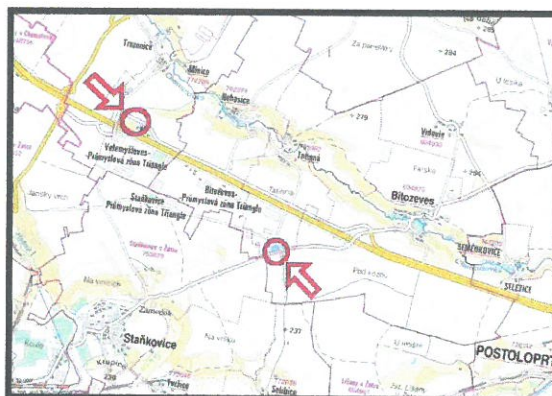
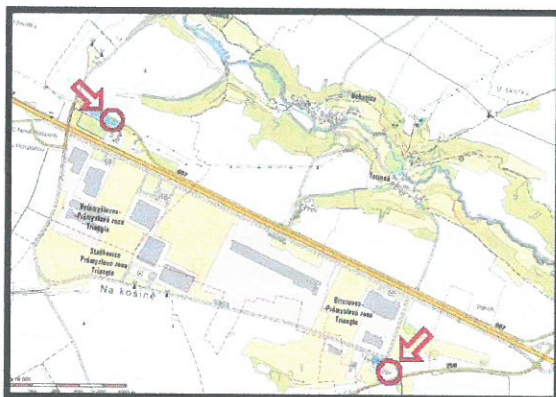


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2023-28

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - pozemků pč. 240/10, 240/2, 293/3, 293/4 a části pč. 293/94, 293/12 oddělené dle přiloženého GP č. 237-6510/2022 v k.ú. Minice - obci Velemyšleves, a dále části pozemků pč. 554/2 a pč. 554/6 oddělené dle GP č. 218-6539/2022 v k.ú. Tatinná - obci Bítovceves, dle přiloženého zákresu a specifikace v geometrických plánech, vše v okr. Louny, kraji Ústeckém.

Znalec:	Ing. Petr Krivka
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny
IČ: 68453418	telefon: 608980991 e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Zadavatel:	SPZ Triangle, příspěvková organizace, IČO: 71295011
Adresa:	Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

TRŽNÍ HODNOTA
(viz zdůvodnění v textu)

11 580 600 Kč

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

2

Podle stavu ke dni: 11.5.2023



Vyhotoveno: V Lounech 22.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění nemovitých věcí formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 19.4.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod vlastnických práv k nemovitým věcem (pozemkům) formou kupní smlouvy (pro stanovení - návrh kupní ceny předmětných souborů pozemků).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.5.2023 bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka ocenění č. 2023-039 ze dne 19.4.2023
- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- výpis z KN - LV č. 123 pro k.ú. Minice
- výpis z KN částečný - LV č. 104 pro k.ú. Tatinná
- informace o pozemcích z ISKN - viz příloha
- situace území - inženýrské sítě
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzerce
- doložené a zjištěné informace o realizovaných obchodních transakcích - registrovaný přístup (placené informace)
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy. Část dat je převzatá z platného cenového předpisu v rámci ocenění dle platné oceňovací vyhlášky navazující na ZOM.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (viz §2 - způsob oceňování majetku a služeb, odst. 1, 2).

Obvyklá cena - dle §2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 ze sjednaných cen porovnáním.

Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Cenový předpis - vyhláška č. 454 ze dne 15.11. a vyhláška č. 337 ze dne 9.11. 2022 dále upřesňují:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění tržní hodnoty, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění je v elaborátu uplatněno pro celkovou informaci zadavateli. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivé většině případů a v řešeném případě rovněž) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků. Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativního). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

● Metody ocenění

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.

Při ocenění pozemků nelze tuto metodu použít, pozemek je nereprodukovatelný, nelze jej „vyrobit“, tj. nelze měřit náklady na výrobu.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nemá výnosová metoda primární cenotvorný charakter, pozemky nejsou pronajaty, výši nájemného lze obtížně odhadnout, nicméně na širším trhu existují nabídky k pronájmu komerčně (účelově) využitelných pozemků v daném podsegmentu trhu - metoda byla pro úplnost přístupu k zadání uplatněna.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z kupních smluv, případně dat ze sjednaných obchodních transakcí (standardně dohodnuté ceny na trhu), ze sítě

Internetu - aktuálních nabídek realitních serverů, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí apod.

- Tato metoda byla při ocenění předmětných pozemků přiměřeně aplikována - ve vazbě na ustanovení ZOM (obvyklá cena majetku se určí porovnáním), na základě dle dostupných údajů trhu, zjištěných informací o úplatných převodech porovnatelného majetku a na základě vyhodnocení aktuální realitní inzerce - viz další text v posudku.
- Pro úplnou informaci objednateli provádím rovněž ocenění „cenou zjištěnou“ dle platné vyhlášky, resp. cenového předpisu.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. Případná omezení z toho plynoucí nejsou v ocenění zohledněna. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelům ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní a kvantitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

K.ú. Minice

kraj Ústecký, okres Louny, obec Velemyšleves, k.ú. Minice
adresa nemovitě věci: Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle, 438 01 Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle

K.ú. Tatinná

kraj Ústecký, okres Louny, obec Bitozeves, k.ú. Tatinná
adresa nemovitě věci: Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle, 439 42 Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na příložených dokladech o vlastnictví - výpisech z KN, viz příloha posudku.

Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětného území.

Místopis

Obec Bitozeves je samostatnou obcí, nacházející se severně nedaleko rychlostní komunikace I/7 ve směru - Praha - Louny - Chomutov, a západním směrem cca 12 km od města Louny. V obci žije cca 450 obyvatel, včetně odloučených částí Nehasice, Tatinná, Vidovle. Obec má základní občanskou vybavenost - je zde obecní úřad, škola 1. st., hostinské zařízení - a omezenou technickou infrastrukturu - z inženýrských stí je elektro, vodovod, kanalizace, není plynofikace obce (kromě převážně části průmyslové zóny SPZ Triangle). Dopravní spojení - obec leží v blízkosti uvedené dopravní trasy, je zde autobusové spojení, vlakové nádraží je ve městě Postoloprty vzdáleném cca 5 km. Pracovní možnosti jsou omezené v zemědělství - je nutné dojíždění za prací do větších měst - Louny, Žatec, kromě uvedené průmyslové zóny Triangle. Území obce je stabilizované, další rozvoj území je dle schváleného ÚP.

Obec Velemyšleves je rovněž samostatnou obcí v blízkosti, nacházející se západním směrem cca 21 km od města Louny. V obci žije zhruba 350 obyvatel, včetně odloučených částí Minice, Truzenice, Zálezly. Obec má pouze omezenou občanskou vybavenost - je zde obecní úřad, hostinské zařízení, a omezenou technickou infrastrukturu - z inženýrských stí je elektro, vodovod, kanalizace, není plynofikace obce. Další dotčené obce (kromě uvedených) v lokalitě uvedená průmyslová zóna (dále jen „PZ“) jsou obec Staňkovice (u Žatce) a obec Žiželice.

Poloha nemovitostí

Oceňované pozemky se nacházejí ve dvou odlišných lokalitách průmyslové zóny (dále jen „PZ“) a rovněž dvou katastr. územích - Minice, Tatinná.

Část pozemků v k.ú. Minice se nachází v severozápadní okrajové části uvedené průmyslové zóny Triangle, mimo hlavní kompletně zainvestovanou část, severně od dopravního tahu dálnice D7 a od hlavní ulice v zóně, ul. Průmyslová - viz situace obsažená v příloze ocenění. Poblíž se nachází technická vybavenost pro území zóny.

Část pozemků v k.ú. Tatinná se nachází v jihovýchodní okrajové hlavní části zóny, jižně od komunikace v ulici Jižní, mezi touto silnicí a silnicí č. 250 (směr na Staňkovice) - viz situace obsažená v příloze ocenění. Jedná se o polohu na okraji průmyslové zástavby, východně nedaleko stávající ČOV. Přístup k pozemkům je po zpevněných živičných komunikacích v obou lokalitách.

Situace

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

Přístup přes pozemky

240/4, k.ú. Nehasice - ost. plocha ostatní komunikace	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
889/1, 614, k.ú. Tatinná - ost. plocha-silnice	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

- **Předmětem ocenění jsou pozemky evidované v KN, spolu s pozemky dle přiloženého GP, kterým se provádí rozdělení dalších pozemků evidovaných v KN, čímž dojde k vytvoření nových funkčních celků. Pozemky se nacházejí ve výše uvedených dvou katastr. územích.**

K.ú. Minice

Jedná se o soubor pozemků v severní okrajové části PZ, mezi silnicí č. 607 a areálu spol. M. Pedersen, rovněž poblíž stáv. vodojemu. Oceňovaný soubor tvoří pozemky dle KN:

- pč. 240/10 - způsob využití orná půda
 - pč. 240/2 - dtto
 - 293/3 - ostatní plocha - způsob využití ost. komunikace
 - 293/4 - ost. plocha - způsob využití jiná plocha
- a pozemky oddělené z pozemku pč. 293/94 - tj. nový ppč. 293/119 a z pozemku pč. 293/12 - nový pč. 293/117

K.ú. Tatinná

Jedná se o soubor pozemků ve východní hlavní části PZ, mezi silnicí v ul. Jižní a silnicí č. 250. Oceňovaný soubor tvoří pozemky oddělené z pozemků evidovaných v KN:

- pč. 554/162 oddělený dle GP z pozemku pč. 554/2 - způsob využití orná půda
- pč. 554/164 oddělený dle GP z pozemku pč. 554/6 - způsob využití ost. plocha - sportoviště
- 293/3 - ostatní plocha - způsob využití ost. komunikace
- 293/4 - ost. plocha - způsob využití jiná plocha

● **Účel využití**

Pozemky jsou aktuálně volné, nezastavěné, účelově neužívané, v přípravě k budoucí zástavbě pro účelové využití k výrobním či souvisejícím účelům v souladu s platnou ÚPD dotčených obcí, nejsou vydána žádná stavebně-právní rozhodnutí. Evidence způsobu využití dle KN není pro ocenění rozhodující, jedná se o původní historickou evidenci.

● **Vlastnosti oceňovaných pozemků ve vazbě na územní plán**

Pozemky se nacházejí v lokalitě určené územními plány dotčených obcí jako plochy VL (výroba a skladování - lehký průmysl), tj. s přípustným využitím pro stavby převážně průmyslového využití, v daném případě se konkrétně jedná pro k.ú. Minice o lokalitu ozn. v ÚPD jako P18, pro k.ú. Tatinná o lokalitu ozn. jako VP s obdobným využitím (lokalita „U kůlny“ - poblíž ČOV) .
Vhodnost polohy pozemků na území obce - poloha pozemků je vhodná k uvedenému účelu využití v souladu s platnou ÚPD - jedná se o pozemky s možností podnikatelského výrobního využití.

Pro předmětné pozemky neplatí omezující specifické podmínky určené pro výstavbu za podpory příslušného dotačního programu stanovenými Ministerstvem průmyslu a obchodu jako nadřízeným orgánem „správce zóny“.

