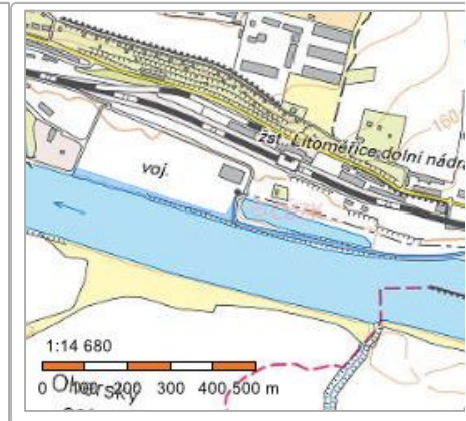


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4708/1
Obec:	Litoměřice [5645671]
Katastrální území:	Litoměřice [685429]
Číslo LV:	495
Výměra [m ²]:	10331
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

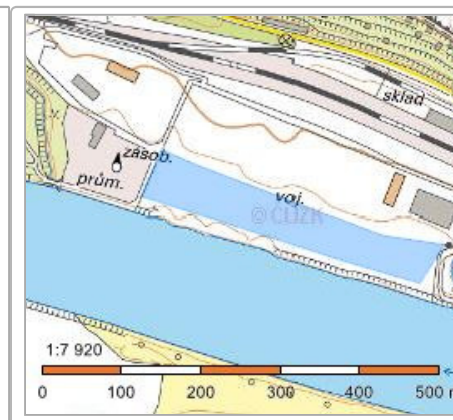
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.10.2018 13:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4709/1
Obec:	Litoměřice [564567]
Katastrální území:	Litoměřice [685429]
Číslo LV:	495
Výměra [m ²]:	19724
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

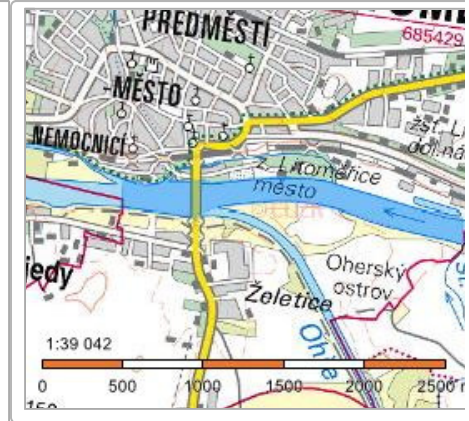
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.10.2018 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4750/4
Obec:	Litoměřice [5645671]
Katastrální území:	Litoměřice [685429]
Číslo LV:	495
Výměra [m ²]:	353016
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

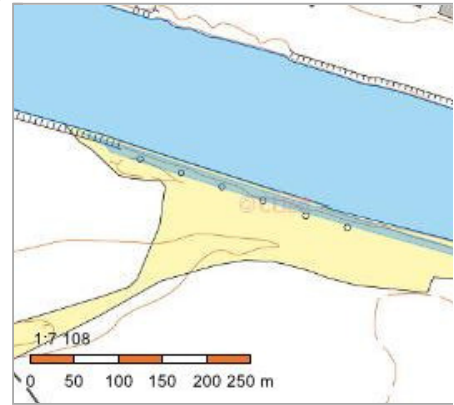
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.10.2018 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4752/23	
Obec:	Litoměřice [564567]	
Katastrální území:	Litoměřice [685429]	
Číslo LV:	495	
Výměra [m ²]:	4576	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	trvalý travní porost	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12110	4576

