

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo 2020-35

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky pč. 3745/31, 3745/32 a pč. 3745/111, 3745/112 dle přiloženého GP (geometrický plán) ve městě a k.ú. Louny		
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Louny, obec Louny, k.ú. Louny		
Adresa:	Mělecká, 440 01 Louny		
VLASTNÍK:	Město Louny		
Adresa:	Mírové náměstí 35, 440 01 Louny		
OBJEDNAVATEL:	Město Louny, IČO: 00265209		
Adresa:	Mírové náměstí 35, 440 01 Louny		
ZHOTOVITEL:	Ing. Petr Křivka		
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny		
	IČ: 68453418	telefon: 608980991	e-mail: krivka.petr@seznam.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny) jako podklad pro případný převod vlastnických práv k nemovitosti (ocenění stávajícího stavu)		



OBVYKLÁ CENA
viz závěrečný komentář

2 935 000 Kč

Stav ke dni: 11.6.2020

Datum místního šetření: 11.6.2020

Za přítomnosti: zástupce objednatele ocenění nebyl přítomen

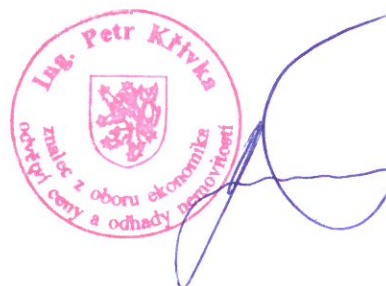
Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 1

V Lounech, dne 15.6.2020

Ing. Petr Křivka



NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek na ocenění nemovitých věcí (pozemků), dle „Objeďnávky znaleckého posudku“ :

- provést odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitého majetku - pozemků - v daném čase a místě dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklá cena

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat objektivně provést, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní), toto ocenění je v elaborátu uplatněno.

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 přisuzovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty přisuzované 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.

Česká legislativa nezná pojem „tržní hodnota“ - tento je však definován uznávanými mezinárodními oceňovacími standardy, běžně používanými při zpracování tržních ocenění tohoto typu - jedná se zejména o standardy IVS a EVS, přičemž v prostředí České republiky a Evropské unie je vycházeno z evropských oceňovacích standardů. **Pro účely ocenění daného typu se zjednodušeně předpokládá, že definice obvyklé ceny a tržní hodnoty jsou věcně shodné a že se jedná v podstatě o synonyma**, i když tomu tak není (což pramení již z odlišné definice ekonomických pojmů jako je „cena“ a „hodnota“ a z dalšího textu definic obou pojmů). Nicméně tato skutečnost je oceňovacími institucemi a subjekty v běžné praxi pomlčena a předpokládá se „věcná shodnost“ obou pojmů.

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 na tržních principech

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. 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 není pozemek pronajatý, běžně se srovnatelné pozemky ve městě nepronajímají, metoda není 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 denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

- Tato metoda byla při ocenění přiměřeně aplikována dle dostupných údajů trhu a na základě vyhodnocení aktuální realitní inzerce.
- Pro úplnou informaci objednateli provádím rovněž ocenění „cenou zjištěnou“ dle platné vyhlášky, resp. cenového předpisu.

Přehled podkladů

- objednávka ocenění č. OOSM202000269 21.5.2020 a upřesnění e-mailem ze dne 8.6.2020
- list vlastnictví - nedoložen
- geometrický plán (GP) č. 5027-20202972020 - vypracoval ing. Černý
- platná ÚPD pro město Louny (územní plán)
- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- aktuální realitní inzerce
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na příložených dokladech či informacích o vlastnictví.

Místopis

Město Louny je městem s rozšířenou působností a patří k nejvýznamnějším městům regionu - dříve bylo okresním městem. Žije zde necelých 18.350 obyvatel, v místě je kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, zdravotnická zařízení - poliklinika, supermarkety a další vybavenost.

Dopravní spojení - město leží na trase Praha-Most, Praha-Chomutov-Chemnitz, je dobudován silniční obchvat města, je zde vlakové a autobusové nádraží. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

V místě jsou pracovní příležitosti aktuálně dobré, nezaměstnanost z hlediska kraje je nízká, častým jevem je rovněž dojíždění za prací do hl. města Prahy.

Poloha nemovitosti

Oceňované pozemky se nacházejí na okraji zastavěné západní části města, v lokalitě ulice Mělecká, na jižní straně této ulice - viz situace obsažená v příloze ocenění. Pozemky navazují na stávající obytnou zástavbu v ulici a jsou přístupné přímo ze zpevněné komunikace v ulici (komunikace ve vlastnictví Města Louny).

