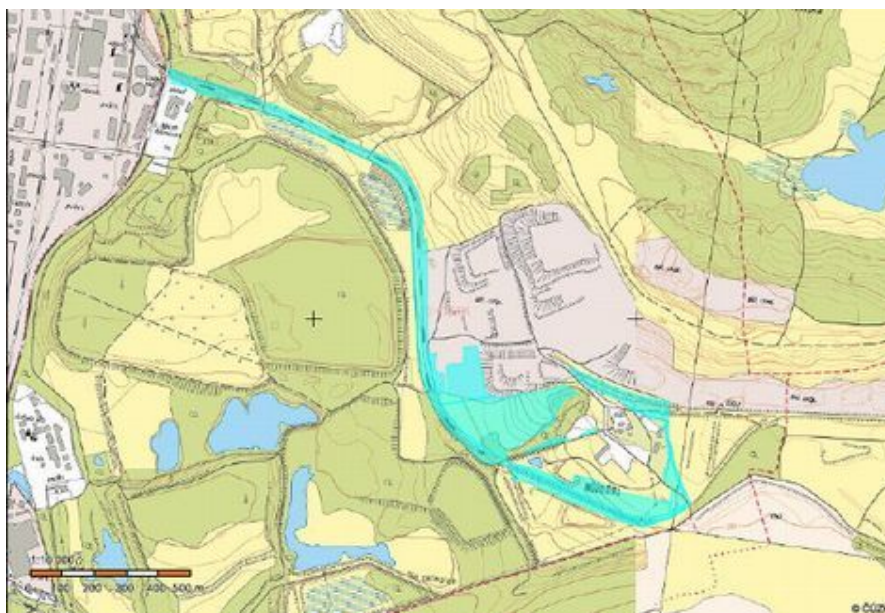


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4238-10/2021**

o obvyklé ceně( tržní hodnotě) nemovitosti – pozemku p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3, p.č.513/2,p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28 včetně příslušenství v katastrálním území Růžodol



**Zadavatel znaleckého posudku:** Indra-Šebesta v.o.s., RČ/IČO: 26919877  
Čechyňská 16  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pro insolvenční řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 25.1.2021 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Petr Bicenc  
Koldům 1581  
436 01 Litvínov  
telefon: 603748486  
e-mail: [pbicenc@volny.cz](mailto:pbicenc@volny.cz)

Znalecký posudek je podán v oboru obor E k o n o m i k a, odvětví Ceny a odhady nemovitostí, se specializací Oceňování nemovitostí.

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Zadavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Litvínově 15.2.2021

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol**

o obvyklé ceně( tržní hodnotě) nemovitosti – pozemku p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3, p.č.513/2,p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28 včetně příslušenství v katastrálním území Růžodol

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemku p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3, p.č.513/2,p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28 včetně příslušenství v katastrálním území Růžodol

Adresa předmětu ocenění: Litvínov - Růžodol  
434 01 Litvínov - Růžodol

LV: 2870

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Litvínov

Katastrální území: Růžodol

Počet obyvatel: 23 661

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **886,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{560,00 \text{ Kč/m}^2}$

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.1.2021 za přítomnosti ing. Miloslava Soldáta.

### **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- 1.1.1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.11.2016
- 1.1.2. Snímek katastrální mapy
- 1.1.3. Informace z územního plánu města Litvínov
- 1.1.4. Výřez z územního plánu

1.1.5. Stavební povolení na I Etapu – Program výroby bioetanolu vydané SÚ Litvínov pod č.j. SÚ/33609-SP/2338/2004/HOZ, rozhodnutí právní moci 31.12.2004

1.1.6. Zjištění na místě samém

#### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

S.P. of W. a.s., RČ/IČO: 27268471, tř. Budovatelů 2830/3, 43401 Most, podíl 1 / 1

Nemovitost – pozemku p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3, p.č.513/2,p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28 včetně příslušenství v katastrálním území Růžodol, obec Litvínov jsou vedené v listě vlastnictví č.2870.

Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení staveb. objektu SO-1102 Gravitační větev B části parcely na pozemku p.č.475/15 ve prospěch Palivového kombinátu Ústí( IČ:00007536) na základě smlouvy V-2440/2009-508, právní účinky vkladu ke dni 31.7.2009.

Ostatní věcná břemena nebo jiná omezení nejsou uvedena v listě vlastnictví ani nebyla zjištěna

Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí nemají vliv na ocenění

### **C. NÁLEZ**

#### **1. Dokumentace a skutečnost**

Znalec vychází z porovnání podkladů a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a předpokládá, že stav v rozhodném období byl totožný se stavem ke dni místního šetření.

#### **2. Celkový popis nemovité věci**

Pozemky se nacházejí ve jihovýchodní okrajové části a rozprostírají od západní hranice podniku UNIPETROL RPA u stanice „Minerva” a pokračují východně a dále se rozprostírají okolo skládky pevných a průmyslových odpadů "Celio". Některé pozemky se nacházejí poblíž staré ekologické zátěže – skládky bývalých kalů Chemopetrol a.s. v blízkosti bývalé vlečky. Pozemky jsou rovinaté nebo částečně zvlněné a nejsou oplocené. Na pozemcích se nevyskytují žádné stavby ani venkovní úpravy. Na některých pozemcích jsou částečně trvalé porosty vzniklé přirozeným náletem bez většího hospodářského významu a nemají zásadní vliv na obvyklou cenu. Z hlediska dopravního napojení je hlavní přístup k pozemkům ze silnice Litvínov – Kopisty – Celio, vedlejší přístup Kopisty - Minerva. Přístup k pozemkům je částečně po zpevněných a částečně po nezpevněných komunikacích. K nemovitostem nevedou žádné inženýrské sítě, ale na některých sousedních pozemcích jsou přípojky inženýrských sítí. Pozemky jsou zahrnuté podle platného územního plánu do zóny – plocha průmyslové výroby. Na pozemky bylo vydáno stavební povolení na I. Etapu – program výroby bioetanolu.

#### **3. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemek p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.513/2,p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28
2. Pozemek p.č.514/1, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3

## D. 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu - k některým pozemkům je možný příjezd po zpevněné komunikaci a k některým pozemkům i pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - strategicky výhodně položené pozemky se stavebním povolením na projektu na výrobu bioetanolu	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,551}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,540}$$

**1. Pozemek p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.513/2, p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28**

Pozemek p.č.513/2

Pozemek přímo navazuje na východní oplocení areálu „ Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako orná půda. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 755m<sup>2</sup>. K pozemku nevedou žádné inženýrské sítě.

Pozemek p.č.513/4

Pozemek přímo navazuje na severní oplocení areálu „ Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 2005m<sup>2</sup>.

Pozemek p.č.515/6

Pozemek je umístěn v prostoru mezi pozemkem p.č.485/15 s kolejištěm bývalé vlečky na jihozápadní straně a areálem „Celio“ na severovýchodní straně. Pozemek je vedený v současné době jako orná půda. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 19 778m<sup>2</sup>.

