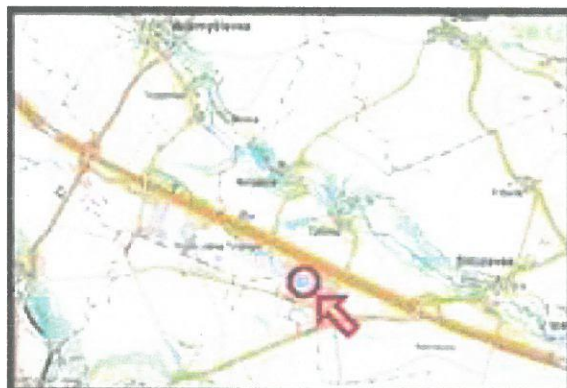


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 087849/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně tržního (obvyklého) nájemného nemovitostí - dvou samostatně obchodovatelných (pronajímatelných) souborů pozemků funkčního celku, tj. ploch:

- H2 - pč. 554/1, 554/167 dle GP č. 221-100/2023, pč. 554/7 v k.ú. Tatinná, obci Bítovo

- H3 - pč. 554/8 a pč. 801/8 dle GP č. 222, 291-100/2023 v k.ú. Tatinná a k.ú. Nehasice v obci Bítovo

Vše v průmyslové zóně Triangle na území obce Bítovo, v okr. Louny, kraji Ústeckém. Oceňovaný nemovitý majetek je popsán podrobněji v dalších částech elaborátu.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Petr Křivka</b>
	Adresa: 9. května 1803, 440 01 Louny
	tel: [REDACTED]
	IČ: 00455410
Číslo posudku v evidenci znalce:	2024-50

<b>Zadavatel:</b>	<b>SPZ Triangle, příspěvková organizace, IČ: 71295011</b>
	Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

<b>TRŽNÍ NÁJEMNÉ</b> (VIZ ZÁVĚREČNÝ KOMENTÁŘ)	<b>plocha H2 - zaokr. 2 760 460 Kč/rok</b> <b>plocha H3 - zaokr. 3 491 780 Kč/rok</b>
--	--

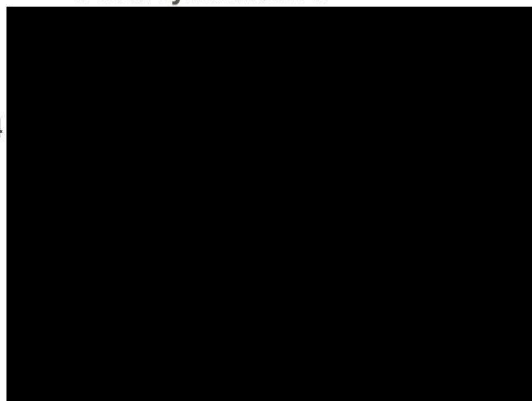
Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 30.10.2024

Podpis: V Lounech 13.11.2024



## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění - odhad (stanovení) výše nájemného za pronájem výše specifikovaných pozemků funkčního celku - viz podrobnější popis v dalším textu.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro interní účely zadavatele - podklad pro případné uzavření nájemní smlouvy.

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

Kromě níže uvedených podkladů nebyly zadavatelem sděleny podstatné doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.10.2024 za přítomnosti zástupce objednatele nebyl přítomen.

## 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

- informace o vlastnictví získané dálkovým přístupem v katastru nemovitostí
- geometrický plány - viz příloha
- situace území - inženýrské sítě
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzerce a inzerované cenové informace s komentářem při jejich konkrétním použití v ocenění
- platná ÚPD pro danou lokalitu (územní plán)
- vlastní cenová databáze z archivu znalce, s příslušným komentářem jejich konkrétního použití v dalším textu
- 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 včetně cenového předpisu (viz citace níže) uvedených v příslušném textu s příslušnými odkazy.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“), § 2, odst. 1), a odst. 2), cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

#### ● Obvyklá cena (§2, odst. 2)

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Cenový předpis - vyhláška č. 434 ze dne 20.12. 2023, platná od 1.1.2024, dále upřesňuje:

#### § 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 obliby.

#### § 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 porovnávacího, 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.

#### §1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

#### Cena zjištěná

Cenový předpis, v případech ocenění znaleckým posudkem dle ZOM, předepisuje rovněž provést ocenění dle platného cenového předpisu - viz výše. Taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění však není v elaborátu uplatněno, na ocenění tržního nájemného se cenový předpis nevztahuje. Cena zjištěná navíc 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 potenciálním 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 alternativní). 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) nemovitosti 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 kapitalisation 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.

#### Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### 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 realizovaných obchodních transakcí z KN, z nabídek realitní inzerce sítě Internetu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

#### Nájemné

Nájemným rozumíme peněžní částku, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti (zpravidla jejímu vlastníkovi) za přenechání práva nemovitost (nebo soubor nemovitých věcí) užívat, s přihlédnutím k hodnotě tohoto nemovitého majetku (např. pro bydlení dle § 671, odst. 1/ Občanského zákoníku).

#### ● Pro ocenění nájemného platí obdobné standardní metody jako pro ocenění nemovitostí.

#### Nákladová metoda

Nákladové nájemné - vlastníkovi pokryje veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem - toto nájemné však nepřináší žádný výnos z vloženého kapitálu (zisk). Toto nájemné je jistě nižší než obvyklé - bývá uplatňováno spíše výjimečně v lokalitách či nemovitostech velmi obtížně pronajímatelných a tvoří spodní hranici možného cenové rozpětí.

#### Výnosová metoda

Ekonomické nájemné - takové, které kromě pokrytí nákladů spojených s vlastnictvím a pronájmem přinese i přiměřený zisk z vloženého kapitálu, resp. jeho tržní hodnoty. Toto nájemné je určitou formou výnosového ocenění - jeho výpočet je obráceným výpočtem k výnosové hodnotě. Tento oceňovací přístup bude dále přiměřeně uplatněn.

#### Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

Obvyklé - tržní nájemné by mělo být v relaci s trhem, tj. v odpovídající výši v porovnání s dosahovaným nájemným u srovnatelných nemovitostí - tj. mělo by být odhadnuto na základě odborného porovnání dosahovaných cenových relací v pronájmu v příslušném segmentu trhu. Tato metodika ocenění bude uplatněna přiměřeně nepřímým způsobem, porovnání v dané lokalitě nelze věrohodně provést pro absenci porovnatelné databáze pro daný podsegment trhu.

● **Finálně pak bude provedeno vyhodnocení výše zmíněných oceňovacích přístupů.** Tržní ocenění je založené na vyhodnocení nákladové a výnosové složky majetku dle mezinárodních oceňovacích standardů, dnes již obecně uplatňovaných při ocenění v ČR (metodiky ČKOM, ČBA, návrh standardů dle IOM při VŠE) - viz závěrečný komentář.