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input 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 checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Připojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input 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 - zástavba RD				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

4895 - ostatní plocha - Město Louny
ostatní komunikace

Celkový popis

- **Předmětem ocenění jsou pozemky oddělené z pozemků v evidenci v KN dle příloženého geometrického plánu:**
 - pozemky pč. 3745/31 a pč. 3745/112 tvoří funkční celek 1 - dle evidence v KN ostatní plocha a orná půda
 - pozemky pč. 3745/32 a pč. 3745/111 tvoří funkční celek 2 - dle evidence v KN ostatní plocha a orná půda

- **Skutečný stav - účel využití:**

Jedná se o pozemky veřejně přístupné, v zastavěném území, aktuálně tvoří zelený pás podél komunikace (ostatní plochy), převážná část pak tvoří ornou půdu - pole.

Pozemky jsou však zařazeny v ÚPD Města k budoucímu zastavění - viz níže.

- **Zařazení pozemku dle ÚPD města Louny**

Jedná se o lokalitu s možností využití k zastavění či využití v intencích platné územně plánovací dokumentace k rezidenční zástavbě (hlavní účel individuální bydlení) - jedná se o pozemky v zastavěném území, v zastavitelné ploše.

Nájemní vztah - nebyl objednatelem doložen.

● **Vlastnosti oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky s možností využití k zastavění, tj. potencionálně stavební v intencích platné ÚPD, v lokalitě plochy území označeného jako BI-1b (předpoklad výstavby RD). Na pozemcích se aktuálně nenachází žádné příslušenství. Pozemky jsou převážně rovinné konfigurace, s mírným sklonem k severu, dle jejich tvaru a rozdělení lze předpokládat využití k zástavbě dvou RD (oceněno jako dva funkční celky). Pozemky nejsou stavebně připravené (tzv. stavebně „syrové“ pozemky), nejsou připravena připojovací (odběrná) místa inženýrských sítí

● **Analýza trhu**

V městě je standardní trh s pozemky, s převisem poptávky nad nabídkou - zejména v segmentu stavebně připravených pozemků pro rezidenční zástavbu (bydlení). Celkově je situace rozdílná dle jednotlivých segmentů trhu.

● **Stavební (zastavitelné) pozemky rezidenční a komerční**

Dle průzkumu trhu a dle realitní inzerce se obchodují či nabízejí ve městě Louny k prodeji stavební, resp. zastavitelné pozemky v uvedeném dílčím segmentu různé kvality, konkrétní polohy a stavební připravenosti:

- stavební pozemky různé připravenosti určené pro rezidenční výstavbu v cenové relaci cca 1300- 2500,- Kč/m², vyšší cenové relace jsou na trhu ve městě dosažitelné spíše zřídka
- pozemky stavebně nepřipravené, nebo částečně připravené (příjezd, oplocení, možnosti napojení IS), avšak zastavitelné, se obchodují převážně v cenovém pásmu 500-1500,- Kč/m²
- v dalších segmentech trhu (komerční pozemky, ostatní hosp. využitelné pozemky apod.) se obchodují v širokém cenovém rozpětí 200 - 800,- Kč/m² dle konkrétní situace a možností využití.

- Výše uvedená cenová rozpětí jsou orientační - hrubá, vždy je nutné v rámci ocenění konkrétního pozemku cenová rozpětí zúžit vhodným porovnáním či metodami náhradními, v případě absence vhodného porovnání lze využít cenového předpisu. Pro každý segment trhu platí, že existují případy obchodování s pozemky v cenových relacích mimo výše uváděná hrubá cenová rozpětí.

Město Louny nemá stanovenou platnou cenovou mapu 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: Pro oceňované pozemky bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Bez rizika.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Bez rizika.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Funkční celek 1

1. Pozemky pč. 3745/31, 3745/112 - k.ú. Louny

Funkční celek 2

1. Pozemky pč. 3745/32, 3745/111 - k.ú. Louny

Obsah tržního ocenění majetku

pozemky pč. 3745/31, 3745/112

Funkční celek 1

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky pč. 3745/31, 3745/112 - k.ú. Louny

pozemky pč. 3745/32, 3745/111

Funkční celek 2

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky pč. 3745/32, 3745/111 - k.ú. Louny