Pozemek p.č.515/28

Pozemek se nachází při východním oplocení „ Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako orná půda. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 3 097m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.515/45

Pozemek se nachází při jihovýchodním oplocení „Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako orná půda. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 1 989m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.523/3

Pozemek přímo navazuje na severní oplocení areálu „Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 11 372m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.531/4

Pozemek se nachází na severozápadním okraji budoucího provozního areálu výroby bioetanolu a severně nad pozemkem p.č.485/15 tělesem bývalé vlečky. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 16 680m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.531/6

Pozemek se nachází uvnitř budoucího areálu výroby bioetanolu severně nad pozemkem p.č.485/15 s kolejištěm bývalé vlečky. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 48 255m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.531/8

Pozemek se nachází při obslužné komunikaci k provozním objektům „Černá kypa“, které jsou uvnitř areálu „Celia“. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 356m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.531/23

Pozemek se nachází na severozápadním okraji budoucího provozního areálu výroby bioetanolu a severně nad pozemkem p.č.485/15 s kolejištěm bývalé vlečky. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 2 881m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.531/25

Pozemek se nachází při severním oplocení areálu „Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 18m<sup>2</sup>

#### Pozemek p.č.531/28

Pozemek se nachází při obslužné komunikaci k provozním objektům „Černá kypa“, které jsou uvnitř areálu „Celia“. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a

proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 1 498m<sup>2</sup>.

#### Pozemek p.č.475/15

Pozemek přímo navazuje ze západní strany na pozemek p.č.475/113 a rozprostírá se až k jihozápadnímu okraji areálu „Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 57891m<sup>2</sup>. K pozemku nevedou žádné inženýrské sítě.

#### Pozemek p.č.475/113

Pozemek přímo navazuje z východní strany na areál Unipetrolu RPA v oblasti „Minerva“( východní brána) a rozprostírá se směrem na východ. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - manipulační. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.1). Celková výměra: 11218m<sup>2</sup>.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,540**

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,540 = \mathbf{0,540}$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	560,-	0,540		302,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	513/2	755	302,40	228 312,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	513/4	2 005	302,40	606 312,-
§ 4 odst. 1	orná půda	515/6	19 778	302,40	5 980 867,20
§ 4 odst. 1	orná půda	515/28	3 097	302,40	936 532,80
§ 4 odst. 1	orná půda	515/45	1 989	302,40	601 473,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	513/3	11 372	302,40	3 438 892,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	531/4	16 680	302,40	5 044 032,-
§ 4 odst. 1	orná půda	531/6	48 255	302,40	14 592 312,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	531/8	356	302,40	107 654,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	531/23	2 881	302,40	871 214,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	531/25	18	302,40	5 443,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	531/28	1 498	302,40	452 995,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	475/15	57 891	302,40	17 506 238,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	475/113	11 218	302,40	3 392 323,20
Stavební pozemky - celkem			177 793		<b>53 764 603,20</b>

**Pozemek p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.513/2, p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28 - zjištěná cena celkem = 53 764 603,20 Kč**

## **2. Pozemek p.č.514/1, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3**

### **Pozemek p.č.514/1**

Pozemek se nachází při východním oplocení areálu „Celio“. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - komunikace. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu a v současné i budoucí době bude sloužit jako obslužná komunikace, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.3). Celková výměra: 1171m<sup>2</sup>.

### **Pozemek p.č.509/1**

Pozemek se nachází jižně od areálu „Celio“ u pozemku p.č.475/15. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - dráha. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu a byl využíván jako těleso vlečky, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.3). Celková výměra: 8372m<sup>2</sup>.

### **Pozemek p.č.509/2**

Pozemek se nachází jižně od areálu „Celio“ u pozemku p.č.475/15. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - dráha. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu a byl využíván jako těleso vlečky, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.3). Celková výměra: 398m<sup>2</sup>.

### **Pozemek p.č.509/3**

Pozemek se nachází jižně od areálu „Celio“ u pozemku p.č.475/15. Pozemek je vedený v současné době jako ostatní plocha - dráha. Pozemek je podle stavebního povolení zahrnutý do I. Etapy – Programu výstavby bioetanolu a byl využíván jako těleso vlečky, a proto se bude oceňovat podle §4 odst.3). Celková výměra: 211m<sup>2</sup>.



## Ocenění

### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
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	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití a dálnice	1,05

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,441}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	560,-	0,441	1,000	246,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	514/1	1 171	246,96	289 190,16
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - dráha	509/1	8 372	246,96	2 067 549,12
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - dráha	509/2	398	246,96	98 290,08
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - dráha	509/3	211	246,96	52 108,56
Ostatní stavební pozemky - celkem			10 152		<b>2 507 137,92</b>

**Pozemek p.č.514/1, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3 - zjištěná cena celkem = 2 507 137,92 Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

### **Rekapitulace**

1. Pozemek p.č.475/15, p.č.475/113, p.č.513/2, p.č.513/4, p.č.514/1, p.č.515/6, p.č.515/28, p.č.515/45, p.č.523/3, p.č.531/4, p.č.531/6, p.č.531/8, p.č.531/23, p.č.531/25 a p.č.531/28	53 764 603,20 Kč
2. Pozemek p.č.514/1, p.č.509/1, p.č.509/2, p.č.509/3	2 507 137,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **56 271 741,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **56 271 740,- Kč**

slovy: Padesátšestmilionůdvěstěsedmdesátjednatísícsedmsetčtyřicet Kč

## **F. ZÁVĚR**

### **Obvyklá cena( tržní hodnota)**

1. Při určení „obvyklé ceny“ se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze **skutečně dosahovaných sjednávaných cen** na tuzemském trhu v daném místě a čase.
2. V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z **nabídkových cen**.
3. V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle **vyhlášky**; v případě nájemného odvozením z ceny pronajímané věci.

### **Ocenění pozemků**

#### **3.1. Porovnávací přístup**

##### **3.1.1. Přímé metody**

##### **3.1.2. Nepřímé metody**

#### **3.1. Porovnávací přístup**

##### **3.1.1. Přímé metody**

Používají se pouze tehdy, lze-li k posuzovanému subjektu najít pozemek podobný či obdobný, jehož prodejní, nabízená či jinak avizovaná cena je známa a zároveň jsou známy podmínky, za nichž transakce proběhla, případně, za nichž se měla odehrávat. Při výběru vzorků je důležité, aby podobné vzorky zejména co do širších geografických vztahů ( umístění pokud možno ve shodné lokalitě), aby se jednalo o shodný segment trhu ( podobný účel využití), velikost a kvalita. K dispozici nejsou prodejní smlouvy na samostatné pozemky v dané obci či okolí, a proto k této metodě nepřihlížíme.