#### 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. 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 popsaného (projektovaného budoucího) stavu, přičemž se předpokládá, že technický stav, vybavení a rozsah oceňovaného nemovitého majetku se v průběhu výstavby ani následně standardně dohodnuté doby trvání nájmu podstatně nezmění. Nepředpokládá se podstatný nárůst nebo pokles hodnoty nemovitosti v krátkodobém časovém horizontu, nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou (nebo nastaly) po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé.

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 bývalým či současným vlastníkem nemovitosti.



### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno z různých zdrojů - konkrétních obchodovaných transakcí (nájemních smluv) srovnatelných majetků z databáze znalce, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (evidence a výměry pozemků), a rovněž v řešeném specifickém případě z aktuální realitní inzerce nabídky k pronájmu pozemků v daném podsegmentu trhu - viz komentář v další části textu elaborátu.

Pozn: cenové údaje k nájemnému nelze standardně z veřejných zdrojů dohledat, nutno vycházet ze zkušeností zpracovatele a jím sebraných dat z oceňovací praxe a rovněž z veřejně dostupných údajů realitního trhu.

#### 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

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Bitozeves, k.ú. Tatinná, k.ú. Nehasice  
Adresa nemovité věci: Průmyslová, Jižní, 439 42 Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 104 - k.ú. Tatinná, LV: 137 - k.ú. Nehasice podíl 1 / 1  
Vlastníkem posuzovaného nemovitého majetku je Ústecký kraj.

#### 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 570 obyvatel, včetně odloučených částí Nehasice, Tatinná, Vidovle. Obec má základní občanskou vybavenost - je zde obecní úřad, škola 1. st., mateř. škola, hostinské zařízení, kostel, kulturní dům, omezenou technickou infrastrukturu - z inženýrských stí je elektro, vodovod, kanalizace, není plynofikace obce (kromě převážné 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 schválené ÚPD. Navazující dotčené další obce v lokalitě, kde se nachází výše uvedená průmyslová zóna - Velemyšleves, Žiželice, Staňkovice.

#### Poloha nemovitostí

Oceňované pozemky se nacházejí v uvedené průmyslové zóně Triangle v prostoru bývalého vojenského letiště mezi výše uvedenými obcemi, jižně od dopravního tahu dálnice D7. Nachází se zde zástavba několika provozovaných rozsáhlých průmyslových podniků, část pozemků je ještě volná, určena k zástavbě typu průmyslového (výrobního) využití.

Předmětné pozemky se nacházejí na území k.ú. Tatinná a k.ú. Nehasice, ve východní části zóny (části „H“), v proluce již dokončené průmyslové zástavby mezi ulicemi Průmyslová a Jižní - viz situace obsažená v příloze ocenění. Přístup k pozemkům je přes veřejné plochy - po zpevněné živичné komunikaci, přes „zelený pás“ s rozvody technické infrastruktury.

#### Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input 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	
Přípojky:	<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	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění		
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:					
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

#### Celkový popis nemovité věci

- Předmětem hodnocení (odhadu tržního nájemného) jsou pozemky (dva potenciaálně samostatně pronajimatelné soubory) evidované v KN, případně oddělené dle příložených GP:

Jedná se o soubory navazujících pozemků tvořících dva, případně ve spojení jeden funkční celek:

- plocha H2 - pč. 554/1, 554/167 dle GP č. 221-100/2023, pč. 554/7 v k.ú. Tatinná, obci Bitozeves

- plocha H3 - pč. 554/8 a pč. 801/8 dle GP č. 222, 291-100/2023 v k.ú. Tatinná a k.ú. Nehasice v obci Bitozeves.

Pozemky jsou evidovány v druhu pozemku jako ostatní plochy - sport. a rekreační plochy, manipulační plochy. Tato evidence způsobu využití je historická, jedná se o pozemky stavební - viz další popis níže.

- **Účel využití**

Pozemky jsou aktuálně volné, nezastavěné, avšak připravené k budoucí zástavbě pro využití k výrobním účelům v souladu s platnou ÚPD dotčených obcí, jsou vydána příslušná stavebně-právní rozhodnutí - územní rozhodnutí.

- **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 (dle dotačních podmínek „správce strategické průmyslové zóny SPZ Triangle“).

- **Účel využití**

Pozemky jsou aktuálně volné, nezastavěné, avšak v přípravě k budoucí zástavbě pro využití k výrobním účelům v souladu s platnou ÚPD dotčených obcí, jsou vydána příslušná stavebně-právní rozhodnutí - územní rozhodnutí.

- **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 (dle dotačních podmínek „správce strategické průmyslové zóny SPZ Triangle“). Do prostoru zóny zasahují územní plány sídelních útvarů Bitozveves, Staňkovic, Velemyšleves a Žiželice. Uvedené územní plány zahrnují tyto shodné základní podmínky zástavby:

- v území strategické průmyslové zóny bude u každé stavby (každého investora) minimálně 10 % ploch ozeleněno.
- limitní výška pro objekty zástavby je 15 m
- průmyslová zóna Triangle je určena především investorům, jejichž podnikatelské a investiční záměry jsou z oborů zpracovatelského průmyslu (vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin), dále oborů strategických služeb, technologických center nebo z oblasti výzkumu a vývoje, tj. CZ-NACE 10 - 33.

Vhodnost polohy pozemků na území obcí - poloha pozemků je vhodná k uvedenému účelu využití v souladu s platnou ÚPD a dalšími specifickými podmínkami určenými pro výstavbu za podpory příslušného dotačního programu stanovenými Ministerstvem průmyslu a obchodu jako nadřazeným orgánem „správce zóny“.

Území průmyslové zóny je plně zainvestované, tj. zahrnuje veškerou dopravní a technickou infrastrukturu pro připojení a budoucí využití volných pozemků. 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 tvoří dva jednotné funkční celky, případně po sloučení celek jeden (značně rozsáhlý), určené k budoucí průmyslové zástavbě v rámci dané lokality v zóně - viz označení plochy „H“ a její znázornění v příložené mapě zóny. K předmětným pozemkům v zóně byla vydána příslušná stavebně-právní rozhodnutí v úrovni ÚŘ (územní řízení), stavební povolení či ÚR (územní rozhodnutí) na konkrétní výstavbu vydáno nebylo.

Pozemky jsou (jako funkční celek - dále jen f.c.) téměř rovinné konfigurace, zhruba obdobného pravidelného tvaru (viz GP, zakresl. v katastr. mapě, situace), povrch je nezpevněný, s travními a drobnými náletovými porosty. V přílehlém zeleném „technickém“ pásu na jižní a severní straně pozemků podél komunikací ulic jsou umístěny rozvody inženýrských sítí určené k připojení - vodovod (pitná, průmyslová voda), kanalizace (splašková, dešťová, technologická), elektro NN (s rezervovaným příkonem 1 MW), plynovod, telekomunikační rozvody (datové a optické kabely). Na pozemcích f.c. nebyla zjištěna žádná omezení využití (s výjimkou dotačních pravidel stanovených MPO) z titulu ochranných či bezp. pásem vedení IS.

