

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 90/9030/2022**

**o ceně pozemků čís. parcel 337/6 (podle GP),  
337/12 (podle GP), k.ú. Minice, v obci Velemyšleves,  
okres Louny, Ústecký kraj  
I. etapa - pozemky**



# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 90/9030/2022**

**o ceně pozemků čís. parcel 337/6 (podle GP),  
337/12 (podle GP), k.ú. Minice, v obci Velemyšleves,  
okres Louny, Ústecký kraj**

## **I. etapa - pozemky**

**Objednatel znaleckého posudku:** SPZ Triangle, příspěvková organizace,  
Velká Hradební 3118/48  
40002 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění ceny pozemků ke dni ocenění dle platné  
cenové vyhlášky a určení ceny pozemků v místě a čase  
obvyklé, pro účel převodu vlastnictví

**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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 5.4.2022 znalecký  
posudek vypracoval:**

**Posudek vypracoval:** ENI CONSULT spol. s r.o.

**Obor / Odvětví:** Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Počet stran: 18 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mostě, dne 14. dubna 2022

## A. ZADÁNÍ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků:

1) p.p.č. 337/6	o výměře	5999 m <sup>2</sup>	v obci Velemyšleves	kat. úz. Minice
2) p.p.č. 337/12	o výměře	6625 m <sup>2</sup>	v obci Velemyšleves,	kat. úz. Minice

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 5.4.2022 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

## B. VÝČET PODKLADŮ

### 1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Kat. úř.pro Ústecký kraj, kat. pracoviště Žatec, ze dne 4.4.2022
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- geometrický plán č. 233-34/2022
- platný územní plán obce Velemyšleves
- snímek katastrální mapy
- ortofoto mapa zájmového území
- zastavovací plán průmyslové zóny Triangle

### 2. Základní pojmy a metody 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 (§ 4 odst. 1 zákona o oceňování majetku).

*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (§ 2 odst. 2) 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 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.*

## Metoda ocenění

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v družích jiné plochy - ostatní plochy. Ke zjištění administrativní ceny se použije vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb., v řešeném případě postupem podle § 4 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Určení obvyklé ceny se provede podle § 2 odst. 2. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v řešeném případě porovnávacím způsobem dle § 2 odst. 9 písm. c.

## C. NÁLEZ

### 1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky : parc. čís. 337/6, 337/12 (podle GP)  
Adresa předmětu ocenění: Velemyšleves  
438 01 Velemyšleves  
LV: 123  
Kraj: Ústecký  
Okres: Louny  
Obec: Velemyšleves  
Katastrální území: Minice  
Počet obyvatel: 349

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 100,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

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	VI	0,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{252,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky parc. čís. 337/6, 337/12 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 123 pro obec Velemyšleves a katastrální území Minice

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

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

### 3. Dokumentace a skutečnost

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Pozemky jsou v terénu vytýčené geodetickými značkami.

Pozemky jsou zapsány v KN jako ostatní plochy s využitím ostatní plocha - jiná plocha V platném územním plánu jsou pozemky označeny „VP” - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemky jsou určeny k zastavění pozemními stavbami průmyslového charakteru, a dále stavbami technické nebo dopravní infrastruktury se souvisejícími doprovodnými objekty.

#### **4. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované pozemky se nachází v centrální části územním plánem vymezeného prostoru pro průmyslovou zónu Triangle, lokalizovanou jihozápadně od silnice dálničního typu D7 směr Praha - Chomutov. Pozemky jsou rovinného charakteru, prosté staveb a trvalých porostů. V rámci zóny Triangle vybudovaných investic v oblasti dopravních a zdrojových kapacit je zajištěno napojení na infrastrukturu - zásobování průmyslovou (užitkovou) i pitnou vodou, el. energií, zemním plynem a dále na likvidaci splaškových a dešťových vod a likvidace odpadů.

Přístupnost oceňovaných pozemků je zajištěna z veřejné komunikace, prostřednictvím vnitřního dopravního systému zóny.

Pro předmětné pozemky byla v rámci územního a stavebního řízení vydána místně příslušným stavebním úřadem rozhodnutí opravňující k realizaci staveb. Ocenění - zjištění ceny se provede dle § 3 platné oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě s návazností na § 4 odst 2. Ocenění- stanovení ceny v místě a čase obvyklé se provede § 2 zákona č. 151/97.

#### **5. Obsah**

I. Stavební pozemky

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: 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 spoluvl. 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: Pozitivní - Předmětné pozemky jsou součástí území s vyhlášenou podporou investičních pobídek	III	0,02
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,734}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
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 pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pozemková rezerva pro komerční využití viz územní plán	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,440}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,323}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,449}$$

## 1. Stavební pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,440}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,440 = \mathbf{0,449}$$

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 - zasíťovaný</b>					
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	252,-	0,449		113,15	
<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha - jiná plocha	337/6	5 999	113,15	678 786,85
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha - jiná plocha	337/12	6 625	113,15	749 618,75
Stavební pozemky - celkem			12 624	<b>1 428 405,60</b>	

**Zjištěná cena celkem = 1 428 405,60 Kč**

## 2. určení ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.

Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.

Metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem zprůměrovaných vybraných dosažených cen. V daném případě jsou k dispozici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody zjištění obvyklé ceny předmětných pozemků.

### Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozevs, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/25	výměra – 38 060 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	15 224 000,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč



2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bítovzeves, kú Tatinná	p.č. 554/26	výměra – 20 724 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	8 289 600,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 16.8.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bítovzeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/149, 554/150, 554/151, 801/124, 801/105	výměra – 11702 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	4 680 800,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

### **Analýza situace v prodejnosti pozemku:**

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji – jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

Oceňované nemovitosti - pozemky p.č. 337/6 a 337/12 (podle GP) ostatní plochy – jiné plochy se obecně jeví jako obtížně obchodovatelné. Statusem „Průmyslová zóna“, který je dán označením v platném územním plánu obce Velemyšleves, je významně zúžena možnost využití pozemku a z toho odvozený segment v úvahu přicházejících potenciálních zájemců o koupi.

Okruh potenciálních účastníků trhu na straně poptávky přímo souvisí s kupní silou, úvěrovou politikou peněžních ústavů a zejména i celkovou hospodářskou situací. Lze předpokládat, že okruh zájemců bude malý a bude se rekrutovat pouze z určitých skupin. Z toho plyne konkurenční prostředí poptávky omezené na úzký okruh zájemců, kteří se specializují na obdobné obory.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

### **Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:**

Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou se jeví pro specifčnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovanou komoditou za ceny na sledovaném tržním segmentu dosahované

Průměr z převzatých realizovaných cen	400,- Kč/1m <sup>2</sup>
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	400,- Kč/1m <sup>2</sup>

**Určená cena celkem:**

Pozemek - par.čís. 337/6 - 5 999 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	2 399 600,- Kč
Pozemek - par.čís. 337/12 - 6 625 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	2 650 000,- Kč

**Celkem:** 5 049 600,-Kč

**E. REKAPITULACE**

Zjištěná cena stavebních pozemků činí 1 428 406,- Kč

Určená cena stavebních pozemků

v místě a čase obvyklá činí: 5 049 600,- Kč

Jednotková cena činí: 400,- Kč, bez DPH /1m<sup>2</sup>

## F. 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 ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 90/9030/2022.

Osoby podílející se na vypracování posudku:

- Mgr. Jaroslav Píkhart
- Kateřina Masopustová



Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

V Mostě, dne 14. dubna 2022

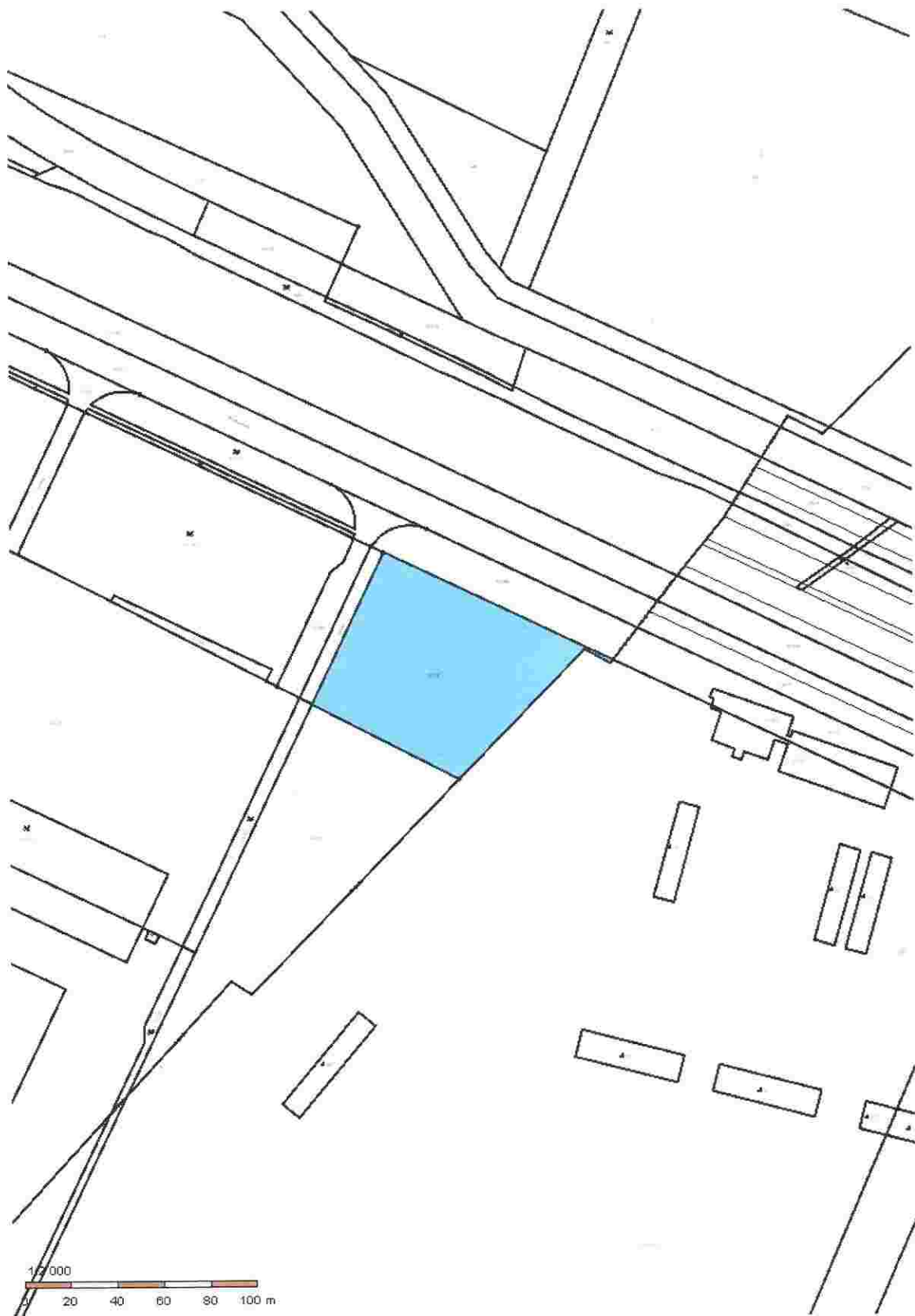


## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

---

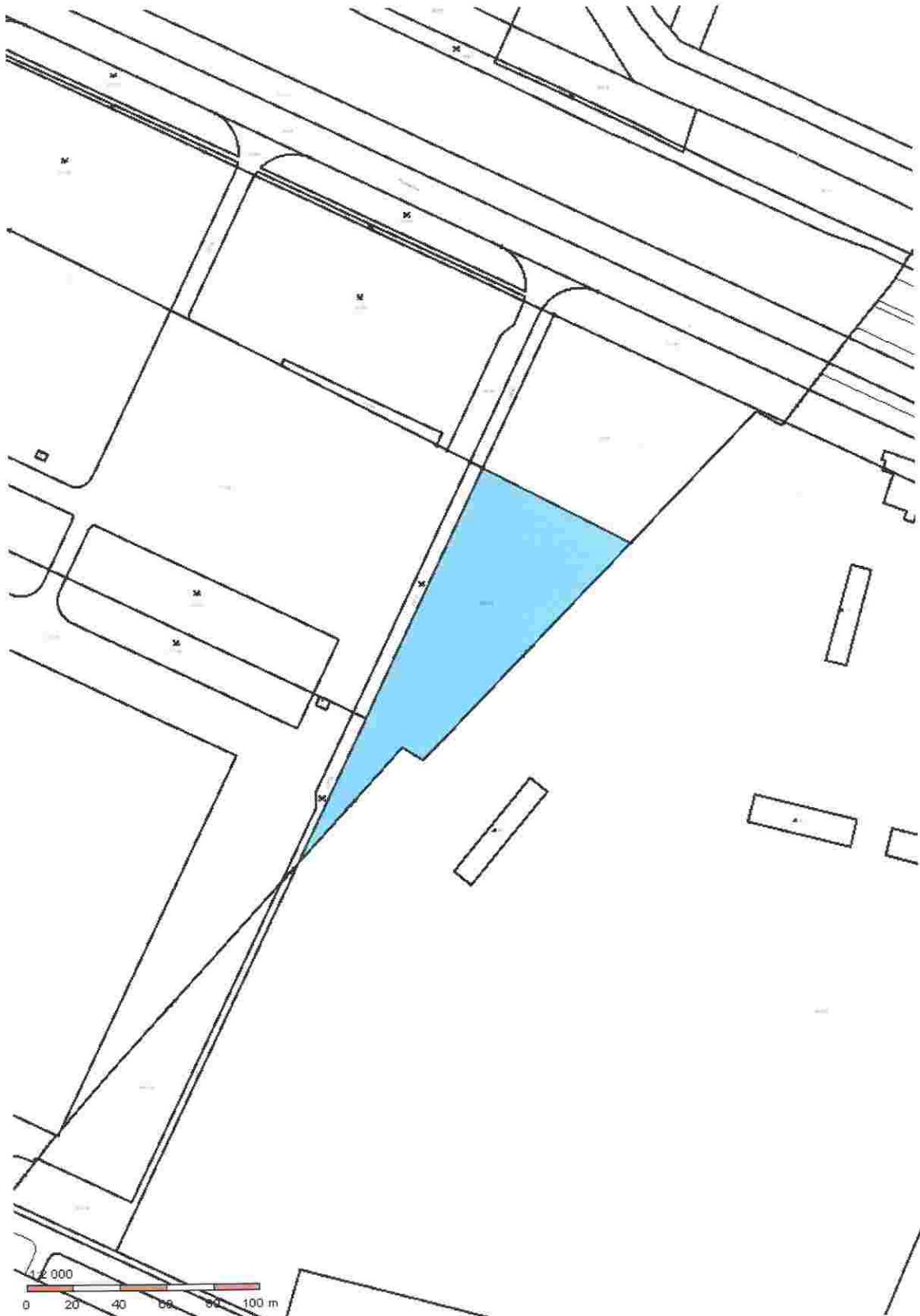
katastrální mapa  
mapa oblasti  
geometrický plán  
fotodokumentace

Kopie katastrální mapy



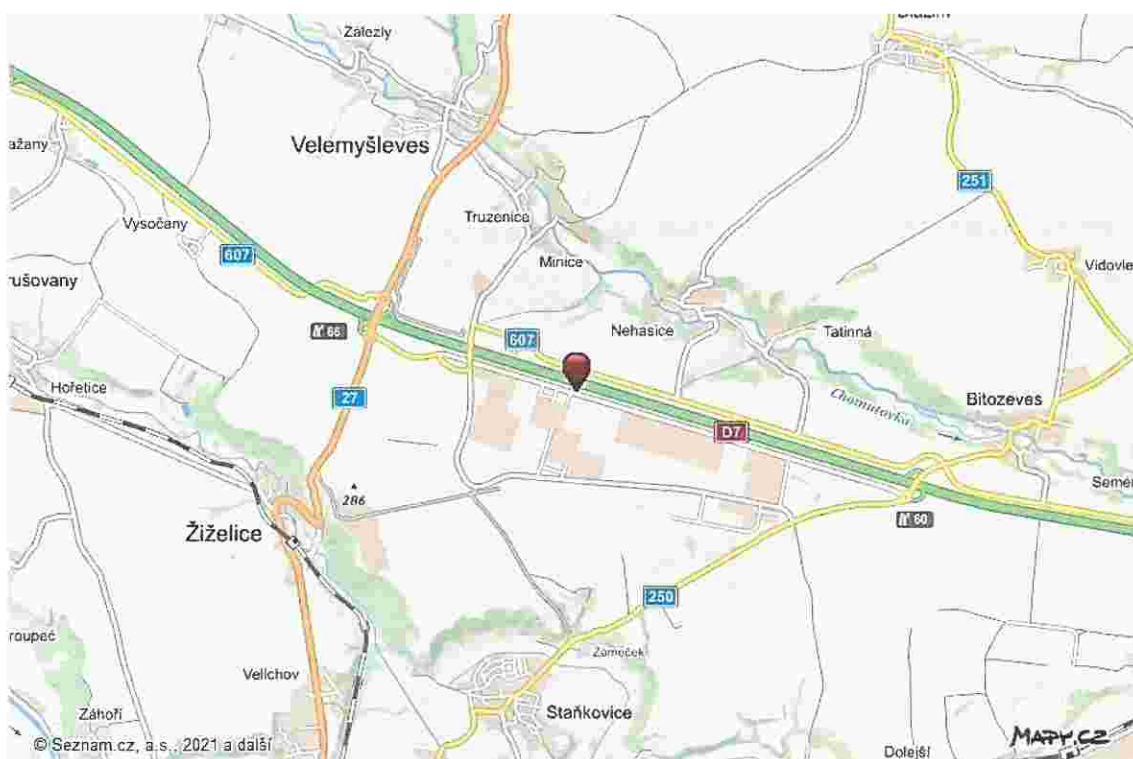
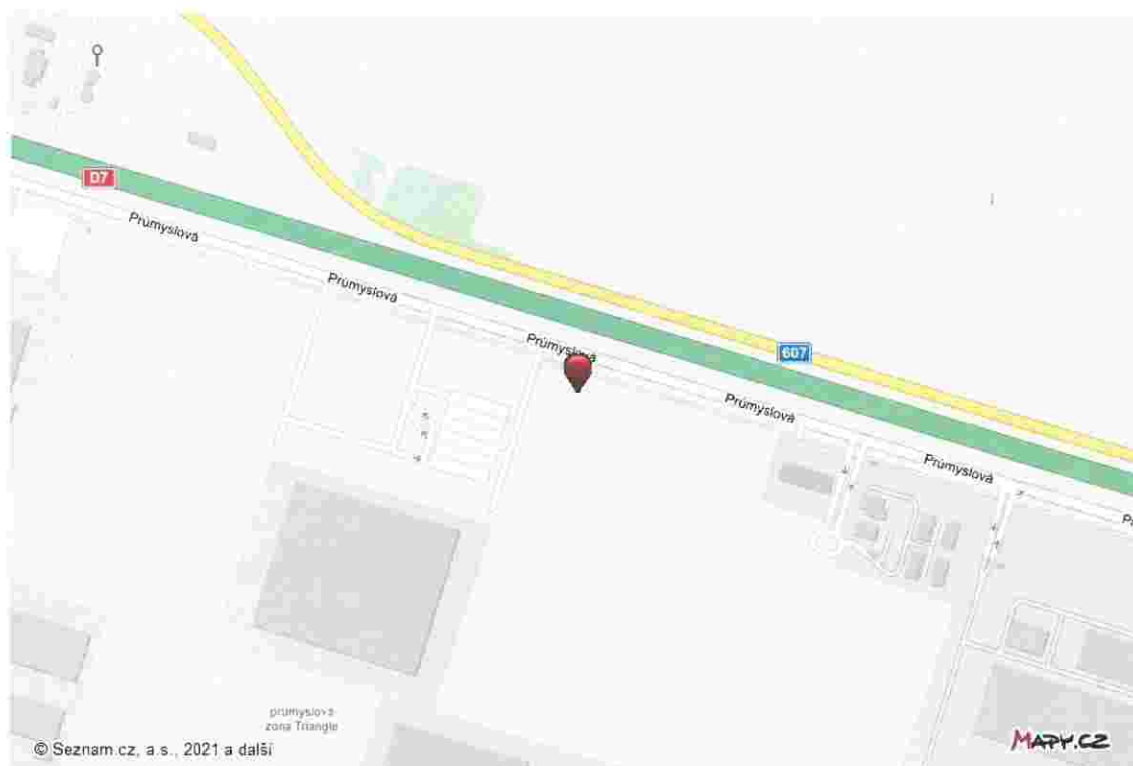
Pozemek p.č. 337/6 v k.ú. č. 777706