### **3.1.2. Nepřímé metody**

Spočívají ve srovnání oceňovaného subjektu s referenčním vzorkem, reprezentujícím jednotlivé vzorky vybrané množiny, která představuje výběrový soubor. Pomocí cenových úprav se reaguje na odlišnosti, jimiž se ostatní pozemky od referenčního liší.

#### **3.1.2.1. Sekundární data**

Pro výběr referenčního vzorku bylo vybráno několik lokalit se stejným segmentem trhu ( využití pro průmyslové zóny)

#### **Základní popis oceňovaných pozemků**

Pozemky se nacházejí ve jihovýchodní okrajové části a rozprostírají od západní hranice podniku UNIPETROL RPA u stanice „Minerva” a pokračují východně a dále se rozprostírají okolo skládky pevných a průmyslových odpadů "Celio". Některé pozemky se nacházejí poblíž staré ekologické zátěže – skládky bývalých kalů Chemopetrol a.s. v blízkosti bývalé vlečky. Pozemky jsou rovinaté nebo částečně zvlněné a nejsou oplocené. Na pozemcích se nevyskytují žádné stavby ani venkovní úpravy. Na některých pozemcích jsou částečně trvalé porosty vzniklé přirozeným náletem bez většího hospodářského významu a nemají zásadní vliv na obvyklou cenu. Z hlediska dopravního napojení je hlavní přístup k pozemkům ze silnice Litvínov – Kopisty – Celio, vedlejší přístup Kopisty - Minerva. Pozemky jsou v současnosti přístupné po nové komunikaci III/2565 Most – Mariánské Radčice”. Přístup k pozemkům je částečně po zpevněných a částečně po nezpevněných komunikacích. K nemovitostem nevedou žádné inženýrské sítě, ale na některých sousedních pozemcích jsou přípojky inženýrských sítí. Pozemky jsou zahrnuté podle platného územního plánu do zóny – plocha průmyslové výroby. Na pozemky bylo vydáno stavební povolení na I. Etapu – program výroby bioetanolu.

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

#### **Základní popis oceňovaných pozemků**

Pozemky se nacházejí ve jihovýchodní okrajové části a rozprostírají od západní hranice podniku UNIPETROL RPA u stanice „Minerva” a pokračují východně a dále se rozprostírají okolo skládky pevných a průmyslových odpadů "Celio". Některé pozemky se nacházejí poblíž staré ekologické zátěže – skládky bývalých kalů Chemopetrol a.s. v blízkosti bývalé vlečky. Pozemky jsou rovinaté nebo částečně zvlněné a nejsou oplocené. Na pozemcích se nevyskytují žádné stavby ani venkovní úpravy. Na některých pozemcích jsou částečně trvalé porosty vzniklé přirozeným náletem bez většího hospodářského významu a nemají zásadní vliv na obvyklou cenu. Z hlediska dopravního napojení je hlavní přístup k pozemkům ze silnice Litvínov – Kopisty – Celio, vedlejší přístup Kopisty - Minerva. Přístup k pozemkům je částečně po zpevněných a částečně po nezpevněných komunikacích. K nemovitostem nevedou žádné inženýrské sítě, ale na některých sousedních pozemcích jsou přípojky inženýrských sítí. Pozemky jsou zahrnuté podle platného územního plánu do zóny – plocha průmyslové výroby. Na některé pozemky bylo vydáno stavební povolení na I. Etapu a II. Etapu – výroby bioetanolu.

## Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná/ kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Údlice, Chomutov</b> Pozemek pro komerční využití, 23 715 m <sup>2</sup> , Údlice u Chomutova. Pozemek je v územním plánu obce vedený jako plocha drobné výroby služeb a je tak vhodný k výstavbě skladů, hal či lehká výroba. Na patě pozemku jsou vedené inženýrské sítě( voda, plyn, transformátor ) a k pozemku je přístup již po zpevněné příjezdové cestě. V blízkosti se již nachází haly, sklady, zahradnické centrum. Nyní je k pozemku vázaná pachtovní smlouva. Pozemek je pronajat společností zabývající se zemědělskou výrobou s výpovědní dobou 12 měsíců. Celková cena: <b>23 477 850 Kč za nemovitost, včetně provize</b> Cena za m <sup>2</sup> : <b>990 Kč</b> Poznámka k ceně: <b>cena včetně právního servisu</b> ID zakázky: <b>4898</b> Aktualizace: <b>08.01.2020</b> Plocha pozemku: <b>23 715 m<sup>2</sup></b>		<b>23 715</b>	<b>23 477 850</b>	<b>990,00</b>	<b>0,85</b>	<b>837,30</b>
KRC: 0,95 KMP: 0,85 KPP: 1,05 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,95 KUV: 1,05						
<b>Háj u Duchcova</b> Pozemek v Háji u Duchcova, který je určený v územním plánu pro výstavbu výrobního areálu, nebo skladovací haly. K pozemku jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě. Je možné si koupit jen část pozemku. Třeba 2.000 m <sup>2</sup> . Celková cena: <b>9 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu</b> Cena za m <sup>2</sup> : <b>990 Kč</b> ID zakázky: <b>4201/1171</b> Aktualizace: <b>04.04.2020</b> Plocha pozemku: <b>10 000 m<sup>2</sup></b> Voda: <b>Dálkový vodovod</b> Plyn: <b>Plynovod</b> Odpad: <b>Jímka</b> Elektrina: <b>230V, 400V</b> Doprava: <b>Vlak, Silnice, MHD, Autobus</b> Komunikace: <b>Asfaltová</b>		<b>10 000</b>	<b>9 900 000</b>	<b>990,00</b>	<b>0,76</b>	<b>748,64</b>
KRC: 0,95 KMP: 0,80 KPP: 1,05 KDD: 0,95 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 0,95 KUV: 1,05						
<b>Dubí, Bystřice</b> Prodej souboru komerčních pozemků o celkové ploše 30339 m <sup>2</sup> v okrajové části města Dubí, okres Teplice, část Bystřice, které tvoří jeden funkční celek. V areálu jsou zpevněné plochy, travnaté pozemky a budovy. Areál celkově oplocen, příjezd po zpevněné komunikaci. Areál napojen na vodovodní přípojku, a elektrickou energii s vlastní trafostanicí. Areál provozován od roku 1993 firmou, která se zabývala zpracováním dřeva a následnou dřevovýrobou. V územním plánu je tento prostor veden jako manipulační plocha pro průmyslovou		<b>30 339</b>	<b>33 900 000</b>	<b>1 117,37</b>	<b>0,91</b>	<b>1 018,17</b>

výrobu s možným využitím pro výstavbu průmyslových, skladovacích a výrobních prostor. Areál má velmi dobrou polohu na okraji obce s napojením na silnici 1. třídy a dálnici na SRN. Hranice se SRN cca 10 km.