Území hlavní části průmyslové zóny je převážně plně zainvestované, tj. zahrnuje veškerou dopravní a technickou infrastrukturu pro připojení a budoucí využití volných strategických pozemků, pro dotčené pozemky toto zcela neplatí, jedná se o pozemky s možností napojení na technickou infrastrukturu PZ (větší vzdálenosti, náročnější vedení tras a volba napoj. bodů dle plánovaného využití atd.).

Podrobné informace o průmyslové zóně, její vybavenosti a podmínkách vstupu jsou uvedeny na webu, viz link - <https://www.industrialzonetriangle.com/cz/>

● **Skutečný současný stav**

Oceňované pozemky po sloučení dle GP tvoří funkční celek určený k budoucímu využití v rámci daných dvou lokalit v PZ. V k.ú. Minice jsou rovinné konfigurace, protáhlého tvaru finální písm. „L“ (viz zakres v příloze posudku), povrch je nezpevněný, lokálně s travními a drobnými náletovými porosty. V k.ú. Minice je konfigurace mírně svažité jižním směrem, povrch obdobně nezpevněný s travinami a lokálně nálet. porosty. Není zřízen finální vjezd na pozemek (pouze provizorní), nejsou napojeny IS.

Nájemní vztah - nebyl doložen nájemní vztah formou platné nájemní smlouvy.

● **Analýza trhu - úvod a určení podsegmentu trhu**

V regionu okr. Louny a okresů navazujících je standardní trh s pozemky, s převahou poptávky nad nabídkou převážně v rezidenčním podsegmentu trhu, pozemky pro další typy zástavby (včetně výroby - pro průmysl) se obchodují méně často, trh je mělčí.

Pozemky v hlavní části zóny přesahují významem rámec okresu, jedná se o pozemky značného rozsahu ve strategické průmyslové lokalitě (jedna z největších v ČR), investory jsou převážně ekonomicky silné společnosti, často nadnárodního významu, obecně se jedná o investičně náročnější pozemky vyššího rozsahu, které se obchodují méně často. V uvedených okrajových lokalitách zóny se jedná o pozemky méně významné, stavebně nepřipravené, avšak bez omezujících podmínek pro jejich další využití.

Celkově je situace v regionu na trhu stavebních pozemků rozdílná dle jednotlivých podsegmentů trhu, v řešeném případě se jedná o podsegment pozemků pro průmysl a lehkou výrobu - podrobněji viz další části ocenění a část „porovnávací hodnota“.

- Pro danou lokalitu uvedených obcí nejsou stanoveny platné cenové mapy pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Pro předmětné pozemky bez rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: V předmětných dvou lokalitách uvedených k.ú. neplatí „omezující podmínky pro budoucí nakládání s pozemky“, které musí kupující akceptovat, tj. omezující rizika či zatížení nebyla zjištěna.

Na pozemcích však vážně řada věcných zatížení, jsou evidována zřízená VBř správců či provozovatelů inž. sítí v místě. Za podstatné omezení vlastnictví nutno považovat zejména nadzemní vedení VN v k.ú. Minice, z titulu zákonných ochranných pásem, která podstatně omezují využití pozemků z obecného hlediska - tato omezující zatížení snižující tržní hodnotu jsou v ocenění přiměřeným způsobem zohledněna.

V k.ú. Tatinná se jedná o běžná VBř. bez podstatného vlivu na tržní hodnotu. Zákresy IS obsaženy v příloze posudku.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Bez rizika.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

K.ú. Minice

1. Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Minice

K.ú. Tatinná

1. Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Tatinná

Bez zařazení do částí

Obsah tržního ocenění majetku

K.ú. Minice

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Minice

K.ú. Tatinná

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná

Bez zařazení do částí

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Minice, Tatinná

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění použitých metod, zejména porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně výsledkem této analýzy a hlavní cenovou indicií pro výsledný návrh (odhad) obvyklé ceny.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. K.ú. Minice

Název předmětu ocenění: Pozemky pč. 240/10, 240/2, 293/3, 293/4 a části pč. 293/94 a pč. 293/12 oddělené dle příloženého GP č. 237-6510/2022 - k.ú. Minice, obec Velemyšleves, v okr. Louny, v kraji Ústeckém

Adresa předmětu ocenění: Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle
438 01 Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Velemyšleves
Katastrální území: Minice
Počet obyvatel: 350

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 410,00 Kč/m²

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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 220,00 \text{ Kč/m}^2$

2. K.ú. Tatinná

Název předmětu ocenění: Pozemky - části pozemků pč. 554/2 a pč. 554/6 oddělené dle GP č. 218-6539/2022 - k.ú. Tatinná, obec Bitozeves, v okr. Louny, v kraji Ústeckém

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

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Bitozeves
Katastrální území: Tatinná
Počet obyvatel: 460

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 410,00 Kč/m²

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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 233,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

K.ú. Minice

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Podstatně vyšší tržní cenové relace stavebních pozemků (včetně stavebně nepřipravených) oproti cenovému předpisu, nad hodnotu znaku č. 1.	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,784$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,210$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
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: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Podstatně vyšší tržní cenové relace stavebních pozemků (včetně stavebně nepřipravených) oproti cenovému předpisu, nad hodnotu znaku č. 1.	III	0,20

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,488$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,383$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,590$$

1. Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Minice

- Obec Velemyšleves ani obec Bítovzeves nemají stanovenou platnou cenovou mapu pozemků - stejně jako všechny obce či města v okr. Louny.

Cena zjištěná - jedná se o tzv. ocenění jiným způsobem (viz komentář k metodice ocenění). Toto ocenění se provádí s přihlednutím k využití pozemku dle platné územně-plánovací dokumentace, a to postupem podle § 10 Oceňování stavebního pozemku, odst. 1, věty druhé dle ZOM. K ocenění se použije platná vyhláška k provedení tohoto zákona (oceňovací vyhláška).

Ocenění dle platného cenového předpisu pro danou lokalitu přichází v úvahu podle §9, odst. 4a) - jedná se o pozemky nezasiťované, určené k zastavění dle územního plánu (dle ÚPD se jedná o plochu P20 - typu VL - lehká výroba a skladování).

Pozn. 1:

nejedná se k datu ocenění o pozemky stavební (bez připojených IS) - nebyl doložen regulační plán, rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, či jiná stavebně-právní rozhodnutí, kterými se stavba umísťuje a povoluje.

Cena zjištěná uvedeným se však nachází mimo tržní realitu - je výrazně až řádově nižší než dosahované tržní cenové relace v daném podsegmentu trhu v lokalitě zóny a blízkém okolí.

Pozn. 2:

V uvedené ceně nejsou (tržně) zohledněna zatížení z titulu zřízených VBř., která částečně omezují vlastnictví předmětných pozemků a možnosti jejich využití, a to vzhledem k řádově nižší cenové relaci ceny zjištěné (bez zohlednění omezení), ke které není v cenové návrhu finálně nijak přihlíženo.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku $I_P = 0,488$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Částečně méně vhodný protáhlý tvar pozemku.	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo elektro VN.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,210 * 0,960 * 0,488 = 0,567$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	220,-	0,567	0,300	37,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	240/10	1 552	37,42	58 075,84
§ 9 odst. 4 a)	dtto	240/2	14 929	37,42	558 643,18
§ 9 odst. 4 a)	ost. plocha - jiná	293/3	1 127	37,42	42 172,34
§ 9 odst. 4 a)	dtto	293/4	859	37,42	32 143,78
§ 9 odst. 4 a)	dtto	293/119	163	37,42	6 099,46
§ 9 odst. 4 a)	dtto	293/117	2 179	37,42	81 538,18
Stavební pozemky celkem			20 809		778 672,78

Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Minice - zjištěná cena celkem

= 778 672,78 Kč

K.ú. Tatinná

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Podstatně vyšší tržní cenové relace stavebních pozemků (včetně stavebně nepřipravených) oproti cenovému předpisu, nad hodnotu znaku č. 1.	III	0,15
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 ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,871$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,210$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
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: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Podstatně vyšší tržní cenové relace stavebních pozemků (včetně stavebně nepřipravených) oproti cenovému předpisu, nad hodnotu znaku č. 1.	III	0,20

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,488$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,425$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,590$$

1. Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Tatinná

Ocenění dle platného cenového předpisu pro danou lokalitu přichází v úvahu obdobně viz výše podle §9, odst. 4a) - jedná se o pozemky nezasiřované, určené k zastavění dle územního plánu (dle ÚPD se jedná o plochu P20 - typu VL - lehká výroba a skladování).

Pozn.:

nejedná se k datu ocenění o pozemky stavební (bez připojených IS) - nebyl doložen regulačním pláne, rozhodnutím o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, či jiná stavebně-právní rozhodnutí, kterými se stavba umísťuje a povoluje. Cena zjištěná uvedeným se nachází mimo tržní realitu.

Pozn. 2:

V uvedené ceně nejsou (tržně) zohledněna zatížení z titulu zřízených VBř., která částečně omezují vlastnictví předmětných pozemků a možnosti jejich využití, a to vzhledem k řádově nižší cenové relaci ceny zjištěné (bez zohlednění omezení), ke které není v cenové návrhu finálně nijak přihlíženo.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku $I_P = 0,488$

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	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Ochranná pásma VBř.	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,210 * 0,980 * 0,488 = 0,579$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	233,-	0,579	0,300	40,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	554/162	9 441	40,47	382 077,27
§ 9 odst. 4 a)	ost. plocha	554/164	2 270	40,47	91 866,90
Stavební pozemky celkem			11 711		473 944,17

Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Tatinná - zjištěná cena celkem

= 473 944,17 Kč

Tržní ocenění majetku

K.ú. Minice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Minice

Porovnávací metoda

Pro aplikaci porovnávací metody a dosažení reálných výsledků nutno porovnávat porovnatelné nemovitosti, tj. v řešeném případě pozemky určené k zástavbě (stavební či potencionálně stavební pozemky) průmyslového typu - lehká výroba, alt. s přihlédnutím k odlišnosti trhu v segmentu pozemků s možným využitím ke smíšené zástavbě výrobního typu, nerušících provozů.

Hodnocení (porovnání) pozemků je možné provést z hlediska níže uvedených vlastností a porovnatelných kritérií (viz uplatněné koeficienty porovnání), zejména:

- velikosti - výměry
- polohy v obci - městě - regionu
- tvaru pozemku, jeho konfiguraci
- kvality či rozsahu stavební připravenosti
- možné intenzity využití
- možností zastavění (typ přípustné zástavby - využití)
- z hlediska dopravní dostupnosti

Analýza místního trhu a širšího trhu v daném podsegmentu

Přímo v dané lokalitě SPZ Triangle se pozemky obchodovaly cca od r. 2010 v jednotkové cenové úrovni od 400,- Kč/m² (bez DPH), poslední transakce v této cenové relaci proběhly na přelomu r. 2019-2020, za omezujících podmínek převodu vlastnických práv ve vazbě na „Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace“ - tj. převodu z vlastnictví Ústeckého kraje na právnickou osobu - viz část „rizika“. V r. 2022 došlo k převodu pozemků v lokalitě mezi nezávislými právníky osobami, bez omezujících podmínek, v cenové relaci širokého rozpětí 400 - 1450,- Kč/m² (bez DPH), se spodní sazbou právě v řešené okrajové lokalitě PZ. Rozdíl cenových relací je značný a je zřejmé, že pro porovnání nejsou tyto údaje zcela dostatečné (omezené vypovídají zdroj dat z realizovaných transakcí). Uvedená horní cenová hranice byla dosažena při obchodování standardním způsobem, bez omezujících „dotačních“ podmínek, pro strategicky významný zainvestovaný pozemek v hlavní části zóny, předchozí cenové relace nebyly od r. 2010 valorizovány, nebyl nijak zohledněn růst cen stavebních pozemků prakticky od roku 2015 a dynamický růst cen od r. 2019. Spodní cenové hranice bylo dosaženo pro nezainvestované pozemky v severozápadní okrajové části zóny.