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky pč. 3745/31, 3745/32 a pč. 3745/111, 3745/112 dle přiloženého GP ve městě a k.ú. Louny
 Adresa předmětu ocenění: Mělecká
 440 01 Louny
 LV: 10001
 Kraj: Ústecký
 Okres: Louny
 Obec: Louny
 Katastrální území: Louny
 Počet obyvatel: 18 351
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 829,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka aktuálně značně převyšuje nabídku na trhu se zastavitelnými pozemky.	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 - Bez vlivu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - V lokalitě obdobné pozemky volně nejsou k dispozici - předpoklad zvýšené poptávky na trhu (nad úroveň vyjádřenou znakem č. 1) - podstatě zvýšená poptávka.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,571$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Režidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Režidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velmi dobrá poloha navazující na stávající obytnou zástavbu, zpevněná příjezdová komunikace, OV v dosahu.	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,100$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,728$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,496$$

Funkční celek 1

pozemky pč. 3745/31, 3745/112

1. Pozemky pč. 3745/31, 3745/112 - k.ú. Louny

Ocenění dle platného cenového předpisu je podle § 4, odst. 2 - jedná s v podstatě o stavební pozemky, ovšem nepřipravené, tj. bez přivedených inženýrských sítí na jeho hranici. Pozemky jsou určeny k rezidenční zástavbě - k individuálnímu bydlení v samostatných RD.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,100 = 1,496$$

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]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	829,-	1,496	0,800	992,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha	3745/31	121	992,15	120 050,15
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	3745/112	1 002	992,15	994 134,30
Stavební pozemky celkem			1 123		1 114 184,45

Pozemky pč. 3745/31, 3745/112 - k.ú. Louny - zjištěná cena celkem

= 1 114 184,45 Kč

Funkční celek 2

pozemky pč. 3745/32, 3745/111

1. Pozemky pč. 3745/32, 3745/111 - k.ú. Louny

Ocenění dle platného cenového předpisu je podle § 4, odst. 2 - jedná s v podstatě o stavební pozemky, ovšem nepřipravené, tj. bez přivedených inženýrských sítí na jeho hranici. Pozemky jsou určeny k rezidenční zástavbě - k individuálnímu bydlení v samostatných RD.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,100 = 1,496$$

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]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	829,-	1,496	0,800	992,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha	3745/32	116	992,15	115 089,40
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	3745/111	1 019	992,15	1 011 000,85
Stavební pozemky celkem			1 135		1 126 090,25

Pozemky pč. 3745/32, 3745/111 - k.ú. Louny - zjištěná cena celkem

= 1 126 090,25 Kč

Tržní ocenění majetku

Funkční celek 1

pozemky pč. 3745/31, 3745/112

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pč. 3745/31, 3745/112 - k.ú. Louny

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Vzorek 1, p.č.: 3630/218
Lokalita: Louny - Skalka
Popis: Informace z vlastní databáze - prodej realizován v 04/2020, údaj z KN.
Realizovaný prodej pozemku v lokalitě obytné zástavby „Skalka“, na jejím jižním okraji. Pozemek je připraven k zástavbě, s napojenými IS - V, K, E, možnost P, připravená komunikace apod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej - 2020	1,00
velikost pozemku - menší	0,97
poloha pozemku - vzdálenost od OV	1,01
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - horší - svažitý pozemek	1,02
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - lepší - stavebně připravený	0,80
úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost - možnost okamžité zástavby	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 524 000	766	1 989,56	0,72	1 432,48

Název: Vzorek 2

Lokalita: Louny - západní okraj města

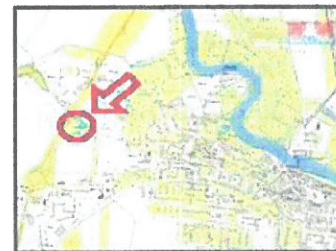
Popis: Informace z aktuální realitní inzerce.