Celková cena: **33 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**

Cena za m<sup>2</sup> : **1 117 Kč**

ID zakázky: **4316**

Aktualizace: **11.05.2020**

Umístění objektu: **Okraj obce**

Plocha pozemku: **30 339 m<sup>2</sup>**

Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**

Komunikace: **Asfaltová**

KRC: 0,95 KMP: 0,87 KPP: 1,05 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,05  
:

**Most** **98 000 70 000 000 714,29 0,90 641,25**

Hledáme zájemce o koupi pozemku o celkové výměře 10ha. Pozemek je dle platného územního plánu vhodný mimo jiné pro výstavbu zařízení výrobního charakteru (rušící výroba), případně skladování. Pozemek je přístupný po asfaltové komunikaci i pro TIR 24/7. Potřebné inženýrské sítě jsou nedaleko. Pozemku se týká vydané povolení na výstavbu technologického zařízení. K výhodám lokality patří také nedaleké nákladové vlakové nádraží, průmyslová výroba je v okolí realizovaná již dlouhodobě.

Celková cena: **70 000 000 Kč za nemovitost**

Cena za m<sup>2</sup>: **714 Kč**

ID zakázky: **021-03-372**

Aktualizace: **08.02.2021**

Plocha pozemku: **98 000 m<sup>2</sup>**

Voda: **Dálkový vodovod**

Elektrina: **230V, 400V**

Doprava: **Vlak, Silnice**

Komunikace: **Asfaltová**

KRC: 0,95 KMP: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,05  
:

**Újezdeček** **50 000 45 000 000 900,00 0,92 829,52**

**Prodej komerčního pozemku 50 000 m<sup>2</sup> Újezdeček, okres Teplice**

Komerční pozemek na prodej v Teplicích - Újezdečku o velikosti cca. 50.000 m<sup>2</sup> v územním plánu na výrobu a sklady s možností zastavění výrobní halou cca. 30.000 m<sup>2</sup>. Nabízíme pomoc s vyřízením územního rozhodnutí.

Cena: **45 000 000 Kč (k jednání)**

Cena: **900 Kč/m<sup>2</sup>**

ID zakázky: **00270 – 50 000 m - 1**

Aktualizace: **23.01.2021**

Plocha pozemku: **50 000 m<sup>2</sup>**

KRC: 0,95 KMP: 0,88 KPP: 1,05 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,05  
:

**Podbořany** **80 000 120 000 1 500,00 0,86 1 282,50**  
**000**

Pozemky s platným stavebním povolením v lokalitě s dostupnou pracovní silou a podporou města. Zastavěná plocha hal je cca 20m<sup>2</sup> a 17m<sup>2</sup>, možné řešit jako

samostatné areály. Vynikající dopravní obslužnost. Výstava do nájmu i do vlastnictví, možný i prodej pozemku.

Cena: **120 000 000 Kč**

Poznámka k ceně: **1 500 Kč/m<sup>2</sup>**

ID zakázky: **02549 - 80000m - 1**

Aktualizace: **20.12.2020**

Plocha pozemku: **800 00 m<sup>2</sup>**

KRC: 0,95 KMP 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

**Průměrná jednotková cena**

**892,90 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	475/15	57 891	750	1 / 1	43 418 250
ostatní plocha	475/113	11 218	750	1 / 1	8 413 500
ostatní plocha	509/1	8 372	750	1 / 1	6 279 000
ostatní plocha	509/2	398	750	1 / 1	298 500
ostatní plocha	509/3	211	750	1 / 1	158 250
orná půda	513/2	755	750	1 / 1	566 250
ostatní plocha	513/4	2 005	750	1 / 1	1 503 750
ostatní plocha	514/1	1 171	750	1 / 1	878 250
orná půda	515/6	19 778	750	1 / 1	14 833 500
orná půda	515/28	3 097	750	1 / 1	2 322 750
orná půda	515/45	1 989	750	1 / 1	1 491 750
ostatní plocha	523/3	11 372	750	1 / 1	8 529 000
ostatní plocha	531/4	16 680	750	1 / 1	12 510 000
orná půda	531/6	48 255	750	1 / 1	36 191 250
ostatní plocha	531/8	356	750	1 / 1	267 000
ostatní plocha	531/23	2 881	750	1 / 1	2 160 750
ostatní plocha	531/25	18	750	1 / 1	13 500
ostatní plocha	531/28	1 498	750	1 / 1	1 123 500
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>187945</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>140 958 750</b>

Porovnatelné pozemky jsou situované ve stejné nebo obdobných lokalitách jako oceňované nemovitosti, jedná se převážně o pozemky s možností napojení na inženýrské sítě (vyjma plynu), s přístupem převážně po zpevněné komunikaci. Upravené základní ceny pozemků se pohybují v rozmezí 640-1280 Kč/m<sup>2</sup>. Základní cena je určena pod průměrem intervalu základních upravených cen pozemků tj. 750 Kč/m<sup>2</sup> důvodem je nadměrná výměra pozemků, avšak vzrůstající cena pozemků všeobecně.

### **3.4. Rekapitulace**

Podle výsledků z přehledové tabulky je patrné, že ceny pozemků získané na základě porovnávací metody se pohybují v pásmu 640-1280 Kč/m<sup>2</sup>. Při zjištění ceny pomocí „sekundárních dat“ byly uvažovány vzorky ze sousedních lokalit, menší výměry a bylo použito nabídkových cen.

Oceňované pozemky mají značně větší výměru a je na ně vydáno stavební povolení „Etapy – Programu výroby bioetanolu“. Dle sdělení stavebního úřadu v Litvínově byla stavba „Program výroby bioetanolu“ zahájena a výše uvedená rozhodnutí (stavební povolení) vydaná ve věci platná. Stavební úřad v minulosti ani současné době neeviduje žádnou žádost o vydání změny stavby před jejím dokončením. Vzhledem k těmto okolnostem je výsledná cena uvažována přibližně v průměru výsledného pásma cen.

Při omezeném množství informací o realizovaných cenách je možno využít přiměřeně i nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří se zvážení vývojových trendů na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro odhad obvyklé ceny, stanovují tržní hodnotu pozemků v k.ú. Růžodol ve výši

**750,- Kč/m<sup>2</sup>**

slovy: sedmsetpadesát Kč

**Silné stránky nemovitosti**

- umístění v územním plánu v zóně VU a pozemky se stavebním povolením
- zajištění přístupu přes zkolaudovanou komunikaci Most - Mariánské Radčice( kolem jezera Most)
- strategicky výhodné pozemky
- možnost napojení na vlečkové těleso

**Slabé stránky nemovitosti**

- potřebná oprava části kolejového svršku železniční vlečky

Výměra oceňovaného pozemku činí 187 945m<sup>2</sup>.