V daném podsegmentu trhu je situace obecně složitější, jedná se o trh částečně speciální, mělčí, s užší nabídkou i poptávkou. Cenové relace jsou rovněž rozdílné, zejména v závislosti na konkrétní poloze, rozsahu a stavební připravenosti (včetně dimenzí IS) spojené s možnostmi využití.

Byl proveden průzkum trhu v užším okruhu území v rámci okr. Louny, potažmo Ústeckého kraje. V tomto regionu se obchodují pozemky v daném podsegmentu trhu obdobně v širším cenovém rozpětí 300-1500,- Kč/m², přičemž horní cenová hranice bývá u pozemků nižšího rozsahu i překročena. Tyto údaje jsou zohledněny v porovnání, přičemž byly převzaty z databáze znalce, případně z aktuální realitní inzerce.

Výše uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý podsegment trhu s pozemky platí, že existují případy obchodování v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí.

Z výše uvedeného vyplývá, že se nelze pro porovnání omezit pouze na danou lokalitu průmyslové zóny Triangle. Pro další postup byly vzaty v úvahu uvedené cenové relace a pro porovnání zvolen region okr. Louny a potažmo Ústeckého kraje. Bylo by značně zjednodušující konstatovat, že jsou oceňované pozemky obtížně porovnatelné, že přímo srovnatelné pozemky (zejména z pohledu rozsahu a polohy) se na trhu obchodovaly omezeně, většinou před delší dobou. Rovněž se v rámci ocenění pouze „odvolat“ na ocenění dle cenového předpisu by bylo taktéž zjednodušující a povrchní, výsledky takového ocenění jsou většinou mimo tržní realitu

(což prokazuje i toto ocenění).


Vzhledem k uvedeným širším cenovým rozpětím je nutné provést podrobnější porovnání s cílem zúžit a odhadnout reálné tržní cenové rozpětí. Z důvodu absence vyššího počtu veřejně dostupných relevantních srovnatelných dat bylo přistoupeno k vyhodnocení aktuální realitní inzerce a rovněž byly analyzovány cenové údaje dosažených obchodních transakcí (úplatných převodů vlastnictví) dle veř. údajů (hrázená služba) v Katastru nemovitostí a dle databáze zpracovatele.


Při porovnávání cen dle nabídek realitní inzerce je nutné si uvědomit, že skutečná obchodovaná cena je zpravidla nižší, než požadovaná cena dle realitní inzerce a rozhodně nemůže být vyšší. Nižší uvedené srovnání a návrh (odhad) předpokládané tržní hodnoty (jednotkové tržní ceny) oceňovaných pozemků je v daném případě názorem zpracovatele ocenění a výsledkem jeho zhodnocení situace.

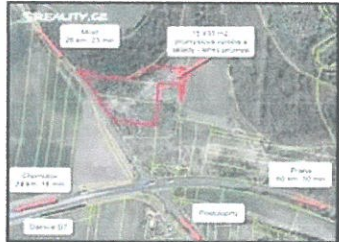
- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (před adjustací - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty. V řešeném případě indicie trhu naznačují relativně běžné cenové rozpětí - viz komentář ke zdůvodnění porovnávací hodnoty.


- Podrobnější popis porovnatelných pozemků je uveden v tabulce, včetně příslušné adjustace a vyhodnocení porovnání, tj. zdůvodnění navržené jednotkové ceny.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Vzorek 1, p.č.: 1486/116 - k.ú. Údlice				
Lokalita:	Údlice - ul. Droužkovicá, Chomutov				
Popis:	Prodej pozemku v ulici Droužkovicá, v 06/2021 - databáze znalce, cena převzata z KN - V-4028/2021-503 (cena bez DPH). Pozemek se nachází západně na okraji příměstské obce Údlice, v lokalitě průmyslové zóny lehké výroby a služeb, nedaleko silnice II/607 a dálnice D7. Pozemek je rovinný, pravidelný tvar, k datu prodeje stavebně částečně připravený - IS na západní hranici, elektropřířek NN, pod platným stavebně-právním rozhodnutím, tj. jako stavební, velmi dobře dopravně dostupný.				
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej - úprava na časovou osu růstu cen 2021-23 1,15				
	velikost pozemku - menší pozemek	0,97			
	poloha pozemku - lepší - okraj příměstské obce	0,97			
	dopravní dostupnost - mírně lepší veř. dopravou	0,98			
	možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00			
	intenzita využití poz. - předpoklad vyšší intenzity - lepší tvar	0,92			
	vybavenost pozemku - lepší - částečně stavebně připravený pozemek	0,80			
	úvaha zpracovatele ocenění - lepší obchodovatelnost	0,82			
					
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
10 793 200	12 265	880,00	0,64	563,20	
			Váha:	1	

Název:	Vzorek 2, p.č.: k.ú. Mínice - st. 76, st. 77, pč. 293/19, 293/21, 293/22				
Lokalita:	Mínice - PZ Triangle, Velemyšleves				
Popis:	Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě (sousední pozemky) v období 05-10/2022 - databáze znalce, kupní sjednaná cena ve dvou etapách, převzata z KN - V-1276/2022-533 (cena sjednaná - 9689831,- Kč) a V-3563/2022-533 (cena 17617875,- Kč). Soubor nemovitostí se nalézá jižně od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha - manipulační, jiná plocha, část zast. plocha. Kupní ceny uvedeny bez DPH.				
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen 1,05				
	velikost pozemku - podst. větší pozemek	1,10			
	poloha pozemku - bez vlivu	1,00			
	dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00			
	možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00			
	intenzita využití poz. - lepší - tvar pozemku	0,92			
	vybavenost pozemku - lepší možnosti napojení IS	0,95			
	úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	0,85			
					
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
27 307 706	46 981	581,25	0,86	499,88	
			Váha:	2	

Název:	Vzorek 3, p.č.: k.ú. Postoloprty - 1732/6, 1732/7, 1732/9			
Lokalita:	Postoloprty - ul. Rvenická, Postoloprty			
Popis:	Nabídka k prodeji dle realitní inzerce, S reality, RK Ing. Tomáš Válka - Specialista na zemědělské pozemky, Čechyňská 439/23a, 60200 Brno - Trnitá. ID zakázky - 955078476. Nabídka prodeje pozemků na okraji města Postoloprty, nedaleko R7. Předmětem prodeje jsou tři stavební pozemky parc. č. 1732/6, 1732/7, 1732/9 o celkové výměře 15 435 m ² určené územním plánem pro komerční využití, konkrétně pro výrobu, skladování, výstavbu FVE apod. Vodovod, plynovod i elektřina nedaleko hranice pozemku, kanalizace ve vzdál. do cca 200 m. Pozemky tak vzhledem k dostupným sítím umožňují zřízení FVE či provozu výroby s nutným přívodem plynu. Jsou evidovány jako ostatní plocha, není tedy zapotřebí vyjmát ze zemědělského půdního fondu. Celá plocha je v územním plánu města Postoloprty zapsána pod značkou VP.1 – Průmyslová výroba a sklady. Pozemky jsou lokalizovány severně za městem Postoloprty s vjezdem ze silnice III. třídy spojující Postoloprty a obec Rvenice, která navazuje na začátek dálnice D7 ve směru na Chomutov vzdálené cca 300 m od pozemků. Požadovaná kupní cena (505,- Kč/m ² snížena z původní pož. sazby 690,- Kč/m ²) se předpokládá bez DPH.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realitní inzerce (cena původní nabídky podstatně snížena)			
	0,95			
velikost pozemku - nižší velikost - menší pozemek		0,98		
poloha pozemku - mírně lepší, poblíž menšího města		0,98		
dopravní dostupnost - bez vlivu		1,00		
možnost zastavění poz. - srovnatelné		1,00		
intenzita využití poz. - bez vlivu		1,00		
vybavenost pozemku - bez vlivu		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší pozemek		0,99		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 794 675	15 435	505,00	0,90	454,50
			Váha:	1

Název:	Vzorek 4, p.č.: k.ú. Minice - 240/12, 293/96, 98, 99, 100, 101, 240/11, 293/25			
Lokalita:	Minice - PZ Triangle, Velemyšleves			
Popis:	Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě (sousední přístupové pozemky k většímu navazujícímu celku) ve 12/2022 - databáze znalce - kupní smlouva, cena převzata z KN - V-3348/2022-503 (cena bez DPH). Soubor nemovitostí se nalézá západně a jižně od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – jiná plocha, popřípadě manipulační plocha. Kupní cena uvedena bez DPH.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen			
				1,05
velikost pozemku - nižší velikost		0,90		
poloha pozemku - bez vlivu		1,00		
dopravní dostupnost - bez vlivu		1,00		
možnost zastavění poz. - bez vlivu		1,00		
intenzita využití poz. - horší - atypický neprav. tvar - přístip. pozemky		1,10		
vybavenost pozemku - bez vlivu		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - podst. horší pozemky - tvar		1,06		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 726 524	4 313	400,31	1,10	440,34
			Váha:	1

Minimální jednotková porovnávací cena	440,34 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	489,48 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	491,56 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	563,20 Kč/m ²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě přiložené analýzy trhu vycházíme při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN (cuzk.cz), částečně z údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou cca 440,- Kč/m² po adjustaci vzorků.
- Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 560,- Kč/m².
- Horní hranici hodnot považují pro předmětné pozemky (pozemek f.c.) za vysokou, zejména vzhledem k absenci IS a částečně méně vhodnému protáhlému tvaru, se zakončením kratší úzké části tvaru písm. „L“.

- Finálně se přiřkláním k jednotkové ceně pod horní hranici odhadnutého zúženého rozpětí, v úrovni váženého průměru, s důrazem na hodnoty vzorku č. 2 (prakticky sousední - ze sjednané ceny) a č. 3 (oba hodnoceny tržně lépe) po adjustaci - tj. v možném rozpětí 450-500,- Kč/m².
- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) oceňovaných pozemků v současné cenové úrovni, ovšem bez zohlednění zatížení pozemků VBř., jejich částečně omezených možností využití z obecného pohledu v daném podsegmentu trhu.

Porovnávací nemovitosti (vzorky) a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků, je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kritérií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaných vzorků (pozemků), které, pokud jsou hodnoceny lépe, je hodnota koeficientu pro dané kritérium nižší než hodnota 1 a opačně.