Kopie katastrální mapy



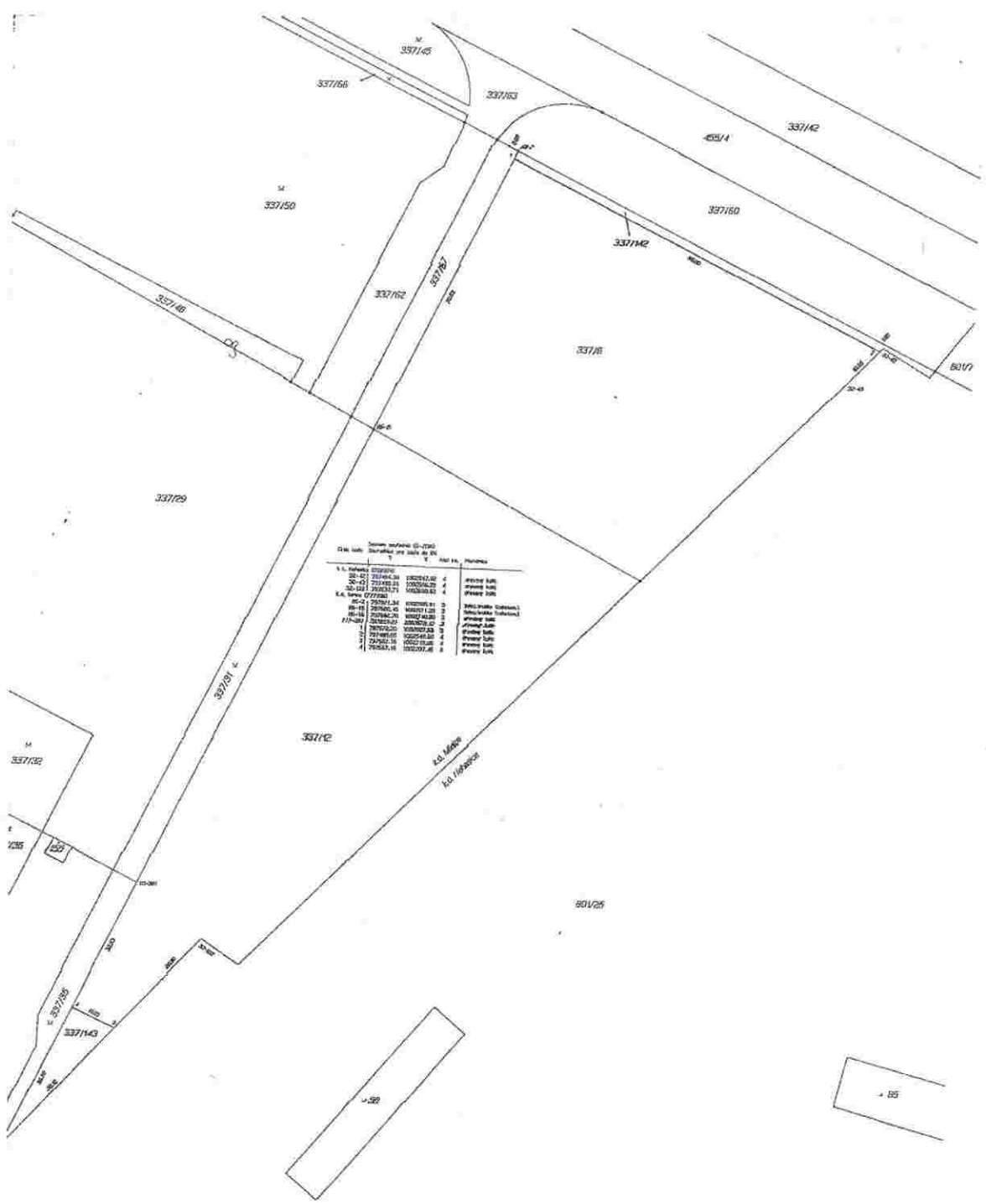
Pozemek p.č. 337/12 v k.ú. č. 777706

## Mapa oblasti









Список объектов (1-100)  
 1. Объект 337/45  
 2. Объект 337/46  
 3. Объект 337/47  
 4. Объект 337/48  
 5. Объект 337/49  
 6. Объект 337/50  
 7. Объект 337/51  
 8. Объект 337/52  
 9. Объект 337/53  
 10. Объект 337/54  
 11. Объект 337/55  
 12. Объект 337/56  
 13. Объект 337/57  
 14. Объект 337/58  
 15. Объект 337/59  
 16. Объект 337/60  
 17. Объект 337/61  
 18. Объект 337/62  
 19. Объект 337/63  
 20. Объект 337/64  
 21. Объект 337/65  
 22. Объект 337/66  
 23. Объект 337/67  
 24. Объект 337/68  
 25. Объект 337/69  
 26. Объект 337/70  
 27. Объект 337/71  
 28. Объект 337/72  
 29. Объект 337/73  
 30. Объект 337/74  
 31. Объект 337/75  
 32. Объект 337/76  
 33. Объект 337/77  
 34. Объект 337/78  
 35. Объект 337/79  
 36. Объект 337/80  
 37. Объект 337/81  
 38. Объект 337/82  
 39. Объект 337/83  
 40. Объект 337/84  
 41. Объект 337/85  
 42. Объект 337/86  
 43. Объект 337/87  
 44. Объект 337/88  
 45. Объект 337/89  
 46. Объект 337/90  
 47. Объект 337/91  
 48. Объект 337/92  
 49. Объект 337/93  
 50. Объект 337/94  
 51. Объект 337/95  
 52. Объект 337/96  
 53. Объект 337/97  
 54. Объект 337/98  
 55. Объект 337/99  
 56. Объект 337/100

## Fotodokumentace



# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 91/9031/2022**

**o ceně pozemků čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85  
a pozemků čís. parcel 1187, 1189, 801/208, 801/140, 1178/5,  
1178/6 (podle GP), k.ú. Nehasice, v obci Bitozeves,  
okres Louny, Ústecký kraj**

**I. etapa – pozemky**



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 91/9031/2022

**o ceně pozemků čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85  
a pozemků čís. parcel 1187, 1189, 801/208, 801/140, 1178/5,  
1178/6 (podle GP), k.ú. Nehasice, v obci Bitozeves,  
okres Louny, Ústecký kraj**

**I.etapa – pozemky**

**Objednatel znaleckého posudku:** SPZ Triangle, příspěvková organizace,  
Velká Hradební 3118/48  
40002 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění ceny pozemků ke dni ocenění dle platné  
cenové vyhlášky a určení ceny pozemků v místě a čase  
obvyklé, pro účel převodu vlastnictví

**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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 5.4.2022 znalecký  
posudek vypracoval:**

**Posudek vypracoval:** ENI CONSULT spol. s r.o.

**Obor / Odvětví:** Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Počet stran: 18 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mostě, dne 14. dubna 2022

## A. ZADÁNÍ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků:

1)	st.p.č. 78	o výměře	378 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
2)	st.p.č. 80	o výměře	391 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
3)	st.p.č. 81	o výměře	388 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
4)	st.p.č. 85	o výměře	550 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
5)	p.p.č.1187	o výměře	411 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
6)	p.p.č.1189	o výměře	353 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
7)	p.p.č.801/208	o výměře	44118 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
8)	p.p.č.801/140	o výměře	60 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
9)	p.p.č.1178/5	o výměře	284 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
10)	p.p.č.1178/6	o výměře	442 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 5.4.2022 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

## B. VÝČET PODKLADŮ

### 1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Kat. úř.pro Ústecký kraj, kat. pracoviště Žatec, ze dne 5.4.2022
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- platný územní plán obce Bitozeves
- snímek katastrální mapy
- ortofotomapa zájmového území
- zastavovací plán průmyslové zóny Triangle
- geometrický plán č. 274- 34/2022 ze dne 14.3.2022

### 2. Základní pojmy a metody 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 (§ 4 odst. 1 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.**

## Metoda ocenění

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v družích jiné plochy - ostatní plochy. Ke zjištění administrativní ceny se použije vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb., v řešeném případě postupem podle § 4 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Určení obvyklé ceny se provede podle § 2 odst. 2. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v řešeném případě porovnávacím způsobem dle § 2 odst. 9 písm. c.

## C. NÁLEZ

### 1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, a pozemkové parcely čís. 1187, 1189, 801/208, 801/140, 1178/5, 1178/6, (podle GP)

Adresa předmětu ocenění: Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle  
439 42 Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle

LV: 137

Kraj: Ústecký

Okres: Louny

Obec: Bitozeves

Katastrální území: Nehasice

Počet obyvatel: 449

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 100,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{214,00 \text{ Kč/m}^2}$

## **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Pozemky čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, a dále čís. parcel St. 86, St. 88 a pozemky čís. parcel 801/140, 801/25, 1178/1 ze kterých jsou oceňované pozemky čís. (podle GP) 1187, 1189, 801/140, 801/208, 1178/5, 1178/6 odděleny jsou zapsané na listu vlastnictví č. 137 pro obec Bítovceves a katastrální území Nehasice

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

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

## **3. Dokumentace a skutečnost**

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Pozemky jsou v terénu vytýčené geodetickými značkami.

Pozemky jsou zapsány v KN jako zastavěné plochy a nádvoří resp. ostatní plochy - jiné plochy. V platném územním plánu jsou pozemky označeny „VP” - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemky jsou určeny k zastavění pozemními stavbami průmyslového charakteru, a dále stavbami technické nebo dopravní infrastruktury se souvisejícími doprovodnými objekty.

## **4. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované pozemky se nachází v centrální části územním plánem vymezeného prostoru pro průmyslovou zónu Triangle, lokalizované jižně od silnice dálničního typu D7 směr Praha - Chomutov. Pozemky jsem shledal rovinného charakteru, prosté staveb a trvalých porostů. V rámci průmyslové zóny Triangle vybudovaných investic v oblasti dopravních a zdrojových kapacit je zajištěno napojení na infrastrukturu - zásobování průmyslovou (užitkovou) i pitnou vodou, el. energií, zemním plynem a dále na likvidaci splaškových a dešťových vod a likvidace odpadů.

Přístupnost oceňovaných pozemků je zajištěna z veřejné komunikace, prostřednictvím vnitřního dopravního systému zóny.

Pro předmětné pozemky byla v rámci územního a stavebního řízení vydána místně příslušným stavebním úřadem rozhodnutí opravňující k realizaci staveb. Zjištění ceny se provede dle § 4 odst 1, resp § 4 odst 2 platné oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě. Určení obvyklé ceny se provede ve smyslu § 2 odst.9 písm c) zákona č. 151/97 porovnávacím způsobem.

## **5. Obsah**

1. Stavební pozemky



## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: 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: Pozitivní - Předmětné pozemky jsou součástí území s vyhlášenou podporou investičních pobídek	III	0,02
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,734}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
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 pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pozemková rezerva pro komerční využití viz územní plán	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,440}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,323}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,449}$$

## 1. Stavební pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,440}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,440 = \mathbf{0,449}$$

**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. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	214,-	0,449		96,09
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný</b>				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	214,-	0,449		96,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	St.78	378	96,09	36 322,02
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	St.80	391	96,09	37 571,19
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	St.81	388	96,09	37 282,92
§ 4 odst. 1	ost. plocha a nádvoří	St.85	550	96,09	52 849,50
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ost. plocha - jiná plocha	1187	411	96,09	39 492,99
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ost. plocha - jiná plocha	1189	353	96,09	33 919,77
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ost. plocha - jiná plocha	801/208	44 118	96,09	4 239 298,62
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ost. plocha - jiná plocha	801/140	60	96,09	5 765,40
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ost. plocha - jiná plocha	1178/5	284	96,09	27 289,56
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ost. plocha - jiná plocha	1178/6	442	96,09	42 471,78
Pozemky - celkem			47 375		<b>4 552 263,75</b>

**Zjištěná cena celkem**

**= 4 552 264,- Kč**

## 2. určení ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.

Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.

Metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem zprůměrovaných vybraných dosažených cen.

V daném případě jsou k dispozici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody zjištění obvyklé ceny předmětných pozemků.

### Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/25	výměra – 38 060 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	15 224 000,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná	p.č. 554/26	výměra – 20 724 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	8 289 600,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 16.8.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/149, 554/150, 554/151, 801/124, 801/105	výměra – 11 702 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	4 680 800,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

### Analýza situace v prodejnosti pozemku:

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji – jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

Oceňované nemovitosti, - pozemky čís. parcel St. 78, St. 80, St. 81, St. 85, zastavěné plochy a nádvoří a pozemky čís. parcel 1187, 1189, 801/208, 801/140, 1178/5, 1178/6 ostatní plochy – jiné plochy se obecně jeví jako obtížně obchodovatelné. Statusem „Průmyslová zóna“, který je dán označením v platném územním plánu obce Bitozeves, je významně zúžena možnost využití pozemku a z toho odvozený segment v úvahu přicházejících potenciálních zájemců o koupi.

Okruh potenciálních účastníků trhu na straně poptávky přímo souvisí s kupní silou, úvěrovou politikou peněžních ústavů a zejména i celkovou hospodářskou situací. Lze předpokládat, že okruh zájemců bude malý a bude se rekrutovat pouze z určitých skupin. Z toho plyne konkurenční prostředí

poptávky omezené na úzký okruh zájemců, kteří se specializují na obdobné obory.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

### **Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:**

Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou se jeví pro specifičnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovanou komoditou za ceny na sledovaném tržním segmentu dosahované

Průměr z převzatých realizovaných cen	400,- Kč/1m <sup>2</sup>
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	400,- Kč/1m <sup>2</sup>

### **Určená cena celkem:**

Pozemek - par.čís. St.78 -	378 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	151 200,- Kč
Pozemek - par.čís. St.80 -	391 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	156 400,- Kč
Pozemek - par.čís. St.81 -	388 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	155 200,- Kč
Pozemek - par.čís. St.85 -	550 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	220 000,- Kč
Pozemek - par.čís. 1187 -	411m <sup>2</sup> * 400,- Kč	164 400,- Kč
Pozemek - par.čís. 1189 -	353 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	141 200,- Kč
Pozemek - par.čís. 801/208 -	44118 m <sup>2</sup> *400,- Kč	17 647 200,- Kč
Pozemek - par.čís. 801/140 -	60 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	24 000,- Kč
Pozemek - par.čís. 1178/5 -	284 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	113 600,- Kč
Pozemek - par.čís. 1178/6 -	442 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	176 800,- Kč

**Celkem:** 18 950 000,-Kč

### **E. REKAPITULACE**

**Zjištěná cena stavebních pozemků činí** 4 552 264,- Kč

**Určená cena stavebních pozemků**

**v místě a čase obvyklá činí:** 18 950 000,- Kč

**Jednotková cena činí:** 400,- Kč, bez DPH /1m<sup>2</sup>

## F. 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 ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 91/9031/2022.

Osoby podílející se na vypracování posudku:

- Mgr. Jaroslav Píkhart
- Kateřina Masopustová



Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

V Mostě, dne 14. dubna 2022



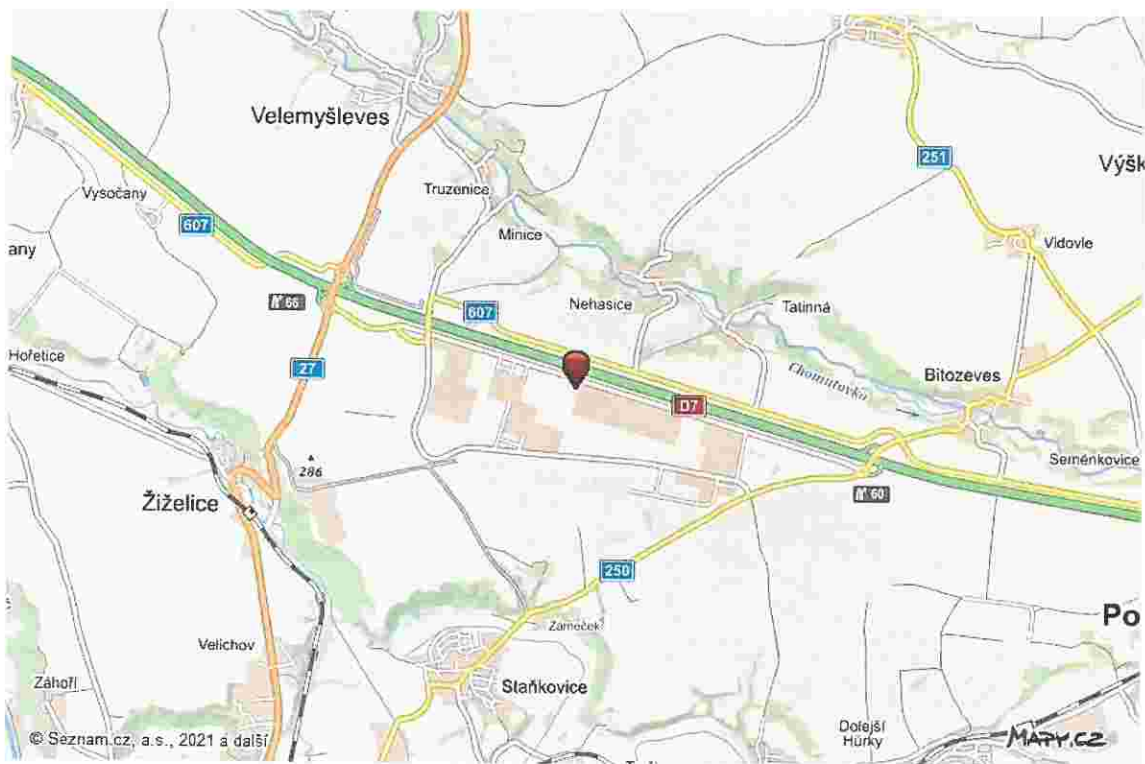
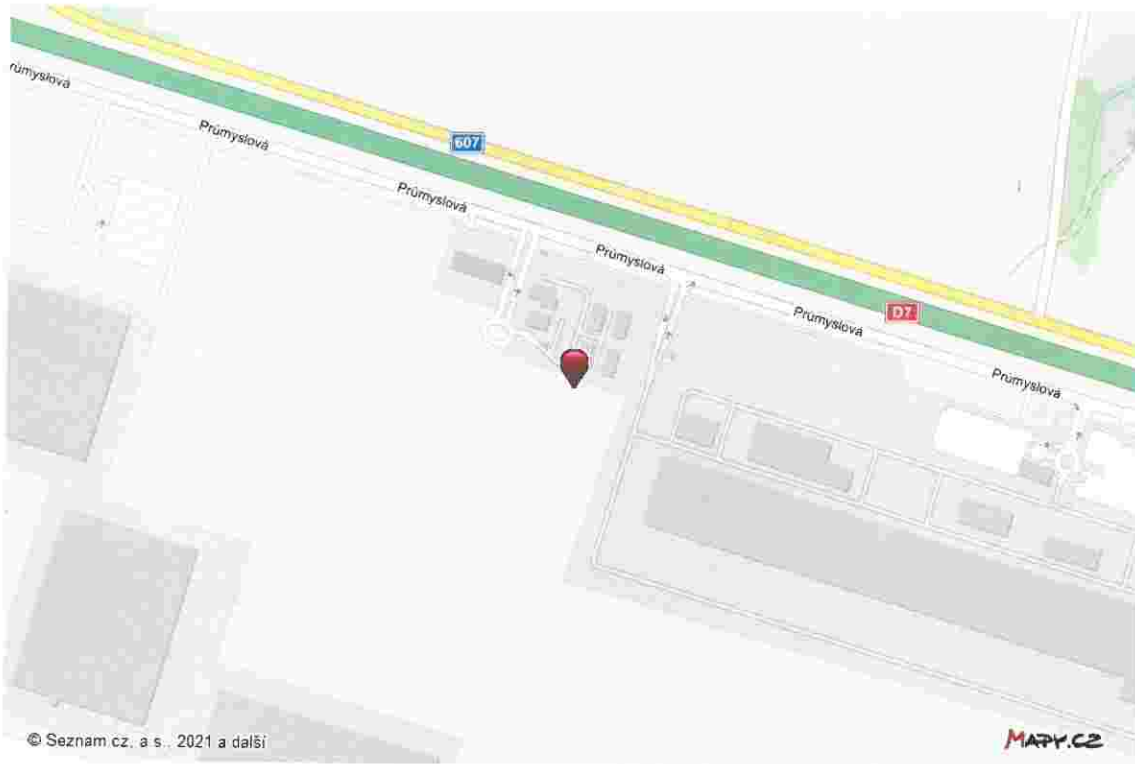
## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

---

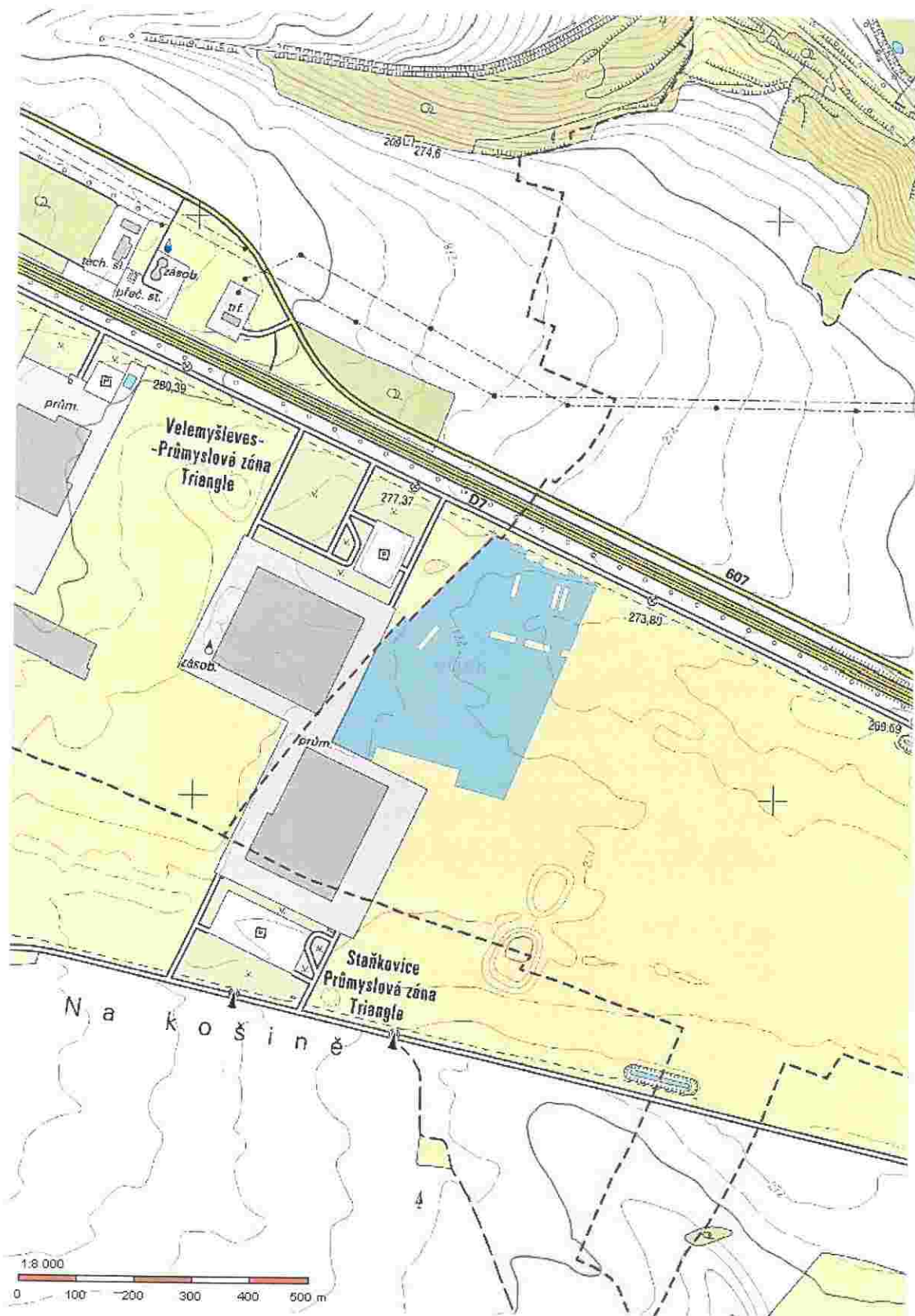
mapa oblasti  
katastrální mapa  
fotodokumentace  
geometrický plán