Cena pozemků zjištěná dle nepřímé porovnávací metody s příslušenstvím výše uvedených pozemků v k.ú. Růžodol činí:

**140 958 750,- Kč**

slovy: jednostočtyřicetmilionůdevětsetpadesátosmtisíc sedmsetpadesát Kč

**Tržní hodnota** se blíží ceně zjištěné podle nepřímé porovnávací metody a činí:

**140 960 000,-Kč**

slovy: jednostočtyřicetmilionůdevětsetšedesátisíc Kč

## **G. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek z katastrální mapy	6
Výřez z územního plánu	2
Fotodokumentace	3
Stavební povolení I.etapa	9

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27.9.1996 Spr. 4741 pro obor E k o n o m i k a, odvětví Ceny a odhady nemovitostí, se specializací Oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4238-10/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 15.2.2021

Ing. Petr Bicenc  
Koldům 1581  
436 01 Litvínov  
telefon: 603748486  
e-mail: pbicenc@volny.cz

*Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.*



# Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2019 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 123 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686191 Růžodol

List vlastnictví: 2870

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
S. P. of W. a.s., tř. Budovatelů 2830/3, 43401 Most	27268471	

### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
475/15	57891	ostatní plocha	manipulační plocha	
475/113	11218	ostatní plocha	manipulační plocha	
509/1	8372	ostatní plocha	dráha	
509/2	398	ostatní plocha	dráha	
509/3	211	ostatní plocha	dráha	
513/2	755	orná půda		zemědělský půdní fond
513/4	2005	ostatní plocha	manipulační plocha	
514/1	1171	ostatní plocha	ostatní komunikace	
515/6	19778	orná půda		zemědělský půdní fond
515/28	3097	orná půda		zemědělský půdní fond
515/45	1989	orná půda		zemědělský půdní fond
523/3	11372	ostatní plocha	manipulační plocha	
531/4	16680	ostatní plocha	manipulační plocha	
531/6	48255	orná půda		zemědělský půdní fond
531/8	356	ostatní plocha	manipulační plocha	
531/23	2881	ostatní plocha	manipulační plocha	
531/25	18	ostatní plocha	manipulační plocha	
531/28	1498	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení stavebního objektu SO - 1102 Gravitační řád větev B na části parcely  
Oprávnění pro  
Palivový kombinát Ústí, státní podnik, Hrbovická 2,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.  
strana 1

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2019 15:15:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567256 Litvínov  
Kat.území: 686191 Růžodol List vlastnictví: 2870  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Typ vztahu

##### Oprávnění pro

Hrbovice, 40339 Chlumec, RČ/IČO: 00007536

##### Povinnost k

Parcela: 475/15

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2009.

V-2440/2009-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo smluvní

ve výši 31.393.691,89 Kč s příslušenstvím

##### Oprávnění pro

Kejduš Jaroslav Ing., Závist 511/42, Komín, 62400 Brno, RČ/IČO: 580313/1862

Podíl na pohledávce

1/2

Nejedlý Luděk Ing., Colova 1410/19, Žabovřesky, 61600 Brno, RČ/IČO: 580223/1182

1/2

##### Povinnost k

Parcela: 475/113, Parcela: 475/15, Parcela: 509/1, Parcela: 509/2, Parcela: 509/3, Parcela: 513/2, Parcela: 513/4, Parcela: 514/1, Parcela: 515/28, Parcela: 515/45, Parcela: 515/6, Parcela: 523/3, Parcela: 531/23, Parcela: 531/25, Parcela: 531/28, Parcela: 531/4, Parcela: 531/6, Parcela: 531/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2006.

V-511/2006-508

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 19.04.2011.

Z-3850/2011-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 29.105.638,07 Kč s příslušenstvím

##### Oprávnění pro

Kejduš Jaroslav Ing., Závist 511/42, Komín, 62400 Brno, RČ/IČO: 580313/1862

Nejedlý Luděk Ing., Colova 1410/19, Žabovřesky, 61600 Brno, RČ/IČO: 580223/1182

##### Povinnost k

Parcela: 475/113, Parcela: 475/15, Parcela: 509/1, Parcela: 509/2, Parcela: 509/3, Parcela: 513/2, Parcela: 513/4, Parcela: 514/1, Parcela: 515/28, Parcela: 515/45, Parcela: 515/6, Parcela: 523/3, Parcela: 531/23, Parcela: 531/25, Parcela: 531/28, Parcela: 531/4, Parcela: 531/6, Parcela: 531/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-3266/2015 -34 ze dne 24.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2015 13:09:05. Zápis proveden dne 19.05.2015.

V-3008/2015-508

Pořadí k 24.04.2015 13:09

#### D Poznámky a další obdobné údaje

##### Typ vztahu

##### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 2

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2019 15:15:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567256 Litvínov  
Kat.území: 686191 Růžodol List vlastnictví: 2870  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Typ vztahu

##### Povinnost k

S. P. of W. a.s., tř. Budovatelů 2830/3, 43401 Most,  
RČ/IČO: 27268471

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-3266/2015 -31 ze dne 15.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2015 12:14:02. Zápis proveden dne 28.04.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6651/2015-703

##### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: 475/113, Parcela: 475/15, Parcela: 509/1, Parcela: 509/2, Parcela: 509/3, Parcela: 513/2, Parcela: 513/4, Parcela: 514/1, Parcela: 515/28, Parcela: 515/45, Parcela: 515/6, Parcela: 523/3, Parcela: 531/23, Parcela: 531/25, Parcela: 531/28, Parcela: 531/4, Parcela: 531/6, Parcela: 531/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-3266/2015 -35 ze dne 24.04.2015. Právní moc ke dni 28.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2015 13:09:22. Zápis proveden dne 28.04.2015; uloženo na prac. Most

Z-2048/2015-508

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-3266/2015 -35 ze dne 24.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2017 17:08:43. Zápis proveden dne 26.05.2017; uloženo na prac. Most

Z-2126/2017-508

##### Související zápisy

##### Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-3266/2015 -115 ze dne 05.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 04:44:46. Zápis proveden dne 09.04.2018; uloženo na prac. Most

Z-1222/2018-508

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Brno - venkov 137Ex-3266/2015 -118 (odročeno na neurčito) ze dne 10.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2018 18:00:32. Zápis proveden dne 14.05.2018; uloženo na prac. Most

Z-1709/2018-508

##### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

##### Povinnost k

S. P. of W. a.s., tř. Budovatelů 2830/3, 43401 Most,  
RČ/IČO: 27268471

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-5872/2017 -8 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2017 18:58:25. Zápis proveden dne 19.04.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-5092/2017-703

##### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 3

# Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2019 15:15:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567256 Litvínov  
Kat.území: 686191 Růžodol List vlastnictví: 2870  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: 475/113, Parcela: 475/15, Parcela: 509/1, Parcela: 509/2, Parcela: 509/3, Parcela: 513/2, Parcela: 513/4, Parcela: 514/1, Parcela: 515/28, Parcela: 515/45, Parcela: 515/6, Parcela: 523/3, Parcela: 531/23, Parcela: 531/25, Parcela: 531/28, Parcela: 531/4, Parcela: 531/6, Parcela: 531/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-5872/2017 -11 ze dne 19.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2017 18:46:07. Zápis proveden dne 21.04.2017; uloženo na prac. Most Z-1620/2017-508