Na základě porovnávací metody, se zohledněním přiměřenosti růstu cen pozemků obecně, je navržena JTC v posuzované lokalitě, pro předmětný pozemek f.c. po sloučení pozemků dle GP, ve výši 490,- Kč/m², s důrazem na hodnotu váženého průměru. Tato cena je uvedena bez DPH. Z pohledu metodik oceňovacích standardů se jedná o odhad tržní hodnoty, nikoliv obvyklé ceny - viz další komentář. Tato cena je dále odborným odhadem snížena o negativní vlivy zatížení evidovanými VBř., zejména nadzemním vedením VN 22kV (dvě vedení v souběhu v celém pruhu pozemků pč. 240/10 a oč. 240/2), které prochází nad podstatnou částí oceňovaných pozemků a jejichž ochranné pásmo prakticky zcela omezuje běžné stavební využití dotčených pozemků - viz příloha. JTC po zohlednění zatížení VBř. - zaokr. 270,- Kč/m²

Pozn.:

Pozemky lze k podnikání využít v omezeném rozsahu, nicméně existují druhy využití, kdy zatížení pozemků omezujícími vlivy není zcela limitujícím faktorem. Koef. snížení ceny 0.55 je odhadnut (snížení ceny mezi 50-60%), v podstatě nelze „hodnotu“ (resp. výši snížení JTC) omezení spočítat nějakým daným algoritmem - jedná se o odborný odhad reakce trhu, případně konkrétního cenového jednání s potencionálním kupcem, který tyto pozemky umí využít, za případného poskytnutí dílčí srážky z ceny pozemků v daném podsegmentu nijak nezatížených.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	240/10	1 552	490,00		760 480
dtto	240/2	14 929	490,00		7 315 210
ost. plocha - jiná	293/3	1 127	490,00		552 230
dtto	293/4	859	490,00		420 910
dtto	293/119	163	490,00		79 870
dtto	293/117	2 179	490,00		1 067 710
Obvyklá cena před korekcí ceny					10 196 410
omezení ochranným pásmem VVN			* 0,55	=	5 608 025,50
Celková výměra pozemků		20 809	Hodnota pozemků celkem		5 608 026

K.ú. Tatinná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná

Pro lokalitu k.ú. Tatinná platí obdobně analýza trhu viz výše (platí v podstatě pro celou PZ), s mírně odlišnými výsledky vlastního porovnání ve vazbě na dílčí odlišnosti pozemků v uvedených dvou k.ú.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Vzorek 1, p.č.: 1486/116 - k.ú. Údlice
Lokalita: Údlice - ul. Droužkovická, Chomutov
Popis: Prodej pozemku v ulici Droužkovická, v 06/2021 - databáze znalce, cena převzata z KN - V-4028/2021-503 (cena bez DPH). Pozemek se nachází západně na okraji příměstské obce Údlice, v lokalitě průmyslové zóny lehké výroby a služeb, nedaleko silnice II/607 a dálnice D7. Pozemek je rovinný, pravidelný tvar, k datu prodeje stavebně částečně připravený - IS na západní hranici, elektropilířek NN, pod platným stavebně-právním rozhodnutím, tj. jako stavební, velmi dobře dopravně dostupný.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej - úprava na časovou osu růstu cen 2021-23 1,15
velikost pozemku - větší pozemek 1,02
poloha pozemku - lepší - okraj příměstské obce 0,98
dopravní dostupnost - mírně lepší veř. dopravou 0,98
možnost zastavění poz. - bez vlivu 1,00
intenzita využití poz. - vyšší - pravidelný tvar, rovinná konfigur. 0,95
vybavenost pozemku - výrazně lepší - částečně stavebně připravený pozemek 0,75
úvaha zpracovatele ocenění - lepší obchodovatelnost 0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 793 200	12 265	880,00	0,68	598,40
			Váha:	1

Název: Vzorek 2, p.č.: k.ú. Minice - st. 76, st. 77, pč. 293/19, 293/21, 293/22

Lokalita: Minice - PZ Triangle, Velemyšleves

Popis: Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě (sousední pozemky) v období 05-10/2022 - databáze znalce, kupní sjednaná cena ve dvou etapách, převzata z KN - V-1276/2022-533 (cena sjednaná - 9689831,- Kč) a V-3563/2022-533 (cena 17617875,- Kč). Soubor nemovitostí se nalézá jižně od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – manipulační, jiná plocha, část zast. plocha. Kupní ceny uvedeny bez DPH.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen	1,05
velikost pozemku - podst. větší pozemek	1,10
poloha pozemku - mírně horší	1,02
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - mírně vyšší - prav. tvar, rovinná konfigurace	0,97
vybavenost pozemku - lepší možnosti napojení IS	0,92
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
27 307 706	46 981	581,25	0,95	552,19
			Váha:	1

Název: Vzorek 3, p.č.: k.ú. Postoloprty - 1732/6, 1732/7, 1732/9

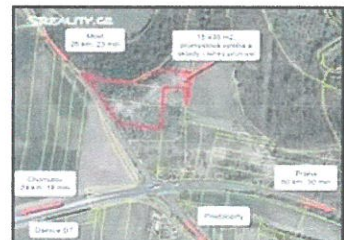
Lokalita: Postoloprty - ul. Rvenická, Postoloprty

Popis: Nabídka k prodeji dle realitní inzerce, S reality, RK Ing. Tomáš Válka - Specialista na zemědělské pozemky, Čechyňská 439/23a, 60200 Brno - Třitá. ID zakázky - 955078476. Nabídka prodeje pozemků na okraji města Postoloprty, nedaleko R7. Předmětem prodeje jsou tři stavební pozemky parc. č. 1732/6, 1732/7, 1732/9 o celkové výměře 15 435 m² určené územním plánem pro komerční využití, konkrétně pro výrobu, skladování, výstavbu FVE apod. Vodovod, plynovod i elektřina nedaleko hranice pozemku, kanalizace ve vzdál. do cca 200 m. Pozemky tak vzhledem k dostupným sítím umožňují zřízení FVE či provozu výroby s nutným přívodem plynu. Jsou evidovány jako ostatní plocha, není tedy zapotřebí vyjmát ze zemědělského půdního fondu. Celá plocha je v územním plánu města Postoloprty zapsána pod značkou VP.1 – Průmyslová výroba a sklady. Pozemky jsou lokalizovány severně za městem Postoloprty s vjezdem ze silnice III. třídy spojující Postoloprty a obec Rvenice, která navazuje na začátek dálnice D7 ve směru na Chomutov vzdálené cca 300 m od pozemků. Požadovaná kupní cena (505,- Kč/m² snížena z původní pož. sazby 690,- Kč/m²) se předpokládá bez DPH.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce (cena původní nabídky podstatně snížena)

0,95	
velikost pozemku - větší velikost	1,04
poloha pozemku - mírně lepší, poblíž menšího města	0,98
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - lepší možnosti napojení IS	0,98
úvaha zpracovatele ocenění - mírně lepší pozemek	0,99



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 794 675	15 435	505,00	0,94	474,70
			Váha:	2

Název: Vzorek 4, p.č.: k.ú. Minice - 240/12, 293/96, 98, 99, 100, 101, 240/11, 293/25

Lokalita: Minice - PZ Triangle, Velemyšleves

Popis: Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě (sousední přístupové pozemky k většímu navazujícímu celku) ve 12/2022 - databáze znalce - kupní smlouva, cena převzata z KN - V-3348/2022-503 (cena bez DPH). Soubor nemovitostí se nalézá západně a jižně od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – jiná plocha, popřípadě manipulační plocha. Kupní cena uvedena bez DPH.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen	1,05
velikost pozemku - nižší velikost	0,90
poloha pozemku - bez vlivu	1,00
dopravní dostupnost - mírně horší	1,02
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - horší - atypický neprav. tvar	1,08
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podst. horší pozemky f.c. - tvar (přístupové)	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 726 524	4 313	400,31	1,15	460,36
Váha:				1

Minimální jednotková porovnávací cena	460,36 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	521,41 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	512,07 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	598,40 Kč/m ²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě přiložené analýzy trhu vycházím při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN (cuzk.cz), případně KS doložených vlastníkem pozemků, částečně z aktuálních údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou cca 450,- Kč/m² po adjustaci vzorků.
- Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 600,- Kč/m².
- Horní hranici hodnot považuji pro předmětné pozemky (pozemek f.c.) za vysokou, zejména vzhledem k absenci napojovacích bodů IS (větší vzdálenost) a částečně svažitě konfiguraci terénu.
- Finálně se přikláním k jednotkové ceně zhruba uprostřed odhadnutého (po adjustaci) zúženého rozpětí, v úrovni váženého průměru, s důrazem na hodnotu vzorku č. 2 (z lokality PZ - sjednané ceny), a hodnotu těsně kvalitativně lepšího vzorku č. 3, nad úrovní jistě horšího vzorku č. 4 (rovněž ze sjednané ceny v PZ) po adjustaci, tj. v odhadnutém užším rozpětí 470-550,- Kč/m².
- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) oceňovaných pozemků v současné cenové úrovni.

Porovnávací nemovitosti (vzorky) a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků, je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kritérií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaných vzorků (pozemků), které, pokud jsou hodnoceny lépe, je hodnota koeficientu pro dané kritérium nižší než hodnota 1 a opačně.

Na základě porovnávací metody, se zohledněním přiměřenosti růstu cen, je navržena JTC v posuzované lokalitě, pro předmětný pozemek f.c. přiměřené rozlohy ve výši 510,- Kč/m², s důrazem na hodnotu váženého průměru. Tato cena je uvedena bez DPH. Z pohledu metodik oceňovacích standardů se jedná o odhad tržní hodnoty, nikoliv obvyklé ceny - viz další komentář.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	554/162	9 441	510,00		4 814 910
ost. plocha	554/164	2 270	510,00		1 157 700
Celková výměra pozemků		11 711	Hodnota pozemků celkem		5 972 610

Bez zařazení do částí**1. Výnosová hodnota****1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Minice, Tatinná**

Při výnosovém ocenění pozemku je uvažován roční výnos ve výši odhadnutého nájemného. Dle průzkumu trhu se rozsáhlejší stavební pozemky pronajímají spíše zřídka, v drtivé většině dochází k prodeji, případně jsou využity zřízením tzv. „práva stavby“. Obecně stavební pozemky pronajimatelné jsou, jedná se o pronajimatelný nemovitý majetek, ač s nižší transparentností výše nájemného. Přímou v lokalitě nájemní vztahy zjištěny nebyly, v regionu Ústeckého kraje je nabídka k pronájmu omezená, viz např. jako zdroj informací o nabídkách k pronájmu server S reality, <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/pozemky/komercni-pozemky/ustecky-kraj> :

- aktuálně nabízeno k pronájmu cca 9 pozemků v různých polohách v rámci kraje, převážně výrazně nižší rozlohy oproti pozemkům oceňovaným
- požadované ceny za pronájem se pohybují v relacích 5-20,-Kč/m²/měsíc, pro plochy stavebně upravené, s rozdílnou kvalitou napojení na IS a kvalitou úprav pronajimatelných ploch

Výnosy

V řešeném případě uvažuji s (dle mého názoru) minimální průměrnou (pro dvě lokality) sazbou 1.50 Kč/m²/měsíc, odpovídající rozsahu funkčního celku pozemků určených k zastavění (využití) v daném stavu (po základních úpravách k pronajmutí - viz níže).