# Mapa oblasti



# Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 801/25 v k.ú. č. 702374

## Fotodokumentace



## Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslam	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslam	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpř. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Dílejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu	Označení dílu		
											ha	m <sup>2</sup>				
st.86	5	45	zast. pl. společný dvůr	zaniklá												
				1187	4	11	ostat. pl. jiná plocha		2	st.86	137	4	11			
				1188	1	34	ostat. pl. jiná plocha		2	st.86	137	1	34			
st.88	4	90	zast. pl. společný dvůr	zaniklá												
				1189	3	53	ostat. pl. jiná plocha		2	st.88	137	3	53			
				1190	1	37	ostat. pl. jiná plocha		2	st.88	137	1	37			
801/25	11	03	40	801/25	5	23	42	ostat. pl. jiná plocha	2	801/25	137	5	23	42		
				801/203			7	ostat. pl. jiná plocha	2	801/25	137			7		
				801/204			97	ostat. pl. jiná plocha	2	801/25	137			97		
				801/205			2	ostat. pl. jiná plocha	2	801/25	137			2		
				801/206			1	18	2	801/25	137			1	18	
				801/207	1	36	57	ostat. pl. jiná plocha	2	801/25	137	1	36	57		
				801/208	4	41	18	ostat. pl. jiná plocha	2	801/25	137	4	41	18		
801/26	2	86	58	801/26			71	23	2	801/26	137			71	23	
				801/209			15	36	2	801/26	137			15	36	
801/140			64	801/140				60	2	801/140	137				60	
				801/210				4	2	801/140	137				4	
1178/1	3	8	95	1178/1				1	68	2	1178/1	137			1	68
				1178/5				2	84	2	1178/1	137			2	84
				1178/6				4	42	2	1178/1	137			4	42
	12	09	92		12	09	93									

\*1-3) Rozdíl vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadních parcel

\*) Louny 8-1/13, Louny 9-1/24, Louny 9-1/42

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:		Stojopisná ověření úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Petra Vokřalová		Jméno, příjmení:
	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:	1978/2000		Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:
	Dne: 14.3.2022	Číslo: 73/2022		Dne: Číslo:
	Náležitosti a předmět odpovědi právnických předpisů:		Tento stojopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotavitel: MESS GEO s.r.o. K.H. Borovského 1144 Měst 434 01	Katastrální úřad souhlasí s užíváním parcel.		Ověření stojopisného geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 274-34/2022	KÚ úpř Ústecký kraj KP Zatec Veronika Rajtmajerová PGP-172/2022-533 2022.03.21 11:27:36 CET			
Okres: Louny				
Obec: Bitovzeves				
Kar. území: Nehasice				
Mapový list: DKM *)				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v seznamu z přílohou navedených nových hranic, které byly označeny přečerpávacím způsobem:				



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

**znalecká kancelář**

obor ekonomika  
oceňování majetku

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 92/9032/2022**

**o ceně pozemku čís. parcely 337/143 (podle GP),  
k.ú. Minice, v obci Velemyšleves,  
okres Louny, Ústecký kraj  
II. etapa - pozemky**



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 92/9032/2022

o ceně pozemku čís. parcely 337/143 (podle GP),  
k.ú. Minice, v obci Velemyšleves,  
okres Louny, Ústecký kraj

## II.etapa – pozemky

**Objednatel znaleckého posudku:** SPZ Triangle, příspěvková organizace,  
Velká Hradební 3118/48  
40002 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění ceny pozemků ke dni ocenění dle platné  
cenové vyhlášky a určení ceny pozemků v místě a čase  
obvyklé, pro účel převodu vlastnictví

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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 5.4.2022 znalecký  
posudek vypracoval:

**Posudek vypracoval:** ENI CONSULT spol. s r.o.

**Obor / Odvětví:** Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Počet stran: 18 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mostě, dne 14. dubna 2022

## A. ZADÁNÍ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků:

1) p.p.č. 337/143 o výměře 199 m<sup>2</sup> v obci Velemyšleves kat. úz. Minice

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 5.4.2022 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

## B. VÝČET PODKLADŮ

### 1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Kat. úř.pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec, ze dne 4.4.2022
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- geometrický plán č. 233-34/2022
- platný územní plán obce Velemyšleves
- snímek katastrální mapy
- ortofotomapa zájmového území
- zastavovací plán průmyslové zóny Triangle

### 2. Základní pojmy a metody 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 (§ 4 odst. 1 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.*



## Metoda ocenění

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v druzích jiné plochy - ostatní plochy. Ke zjištění administrativní ceny se použije vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb., v řešeném případě postupem podle § 4 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Určení obvyklé ceny se provede podle § 2 odst. 2. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v řešeném případě porovnávacím způsobem dle § 2 odst. 9 písm. c.

## C. NÁLEZ

### 1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky : parc. čís. 337/143 (podle GP)  
Adresa předmětu ocenění: Velemyšleves  
438 01 Velemyšleves  
LV: 123  
Kraj: Ústecký  
Okres: Louny  
Obec: Velemyšleves  
Katastrální území: Minice  
Počet obyvatel: 349

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 100,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{202,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek parc.čís. 337/143 je zapsaný na listu vlastnictví č. 123 pro obec Velemyšleves a katastrální území Minice

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

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

### 3. Dokumentace a skutečnost

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém.

Pozemek je v terénu vytýčený geodetickými značkami.

Pozemek je zapsán v KN jako ostatní plocha s využitím ostatní plocha - jiná plocha. V platném územním plánu je pozemek označen „VP” - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemek je určen k zastavění pozemními stavbami průmyslového charakteru, a dále stavbami technické nebo dopravní infrastruktury se souvisejícími doprovodnými objekty.

#### **4. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný pozemek se nachází v centrální části územním plánem vymezeného prostoru pro průmyslovou zónu Triangle, lokalizovanou jihozápadně od silnice dálničního typu D7 směr Praha - Chomutov. Pozemek jsem shledal rovinného charakteru, prostý staveb a trvalých porostů. V rámci zóny Triangle vybudovaných investic v oblasti dopravních a zdrojových kapacit je zajištěno napojení na infrastrukturu - zásobování průmyslovou (užitkovou) i pitnou vodou, el. energií, zemním plynem a dále na likvidaci splaškových a dešťových vod a likvidace odpadů.

Přístupnost oceňovaného pozemku je zajištěna z veřejné komunikace, prostřednictvím vnitřního dopravního systému zóny.

Pro předmětný pozemek byla v rámci územního a stavebního řízení vydána místně příslušným stavebním úřadem rozhodnutí opravňující k realizaci staveb. Ocenění - zjištění ceny se provede dle § 3 platné oceňovací vyhlášky jako stavební pozemek neoceněný v cenové mapě s návazností na § 4 odst 2. Ocenění- stanovení ceny v místě a čase obvyklé se provede § 2 zákona č. 151/97.

#### **5. Obsah**

1. Stavební pozemky

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: 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: Pozitivní - Předmětné pozemky jsou součástí území s vyhlášenou podporou investičních pobídek	III	0,02
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: Základní vybavenost (obchod a ambulanti 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,734}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
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 pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pozemková rezerva pro komerční využití viz územní plán	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,440}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,323}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,449}$$

## 1. Stavební pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,440}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,440 = \mathbf{0,449}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	202,-	0,449		90,70	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	ost. plocha - jiná plocha	337/143	199	90,70	18 049,30
Stavební pozemek - celkem			199		<b>18 049,30</b>

**Zjištěná cena celkem = 18 049 Kč**

## 2. určení ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.

Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.

Metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem zprůměrovaných vybraných dosažených cen. V daném případě jsou k dispozici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody zjištění obvyklé ceny předmětných pozemků.

### Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitoveves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/25	výměra – 38 060 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	15 224 000,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bítovzeves, kú Tatinná	p.č. 554/26	výměra – 20 724 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	8 289 600,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 16.8.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bítovzeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/149, 554/150, 554/151, 801/124, 801/105	výměra – 11702 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	4 680 800,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

### Analýza situace v prodejnosti pozemku:

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji – jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

Oceňovaná nemovitost, - pozemek p.č. 337/143 (podle GP) ostatní plocha – jiná plocha se obecně jeví jako obtížně obchodovatelné. Statusem „Průmyslová zóna“, který je dán označením v platném územním plánu obce Velemyšleves, je významně zúžena možnost využití pozemku a z toho odvozený segment v úvahu přicházejících potenciálních zájemců o koupi.

