

##### 1. 2. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves

|   |           |                    |
|---|-----------|--------------------|
| 1. 2. 2. 1) Pozemková parcela čis. 1190 (podle GP)      | Kč        | 2.740,-            |
| 1. 2. 2. 2) Pozemková parcela čis. 801/25               | Kč        | 1.046.840,-        |
| 1. 2. 2. 3) Pozemková parcela čis. 801/26               | Kč        | 142.460,-          |
| <b>1. 2. 2) Pozemky v k.ú. Nehasice, obec Bitozeves</b> | <b>Kč</b> | <b>1.192.040,-</b> |

##### 1. 2) II. ETAPA

##### 1) NÁJEMNÉ POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ

|  |                  |                    |
|--|------------------|--------------------|
| <b>1. 2) II. ETAPA</b>                     | <b>Celkem Kč</b> | <b>1.196.020,-</b> |
| <b>1) NÁJEMNÉ POZEMKŮ V I. a II. ETAPĚ</b> | <b>Kč</b>        | <b>2.396.000,-</b> |

---

|  |           |                    |
|--|-----------|--------------------|
| <b>Zjištěná výsledná cena nájemného pozemků v I. a II. etapě</b> | <b>Kč</b> | <b>2.396.000,-</b> |
|--|-----------|--------------------|

---

Slovy: Dvamilionytřístadevadesátšesttisíc Kč

Uvedená cena nájemného nezahrnuje DPH.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

ENI CONSULT spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro obor nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 94/9034/2022.

Osoby podílející se na vypracování posudku:

Ing. Vladimír Hůda

Adriana Masopustová



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "V. Hůda".

Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

Mostě, dne 15. dubna 2022