Náklady

Z pohledu nákladů jsou s pronájmem pozemků spojeny náklady minimální (správní poplatky, náklady spojené s uzavřením smlouvy a její evidencí apod.), dalším nákladem je zákonná daň z pozemku.

Metoda výpočtu

Pro výpočet výnosové hodnoty lze využít metody tzv. „věčné renty“. Navržená míra kapitalizace obsahuje minimální rizikovou přírážku (investice do pozemků je považována z dlouhodobého hlediska za bezriziková), proto je její odhadnutá sazba - 4.0% (vyšší riziko pro pozemek v lokalitě Minice) - nižší než u staveb spojených s pozemky (např. u bytů a RD se pohybuje kolem 4.5-7% dle jejich konkrétních parametrů a vlastností ve vazbě na trh). Finálně je rovněž proveden odpočet odhadnutých nákladů na uvedení do pronajimatelného stavu - napojení EI, odstranění porostů a úprava terénu k dalšímu využití.

Tato (výnosová) hodnota reprezentuje tržní výši pozemku (tj. užítky spojené s budoucími příjmy diskontovanými na současnou cenovou úroveň metodou tzv. „věčné renty“), avšak pouze pokud je jeho užívání z dlouhodobého hlediska udržitelné a legální (což lze v řešeném případě předpokládat po realizaci nákladů na uvedení do pronajimatelného stavu).

- Výnosovou hodnotu nutno považovat za orientační pomocný ukazatel odhadnutý spíše v teoretické rovině, v drtivé většině případů se obdobné pozemky daného rozsahu a možnému způsobu využití (výroba) pořízují jako základní výrobní prostředek k podnikání, k výstavbě určené k podnikání, případný pronájem je spíše ojedinělý - viz závěrečná rekonciliace.

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	Stavební pozemek - určený k zastavění	32 520	18	48 780	585 360	4,00
Celkový výnos za rok:						585 360	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	32 520
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	18
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	585 360
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	526 824
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	71 040
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	1,10 % * Nh	Kč/rok	5 795
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	76 835
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	449 989
Míra kapitalizace		%	4,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	11 249 725
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	700 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	10 549 725

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
K.ú. Minice	
1. Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Minice	778 672,80 Kč
K.ú. Minice	778 672,80 Kč
K.ú. Tatinná	
1. Pozemky dle specifikace KN a GP - k.ú. Tatinná	473 944,20 Kč
K.ú. Tatinná	473 944,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 252 617,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 252 620,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátdvatisícšestsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 252 620 Kč

bez DPH

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátdvatisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

K.ú. Minice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Minice 5 608 025,50 Kč

K.ú. Minice - tržní hodnota

5 608 000 Kč

bez DPH

slovy: Pětmilionůšestsetosmtisíc Kč

K.ú. Tatinná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná 5 972 610,- Kč

K.ú. Tatinná - tržní hodnota

5 972 600 Kč

bez DPH

slovy: Pětmilionůdevětsetsedmdesátdvatisícšestset Kč

Bez zařazení do částí

1. Výnosová hodnota

1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Minice, Tatinná 10 549 725,- Kč

Hodnota pozemků - porovnávací (celkem) 11 580 636 Kč

Výnosová hodnota 10 549 725 Kč

Silné stránky

- poloha ve strategické průmyslové zóně v těsné blízkosti dálnice D7 a silnic č. 250, případně 608
- v místě tech. a dopravní infrastruktura

Slabé stránky

- částečně specifický mělký trh
- pozemky jsou stavebně nepřipravené - nezainvestované

- v části Minice méně výhodný protáhlý tvar, zatížení zřízenými VBř. a zejména ochr. pásmem vedení VN 22kV
- v části Tatinná částečně svažitá konfigurace terénu, vyšší vzdálenost k napoj. bodům IS

Tržní hodnota celkem pro obě části

11 580 600 Kč

bez DPH

slovy: Jedenáctmilionůpětsetosmdesátisícšestset Kč

Komentář k návrhu výsledné ceny - rekonciliace

Při návrhu tržní hodnoty oceňovaného pozemku byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu trhu s pozemky.

- Ve vazbě na použité metody ocenění a provedenou analýzu trhu se příkláním při finálním návrhu tržní hodnoty k hodnotě porovnávací, kterou považuji v daném případě za prvotně cenotvornou. Ta dle mého názoru vyjadřuje aktuální cenové relace na trhu neilépe, i přes omezené množství srovnatelných dat a tedy i částečně sníženou transparentnost v daném podsegmentu trhu.
- Výnosová metoda indikuje přiměřeně srovnatelnou úroveň tržní hodnoty, cenový rozdíl je akceptovatelný (do 10-ti%). Za situace, kdy údaje o pronájmu pozemků jsou převzaty, v místě a blízkém okolí srovnatelné pozemky pronajaty nejsou a obecně se stavební pozemky pronajímají spíše zřídka, považuji výsledky výnosové metody za doplňující.
- Cena zjištěná dle cenového předpisu je uvedena pro celkovou informaci - tato je výrazně nižší, je zřejmé, že cenový předpis zaostává za vývojem cen pozemků na trhu, zjištěná cena je zcela mimo relaci s tržními ukazateli, a v dalším k ní vůbec nepřihlížím.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované pozemky se nacházejí v cenově širším tržním rozpětí, které bylo aplikací porovnávací metody zúženo, přičemž odborným odhadem v úrovni váženého průměru byla odhadnuta JTC (jednotková tržní cena) uvedených zastavitelných (budoucích stavebních) pozemků funkčního celku. Uvedená JTC byla upravena o vlivy omezení vlastnických práv (vč. možností využití) z titulu omezujících zřízených VBř. Výsledkem je odhadnutá tržní hodnota, nikoliv obvyklá cena - viz zdůvodnění níže.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použitá porovnávací metoda prokazuje podstatně vyšší cenové relace oproti cenám dle cenového předpisu. Tuto cenovou úroveň trh prakticky nerespektuje (až na výjimky v případech, kdy se jedná o specifické podsegmenty trhu s pozemky, které se běžně neobchodují - např. pozemky silnic, veřejných ploch zeleně apod.). Užití oceňovacích předpisů je tak spíše informativní (k orientačnímu ocenění v případě informační nouze, tj. při absenci použitelných srovnatelných dat, a ve speciálních případech, kdy jiné možnosti ocenění nejsou, resp. jiné metody nelze použít).

Výsledkem ocenění je tržní hodnota, neboť nebylo možné provést porovnání pouze ze sjednaných cen srovnatelného nemovitého majetku, přičemž byly využity další zdroje informací a další metody ocenění dle §2) ZOM, odst. 3,4.

K tomu uvádím podrobněji - dle definice obvyklé ceny se připouští provést porovnání pouze ze sjednaných cen (viz §2, odst. 1, odst. 2), přitom platí, že se jedná o srovnatelný majetek, tj. obchodovaný (mimo jiné atributy porovnatelnosti - poloha, velikost, čas, technické parametry apod.) za srovnatelných podmínek. Takové smluvní převody vlastnictví v místě byly provedeny naposledy na přelomu r. 2019-2020, tj. již ve vzdálené době. Další převody vlastnictví v místě zóny byly uskutečněny v r. 2022, a to za zcela jiných, neomezujících smluvních podmínek. V takovém případě nelze relevantně porovnání provést a obvyklou cenu určit pro nedostatek srovnatelných dat. ZOM pak právě pro takové případy (viz §2) ZOM, odst. 3,4) umožňuje další způsob ocenění, a to tržní hodnotou, která připouští alternativní porovnání i z dalších cenových ukazatelů (např. dle realitní inzerce) a použití dalších oceňovacích metod, v daném případě bylo možné použít metodu výnosovou. Na základě takto odhadnutých indicií (z vícero hledisek), je pak odhadnuta tržní hodnota. V řešeném případě bylo nutné výše uvedených ustanovení ZOM využít - přesto lze zjednodušeně konstatovat, že pro daný případ je pojem "tržní hodnota" v podstatě synonymem pojmu "obvyklá cena", z pohledu názvosloví je však striktně dodržena dikce znění ZOM.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Odborná otázka

Vypracovat ocenění nemovitých věcí (pozemků) formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 19.4.2023.

Odpověď

- **Obvyklá cena oceňovaného souboru pozemků nebyla určena, viz odůvodnění výše, byla odhadnuta tržní hodnota.**

- **Tržní hodnota je odhadnuta ve výši - 11.580.600,- Kč (bez DPH)**
- Jednotková tržní cena odhadnuta ve výši 270,- Kč/m² pro pozemky v k.ú. Minice
- Jednotková tržní cena odhadnuta ve výši 510,- Kč/m² pro pozemky v k.ú. Tatinná
- Odhadnuté tržní cenové relace nezahrnují případnou zákonnou DPH.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad tržní hodnoty, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuelně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, nýbrž o kvalifikovaný cenový odhad.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - výpisy z KN - částečné, geometrické plány - "výtahy" z dokumentů	8
Katastrální mapy - vyznačení pozemků před rozdělením dle GP	2
Poloha v zóně Triangle, výřezy z ÚPD dle k.ú., zakres IS - zatížení VBř.	3
Fotodokumentace	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 23-28.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2023-28.

V Lounech 22.5.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2023-28

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - výpisy z KN - částečné, geometrické plány - "výtahy" z dokumentů	8
Katastrální mapy - vyznačení pozemků před rozdělením dle GP	2
Poloha v zóně Triangle, výřezy z ÚPD dle k.ú., zakres IS - zatížení VBf.	3
Fotodokumentace	1

LV Minice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2023 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566870 Velemyšleves

Kat.území: 777706 Minice

List vlastnictví: 123

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	71295011	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
240/2	14929	orná půda		zemědělský půdní fond
240/10	1552	orná půda		zemědělský půdní fond
293/3	1127	ostatní plocha	ostatní komunikace	
293/4	859	ostatní plocha	jiná plocha	
293/12	18972	ostatní plocha	jiná plocha	
293/94	261	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

plynovodu dle GP

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 293/12

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2008.

V-4152/2008-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

komunikačního zařízení dle GP

Oprávnění pro

ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26470411

Povinnost k

Parcela: 293/12, Parcela: 293/94

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2008.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kod: 533.

strana 1

LV - Tatinná

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2023 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **565997 Bitozeves**
 Kat.území: **702382 Tatinná** List vlastnictví: **104**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	71295011	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
554/2	14767	orná půda		zemědělský půdní fond
554/6	9718	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno zřízení a provozování vedení**

plynovodu dle GP

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klišská 940/96, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 554/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2008.

V-4152/2008-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení dle GP**

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 554/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2009.