#### Související zápisy

##### Spojení exekucí ke společnému řízení

exekuce č.j. 137 EX 5872/2017-8 ze dne 12.4.2017  
exekuce č.j. 137 EX 9003/2017 ze dne 1.6.2017

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 3 ex.ř.) Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-5872/2017 -37 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2017 18:45:16. Zápis proveden dne 14.07.2017; uloženo na prac. Most

Z-2728/2017-508

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

##### Povinnost k

S. P. of W. a.s., tř. Budovatelů 2830/3, 43401 Most,  
RČ/IČO: 27268471

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-9003/2017 -9 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2017 17:00:14. Zápis proveden dne 05.06.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7291/2017-703

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: 475/113, Parcela: 475/15, Parcela: 509/1, Parcela: 509/2, Parcela: 509/3, Parcela: 513/2, Parcela: 513/4, Parcela: 514/1, Parcela: 515/28, Parcela: 515/45, Parcela: 515/6, Parcela: 523/3, Parcela: 531/23, Parcela: 531/25, Parcela: 531/28, Parcela: 531/4, Parcela: 531/6, Parcela: 531/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-9003/2017 -12 ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2017 23:02:57. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Most

Z-2318/2017-508

#### Související zápisy

##### Spojení exekucí ke společnému řízení

exekuce č.j. 137 EX 5872/2017-8 ze dne 12.4.2017  
exekuce č.j. 137 EX 9003/2017 ze dne 1.6.2017

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 3 ex.ř.) Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-5872/2017 -37 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2017 18:45:16. Zápis proveden dne 14.07.2017; uloženo na prac. Most

Z-2728/2017-508

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 4

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2019 15:15:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567256 Litvínov  
Kat.území: 686191 Růžodol List vlastnictví: 2870  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 31.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2005.

Pro: S. P. of W. a.s., tř. Budovatelů 2830/3, 43401 Most V-1539/2005-508  
RČ/IČO: 27268471

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
513/2	12501	755
515/6	12001	19778
515/28	12001	1038
	12501	2059
515/45	12001	1807
	12501	182
531/6	12001	48255

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

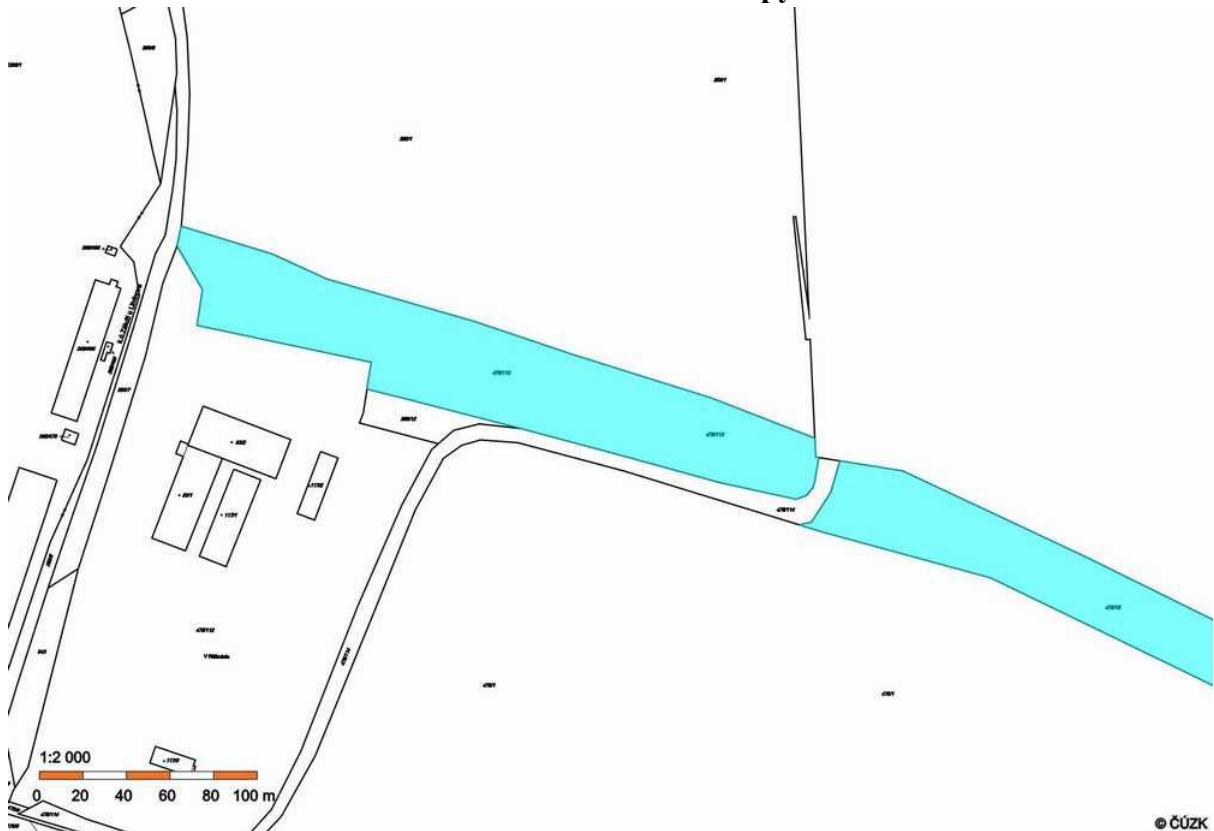
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.12.2019 15:35:06