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

Oceňované pozemky přesahují významem rámec okresu, nacházejí se ve strategické průmyslové zóně, investory jsou převážně ekonomicky silné společnosti, často mezinárodního významu, obecně se jedná o investičně náročnější pozemky vyššího rozsahu, které se obchodují méně často.

- V řešeném případě se jedná o podsegment případného pronájmu zastavitelných (stavebních) pozemků pro průmysl a výrobu vyššího rozsahu (strategické průmyslové pozemky).

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění nepřímé porovnávací metody a metody výnosové, tato byla uplatněna přiměřeně dle odborné úvahy znalce, část dat nákladového charakteru vychází z předchozího ocenění č. 2024-49\_ez, kterým je odhadnuta tržní hodnota předmětných pozemků. Vlastní analýzu dat pak představují uvedené oceňovací postupy.

### 4.2. Ocenění

#### Stanovení tržního (místně obvyklého) nájemného nepřímým porovnáním

##### Oceňovaná nemovitá věc

Lokalita:	Průmyslová zóna Triangle
Popis:	výrobní areál
Dispozice:	atypická
Typ stavby:	výrobní stavby
Plocha pozemku:	71 887,00 m <sup>2</sup>

##### Popis:

##### Analýza tržního nájemného

Provádím návrh obvyklé výše nájemného simulovaně, odborným odhadem. Je zřejmé, že obdobný soubor nemovitostí (zahradnické areály) se v místě obvykle nepronajímají, dle databáze znalce ani dle aktuální realitní inzerce není v místě srovnatelný areál k uvedenému účelu využití pronajímán, či nabízen do dlouhodobého pronájmu (např. dle realitní inzerce).

Z hlediska tržního nájemného nutno zvažovat a k ocenění přistoupit z několika hledisek:

- z porovnání přímého či nepřímého na základě aktuálních údajů trhu, ve srovnatelném či rámcově obdobném podsegmentu trhu (provozní areály různého typu)
- z hlediska hodnoty pronajímaného majetku a běžné procentuální výše nájemného této hodnotě odpovídající (v běžných rozpětích)
- z hlediska výnosnosti, tj. obdobně z hodnoty majetku, kdy by tržní nájemné mělo minimálně představovat jeho tržní hodnotu.

Z hlediska porovnání uvažuji tím způsobem, že by nájemné mělo být minimálně na srovnatelné úrovni a vyšší, než je pronájem komerčně (účelově) využitelných nezastavěných pozemků v lokalitě a okolí, v okruhu cca do 10-25 ti km v regionu, případně i v regionech sousedních. Dle typu možného využití (potažmo zástavby, její intenzity, kvality, konkrétní polohy pak výše tržní hodnoty (ceny) pronájmu bude jistě stoupat .

- V místě nejsou běžně dostupné údaje o výši dlouhodobého pronájmu pozemků daného či srovnatelného charakteru (s výjimkou nejbližší srovnatelného vzorku č. 4), tj. nelze použít přímé porovnání s pronajatými pozemky přímo předmětného typu.
- Alternativně lze využít porovnání nepřímé, na základě dílčích indicií z trhu příbuzného charakteru (pozemky komerčně využitelné různého druhu k podnikání), s příslušným zohledněním odlišností zejména dle jejich konkrétním stavu, stavební připravenosti, tvaru, výhodnosti polohy a vlivů dalších.

##### ● Porovnání nepřímým způsobem

Na základě porovnání s dalšími ukazateli trhu, vyplývajícími ze zkušeností při oceňování a obchodování na trhu komerčních provozních nemovitostí obecně. Jedná se o údaje z realitní inzerce, případně z vlastní databáze znalce, upravené dále přepočtem dosahovaných pronájmů v dílčích segmentech trhu na plochu pozemku.

V řešeném případě vycházím z plochy pozemků.

##### Stručná analýza trhu z hlediska nájemného pozemků v regionu okr. Louny, potažmo okr. sousedních

Uvedené údaje pro porovnání jsou převzaty z realitní inzerce - serveru S-reality, dále z nabídek místních realitních kanceláří po průběžně prováděné konzultaci s nimi. Z tabulky výnosů uvedené níže pak vyplývá:

##### Nájemné z pozemků

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
1/ <u>Žatec, ID zakázky: 0254-NP00685</u>	10302.00	50000.00	58.25
Nabídka k dlouhodobému pronájmu parkovací a manipulační plochu zejména pro nákladní dopravu cca 10 000 m <sup>2</sup> v logistickém areálu (vedle bývalého Dreherova pivovaru). Nájemné za celou plochu činí 50 000,- Kč + DPH za měsíc, případně 1500,- Kč +DPH za kamion. V těsné blízkosti nabízíme pronájem skladovací haly 460 m <sup>2</sup> a 250 m <sup>2</sup> . Objekt má výhodnou polohu na okraji Žatce v blízkosti dálnice D7 Praha - Louny - Chemnitz. Možnost okamžitého užívání.			



<u>2/ Lenešice, okr. Louny, ID zakázky: MR12143</u>	5000	24000.00	57.60
Nabídka pozemku k pronájmu pozemek o celkové výměře 5000 m <sup>2</sup> . Pozemek - zpevněná vyasfaltovaná plocha, pro komerční účely. Pozemek se nachází v průmyslové zóně na okraji obce v těsné blízkosti silnice Most - Louny - Praha, 15 km od průmyslové zóny TRIANGLE na Žatecku. Pozemek je vhodný pro skladování volně stojícího materiálu, který nepodléhá vlivům počasí, Dále např. jako překladiště, I ze postavit lehkou montovanou halu a lze také využít pro lehkou nerušící výrobu. Areál pozemku je kompletně oplocen s vjezdovou bránou. Na pozemek je přivedena přípojka vody a elektro. Nájem činí 30.000,- Kč/měsíc. Vyšší cena nájemného dle inzerce redukována koef. rizika - 0.80			V - 2
<u>3/ Most - Rudolice, ID: 1833219404</u>	13825	207375	180.00
Pronájem komerčního pozemku 13 825 m <sup>2</sup> Ke Skále, Most - Rudolice, 414 750 Kč za měsíc (30 Kč m <sup>2</sup> /měsíc) Nabídka dlouhodobého nájmu pozemku o velikosti 13.825m <sup>2</sup> , je možné pronajmout jen část pozemku dle dohody. Plocha se nachází v Mostě, Rudolicích, ulice Ke skále, v hlídaném areálu, je zde možno parkovat kamiony, skladovat a prodávat stavebniny nebo sypké hmoty apod. Vysoká cena nájemného dle inzerce redukována koef. rizika - 0.50			V-1
<u>4/ Žiželice, okraj zóny Triangle, okr. Louny</u>	218817	397705	21.85
Pronájem pozemků f.c. většího rozsahu (218817 m <sup>2</sup> ) dle doložené NS. Pronájem venkovních ploch v k.ú. Žiželice u Žatce, pozemků f.c. pč. 1060/8, 1060/45 a pč. 1403/1 pro zřízení a provozování FVE v blízkosti hlavní části SPZ Triangle. Oceňováno zpracovatelem, podklady dodány správcem SPZ. Cena nájemného dle uzavřené NS (platného obchodního vztahu) není redukována. Tržní nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok] - vážený průměr (V1 - V5) zaokr.			V-5
			zaokr. 52.10 Kč/m <sup>2</sup> /rok, tj. 4.30 Kč/m <sup>2</sup> /měsíc