V-730/2009-533

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-6418/2010-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno zřízení a provozování vedení**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1

GP Minice

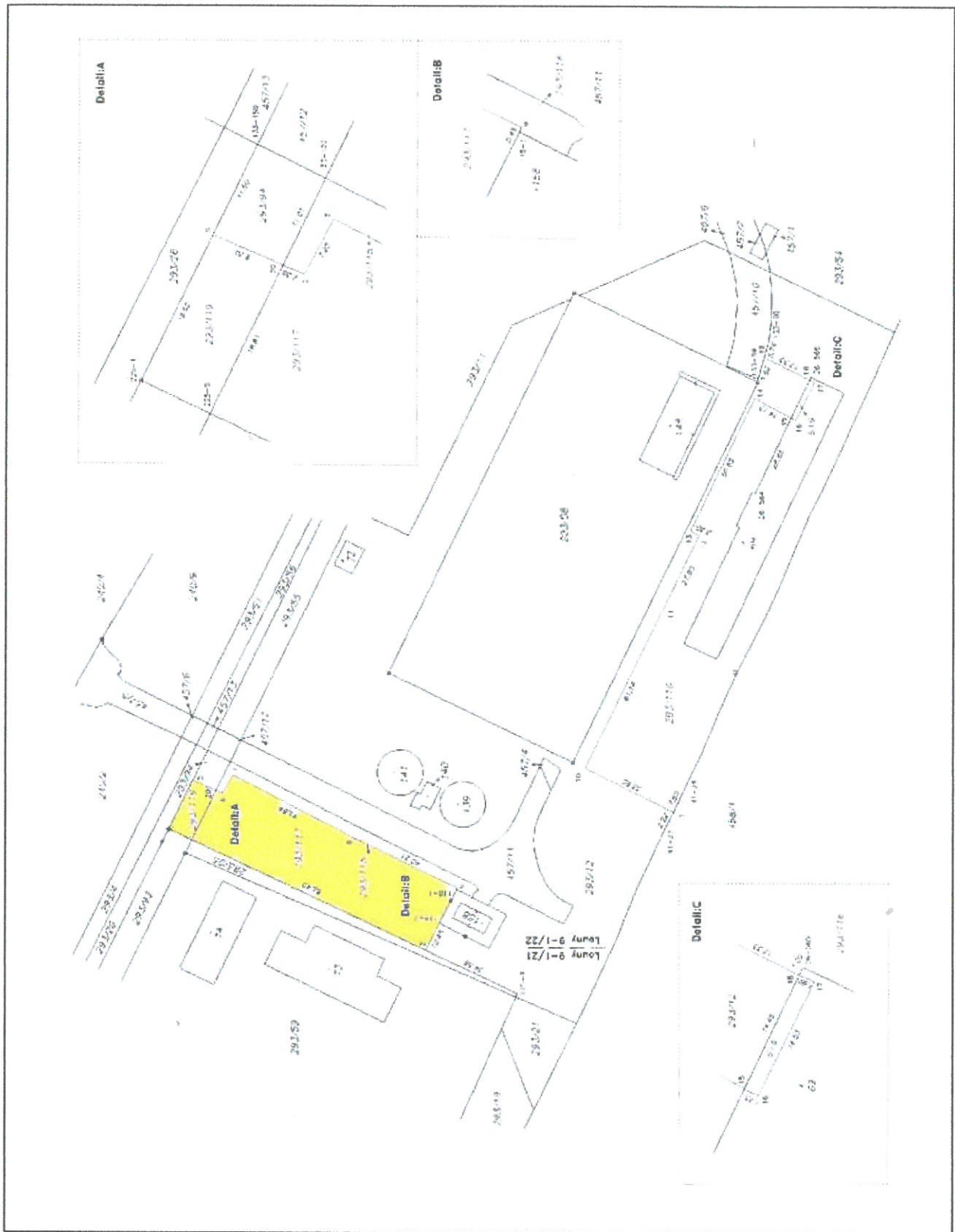
<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</p>	Geometrický plán ověřit úředně oprávněný zeměměřický inženýr Jméno a příjmení: Ing. Jindřich Panzner	Stejnopis ověřit úředně oprávněný zeměměřický inženýr Jméno a příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2864/2018	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 16.1.2023 Číslo: 24/2023	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	
Vyhотовitel: Ing. Richard Mysliveček geodetická kancelář Obránců míru 1983, 438 01 Žatec 602 650 750	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 237-6510/2022	Ing. Alena Koudová KÚ pro Ústecký kraj, KP Žatec PGP 33/2023-533 2023.01.19 13:59:52 +01'00'	
Okres: Louny		
Obec: Velemyšleves		
Kat. území: Minice		
Mapový list: KMD Louny 9-1/21,9-1/22		
Dosavadním vlastnickým pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		

VÝKAZ DOSAVADNIHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																
Dosavadní stav						Nový stav										
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m2			Způsob využití	ha					m2	Způsob využití	Dě přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
								ha			m2					
st.69	12	86	zast.pl.	st.69	12	59	zast.pl.			2						
			zbořeniště				zbořeniště									
293/12	1	89	72	619	293/12	1	27	16	06	2	st.69	123	27			
				ostat.pl.			ostat.pl.									
				jiná plocha			ostat.pl.									
				ostat.pl.			ostat.pl.									
293/94	2	61	manipulační p.	293/116	293/94	1	47	98	98	2						
				ostat.pl.			ostat.pl.									
				ostat.pl.			ostat.pl.									
				ostat.pl.			ostat.pl.									
				ostat.pl.			ostat.pl.									
				293/117		21	79			2	293/12	123	21	79		
				293/118		3	92			2	293/12	123	3	92		
				293/119		1	63			2	293/94	123	1	63		
	2	05	19			2	05	19								

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			kv.	Poznámka
	Y	X			
26-564	797968.89	1002204.99	3	barva na terénu	
26-565	797928.91	1002223.99	3	barva na terénu	
41-23	798080.18	1002176.27	3	barva na terénu	
41-24	798071.18	1002180.57	3	barva na terénu	
118-1	798104.98	1002103.21	3	sl.plotu	
118-2	798116.62	1002097.42	3	sl.plotu	
133-59	797929.44	1002205.91	3	barva na terénu	
133-60	797916.68	1002209.60	3	barva na terénu	
133-122	798061.31	1002025.80	3	kolík	
133-150	798057.47	1002018.03	3	kolík	
225-1	798084.43	1002004.83	3	roh zdi	
225-4	798140.72	1002124.01	3	sl.plotu	
225-5	798088.17	1002012.72	3	barva na plotě	
2	798125.94	1002092.71	3	barva na plotě	
3	798078.19	1002177.22	3	sl.plotu	
5	798067.82	1002012.96	3	kolík	
6	798072.16	1002023.14	3	kolík	
7	798065.93	1002026.77	3	kolík	
8	798086.93	1002067.26	3	kolík	
9	798104.50	1002103.45	3	kolík	
10	798063.24	1002147.06	3	kolík	
11	798008.30	1002173.79	3	kolík	
12	797963.18	1002185.86	3	kolík	
13	797981.74	1002182.88	3	kolík	
14	797936.15	1002204.88	3	kolík	
15	797942.87	1002217.35	3	kolík	
16	797943.71	1002218.91	3	kolík	
17	797930.62	1002225.28	3	kolík	
18	797929.79	1002223.57	3	kolík	
19	797922.20	1002208.00	3	kolík	
20	798071.23	1002020.97	3	kolík	

Body označeny dř. kolíky dle § 91 odst.6 Vyhlášky 357/2013.



GP Tatinná

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	<small>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr</small>	<small>Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr</small>
	<small>Jméno a příjmení:</small> Ing. Jindřich Panzner	<small>Jméno a příjmení:</small>
	<small>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:</small> 2864/2018	<small>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:</small>
	<small>Dne:</small> _____ <small>Číslo:</small> _____	<small>Dne:</small> _____ <small>Číslo:</small> _____
	<small>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům</small>	<small>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu</small>
<small>Vyhotovitel:</small> Ing. Richard Mysliveček geodetická kancelář Obránců míru 1983, 438 01 Žatec 602 650 750	<small>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel</small>	<small>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě</small>
<small>Číslo plánu:</small> 218-6539/2022		
<small>Okres:</small> Louny		
<small>Obec:</small> Bitouzeves		
<small>Kat. území:</small> Tatinná		
<small>Mapový list:</small> DKM Louny 8-1/43, 8-2/21		
<small>Dotazováním vlastníků pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</small>		

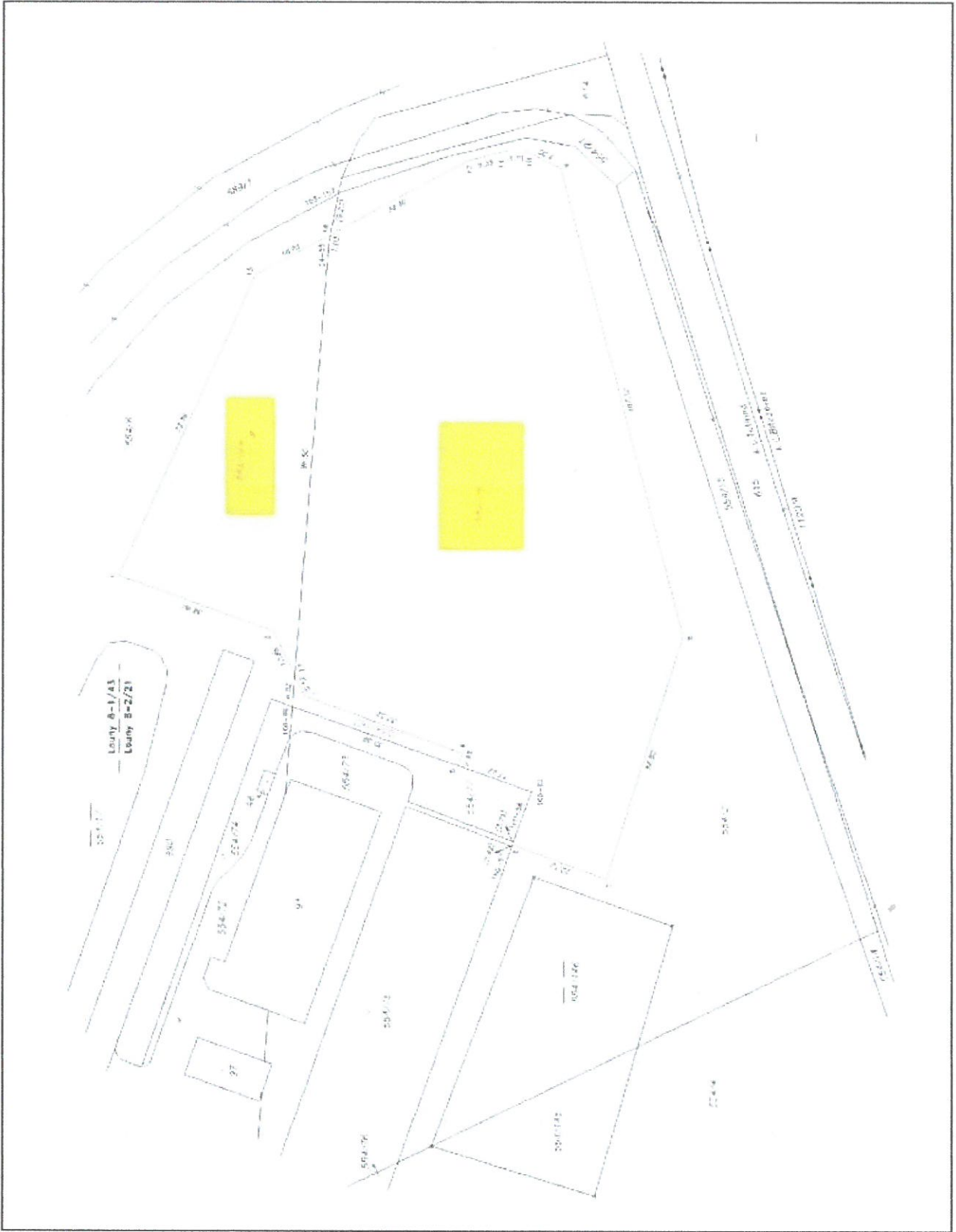
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJU KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parcelním číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m2			Způsob využití	ha				m2	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlistráctví	Vyměra dílu
								0		ha	m2			
554/2	1	47,67	orná půda	554/2	52,02	orná půda			2					
				554/162	94,41	orná půda		0	554/2	104	94,41			
				554/163	1,24	orná půda		0	554/2	104	1,24			
554/6	97,18	sport. a rekr.pl.	ostat.pl.	554/6	74,48	ostat.pl.			0	554/6	104	74,48		
			ostat.pl.	554/164	22,70	ostat.pl.		0	554/6	104	22,70			
			ostat.pl.			ostat.pl.		0	554/6	104	22,70			
		2,44,85				2,44,85								