Prodej stavebního pozemku 2 209 m², 2 805 430 Kč (1 270 Kč za m²)

Prodej stavební parcely o výměře 2209 m² v západní části města Louny. Pozemek je rovinatý, slunný, místo na výstavbu rodinného domu. Vzhledem k poloze pozemku je místo vhodné i na podnikání - komerční využití. Inženýrské sítě voda, elektřina a kanalizace jsou na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - informace z KN - vyšší požadované cena pro danou výměru	0,85
velikost pozemku - větší pozemek	1,05
poloha pozemku - horší - zcela okraj města - rušnější poloha	1,02
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - rušnější poloha, obtížnější prodejnost	1,03



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 805 430	2 209	1 270,00	0,94	1 193,80

Název:	Vzorek 3			
Lokalita:	Louny - ul. Mělecká			
Popis:	Informace z aktuální realitní inzerce. Prodej stavebního pozemku 1 309 m ² , ul. Mělecká 1 417 500 Kč Prodej stavebního pozemku 1309 m ² , ul. Mělecká, Louny Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1309m ² , na okraji města Loun. Pozemek je rovinatý, inženýrské sítě v dosahu, vše je připraveno k okamžitému zahájení stavby bez jakýchkoliv komplikací a skrytých nákladů. Přednostmi této lokality je bezprostřední a pěší dostupnost supermarketů, školy, školky, ordinace lékaře a malebného městského centra s kompletní sítí restaurací, obchodů a úřadů.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - zdroj informace z KN		0,94		
velikost pozemku - mírně větší pozemek		1,02		
poloha pozemku - horší - okraj města, rušnější		1,02		
dopravní dostupnost - srovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - srovnatelné		1,00		
intenzita využití poz. - srovnatelné		1,00		
vybavenost pozemku - srovnatelné		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší pozemek - rušnější lokalita		1,02		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 417 500	1 309	1 082,89	1,00	1 082,89



Název:	Vzorek 4, p.č.: 3376/57, 3376/74			
Lokalita:	Louny - U Vodárny			
Popis:	Informace z vlastní databáze - údaje z KN. Prodej stavebního pozemku 743 m ² , lokalita u Vodárny Prodej stavebního pozemku bez IS - „syrový“ pozemek pro rezidenční zástavbu, v lokalitě navazující na již probíhající zástavbu v ulici Hlaváčkova východním směrem - aktuálně je tato lokalita nezasíťovaná. Pozemek je rovinný, mírně svažitéj severním směrem.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - úprava na časovou osu			1,05	
velikost pozemku - menší pozemek			0,97	
poloha pozemku - mírně horší - vzdálenost od centra, OV			1,02	
dopravní dostupnost - horší - nezapovězený příjezd			1,01	
možnost zastavění poz. - srovnatelné			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelné			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelné			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - příjezd, časově delší doba zástavby			1,03	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
887 885	743	1 195,00	1,08	1 290,60

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 249,94 Kč/m²
--	----------------------------------

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (před adjustací - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty (JTC - jednotková tržní cena). V řešeném případě je soubor vzorků poměrně vypovídající, zahrnuje stavebně připravené pozemky i pozemky nezasíťované, všechny určené k obytné zástavbě, zahrnuje i cenově ověřené realizované převody, část vzorků převzata z aktuální realitní inzerce přímo pro danou lokalitu města.
- Předmětný pozemek je hodnocen jako horší než uvedený vzorek č. 1 (stavebně připravený) a lepší než vzorky zbývající. Ve vazbě na provedenou adjustaci vzorků, je navržena JTC právě pod úroveň vzorku č. 1 a nad úroveň vzorků č. 2,3,4.
- V řešeném případě lze dle mého názoru odhadnout obvyklou cenu (JTC) oceňovaných pozemků v předpokládaném rozpětí 1300-1400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		121	1 300,00		157 300
orná půda		1 002	1 300,00		1 302 600
Celková výměra pozemků		1 123	Hodnota pozemků celkem		1 459 900

Funkční celek 2

pozemky pč. 3745/32, 3745/111

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pč. 3745/32, 3745/111 - k.ú. Louny

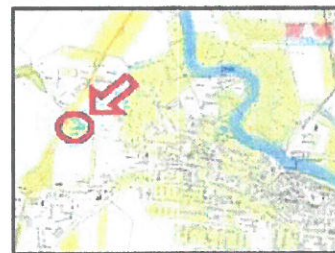
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Vzorek 1, p.č.: 3630/218			
Lokalita:	Louny - Skalka			
Popis:	Informace z vlastní databáze - prodej realizován v 04/2020, údaj z KN. Realizovaný prodej pozemku v lokalitě obytné zástavby „Skalka“, na jejím jižním okraji. Pozemek je stavebně připraven k zástavbě, s napojenými IS - V, K, E, možnost P, připravená komunikace apod.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej - 2020			1,00	
velikost pozemku - menší			0,97	
poloha pozemku - vzdálenost od OV			1,01	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - horší - svažité pozemek			1,02	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - lepší - stavebně připravený			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost - možnost okamžité zástavby			0,90	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 524 000	766	1 989,56	0,72	1 432,48