Okruh potenciálních účastníků trhu na straně poptávky přímo souvisí s kupní silou, úvěrovou politikou peněžních ústavů a zejména i celkovou hospodářskou situací. Lze předpokládat, že okruh zájemců bude malý a bude se rekrutovat pouze z určitých skupin. Z toho plyne konkurenční prostředí poptávky omezené na úzký okruh zájemců, kteří se specializují na obdobné obory.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

### Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:

Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou se jeví pro specifičnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovanou komoditou za ceny na sledovaném tržním segmentu dosahované

Průměr z převzatých realizovaných cen	400,- Kč/1m <sup>2</sup>
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	400,- Kč/1m <sup>2</sup>

**Určená cena celkem:**

**Pozemek - par.čís. 337/143 - 199 m<sup>2</sup> \* 400,- Kč** **79 600,- Kč**

**Celkem:** **79 600,-Kč**

**E. REKAPITULACE**

**Zjištěná cena stavebních pozemků činí** **18 049,- Kč**

**Určená cena stavebních pozemků**

**v místě a čase obvyklá činí:** **79 600,- Kč**

**Jednotková cena činí:** **400,- Kč, bez DPH /1m<sup>2</sup>**

## F. 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 ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 92/9032/2022

Osoby podílející se na vypracování posudku:

- Mgr. Jaroslav Píkhart
- Kateřina Masopustová



Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

V Mostě, dne 14. dubna 2022





## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

---

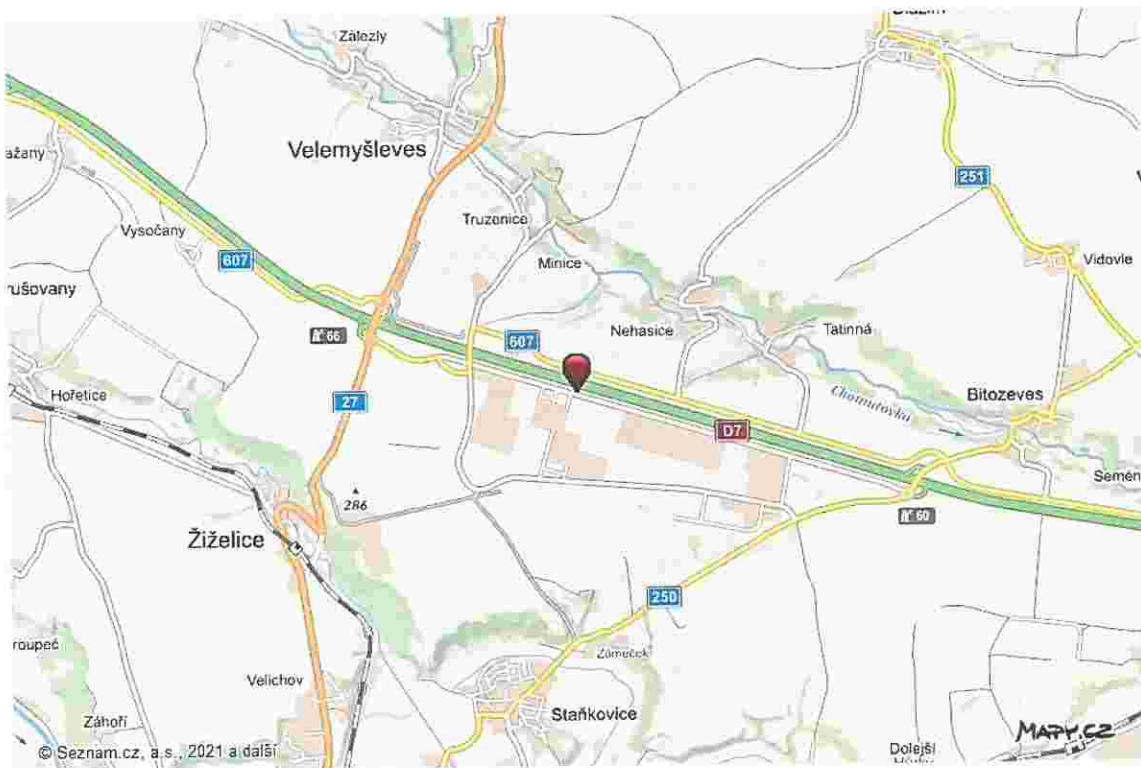
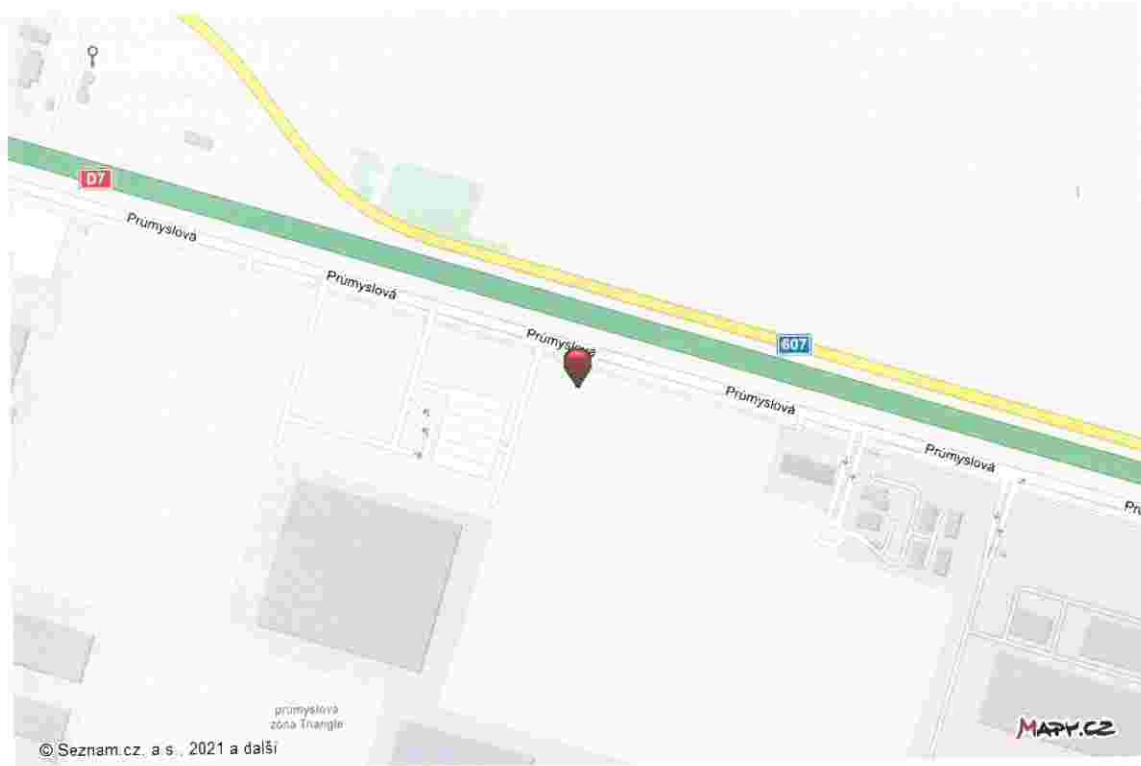
katastrální mapa  
mapa oblasti  
geometrický plán  
fotodokumentace

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 337/12 v k.ú. č. 777706

## Mapa oblasti

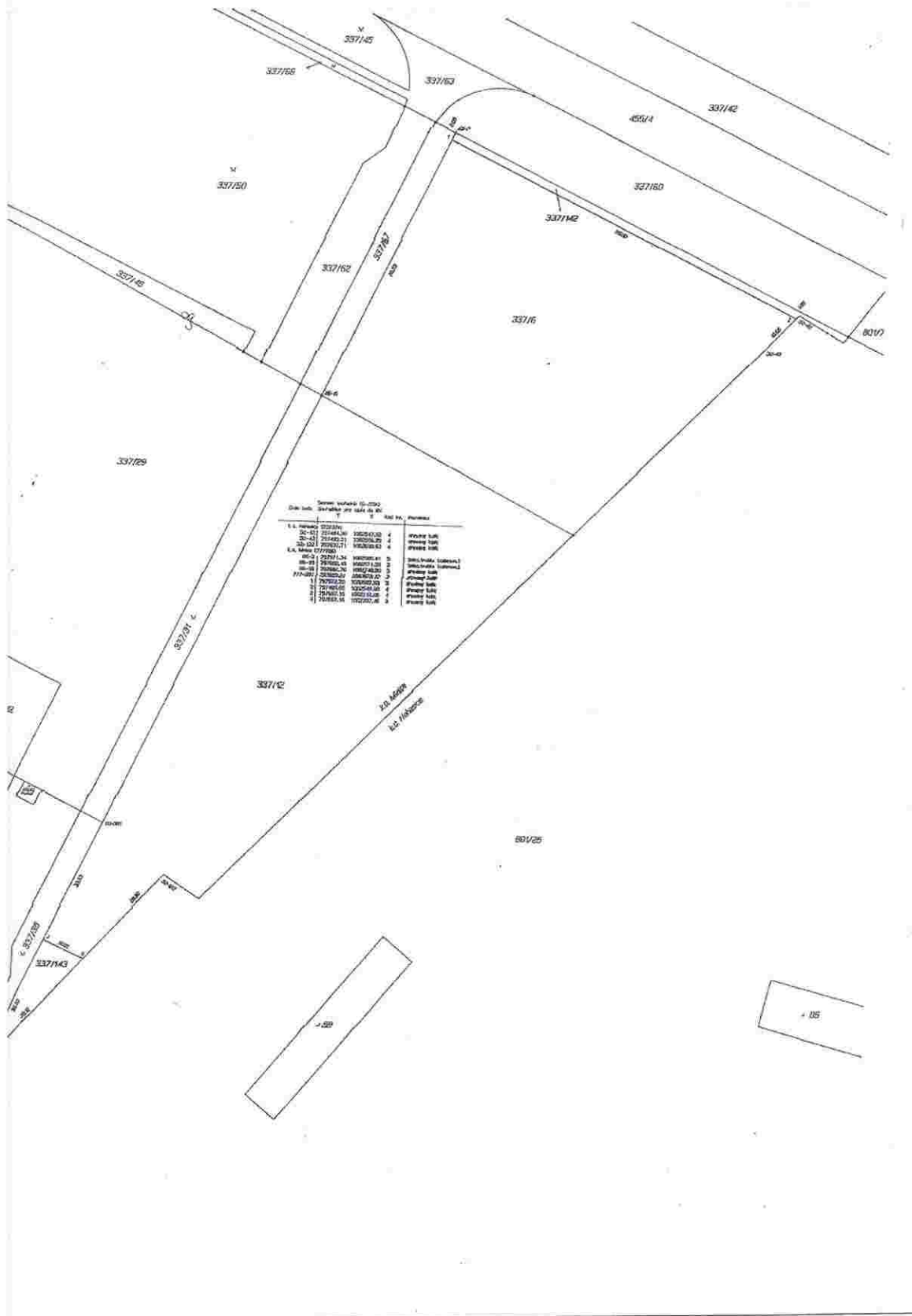


## Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha m <sup>2</sup>		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpř. určení výměr	Porovnání se stavem evidence příslušných vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
337/6	62	07	ostat. pl. jiná plocha	337/6	59	99	ostat. pl. jiná plocha		2	337/6	123	59	99	
				337/142	2	08				337/6	123	2	08	
337/12	*1)	68	23	ostat. pl. jiná plocha	337/12	66	25	ostat. pl. jiná plocha		2	337/12	123	66	25
					337/143	1	99				337/12	123	1	99
		1 30 30				1 30 31								

\*1) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán a výši úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Státnopříslušný úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Petra Vokřálová	Jméno, příjmení:
	Číslo poletky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1978/2000	Číslo poletky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:
	Doc: Číslo:	Doc: Číslo:
	<i>Návrh stavby a platnost odpovídá právnímu předpisům.</i>	<i>Tento státnopříslušný úředně oprávněný zeměměřičský inženýr v dokladu katastrálního úřadu.</i>
Vyhovitel: MBSS GEO s.r.o. K.H. Borovského 1144 Most 434 01	Katastrální úřad souhlasí a uloživším parcel.	Ověření státnopříslušného geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 233-34/2022		
Okres: Louny		
Obec: Velemyšleves		
Kat. území: Mánice		
Mapový list: KMD (Louny 8-1/24,9-1/24)		
<small>Dosavadním vlastnickým posazením byla poskytnuta možnost rozdělení se v terénu a průběhem ověřovacího zavržení terénu, které byly označeny příslušnými symboly</small>		