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

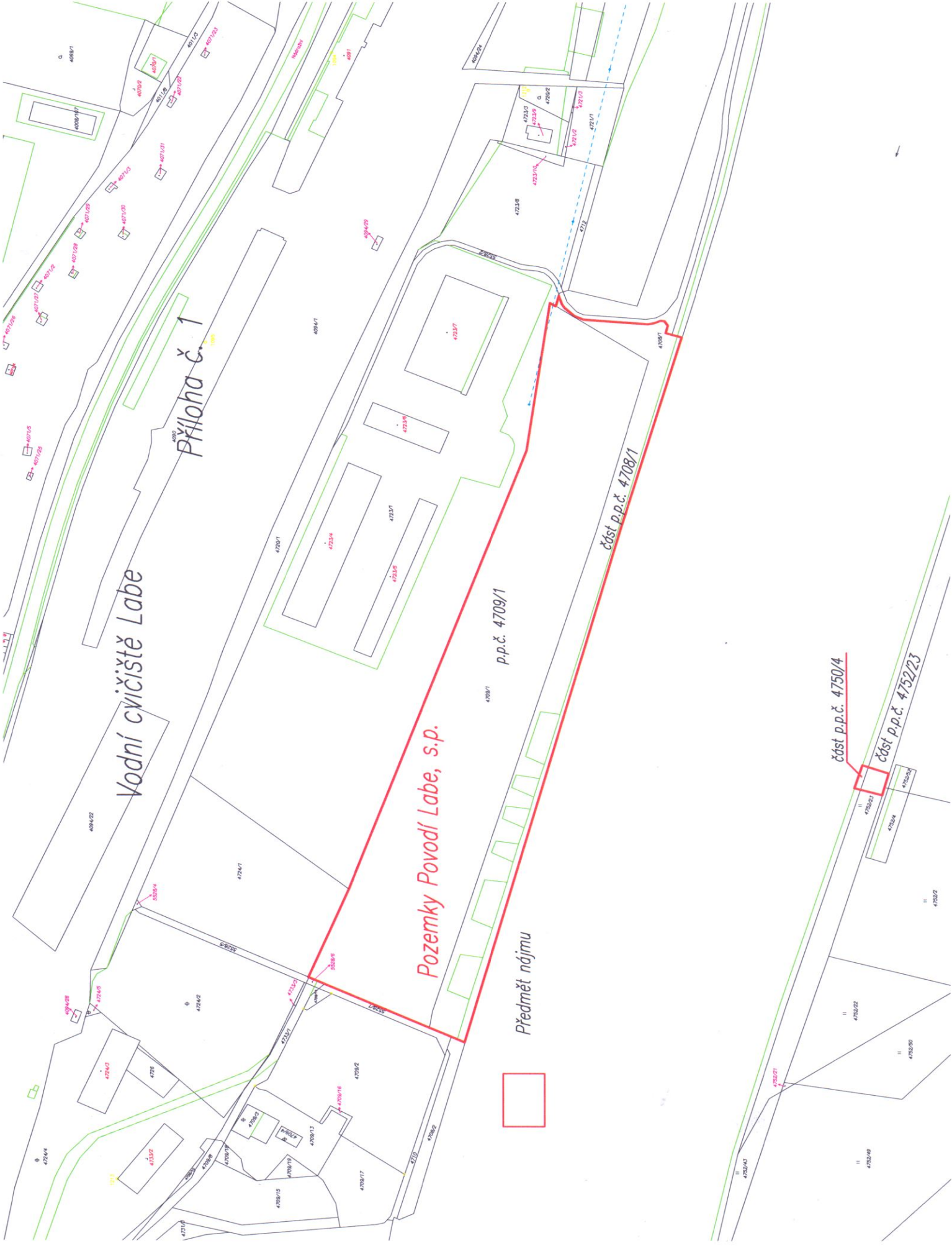
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.10.2018 13:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0



Vodní cvičiště Labe

Příloha č. 1

Pozemky Povodí Labe, s.p.

p.p.č. 4709/1

část p.p.č. 4708/1

Předmět nájmu



část p.p.č. 4750/4

část p.p.č. 4752/23



Vodní cvičiště Labe

Příloha č. 1

Pozemky Povodí Labe, s.p.

p.p.č. 4709/1

část p.p.č. 4708/1

Předmět nájmu

část n.p.č. 4750/4

část n.p.č. 4752/3

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4731/2018

o ceně pozemků a výši nájemného k p.č. 4708/1 - část, 4709/1, 4750/4 - část a 4752/23 - část, k.ú. Litoměřice v Litoměřicích

Objednavatel znaleckého posudku:

Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951
500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny pozemků a výše nájemného

Dle 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 28.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

Jan Kulhánek

XXX

Počet stran: 6 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

razítko

V Lovečkovcích 11.7.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně pozemků a učení výše nájemného

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Litoměřice p.č.4709/1, 4708/1, 4750/4 a 4752/23
412 01 Litoměřice

LV: 495
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Litoměřice
Katastrální území: Litoměřice
Počet obyvatel: 24 168

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 182,00 Kč/m²

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- a) Informace z ktastru nemovitostí
- b) Situační náskres lokality
- c) Vyhláška č. 457/2017 Sb.
- d) Výměr MF ČR č. 01/2018, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

4. Vlastnické a evidenční údaje

Okres: Litoměřice
Obec: Litoměřice
Katastrální území: Litoměřice
List vlastnictví: 495
Vlastník: Povodí Labe, s.p. Hradec Králové
Číslo parcely: 4708/1 - část ostatní plocha komunikace 6379.1 m²
4709/1 ostatní plocha sportoviště 19724 m²
4750/4 - část vodní plocha 50 m²
4752/23 - část trvalý travní porost 100 m²

5. Dokumentace a skutečnost

Předložena informace z KN a situační náskres lokality

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o plochy na pravém břehu řeky Labe (část p.č. 4708/1 a p.č. 4709/1), které jsou využívány ženijními jednotkami Armády ČR k výcviku a logistice a plochy na levém břehu řeky Labe (části p.č. 4750/4 a 4752/23), sloužící jako předmostí při výcviku.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb., vyhláška č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku a výměr MF ČR č. 01/2018

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5- leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec 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:

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,679}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nejsou	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,606$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,475$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,411$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,679$

Index polohy pozemku $I_P = 0,606$

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

<u>Znak</u>	<u>P_i</u>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00

P5. Komerční využití

I Bez možnosti komerčního využití

0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	1 182,-	0,231 1,000	273,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4708/1 - část	6 379	273,04	1 741 722,16
Ostatní stavební pozemek - celkem			6 379		1 741 722,16

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	1 182,-	0,50	0,606	1,000		358,15
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	4709/1	19 724	358,15		7 064 150,60
Jiný pozemek - celkem			19 724			7 064 150,60

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	1 182,-	0,06 1,00				70,92

§ 8 odst. 2 - nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 2		1 182,-	0,85 0,15	0,606 1,000		91,33
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	4750/4 - část	50		70,92	3 546,-
§ 8 odstavec 2	trvalý travní porost	4752/23 - část	100		91,33	9 133,-
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 150 m ²						12 679,-

Pozemky - zjištěná cena

= 8 818 551,76 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky

8 818 551,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

8 818 551,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

8 818 550,- Kč

slovy: Osmmilionůosmsetosmnácttisícipětsetpadesát Kč

D. ZJIŠTĚNÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO

Pro zjištění obvyklé ceny nájemného je nutné vycházet z nabídek realitních kanceláří pro danou oblast, tento případ nelze použít vzhledem k tomu, že jediná nabídka výrazně přesahuje částkou 108.- Kč/m²/rok maximální možné nájemné pro pozemky vyjmenované v bodě 2.1 Výměru MF ČR č. 01/2018 částku 30.- Kč/m²/rok. Vzhledem k tomu, že lokalita je vhodná jen pro způsob využití tak jak je využíván znalec považuje za zcela přiměřené snížit pro výpočet nájemného částku na 20.- Kč/m²/rok. Při rozloze lokality 26 253.1 m² a použití hodnoty výše uvedené činí obvyklé nájemné

525 062.- Kč/rok.

Tuto hodnotu podporuje i Komentář MF ČR k doporučenému zjištění ročního užítku z nemovitosti pro zhodnocení služebnosti 4 - 8%, zde je roční užitek cca 6%.

razítko

V Lovečkovcích 11.7.2018

Jan Kulhánek

XXX

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ústí nad Labem dne 15.12.1992 pod č.j. Spr 5702/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4731/2018 znaleckého deníku.