Název:	Vzorek 2			
Lokalita:	Louny - západní okraj města			
Popis:	Informace z aktuální realitní inzerce. Prodej stavebního pozemku 2 209 m ² , 2 805 430 Kč (1 270 Kč za m ²) Prodej stavební parcely o výměře 2209 m ² v západní části města Louny. Pozemek je rovinatý, slunný, místo na výstavbu rodinného domu. Vzhledem k poloze pozemku je místo vhodné i na podnikání - komerční využití. Inženýrské sítě voda, elektřina a kanalizace jsou na hranici pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - informace z KN - vyšší požadované cena pro danou výměru			0,85	
velikost pozemku - větší pozemek			1,05	
poloha pozemku - horší - zcela okraj města - rušnější poloha			1,02	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu			1,00	
vybavenost pozemku - bez vlivu			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - rušnější poloha, obtížnější prodejnost			1,03	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 805 430	2 209	1 270,00	0,94	1 193,80



Název: Vzorek 3
Lokalita: Louny - ul. Mělecká
Popis: Informace z aktuální realitní inzerce.
 Prodej stavebního pozemku 1 309 m², ul. Mělecká
 1 417 500 Kč (1 083 Kč za m²)
 Prodej stavebního pozemku 1309 m², ul. Mělecká, Louny Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1309m², na okraji města Loun. Pozemek je rovinatý, inženýrské sítě v dosahu, vše je připraveno k okamžitému zahájení stavby bez jakýchkoliv komplikací a skrytých nákladů. Přednostmi této lokality je bezprostřední a pěší dostupnost supermarketů, školy, školky, ordinace lékaře a malebného městského centra s kompletní sítí restaurací, obchodů a úřadů.

Koeficienty:
 redukce pramene ceny - zdroj informace z KN 0,94
 velikost pozemku - mírně větší pozemek 1,02
 poloha pozemku - horší - okraj města, rušnější 1,02
 dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
 možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
 intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
 vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší pozemek - rušnější lokalita 1,02



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 417 500	1 309	1 082,89	1,00	1 082,89

Název: Vzorek 4, p.č.: 3376/57, 3376/74
Lokalita: Louny - U Vodárny
Popis: Informace z vlastní databáze - údaje z KN.
 Prodej stavebního pozemku 743 m², lokalita u Vodárny
 Prodej stavebního pozemku bez IS - „syrový“ pozemek pro rezidenční zástavbu, v lokalitě navazující na již probíhající zástavbu v ulici Hlaváčkova východním směrem - aktuálně je lokalita nezasítovaná.
 Pozemek je rovinatý, mírně svažitéj severním směrem.

Koeficienty:
 redukce pramene ceny - úprava na časovou osu 1,05
 velikost pozemku - menší pozemek 0,97
 poloha pozemku - mírně horší - vzdálenost od centra, OV 1,02
 dopravní dostupnost - horší - nezapevněný příjezd 1,01
 možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
 intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
 vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - příjezd, časově delší doba zástavby 1,03

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
887 885	743	1 195,00	1,08	1 290,60

Zjištěná průměrná jednotková cena 1 249,94 Kč/m²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací metoda s obdobnými výsledky dle výše uvedeného porovnání - jedná se o prakticky shodné pozemky - funkční celky.

- Odhad obvyklé ceny (JTC) je tak obdobně v předpokládaném rozpětí 1300-1400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha		116	1 300,00		150 800
orná půda		1 019	1 300,00		1 324 700
Celková výměra pozemků		1 135	Hodnota pozemků celkem		1 475 500

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Funkční celek 1

1. Pozemky pč. 3745/31, 3745/112 - k.ú. Louny	1 114 184,40 Kč
---	-----------------

Funkční celek 1

1 114 184,40 Kč

Funkční celek 2

1. Pozemky pč. 3745/32, 3745/111 - k.ú. Louny	1 126 090,30 Kč
---	-----------------

Funkční celek 2

1 126 090,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 240 274,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 240 270,- Kč

slovy: Dvamilionydvěstěčtyřicettisícdvěstěsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 240 270 Kč

slovy: Dvamilionydvěstěčtyřicettisícdvěstěsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Funkční celek 1

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pč. 3745/31, 3745/112 - k.ú. Louny	1 459 900,- Kč
---	----------------

Funkční celek 2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky pč. 3745/32, 3745/111 - k.ú. Louny	1 475 500,- Kč
---	----------------

Hodnota pozemků celkem - porovnávací 2 935 400 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při návrhu ceny předmětného 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.