Dle průzkumu je cenové rozpětí v daném podsegmentu trhu vysoké, přímo srovnatelné pozemky nebyly v místě nalezeny, pozemky daného rozsahu se zcela běžně nepronajímají, pozemky k výstavbě pak zcela výjimečně (v takovém případě se většinou jedná o dlouhodobou záležitost řešenou formou zřízení tzv. „práva stavby“).

Je zřejmé, že uvedené vzorky č. 1, 2, č. 3 jsou komerčně jistě lépe využitelné, v jejich výměře podstatně lépe pronajimatelné, jejich cenové úrovně nájemného nelze ani po korekci rizika pro předmětný f.c. dosáhnout. Naopak by nájemné mělo být jistě vyšší než v případě vzorku č. 4.

- V rámci nepřímého porovnání vycházím z hodnoty váženého průměru, po korekci rizika u vzorků s vysokým (přemrštěným) požadavkem nájemného.

#### Popis srovnatelného referenčního zorku nemovité věci, komentář ke stanovení výchozího nájemného

- Na základě nepřímého porovnání, ve vazbě na tržní ukazatele a cenové relace pronájmů pozemků různého typu v regionu širšího okolí dané průmysl. zóny, poťazmo regionu Ústeckého kraje, viz komentář v textu, lze předpokládat výchozí jednotkovou cenu obvyklého nájemného z pozemku komerčně využitelného (výroba, služby, obchod apod.) 4.30 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc - viz popis v textu a analýza trhu.

Porovnání nájmu provádět na základě výměry pozemku		
Zdroj srovnávacích cen:	vlastní - aktuální realitní inzerce, S reality	
Minimální standardní roční srovnatelné nájemné		22,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální standardní roční srovnatelné nájemné		180,00 Kč/m <sup>2</sup>
Výchozí stanovené roční jednotkové nájemné		52,10 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - bez vlivu - zohledněno v rámci porovnání ve výchozí JC	1,00	
K2 Lokalita - výrobní zóna	0,90	
K3 Velikost - výrazně větší	0,77	
K4 Tvar pozemku - bez vlivu - pravidelný tvar	1,00	
K5 Inženýrské sítě - lepší - úplné IS	1,20	
K6 Vliv staveb v příslušenství - bez vlivu - pouze pozemky	1,00	
<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>		0,83
Vypočtené jednotkové roční nájemné		43,33 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra pozemku		71 887,00 m <sup>2</sup>
<b>Nájemné stanovené nepřímým porovnáním:</b>	[Kč / rok]	<b>3 114 864,-</b>
	[Kč / m <sup>2</sup> / rok]	43,33

## Stanovení ekonomického a nákladového nájemného

### Popis ke stanovení ekonomického nájemného nemovité věci

Dalším z možných oceňovacích přístupů k odhadu tržní nájemného je pro daný specifický případ tzv. výnosový způsob ocenění. Je zřejmé, že výsledky porovnávací metody nejsou zcela jednoznačné, v daném podsegmentu trhu je porovnání obtížné, chybí dostatečná databáze realizovaných pronájmů přímo srovnatelných pozemků. Z pohledu obezřetnosti při ocenění, specifický předmětného souboru pozemků, včetně jeho rozsahu, polohy, způsobu využití, byly v rámci porovnání uvažovány spodní cenové relace. Je rovněž nutné zohlednit skutečnost, že přímo srovnatelná nemovitost, která by se pronajímala či obchodovala, na trhu nalezena nebyla. Z tohoto důvodu považují za potřebné uvést další postupy, které předchozí výsledky doplní a rozšíří.

### ● Z hlediska tržního nájemného uvažují v tomto pojetí způsobem, že by nájemné mělo vycházet:

- z tržní hodnoty pozemků, viz další komentář

**Pro tento případ pronajmutí nemovitosti jako celku spolu s pozemky je jednou z tržních variant ocenění odhad tzv. nákladového a ekonomického nájemného.**

Tento postup je logický - pronájem nemovitosti bude generovat pravidelné (stabilizované) výnosy, na jejichž základě lze odhadnout tržní hodnotu. Zpětně pak lze jistě odvodit rozumnou částku pronájmu, která bude odpovídat tržní hodnotě nemovitosti odhadnuté porovnávací metodou (v řešeném případě jsou známy jednotkové tržní cenové relace pozemků v místě). Hodnota majetku a výše poplatku za jeho pronájem by měly být ve vzájemné logické vazbě (korelaci), tento princip je v souladu s oceňovacími standardy a je jistě zcela logický, když odpovídá i běžnému chování trhu - čím atraktivnější a kvalitnější nemovitost v lepší lokalitě, tím výše (cena) pronájmu za tuto nemovitost (nebo její části) stoupá a opačně. Toto platí i v daném specifickém segmentu trhu.

### ● Ekonomické nájemné - teorie

Při výpočtu vycházím z již dříve odhadnuté tržní hodnoty areálu. Výpočet je obráceným výpočtem k výnosové hodnotě, kterou předpokládám ve výši odpovídající hodnotě tržní. Přitom platí níže uvedené vztahy:

$$C_v = Z/i$$

$$Z = C_v \cdot i \text{ a zároveň } Z = P - V \text{ (čistý zisk je roven hrubým ročním výnosům z nájemného sníženým o roční náklady)}$$

$$\text{z toho vyplývá } - P = Z + V = C_v \cdot i + V$$

kde značí:

$C_v$  - výnosová hodnota = tržní hodnota areálu = C (cena pronajímané nemovitosti)

Z - zisk - čistý roční výnos

i - míra kapitalizace (roční setinná -  $i = u(\%)/100\%$ )

P - roční celkové výnosy z nájemného, nutné ke splnění podmínky, aby nemovitost vynášela ročně čisté nájemné ve výši u (%) z její ceny (tržní hodnoty)

V - průměrné roční náklady spojené s nemovitostí a jejím vlastnictvím

### ● Výchozí údaje

Tržní hodnota (obvyklá cena) pozemků v místě je odhadnuta na základě známých cenových relací, kdy byly oceňovány (a z části již obchodovány) srovnatelné pozemky v místě v JTC ve výši 680-750,- Kč/m<sup>2</sup>. Tyto pozemky byly podstatně vyšší výměry, lze usoudit, že v řešeném případě by se JTC pozemků k pronájmu pohybovala v rozpětí 750-800,- Kč/m<sup>2</sup>, dle předchozího ocenění pro plochu H1 v úrovni JTC 760 Kč/m<sup>2</sup>.