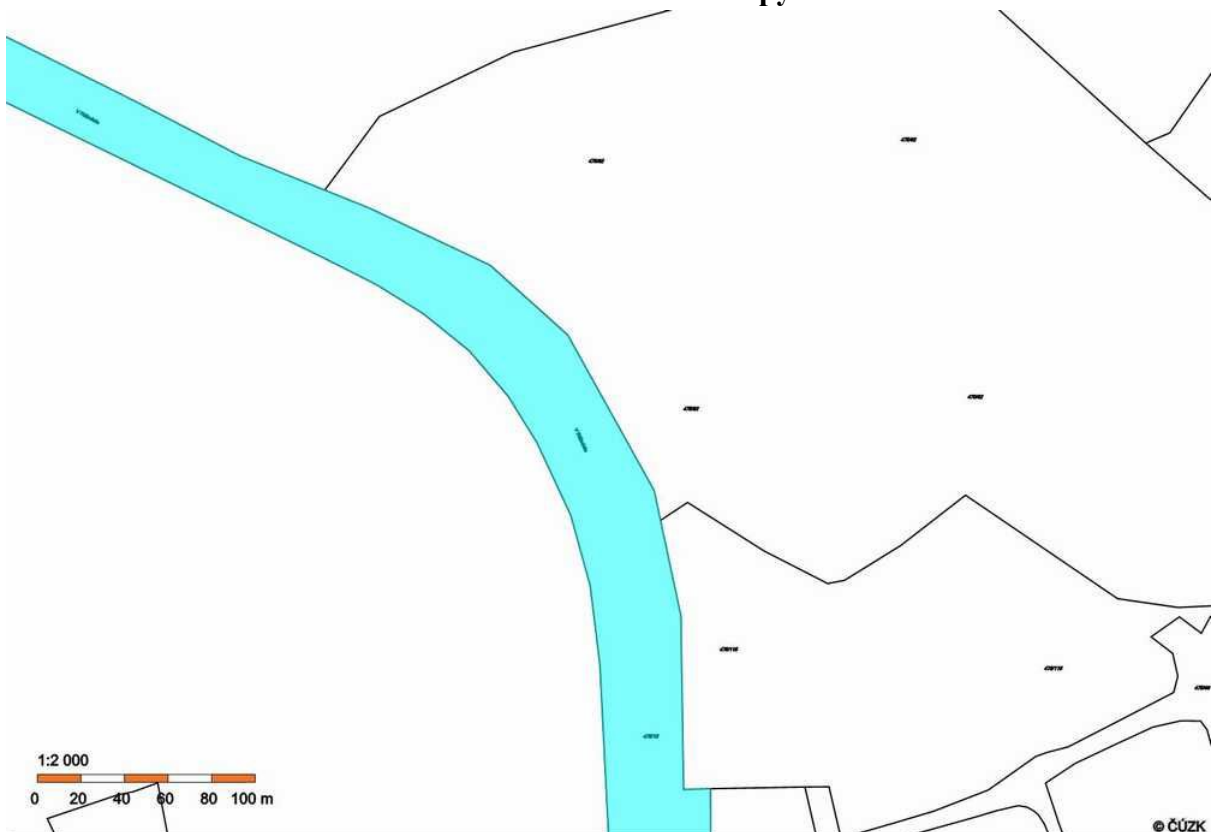




## Snímek z katastrální mapy



## Snímek z katastrální mapy

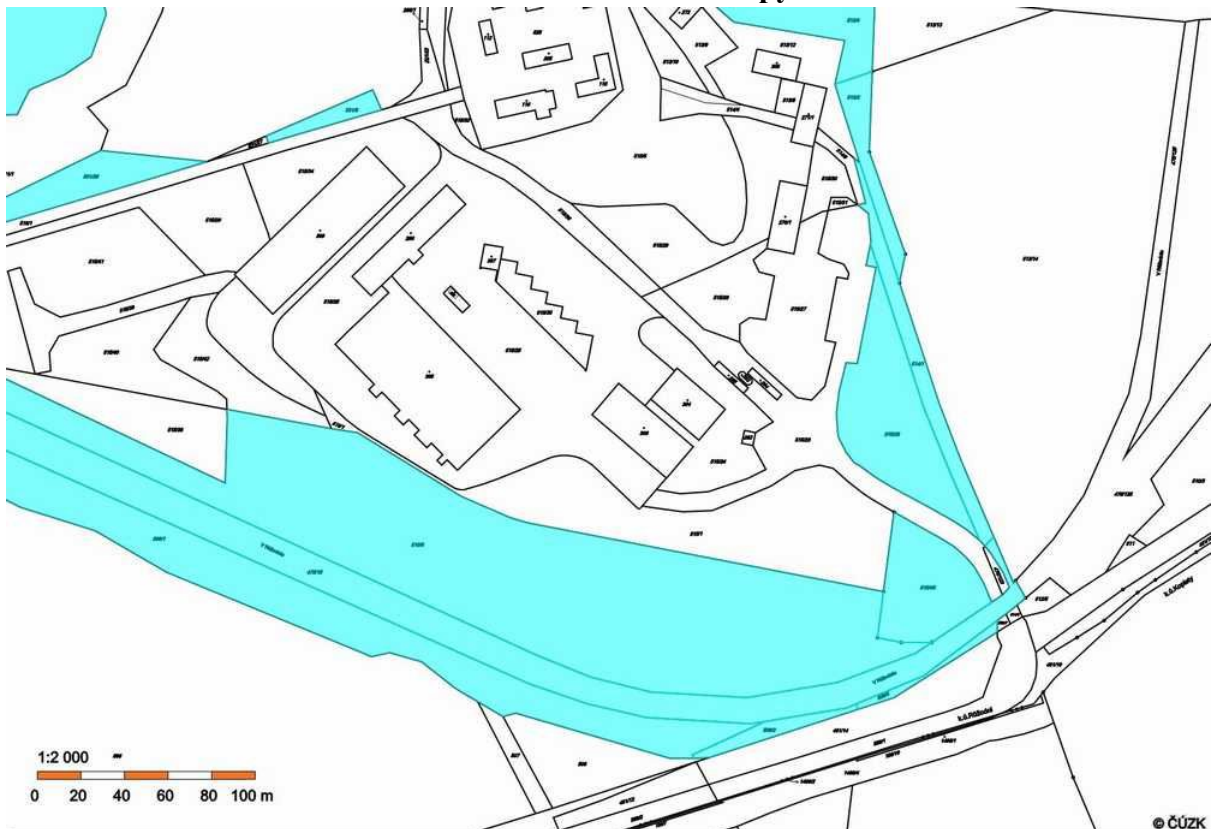




### Snímek z katastrální mapy



### Snímek z katastrální mapy









































## Výřez z územního plánu



## Výřez z územního plánu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:		
BV	  	PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU
BM	  	PLOCHY BYDLENÍ V NÍZKOPODLAŽNÍ ZÁSTAVBĚ
BC	 	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
ZO	 	PLOCHY REKREACE - PLOCHY ZAHRÁDKOVÝCH OSAD
OV	 	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
OK	 	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ VYBAVENOST
OS	 	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT A TĚLOVÝCHOVA
OH	 	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBIŠTVO
VZ	 	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - PARKOVÁ ZELEN
SM	 	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SC	 	PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO CENTRA
DI	 	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
DG	 	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ - GARÁŽE
TI	 	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
VS	 	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA
PX	 	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBA SPECIFICKÁ
VS	 	PLOCHY ŘEMESLNÉ VÝROBY A SLUŽEB



## Fotodokumentace



p.č.475/15



p.č.475/113



p.č.475/113



p.č.475/15



p.č.475/15



p.č.475/15



p.č.509/1



p.č.531/23

## Fotodokumentace



p.č.531/6



p.č.531/6



p.č.531/6



p.č.531/28



p.č.515/45



p.č.515/45



p.č.514/1



p.č.515/28



## Fotodokumentace



p.č.515/28



p.č.513/3



p.č.523/3



p.č.513/2



nápojení na silnici z Mostu



nápojení na silnici z Braňan



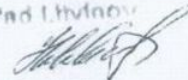
## Stavební povolení I. etapa

Městský úřad Litvínov  
Stavební úřad  
Vodní čp. 871, Litvínov 436 01, tel.: 476 767 800

to rozhodnutí nebylo právně

nocí dne 31. 12. 2004

Stavební úřad Litvínov



Č.j. SÚ/33609 - SP/2338/2004/HOZ  
Vyřizuje: Zdeněk Holubička

Litvínov, dne 29.11.2004

N & S & N Consultants s.r.o., Budovatelů 2830, 43401 Most, kterou zastupuje firma  
CG Chemoprag Group, s.r.o., Na Babě 1526/35, 16000 Praha 6