Seznam listov (1-100)

Číslo listu, Stavba, plocha listu, Povrch

Číslo listu	Stavba	Plocha listu	Povrch
1-1	10000000	10000000	10000000
2-2	20000000	20000000	20000000
3-3	30000000	30000000	30000000
4-4	40000000	40000000	40000000
5-5	50000000	50000000	50000000
6-6	60000000	60000000	60000000
7-7	70000000	70000000	70000000
8-8	80000000	80000000	80000000
9-9	90000000	90000000	90000000
10-10	100000000	100000000	100000000
11-11	110000000	110000000	110000000
12-12	120000000	120000000	120000000
13-13	130000000	130000000	130000000
14-14	140000000	140000000	140000000
15-15	150000000	150000000	150000000
16-16	160000000	160000000	160000000
17-17	170000000	170000000	170000000
18-18	180000000	180000000	180000000
19-19	190000000	190000000	190000000
20-20	200000000	200000000	200000000
21-21	210000000	210000000	210000000
22-22	220000000	220000000	220000000
23-23	230000000	230000000	230000000
24-24	240000000	240000000	240000000
25-25	250000000	250000000	250000000
26-26	260000000	260000000	260000000
27-27	270000000	270000000	270000000
28-28	280000000	280000000	280000000
29-29	290000000	290000000	290000000
30-30	300000000	300000000	300000000
31-31	310000000	310000000	310000000
32-32	320000000	320000000	320000000
33-33	330000000	330000000	330000000
34-34	340000000	340000000	340000000
35-35	350000000	350000000	350000000
36-36	360000000	360000000	360000000
37-37	370000000	370000000	370000000
38-38	380000000	380000000	380000000
39-39	390000000	390000000	390000000
40-40	400000000	400000000	400000000
41-41	410000000	410000000	410000000
42-42	420000000	420000000	420000000
43-43	430000000	430000000	430000000
44-44	440000000	440000000	440000000
45-45	450000000	450000000	450000000
46-46	460000000	460000000	460000000
47-47	470000000	470000000	470000000
48-48	480000000	480000000	480000000
49-49	490000000	490000000	490000000
50-50	500000000	500000000	500000000

## Fotodokumentace



**ENI CONSULT spol. s r.o.**  
**znalecká kancelář**  
obor ekonomika  
oceňování majetku

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 93/9033/2022**

**o ceně pozemků čís. parcel 1190 (podle GP), 801/25, 801/26,  
k.ú. Nehasice, v obci Bitozeves, okres Louny,  
Ústecký kraj  
II. etapa - pozemky**





# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 93/9033/2022

**o ceně pozemků čís. parcel 1190 (podle GP), 801/25, 801/26,  
k.ú. Nehasice, v obci Bitozeves, okres Louny,  
Ústecký kraj**

**II.etapa – pozemky**

**Objednatel znaleckého posudku:** SPZ Triangle, příspěvková organizace,  
Velká Hradební 3118/48  
40002 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění ceny pozemků ke dni ocenění dle platné  
cenové vyhlášky a určení ceny pozemků v místě a čase  
obvyklé, pro účel převodu vlastnictví

**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. 424/2021 Sb., podle stavu ke dni 5.4.2022 znalecký posudek  
vypracoval:**

**Posudek vypracoval:** ENI CONSULT spol. s r.o.

**Obor / Odvětví:** Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Počet stran: 18 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mostě, dne 14. dubna 2022

## A. ZADÁNÍ

### 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků:

1) poz.p.č. 1190 (podle GP)	o výměře	137 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
2) poz.p.č. 801/25	o výměře	52342 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice
3) poz.p.č. 801/26	o výměře	7123 m <sup>2</sup>	v obci Bitozeves	k.ú. Nehasice

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 5.4.2022 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

## B. VÝČET PODKLADŮ

### 1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Katastrální úřad pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec, ze dne 5.4.2022
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- platný územní plán obce Bitozeves
- snímek katastrální mapy
- ortofotomapa zájmového území
- zastavovací plán průmyslové zóny Triangle
- geometrický plán č. 274- 34/2022 ze dne 14.3.2022

### 2. Základní pojmy a metody 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 (§ 4 odst. 1 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.

## Metoda ocenění

Oceňované pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v druzích jiné plochy - ostatní plochy. Ke zjištění administrativní ceny se použije vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., a vyhlášky č. 424/2021 Sb., v řešeném případě postupem podle § 4 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Určení obvyklé ceny se provede podle § 2 odst. 2. zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v řešeném případě porovnávacím způsobem dle § 2 odst. 9 písm. c.

## C. NÁLEZ

### 1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky pozemkové parcely čís. 1190 (podle GP), 801/25, 801/26  
Adresa předmětu ocenění: Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle  
439 42 Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle  
LV: 137  
Kraj: Ústecký  
Okres: Louny  
Obec: Bitozeves  
Katastrální území: Nehasice  
Počet obyvatel: 449  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_V = 1\,100,00 \text{ Kč/m}^2$

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	$P_i$
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 214,00 \text{ Kč/m}^2$

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky par.čís. 801/25, 801/26 a st.parc. čís. 88 ze které je oceňovaná poz. parc. čís. 1190 oddělena jsou zapsané na listu vlastnictví č. 137 pro obec Bitozeves a katastrální území Nehasice

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

### 3. Dokumentace a skutečnost

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Pozemky jsou v terénu vytýčené geodetickými značkami.

Pozemky jsou zapsány v KN jako zastavěné plochy a nádvoří resp. ostatní plochy - jiné plochy. V platném územním plánu jsou pozemky označeny „VP” - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemky jsou určeny k zastavění pozemními stavbami průmyslového charakteru, a dále stavbami technické nebo dopravní infrastruktury se souvisejícími doprovodnými objekty.

### 4. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází v centrální části územním plánem vymezeného prostoru pro průmyslovou zónu Triangle, lokalizované jižně od silnice dálničního typu D7 směr Praha - Chomutov. Pozemky jsem shledal rovinného charakteru, prosté staveb a trvalých porostů. V rámci průmyslové zóny Triangle vybudovaných investic v oblasti dopravních a zdrojových kapacit je zajištěno napojení na infrastrukturu - zásobování průmyslovou (užitkovou) i pitnou vodou, el. energií, zemním plynem a dále na likvidaci splaškových a dešťových vod a likvidace odpadů.

Přístupnost oceňovaných pozemků je zajištěna z veřejné komunikace, prostřednictvím vnitřního dopravního systému zóny.

Pro předmětné pozemky byla v rámci územního a stavebního řízení vydána místně příslušným stavebním úřadem rozhodnutí opravňující k realizaci staveb. Zjištění ceny se provede dle § 4 odst 1, resp § 4 odst 2 platné oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě. Určení obvyklé ceny se provede ve smyslu § 2 odst.9 písm c) zákona č. 151/97 porovnávacím způsobem.

### 5. Obsah

1. Stavební pozemky

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Předmětné pozemky jsou součástí území s vyhlášenou podporou investičních pobídek	III	0,02
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,734}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
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 pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pozemková rezerva pro komerční využití viz územní plán	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,440}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,323}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,449$

## 1. Stavební pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,440$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,440 = 0,449$**

**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 - zasíťovaný</b>				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	214,-	0,449		96,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha - jiná plocha	1190	137	96,09	13 164,33
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha - jiná plocha	801/25	52 342	96,09	5 029 542,78
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha - jiná plocha	801/26	7 123	96,09	684 449,07
Stavební pozemky – celkem			59 602		<b>5 727 156,18</b>

**Zjištěná cena celkem**

**= 5 727 156,- Kč**

## 2. určení ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.

Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.

Metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem zprůměrovaných vybraných dosažených cen. V daném případě jsou k dispozici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody zjištění obvyklé ceny předmětných pozemků.

### Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/25	výměra – 38 060 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	15 224 000,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná	p.č. 554/26	výměra – 20 724 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	8 289 600,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 16.8.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/149, 554/150, 554/151, 801/124, 801/105	výměra – 11702 m <sup>2</sup>
Realizovaná cena	4 680 800,- Kč	Cena za 1m <sup>2</sup>	400,- Kč

## **Analýza situace v prodejnosti pozemku:**

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji – jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

Oceňovaná nemovitost, - pozemky čís. parcel 1190 (podle GP), 801/25 a 801/26 se obecně jeví jako obtížně obchodovatelné. Statusem „Průmyslová zóna“, který je dán označením v platném územním plánu obce Bitovce, je významně zúžena možnost využití pozemku a z toho odvozený segment v úvahu přicházejících potenciálních zájemců o koupi.

Okruh potenciálních účastníků trhu na straně poptávky přímo souvisí s kupní silou, úvěrovou politikou peněžních ústavů a zejména i celkovou hospodářskou situací. Lze předpokládat, že okruh zájemců bude malý a bude se rekrutovat pouze z určitých skupin. Z toho plyne konkurenční prostředí poptávky omezené na úzký okruh zájemců, kteří se specializují na obdobné obory.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

## **Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:**

Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou se jeví pro specifičnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovanou komoditou za ceny na sledovaném tržním segmentu dosahované

Průměr z převzatých realizovaných cen	400,- Kč/1m <sup>2</sup>
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	400,- Kč/1m <sup>2</sup>

### **Určená cena celkem:**

Pozemek - par.čís. 1190 -	137 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	54 800,- Kč
Pozemek - par.čís. 801/25 -	52342 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	20 936 800,- Kč
Pozemek - par.čís. 801/226 -	7123 m <sup>2</sup> * 400,- Kč	2 849 200,- Kč

**Celkem:** 23 840 800,- Kč



## E. REKAPITULACE

Zjištěná cena stavebních pozemků činí 5 727 156,- Kč

Určená cena stavebních pozemků

v místě a čase obvyklá činí: 23 840 800,- Kč

Jednotková cena činí: 400,- Kč, bez DPH /1m<sup>2</sup>

## F. 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 ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 93/9033/2022.