### Hodnota pozemků

Hodnota pozemků - převzata z posudku 2024-49\_ez (plocha H2 - JTC - 760,- Kč/m<sup>2</sup>)

54634120,- Kč

Výchozí tržní hodnota pro výpočet nájemného zaokr. - 54.634.000,- Kč

Diskontní míra - 4.1%

Diskontní (kapitalizační) míra je odhadnuta odborným odhadem - viz níže. Kromě bezrizikové sazby (v úrovni průměrného výnosu z dlouhodobých státních dluhopisů) zahrnuje příslušná rizika (rizikové prémie země, relativně nízké riziko odhadnuté znalcem vzhledem k typu nemovitosti - pro pozemky je riziková přírůžka nízká (obecně jsou pozemky obdobného typu hodnoceny jako nízkoriziková investice). V uvedené hodnotě není zahrnut růst příjmů v dalších obdobích, jedná se o zjednodušený propočtení.

### ● Náklady na udržení příjmů (V)

Náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti (nikoliv provozní náklady, které jsou v režii nájemce) - jedná se o náklady na pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, na správu nemovitosti a náklady udržovací včetně amortizace. Náklady na opravy a běžnou údržbu nezahrnují - běžnou údržbu zařízení v těchto případech většinou provádí provozovatel (nájemce).

V řešeném případě ocenění pozemků lze uvažovat pouze náklady na správu (v omezené výši), na daň z nemovitosti (tato je odhadnuta dle současných daňových předpisů odhadem jako pro stavební pozemek f.c. s cca 35-40% zastavitelností), další náklady zde nejsou (pozemky nevyžadují opravy či údržbu, rovněž nestárnou, neodepisují se, nepojišťují se).

### ● Poznámka k odhadu míry kapitalizace

Výše míry kapitalizace je pro případ pronájmu (10 a více let) uvažována na spodní hranici obvyklého rozpětí požadovaného trhem, které je u provozně-výrobních areálů (vč. staveb) cca 7-11%.

V případě předmětného typu nájemného se jedná pro pronajímatele pozemků o investici s nízkou mírou rizika (předpokládá se stabilní nájemce, dlouhodobý nájemní vztah, absence podnikatelských rizik, rizik spojených se stavem staveb atd.).

Míra kapitalizace byla též odvozena s přihlédnutím k v místě uzavřené nájemní smlouvě na pronájem pozemků pro FVE v blízkosti průmyslové zóny, v k.ú. Žiželice u Žatce (poblíž obce Žiželice), kdy při známé výši nájemného a odhadnuté tržní hodnotě lze míru kapitalizace stanovit dle vzorce:

$$i = Z/C \text{ (čistý roční výnos/cena)}$$

nájemné činí - 397 705,- Kč/měsíc, 4772462 Kč/rok (Z)

plocha pozemků f.c. - 218817 m<sup>2</sup>

jednotková cena - 470,- Kč/m<sup>2</sup> (odborně odhadnuta, cena před podpisem KS), celková cena - 102844 tis. Kč (C)

náklady na udržení pronajímatelství - 335 tis. Kč/rok

$$i = (4772462 - 335000)/102844000 = 4.3\%$$

Pro daný oceňovaný případ by míra kapitalizace měla být mírně nižší - 4-4.2 %.

### Výpočet

Lokalita	Průmyslová zóna Triangle		
Popis, typ	pozemky funkčního celku - areál pro výrobu		
Dispozice	viz část nález		
Užitná plocha - H2	71 887,00 m <sup>2</sup>		
Plocha pozemku	71 887,00 m <sup>2</sup>		
Hodnota nem. věci	C	54 634 000,- Kč	
Kapitalizace		4,10 %	
Čistý provozní zisk	V	2 239 994,- Kč	
Ekonomická životnost	n	100 let	
<b>Roční náklady</b>			
Daň z nemovitosti			Kč/rok 0,-
Pojištění	0,00 % * C		Kč/rok 0,-
Opravy a údržba	0,00 % * C		Kč/rok 0,-
Správa nemovité věci	0,05 % * C		Kč/rok 27 317,-
Ostatní náklady			Kč/rok 450 000,-
Roční náklady celkem	N		Kč/rok 477 317,-
<b>Nákladové nájemné</b>			Kč/rok 477 317,-
			Kč/m <sup>2</sup> /rok 6,64
roční náklady + čistý roční provozní příjem	N + V		Kč 2 717 311,-
koeficient úpravy za neúplné pronajmutí:			1,00
<b>Ekonomické nájemné (výnosový způsob)</b>			Kč/rok 2 717 311,-
			Kč/m <sup>2</sup> /rok 37,80

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace

#### Rekapitulace stanovených nájmů

Nepřímé porovnání	3 114 864,- Kč/rok	43,33 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Nákladové nájemné	477 317,- Kč/rok	6,64 Kč/m <sup>2</sup> /rok
Ekonomické nájemné	2 717 311,- Kč/rok	37,80 Kč/m <sup>2</sup> /rok

#### Tržní nájemné - plocha H2:

**2 760 460,- Kč/rok**

**38,40 Kč/m<sup>2</sup>/rok**

slovy: Dva miliony sedm set šedesát tisíc čtyři sta šedesát Kč

#### Silné stránky

- poloha pozemků v průmyslové zóně Triangle - v blízkosti dálnice D7
- rovinná konfigurace, příznivý pravidelný tvar pozemků f.c.
- přiměřená rozloha pozemků v místě, napojení na úplnou tech. infrastrukturu
- možnosti využití v rámci PZ a ÚPD

#### Slabé stránky

- v daném podsegmentu trhu prakticky bez slabých stránek

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny - rekonziliace

Byla provedena analýza trhu v daném podsegmentu a výpočet (odhad) ceny nájemného uvedenými standardními oceňovacími přístupy. Žádný právní předpis (ani platná vyhláška) taxativně výši nájemného pro daný typ nemovitosti (provozní či výrobní areál) neupravuje, ocenění je v souladu se současnými oceňovacími standardy - v řešeném případě vychází z uvedeného komerčního využití areálu (výroba, služby, prodej), tj. zejména z uplatnění výnosového přístupu, případně přístupu nákladového.