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Vyměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Vyměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
554/2		10110	52,02		554/162		10110	94,41			
					554/163		10110	1,24			

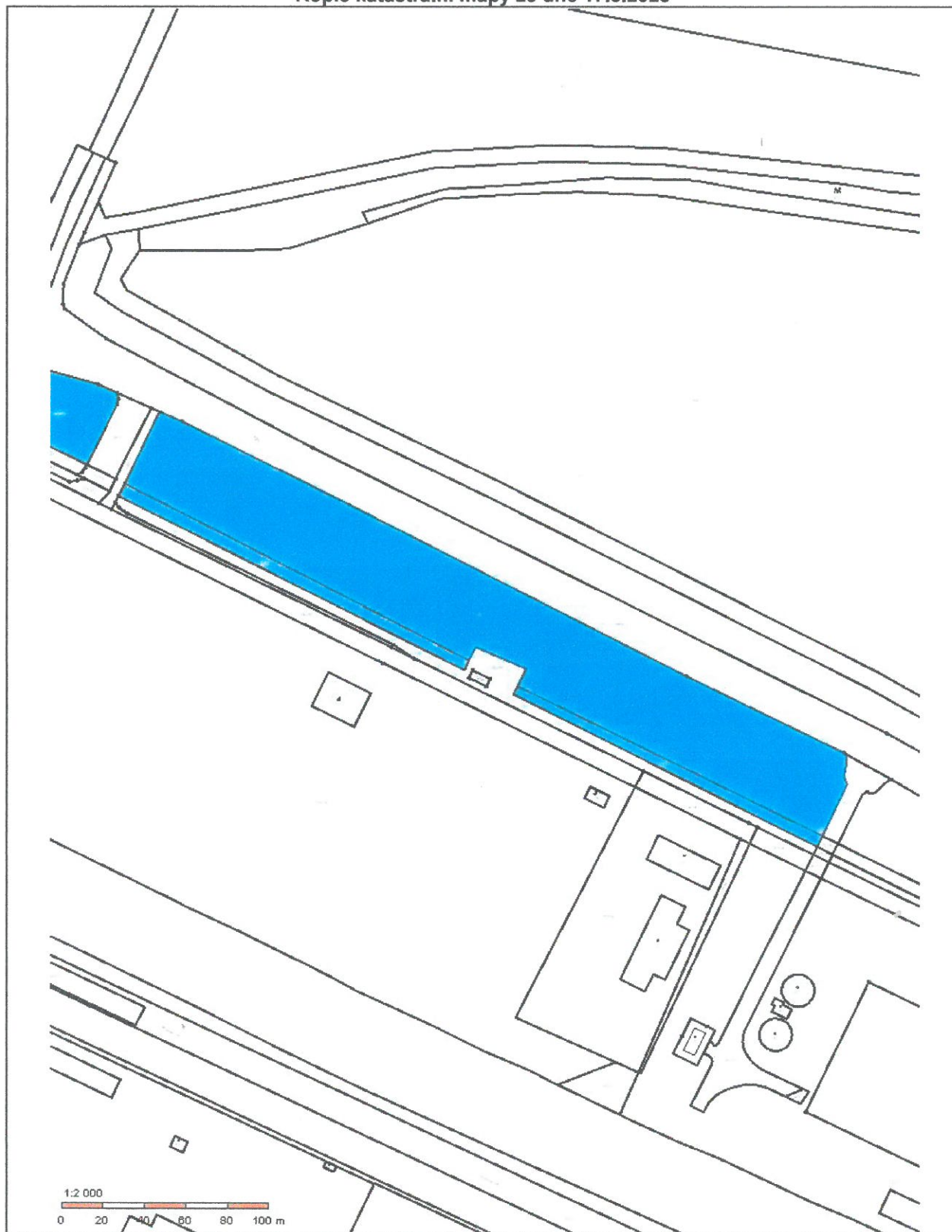
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN				kv.	Poznámka
	X	Y	X	Y		
24-55	795701,97	1004046,21	4	kolík		
103-157	795691,16	1004048,31	3	nestabil.		
160-57	795836,20	1004086,96	3	nestabil.		
160-58	795835,09	1004087,33	3	nestabil.		
160-82	795824,01	1004091,30	3	sl. plotu		
160-96	795805,14	1004038,23	8	barva na plotu		
1	795776,02	1003999,69	3	kolík		
2	795788,37	1004034,11	3	kolík		
3	795802,83	1004040,94	3	kolík		
4	795815,46	1004076,02	3	kolík		
5	795818,22	1004075,02	3	barva na plotu		
6	795835,80	1004087,09	3	barva na plotu		
7	795843,52	1004107,85	3	kolík		
8	795789,33	1004124,85	3	kolík		
9	795685,29	1004097,56	3	kolík		
10	795681,46	1004089,43	3	kolík		
11	795681,49	1004086,10	3	kolík		
12	795683,86	1004076,84	3	kolík		
13	795709,20	1004029,92	3	kolík		
17	795798,22	1004038,76	8	kolík		
18	795700,22	1004046,55	4	kolík		

Body označeny dř. kolíky dle § 91 odst 6 Vyhlášky 357/2013.