● Z tržních metod oceňování byla aplikována metoda komparativní (porovnávací).

V rámci průzkumu trhu byly zjištěny převody (případně nabídky) srovnatelných pozemků na trhu - viz uvedené porovnání se čtyřmi vzorky reprezentující současný trh ve městě v daném segmentu (pozemky k výstavbě RD).

Oceňované pozemky jsou v místě poměrně atraktivní, v intravilánu města, potencionálně rychle zastavitelné v intencích platné ÚPD, v místě prochází zpevněná místní komunikace a rovněž inženýrské sítě - o jejich kapacitě nebyly předány podrobnější informace, lze však předpokládat možnost na jejich napojení (V, K,E).

● Z důvodů max. transparentnosti bylo přistoupeno rovněž k ocenění dle cenového předpisu, přičemž výsledky obou postupů se vzájemně liší (tzv. zjištěná - administrativní - cena je výrazně nižší a je zřejmé, že cenový předpis nastavenou úroveň značně zaostává za vývojem v daném segmentu trhu v regionu).

● Finálně je obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných pozemků (funkčních celků) navržena s důrazem na hodnotu porovnávací. Dle mého názoru se jedná o cenu na spodní hranici možného jednotkového cenového rozpětí 1300 - 1400 Kč/m², kterou bude možné dosáhnout při standardním obchodování na trhu (výběr, řízení, aukce, veřejná nabídka).

Obvyklá cena celkem

2 935 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetřicetpět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

Závěr

- **Předmětem ocenění jsou pozemky oddělené z pozemků v evidenci v KN dle přiloženého geometrického plánu:**
 - pozemky pč. 3745/31 a pč. 3745/112 tvoří funkční celek 1 - dle evidence v KN ostatní plocha a orná půda
 - pozemky pč. 3745/32 a pč. 3745/111 tvoří funkční celek 2 - dle evidence v KN ostatní plocha a orná půda

Provádí se cenový návrh k současnému stavu.

1. Práva nebo závady spojená s nemovitostí

Rizika nemovitosti nebyla zjištěna.

2. Závěrečné zdůvodnění

Při celkovém hodnocení působí na výsledné odhadnuté závěry převážně tržní principy . tržní přístup ve formě porovnávací metody. Odhadnutá jednotková tržní cena je rozpětí 1300-1400,- Kč/m², z titulu obezřetnosti při ocenění uvažují se spodní cenovou sazbou s tím, že doporučuji některou z forem standardního prodeje - aukce apod. Z uvedené JTC pak vyplývá celková obvyklá cena za oceňované pozemky v níže uvedené výši.

Odhad obvyklé ceny jednotlivých funkčních celků:

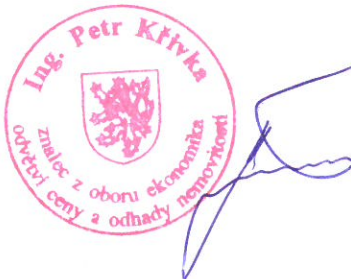
- pozemky pč. 3745/31 a pč. 3745/112 tvořící funkční celek 1 - 1460.000,- Kč
- pozemky pč. 3745/32 a pč. 3745/111 tvořící funkční celek 2 - 1475.000,- Kč

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.

V Lounech 15.6.2020

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



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 byl zapsán pod poř. č. 2020-35 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20-35.



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Geometrický plán	2
Poloha nemovitosti - katastrální mapa, mapa lokality	2
Fotodokumentace	1

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m 2	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m 2	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu
								Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidencí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha : m 2	
3745/1	2 : 00 : 05	orná půda	3745/1	1 : 79 : 84	orná půda		0	3745/1		10001	1 : 79 : 84	
			3745/111	10 : 19	orná půda			3745/1		10001	10 : 19	
			3745/112	10 : 02	orná půda			3745/1		10001	10 : 02	
3745/31	88	ostat. pl. jiná plocha	3745/31	1 : 21	ostat. pl. jiná plocha		0	3745/31		10001	88	celá a
			3745/32		ostat. pl. jiná plocha			3745/32		10001	33	
3745/32	1 : 04	ostat. pl. jiná plocha	3745/32	1 : 16	ostat. pl. jiná plocha		0	3745/32		10001	71	c b
			3745/33		ostat. pl. jiná plocha			3745/33		10001	45	
3745/33	85	ostat. pl. jiná plocha	3745/33	40	ostat. pl. jiná plocha		2	3745/33		10001	40	
2 : 02 : 82			2 : 02 : 82									