- **Místně obvyklé nájemné** - ve smyslu znění ZOM nelze takové nájemné stanovit (odhadnout), není možnost přímého porovnání (uplatnění přímé porovnávací metody jako jediného oceňovacího přístupu) v daném specifickém podsegmentu trhu.
- **Ekonomické nájemné** - reprezentuje v daném případě jednu ze sazeb (tržní hodnoty) měsíčního pronájmu nemovitostí - souboru specifikovaných pozemků (respektuje hrubý odhad tržní hodnoty průměrného nemovitého majetku). V daném případě pronájmu pozemků je toto nájemné v relaci běžného rozpětí s odhadem pomocí porovnávací nepřímé metody (tvoří jeho spodní hranici), i dle níže uvedeného zjednodušeného propočtu (výměru MF). Toto nájemné je dle mého názoru v místě dosažitelné, reálné.

- **Nákladové nájemné** - jedná se o minimální cenovou relaci nájemného, která může být dočasně vlastníkem požadována jako úhrada nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti, z dlouhodobého pohledu je tato výše nájemného pro vlastníka neudržitelná (umrtvený kapitál - bez návratnosti vložených investic, bez možnosti budoucí obnovy majetku po ukončení ekonomické životnosti v případě zástavby atd.). Takovou výši nájemného nelze považovat za obvyklou.
- **Tržní nájemné** - odhadnuto s mírou obezřetnosti na spodní sazbě uvedených dílčích indicií, s důrazem na hodnotu ekonomického nájemného. Jistě by mělo být vyšší než nájemné nákladové, dle mého názoru by se mělo blížit hodnotě ekonomického nájemného, nájemné z nepřímého porovnání tvoří spíše horní orientační hranici (rozpětí 38-43 Kč/m<sup>2</sup>/rok), tj. finálně odhadnuto na spodní sazbě **rozpětí 3.20 - 3.60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

**Pozn. k odhadu rozpětí tržního nájemného:**

1/

Dle cenového výměru 01/2024 MF, kterým se mimo jiné stanoví max. sazby nájemného z pozemků veřejné infrastruktury (tj. pro nepodnikatelskou činnost), přičemž nájemné činí dle tohoto výměru pro obce do 25 tis. obyvatel 24,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 2,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Tato cenová regulace se na předmětný pozemek nevztahuje, uvádím však jako doplňující informaci pro doložení minimální cenové hranice pronájmu pozemků regulované státem pro pozemky veřejné infrastruktury. Předpokládám obecně, že nájemné pro pozemky (areál) k podnikání by jistě mělo být vyšší.

2/

Výši nájemného za užívání nemovité věci lze orientačně a zjednodušeně odhadnout procentuální sazbou dle doporučení stanovených výměrem MFČR z r. 2014. Dle tohoto výměru lze výši nájemného z pozemků a staveb simulovaně odhadnout v procentuálním rozpětí 4-8% ročně z hodnoty nemovité věci - tj. v řešeném případě těsně nad spodní hranici rozpětí (pouze pozemky bez staveb):

54.634 mil. \* 0.05 = zaokr. 2732 tis. Kč/rok, tj. zaokr. 228 tis. Kč/měsíc, zaokr. 3.20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (tj. na spodní hranici výše uvedeného odhadnutého rozpětí).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z porovnávací analýzy (nepřímého porovnání) a odhadu ekonomických dat odvozených z odhadnuté hodnoty pozemků vyplývá uvedený odhad možného tržního rozpětí nájemného. Finálně se přikláním ke spodním cenovým relacím v odhadnutém pásmu rozpětí, tj. s důrazem na tvorbu výše tržního nájemného vycházející z odhadnuté hodnoty pozemků.

### 5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující. Byly uplatněny všechny dílčí oceňovací postupy dle základního oceňovacího modelu, modifikované pro daný oceňovací případ odhadu tržní hodnoty nájemného. Porovnávací, výnosový a částečně nákladový způsob jsou při ocenění v přiměřeném rozsahu uplatněny.

Výsledkem ocenění je tržní hodnota nájemného (a jeho možné rozpětí), neboť nebylo možné provést porovnání pouze ze sjednaných cen srovnatelného nemovitého majetku, rovněž byly využity další zdroje informací a další metody ocenění dle §2) ZOM, odst. 3,4. Obvyklé nájemné nebylo odhadnuto (určeno), v řešeném případě nelze transparentně odhadnout nájemné pouze porovnáním.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat ocenění - odhad (stanovení) výše nájemného za pronájem výše specifikovaných pozemků funkčního celku.

#### ● Tržní nájemné

Nájemné za měsíc/soubor pozemků **plochy H2 (výměra 71887 m<sup>2</sup>) - 2.760.460,- Kč/rok (3.20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc - tržní nájemné)**

Nájemné za měsíc/soubor pozemků **plochy H3 (výměra 93865 m<sup>2</sup>) - 3.491.780,- Kč/rok (3.10 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc - tržní nájemné)**

Odhad rozpětí nájemného pro obě plochy samostatně, ve vazbě na jejich výměru, v přepočtu na plochu pozemků f.c. - **3.10 - 3.60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.**

Uvedené cenové relace jsou odhadnuty bez případné DPH.

Uvedený odhad tržního rozpětí je doporučený na základě uvedených indicií, přičemž spodní cenová hranice je jistě minimální ve vazbě na výše uvedené skutečnosti, zejména viz část - reconciliace.

Zdůrazňuji rovněž, že se jedná o kvalifikovaný odhad výše tržního nájemného, které je na trhu pravděpodobně dosažitelné po běžném průzkumu trhu formou např. výběrového řízení (nabídka na trhu - výběr nájemce formou soutěže). Přitom je třeba respektovat skutečnost, že při obchodování může dojít k dílčím odchylkám závislým na skutečném průběhu obchodu a smluvních ujednáních, na



skutečném rozsahu obnovovacích investic i kapacitních parametrech, které by měly být určeny projektovou dokumentací - z tohoto důvodu považuji za vhodnější odhadnout možné rozpětí obvyklého nájemného.

- Vzhledem k uvedeným skutečnostem a zejména nižší transparentnosti trhu s nájemným, se doporučuje výši nájemného stanovit na základě výběrového řízení - veřejné soutěže, akceptací cenově nejvýhodnější nabídky.
- V ocenění nejsou zohledněny náklady na přípravu území k výstavbě (zřízení přípojek IS v dimenzích dle konkrétní zástavby konkrétního investora, hrubé terénní úpravy apod.) - předpokládá se v režii investora.

● **Obvyklé nájemné - nelze určit.**

Nelze uplatnit pouze (jako jedinou) porovnávací metodu v intencích ZOM, viz část odůvodnění - kontrola postupu.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu nájemného obecně.

Ocenění je zpracováno v souladu s obecně uznávanými oceňovacími standardy, obvyklá cena nájemného nebyla stanovena (nelze uplatnit přímou porovnávací metodu jako hlavní cenotvornou indicii pro zdůvodnění obvyklé ceny v daném podsegmentu trhu).

**Konstatuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.**

**Pozn:**

1/ tento posudek navazuje na předchozí posudek č. 2024-49\_ez (dle číselné evidence zpracovatele)

2/ nájemné pro plochu H3 odvozeno z plochy H2 - vzhledem k vyšší výměře a mírně horšímu hodnocení plochy z hlediska polohy a tvaru oproti ploše H2, je odhadnuto mírně nižší (3.10,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc).

## 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 nájemného, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuelně), ani ji rozumně vyžadovat, nýbrž o kvalifikovaný cenový odhad. Výsledky pomocných oceňovacích postupů odpovídají běžným zvyklostem v rámci tržního ocenění - jedná se o odhad, nikoliv exaktní výpočet dle předem stanoveného vzorce, či jiného obecně platného algoritmu.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Podklady - informace z KN, geometrické plány

5

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 24-50.

## 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 poř. č. [redacted]

V Lounech 13.11.2024



**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

č: 087849/2024

počet stran A4 v příloze:

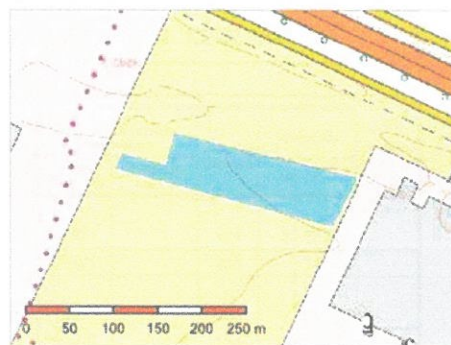
Podklady - informace z KN, geometrické plány

5

## Plocha H2 - informace o pozemku z KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	554/7
Obec:	Bitoveves [565997]
Katastrální území:	Tatinná [702382]
Číslo LV:	104
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	12841
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní dopravní plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	
Hospodářství se svěřeným majetkem kraje	Podíl
SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓<sup>2</sup> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 31.10.2024 12:00.

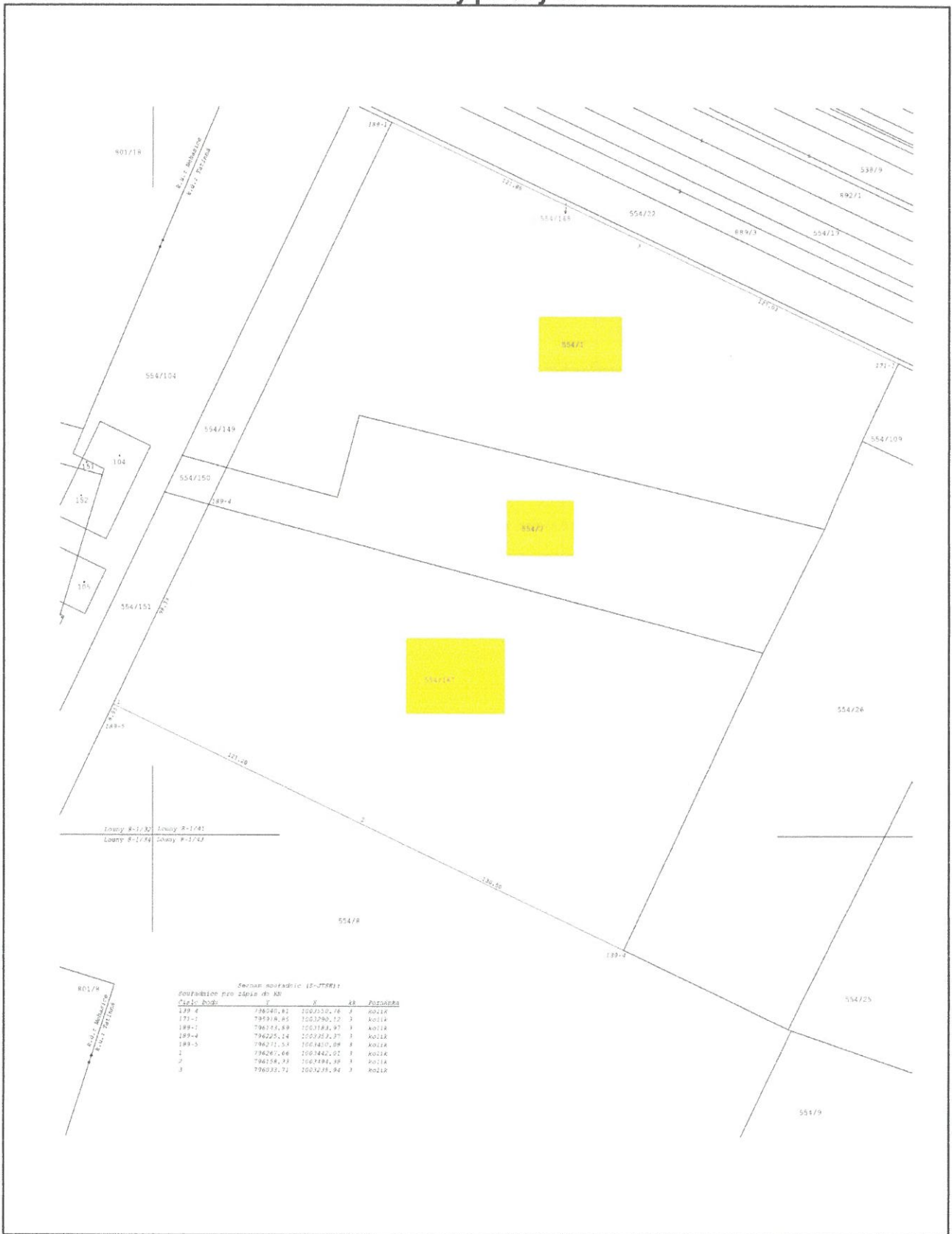
## GP - plocha H2

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 využití	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	dřívější poz. evidenc	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m <sup>2</sup>		
554/1	2	98 68	ostat. pl. sport. a rekre. pl.	554/1	2	83 84	ostat. pl. sport. a rekre. pl.		2	554/1		104	2	83 84
				554/168		14 86	ostat. pl. sport. a rekre. pl.			2	554/1		104	
554/8	10	95 32	ostat. pl. sport. a rekre. pl.	554/8	7	88 68	ostat. pl. sport. a rekre. pl.		2	554/8		104	7	88 68
				554/167	3	06 62	ostat. pl. sport. a rekre. pl.			2	554/8		104	3
	13	94 00			13	94 00								