Osoby podílející se na vypracování posudku:

- Mgr. Jaroslav Píkhart
- Kateřina Masopustová



Ing. Vladimír Hůda, MBA  
jednatel

V Mostě, dne 14. dubna 2022



## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

---

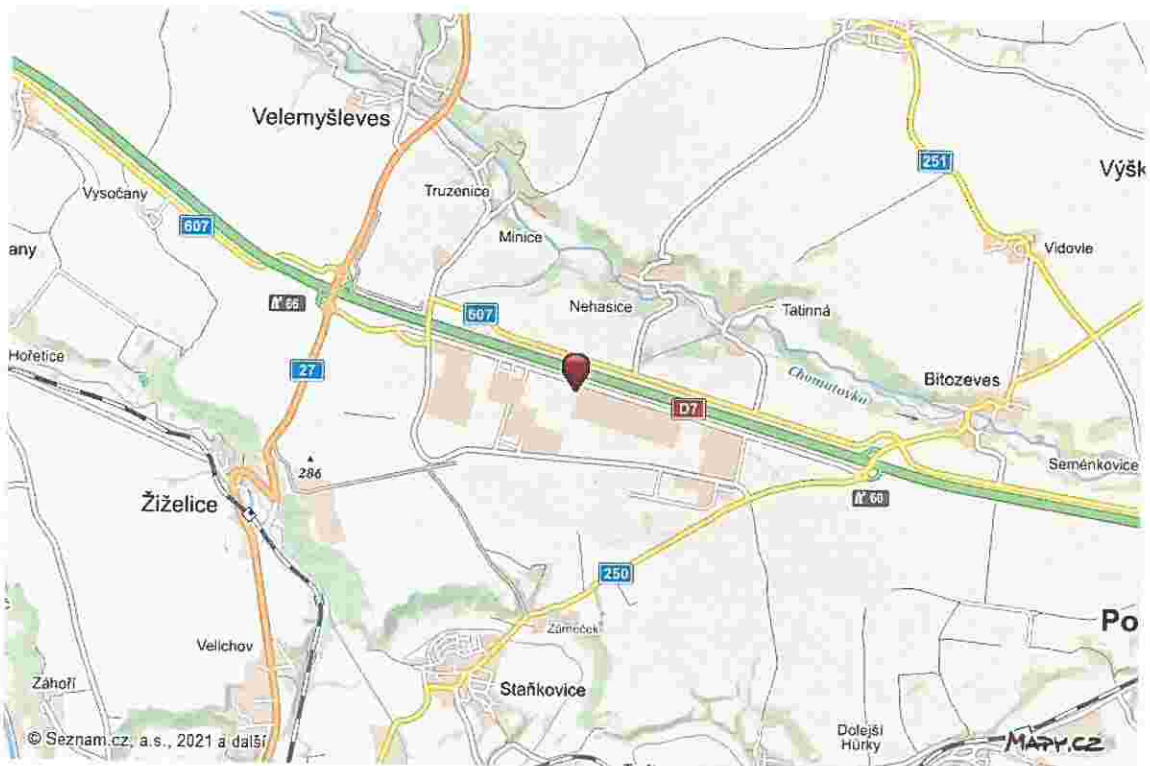
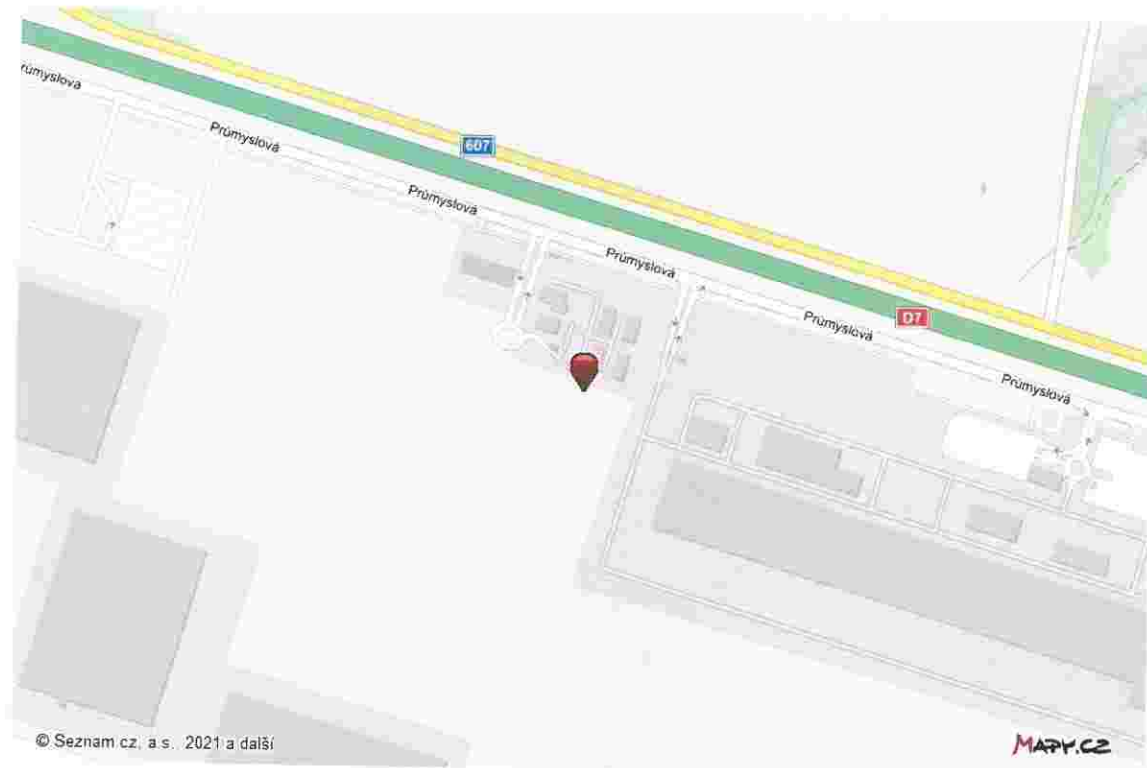
mapa oblasti

katastrální mapa

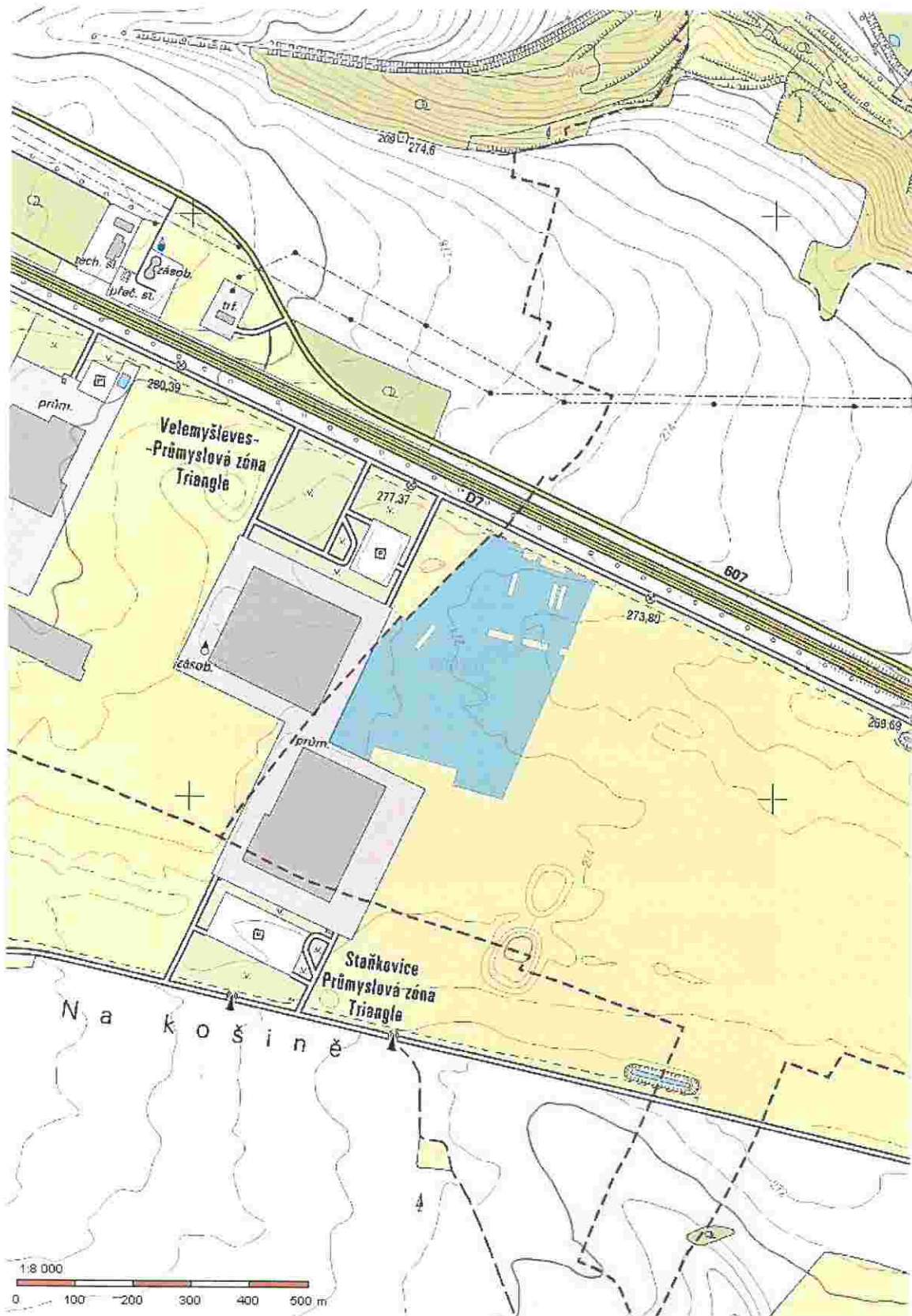
fotodokumentace

geometrický plán

## Mapa oblasti



# Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 801/25 v k.ú. č. 702374

## Fotodokumentace



## Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu
										ha	m <sup>2</sup>			
st.86	5	45	zast. pl. společný dvůr	zaniklá 1187	4	11	ostat. pl. jiná plocha		2	st.86	137	4	11	
st.88	4	90	zast. pl. společný dvůr	zaniklá 1188 1189	1	34	ostat. pl. jiná plocha		2	st.88	137	1	34	
801/25	11	03	40	ostat. pl. jiná plocha	801/25	5	23	42	2	801/25	137	5	23	42
					801/203		7		2	801/25	137		7	
					801/204		97		2	801/25	137		97	
					801/205		2		2	801/25	137		2	
					801/206	1	18		2	801/25	137	1	18	
					801/207	1	36	57	2	801/25	137	1	36	57
					801/208	4	41	18	2	801/25	137	4	41	18
801/26	2	86	58	ostat. pl. ost.dopravní pl.	801/26	71	23		2	801/26	137	71	23	
801/140				ostat. pl. jiná plocha	801/140		60		2	801/140	137		60	
					801/210		4		2	801/140	137		4	
1178/1	3	8	95	ostat. pl. jiná plocha	1178/1	1	68		2	1178/1	137	1	68	
					1178/5	2	84		2	1178/1	137	2	84	
					1178/6	4	42		2	1178/1	137	4	42	
	12	09	92			12	09	93						

\*1-3) Rozdíl vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadních parcel

\*) Louny 8-1/13, Louny 9-1/24, Louny 9-1/42

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán sestavil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stavopis sestavil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
		Jméno, příjmení: Ing. Petra Vokfálová	Jméno, příjmení:
		Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 1978/2000	Číslo poločky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:
		Dne: 14.3.2022 Číslo: 75/2022	Dne: Číslo:
		Nápisem a přenosně odpovídá právní předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotořitel: MESS GEO s.r.o. K.H. Borovského 1144 Most 434 01  Číslo plánu: 274-34/2022 Okres: Louny Obec: Bitovceves Kat. území: Nehasice Mapový list: DKM *) <small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v seznamu a přehledem navrhovaných nových listů, které byly označeny předepisujícím způsobem.</small>		Katastrální úřad sestavil a ošedlářil parcel.  KÚ pro Ústecký kraj KP Zatec Veronika Rajtmajerová PGP-172/2022-533 2022.03.21 11:27:36 CET	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