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m 2	
3745/1		10600	1 : 79 : 84		3745/112		10600	10 : 02			
3745/111		10600	10 : 19								

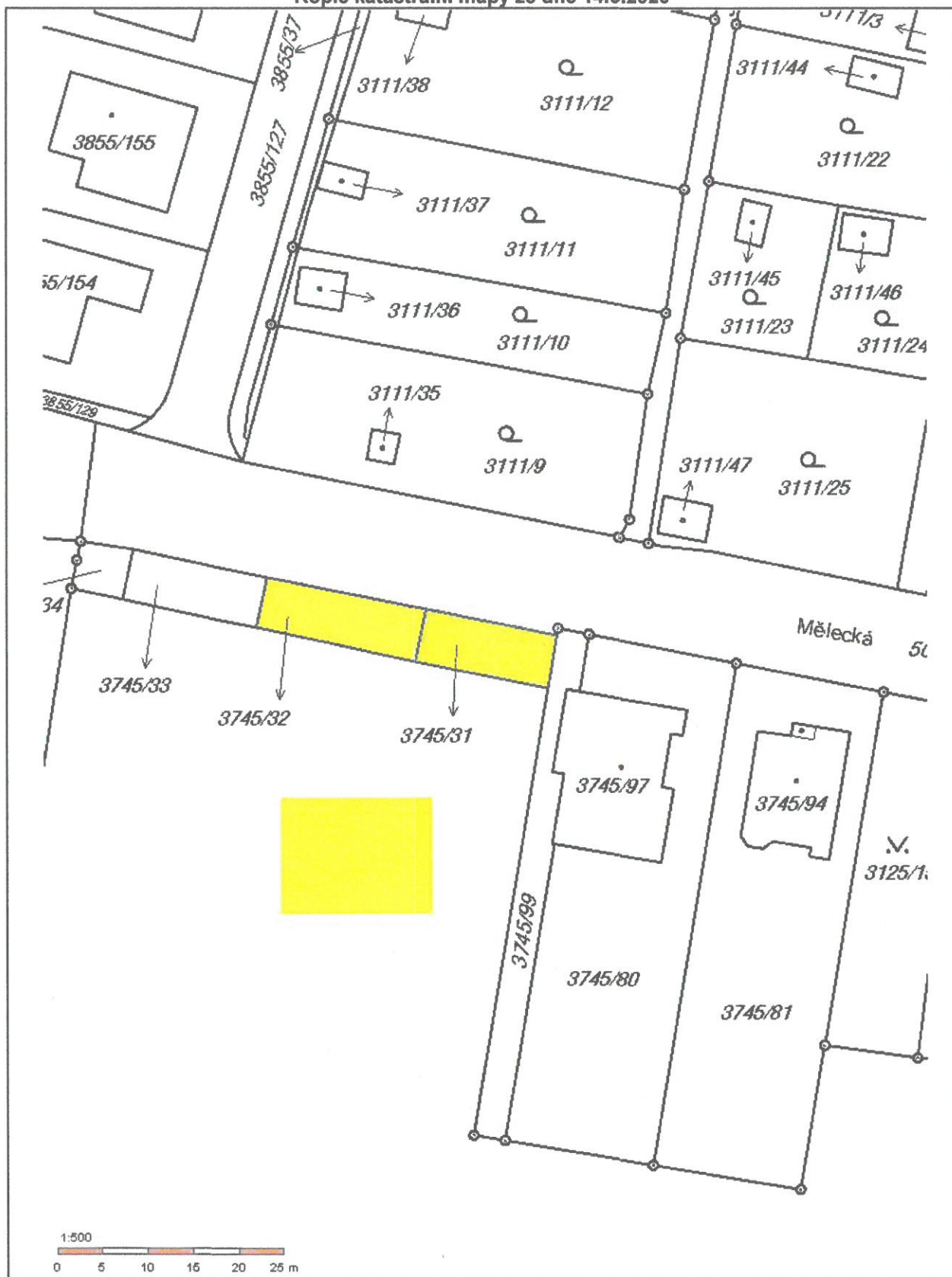
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Lubomír Černý	Jméno, příjmení: Ing. Lubomír Černý
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1754/98	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1754/98
	Dne: 26.5.2020 Číslo: 196/2020	Dne: 29.5.2020 Číslo: 160/2020
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel:  H.C.M. s.r.o. Růženečtova 15/98 272 01 Kladno 312 246 357, info@geodeziehcm.cz	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro Ústecký kraj KP Louny Ing. Dana Poděbradská PGP-299/2020-507 2020.05.28 13:35:06 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 
Číslo plánu: 5027-2020297/2020 Okres: Louny Obec: Louny Kat. území: Louny Mapový list: Louny 3-3/14 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. viz seznam souřadnic		