Pozn.: Rozdíl 2 m<sup>2</sup> vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6a přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověří úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověří úředně oprávněný zeměměřický inženýr
		Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2846/2018	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: [redacted]
	Dne: 3.1.2024      Číslo: 1/2024	Dne:      Číslo: [redacted]
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhodnotil: [redacted] Pod Strání 335 439 49 Staňkovice Číslo plánu: 221-100/2023 Okres: Louny Obec: Bitozeves Kat. území: Tatinná Mapový list: Louny 8-1/32 Louny 8-1/41 Louny 8-1/43 (DKM)	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel [redacted] KU pro Ústecký kraj, KP Žatec PGP 4/2024-533 2024.01.08 07:38:16 +01'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě
Dosavadním vlistňikům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.  viz seznam souřadnic		

## Pozemky plochy H2



Seznam nufadnic (S-JTRR):  
 souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	X	Y	SR	Přesah
189-4	796045,81	1000330,76	3	KOZIK
171-1	795918,85	1003290,12	3	KOZIK
189-1	796175,69	1003192,97	3	KOZIK
189-4	796225,14	1003232,27	3	KOZIK
189-5	796271,53	1003430,09	3	KOZIK
1	796261,66	1003442,01	3	KOZIK
2	796258,73	1003492,09	3	KOZIK
3	796033,71	1003231,94	3	KOZIK

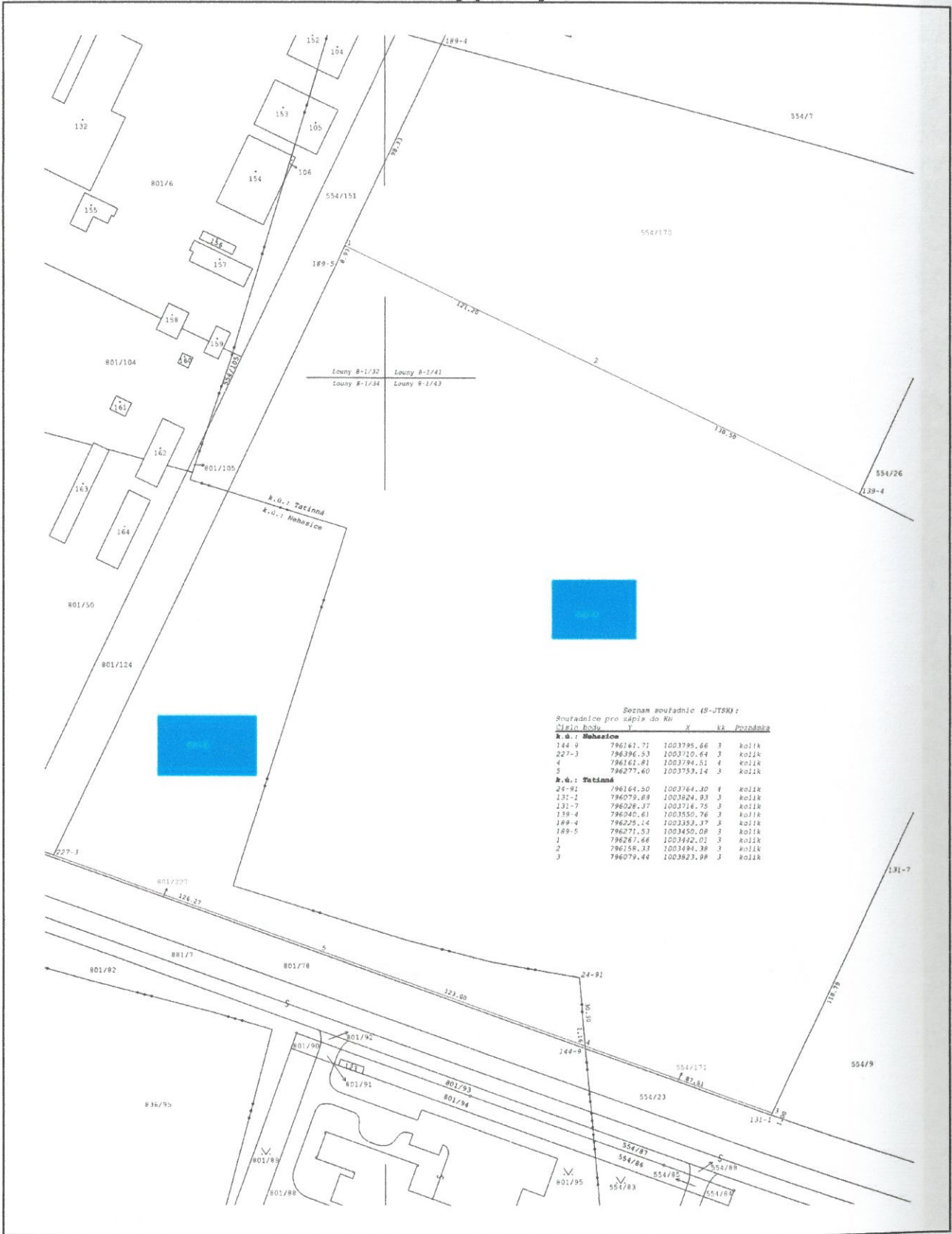
## GP - plocha H3

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 využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m	2			ha	m	2				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnickví	Výměra dílu		Označení dílu		
												katastru nemovitostí	dívější poz. evidenci		ha	m		2	
k.ú.: Tatinná																			
554/8	10	95	32	ostat. pl. sport. a rekre. pl.	554/8	7	87	77	ostat. pl. sport. a rekre. pl.			2	554/8	104	7	87	77		
					554/170	3	06	62					ostat. pl. sport. a rekre. pl.	2	554/8	104	3	06	62
					554/171			91					ostat. pl. sport. a rekre. pl.	2	554/8	104			91
*1)	10	95	32		*1)	10	95	30											
*1) Rozdíl -2 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6 a přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)																			
k.ú.: Nehasice																			
801/8	1	55	31	ostat. pl. manipulační pl.	801/8	1	50	88	ostat. pl. manipulační pl.			2	801/8	137	1	50	88		
					801/227		4	42					ostat. pl. manipulační pl.	2	801/8	137		4	42
*2)	1	55	31		*2)	1	55	30											
*2) Rozdíl -1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6 a přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)																			

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	
	Jméno, příjmení:	[REDACTED]	Jméno, příjmení:	[REDACTED]
	Číslo položky seznamu zeměměřických inženýrů	2846/2018	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů	[REDACTED]
	Dne: 4.1.2023	Číslo: 2/2024	Dne:	Číslo:
Náležitostm a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotořitel: IČ: 87565765 Pod Strání 335 439 49 Staňkovice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě:	
Číslo plánu: 222, 291-100/2023	[REDACTED] KU pro Ústecký kraj, KP Zatec PGP 7/2024-533 2024.01.15 11:03:24 +01'00'			
Okres: Louny				
Obec: Bitozeves				
Kat. území: Tatinná, Nehasice				
Mapový list: Louny 8-1/32, Louny 8-1/34, Louny 8-1/41, Louny 8-1/43 (DKM)	Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:			
kolký dle § 91 odst.6 vyhl.č.357/2013Sb.				



# Pozemky plochy H3



P



P