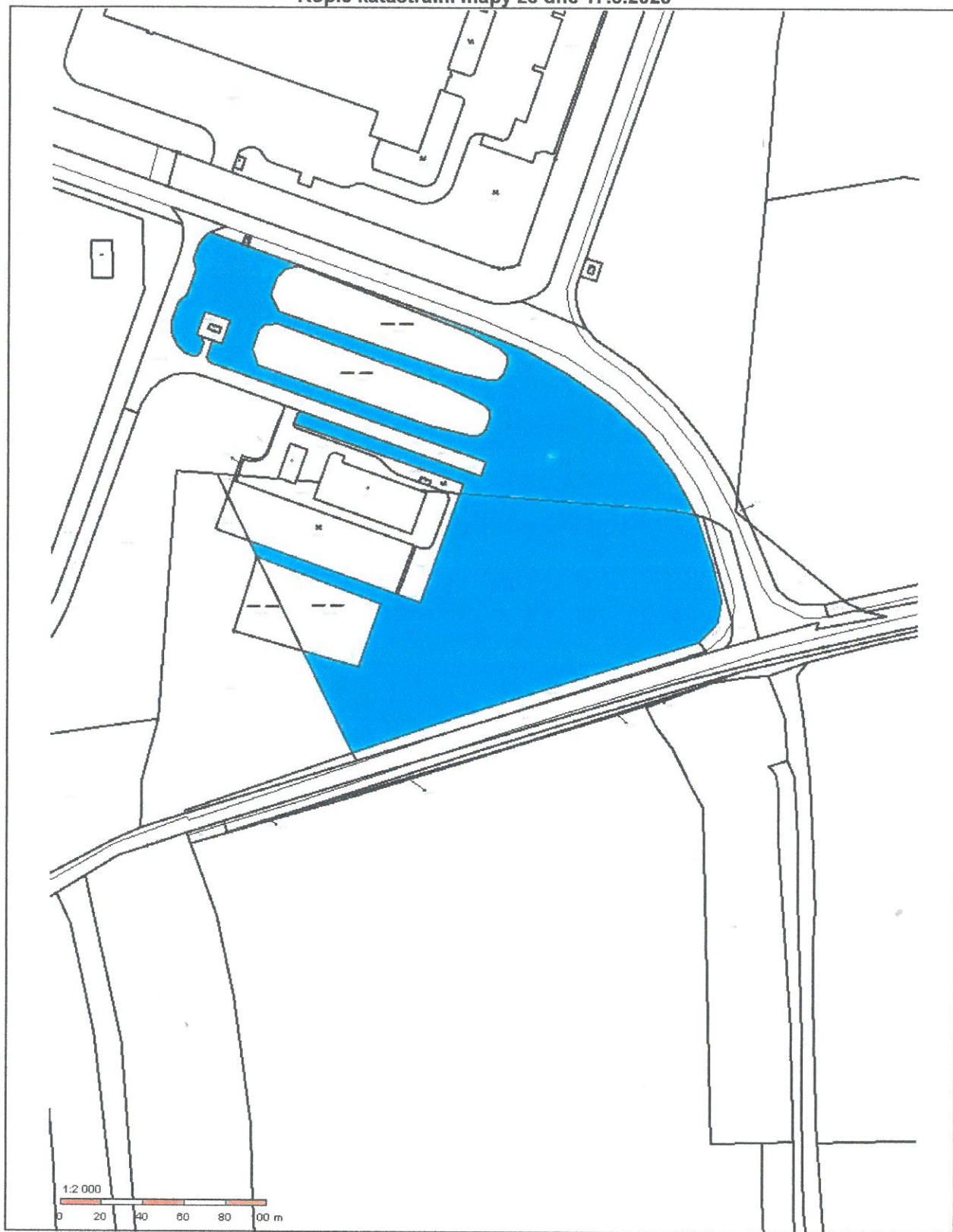


Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2023



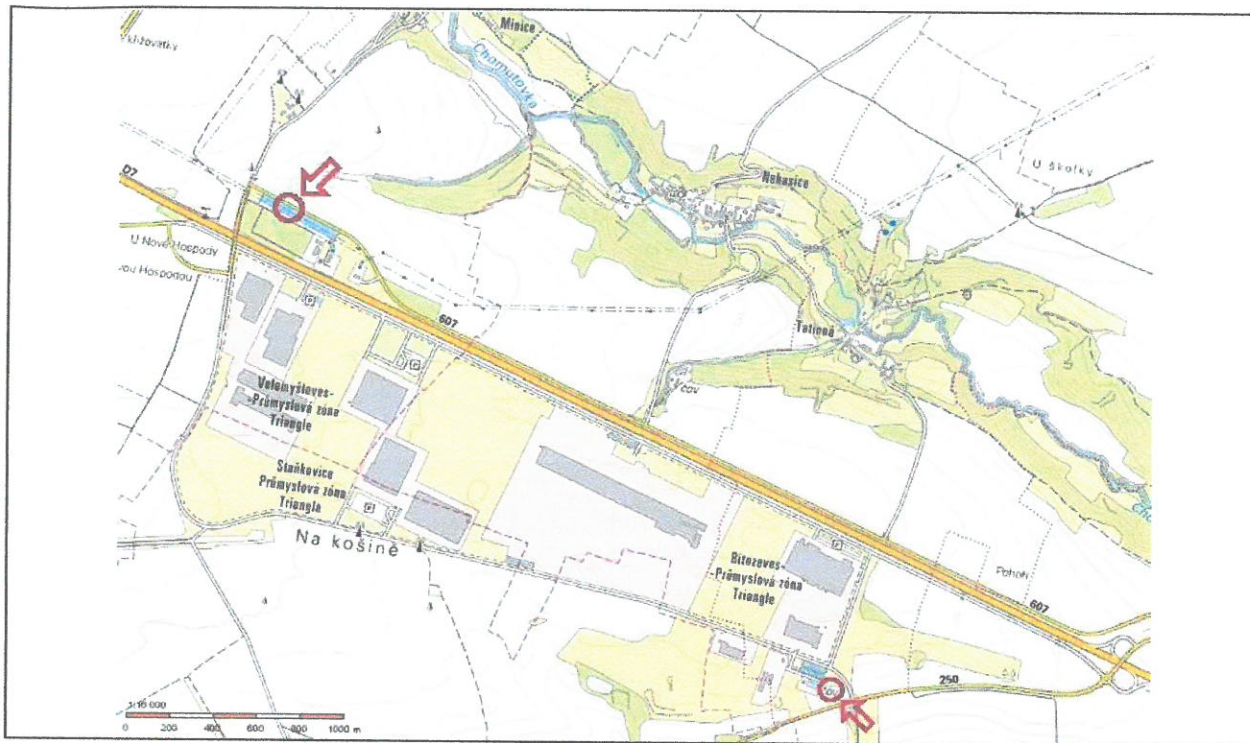
Pozemek p.č. 240/2 a další v k.ú. č. 777706

Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2023

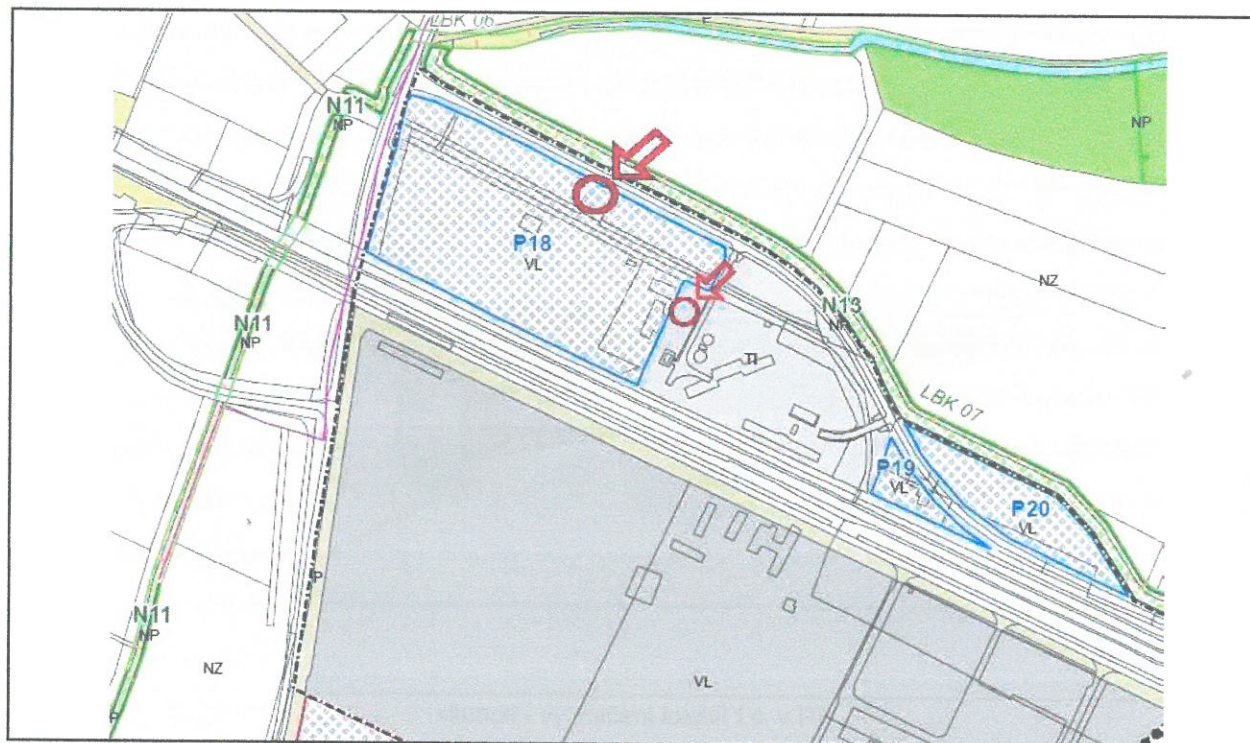


Pozemky p.č. 554/2, 554/6 k rozdělení dle GP, v k.ú. č. 702382

Mapa oblasti



s vyznačením polohy souboru pozemků



Minice - výřez z ÚPD s vyznačením polohy pozemků

Poloha pozemků

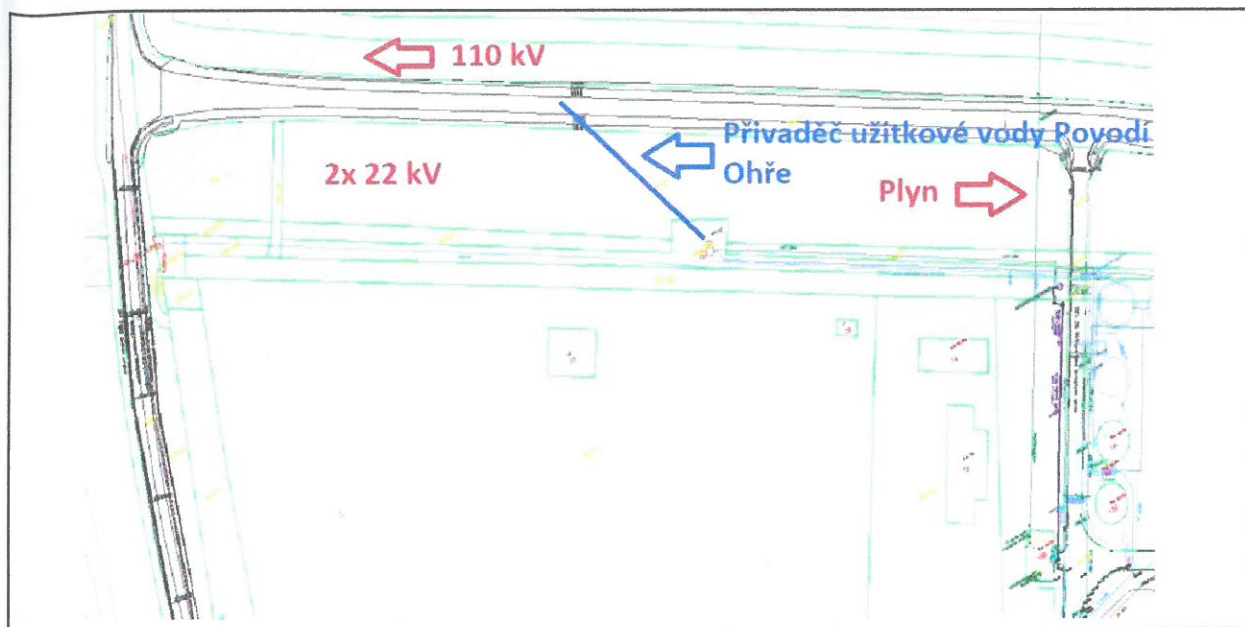


Tatinná - výřez z ÚPD s vyznačením polohy pozemků

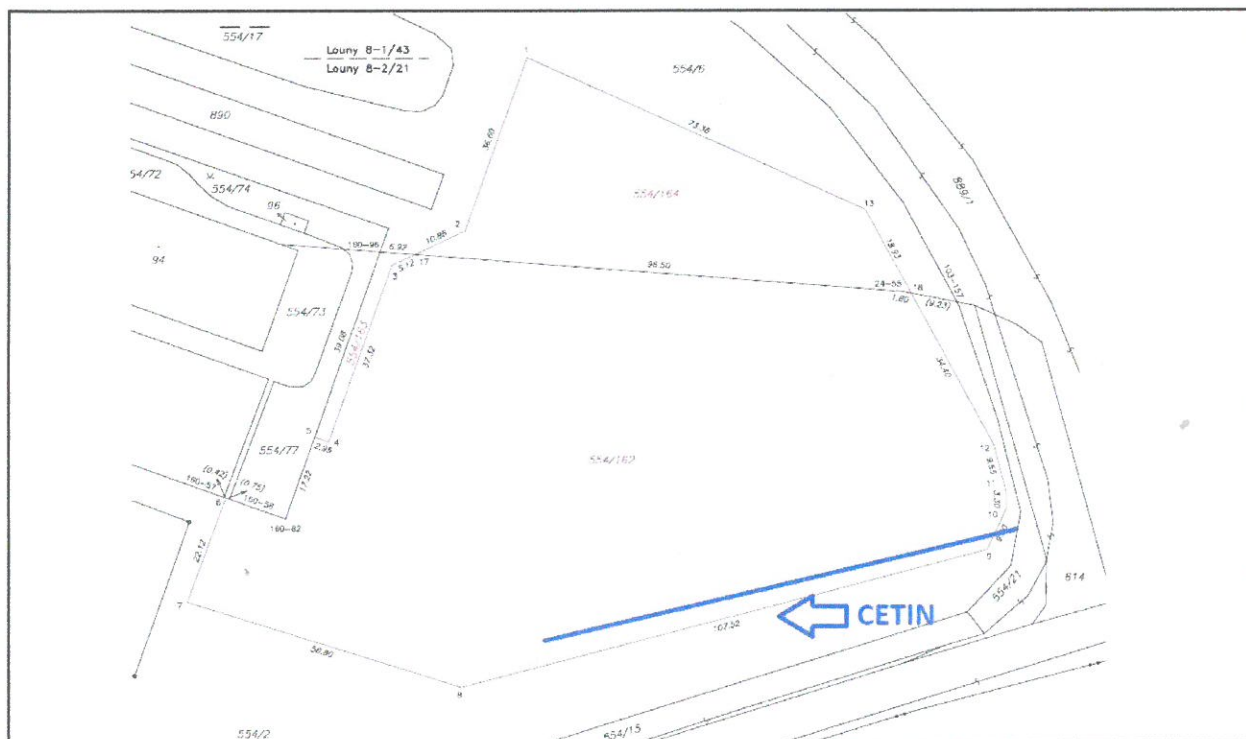


situace - vyznačení lokalit f.c. v PZ

Zákres IS



k.ú. Minice



k.ú. Tatinná

Fotodokumentace



pozemky k.ú. Minice - pohled Z



pohled V - ze silnice č. 607



pozemky k.ú. Tatinná - pohled S-SV



pohled V - z ul. Jižní

P



P