Seznam souřadnic (S-JTSK):
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
2035-9	783855.99	1006714.04	3	
2736-2	783817.45	1006773.45	3	roh plotu
4125-124	783823.76	1006720.96	3	
4125-126	783833.40	1006718.81	3	
4125-128	783848.23	1006715.72	3	
4125-137	783847.06	1006710.16	3	
4125-138	783854.80	1006708.52	3	
4125-143	783822.58	1006715.13	3	
4188-1129	783832.27	1006713.16	7	
1	783848.07	1006709.95	3	kolik, bod ohrožen zemědělskou činností
2	783855.64	1006767.07	3	kolik, bod ohrožen zemědělskou činností
3	783836.55	1006770.26	3	kolik, bod ohrožen zemědělskou činností
4	783828.13	1006714.00	7	kolik, bod ohrožen zemědělskou činností
5	783829.00	1006719.79	3	kolik, bod ohrožen zemědělskou činností
6	783848.82	1006715.59	3	kolik, bod ohrožen zemědělskou činností

Kopie katastrální mapy ze dne 14.6.2020

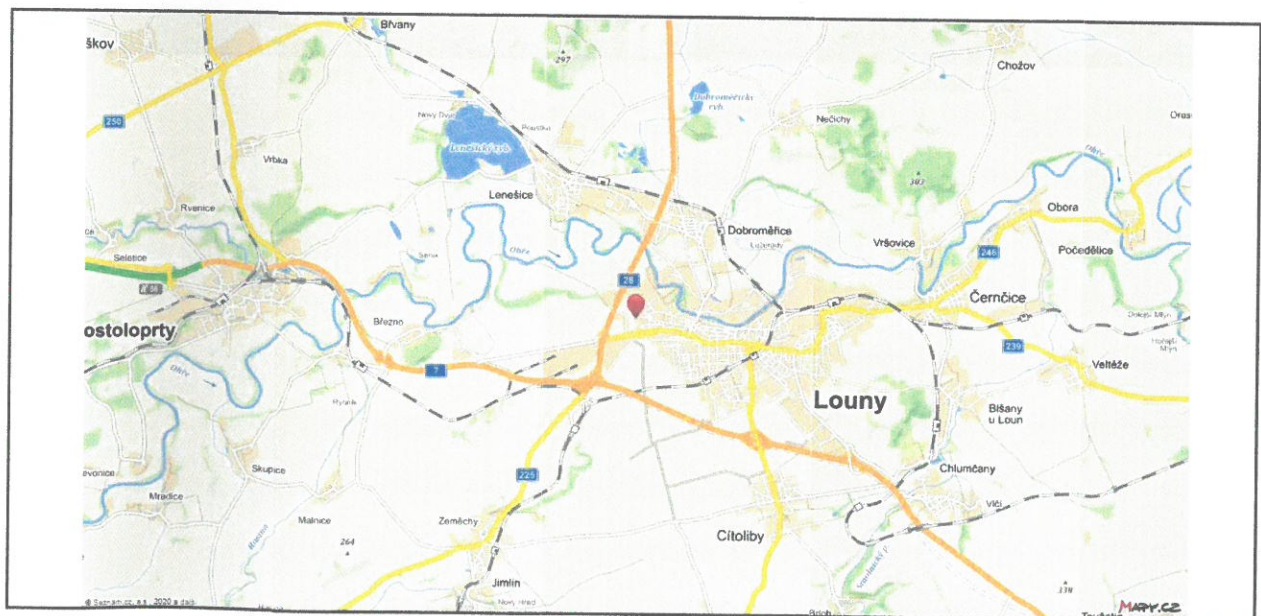


Pozemky dle KN - bez provedeného zápisu dle GP

Mapa oblasti



Poloha v ul. Mělecká



Celková situace

Fotodokumentace



pohledy z ul. Mělecká - Z



pohled S



pohled V



pohled SZ

P



P