### Stavební povolení

Městský úřad v Litvínově, stavební úřad obdržel dne 12.10.2004 Vaši žádost o vydání stavebního povolení na stavbu „**Program výroby bioetanolu - I. etapa - Výroba bioetanolu a zpracování CO<sub>2</sub>, Růžodol**“, v obci Litvínov - Růžodol na pozemcích parc. č. 350/4, 475/1, 475/5, 475/9 I, 475/15, 475/114, 531/4, 531/6, 531/23, 545/0 v kat.území Růžodol.

Stavba je členěna na stavební objekty a provozní soubory:

#### FC 01 Výroba bezvodného bioetanolu

Stavební objekty

- SO 101 Příjem a skladování obilí
- SO 102 Mlýnice
- SO 103 Fermentace a pomocné provozy
- SO 104 Destilace a odvodnění bioetanolu
- SO 105 Sklad bioetanolu
- SO 106 Plnění bioetanolu do železničních cisteren
- SO 107 Zpracování výpalků
- SO 108 Sklad a výdej DDGS
- SO 109 Úprava procesních vod

Provozní soubory

- PS 101 Příjem, skladování, úprava a mletí obilí
- PS 102 Ztekucení a sacharizace
- PS 103 Propagace kvasinek a fermentace
- PS 104 Destilace, rektifikace a odvodnění
- PS 105 Sklad a výdej bioetanolu
- PS 106 Separace a zahuštění výpalků
- PS 107 Sušení, peletizace a výdej výpalků
- PS 108 CIP – sanitace
- PS 109 Úprava procesních vod

#### FC 02-1 Servisní provozy

Stavební objekty

- SO 201 Administrativně-provozní budova
- SO 202 Silniční váha
- SO 203 Servisní provozy
- SO 204 Parovod
- SO 206 Základy VNR Bioetanolu

## Stavební povolení I. etapa

### Provozní soubory

- PS 201 Parovod I
- PS 202 Chladicí voda
- PS 203 Tlakový vzduch
- PS 204 Vzduchotechnika a vytápění
- PS 205 Parní a kondenzátní hospodářství
- PS 206 Vnější nadzemní rozvody
- PS 207 Stabilní hasicí zařízení
- PS 208 Elektronická požární signalizace
- PS 209 Silnoproudá elektroda a rozvody
- PS 210 Slaboproudé rozvody
- PS 211 Měření a regulace
- PS 212 SŘTP

### FC 02-2 Zpracování CO<sub>2</sub>

#### Stavební objekty

- SO 221 Vypírka, komprese a kondenzace CO<sub>2</sub>
- SO 222 Výroba a sklad suchého ledu
- SO 223 Sklad a plnění kapalného CO<sub>2</sub>

#### Provozní soubory

- PS 221 Vypírka, komprese a kondenzace CO<sub>2</sub>
- PS 222 Výroba a sklad suchého ledu
- PS 223 Sklad a plnění kapalného CO<sub>2</sub>
- PS 225 Vzduchotechnika a vytápění
- PS 226 Silnoproudé rozvody
- PS 227 Měření a regulace
- PS 228 SŘTP

### FC 02-4 Vybavenost areálu výroby bioetanolu a zpracování CO<sub>2</sub>

#### Stavební objekty

- SO 232 Rozvod pitné vody
- SO 233 Rozvod požární vody
- SO 234 Rozvody užitkové vody
- SO 235 Dešťová kanalizace
- SO 236 Splašková kanalizace
- SO 237 Technologická kanalizace
- SO 238 Kabelové rozvody
- SO 239 Telefonní přípojka
- SO 240 Venkovní osvětlení
- SO 241 Uzemnění
- SO 242 Komunikace a zpevněné plochy v areálu
- SO 243 Konečné terénní úpravy a sadové úpravy

Stavba navazuje na inženýrsko-technickou vybavenost území.

Na základě výsledku projednání žádosti ve stavebním řízení Městský úřad Litvínov, stavební úřad jako příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů – úplně znění vyhlášeno pod č. 109/2001 Sb. (dále jen „stavební zákon“), rozhodl takto:



## Stavební povolení I. etapa

Program výroby bioetanolu I. etapa - Výroba bioetanolu a zpracování CO<sub>2</sub>, Růžodol", v obci Litvínov - Růžodol na pozemcích parc. č. 350/4, 475/1, 475/5, 475/9 I, 475/15, 475/114, 531/4, 531/6, 531/23, 545/0 v kat.území Růžodol se podle § 66 stavebního zákona

### povoluje .

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektu (dokumentace) ověřeného ve stavebním řízení. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
3. Stavba bude dokončena nejpozději do 31.12.2007.
4. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb. upravující požadavky na provádění staveb a příslušné technické normy.
5. Zahájení stavby oznámí stavebník stavebnímu úřadu.
6. Před zahájením stavby předloží stavebník stavebnímu úřadu vytyčení prostorové polohy odborně způsobilými osobami. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněnými zeměměřickými inženýry.
7. Stavebník je povinen učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození inženýrských sítí, zejména tím, že před započatím zemních prací provede jejich vytyčení.
8. Stavebník, který stavbu provádí je povinen mít na stavbě projektovou dokumentaci prováděné stavby a vedený stavební deník.
9. Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště tabuli s nápisem "Stavba povolena" a dalšími údaji o stavbě.
10. Při realizaci stavby bude max. dbáno na to, aby nedocházelo k nadměrnému znečištění okolí stavby v opačném případě bude zajištěno neprodlené vyčištění zasažených prostor.
11. Veškeré škody vzniklé stavbou na cizím majetku budou hrazeny stavebníkem a to v souladu s příslušným ustanovením občanského zákoníku.
12. Během přípravy, realizace i následného provozu stavby bude postupováno tak, aby nemohlo dojít k ohrožení jakosti povrchových, případně podpovrchových vod.
13. S odpady vzniklými při realizaci stavby bude nakládáno v souladu se zákonem č. 185/01 Sb., o odpadech
14. Při kolaudaci stavebník předloží doklady o tom, jakým způsobem byly odpady zlikvidovány či předány k dalšímu využití.
15. Stavba bude provedena v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech.
16. O povolení vstupu na pozemky požádá stavebník před vlastní realizací stavby po vydání pravomocného stavebního povolení.
17. Ke kolaudaci předložit uzavřenou likvidační smlouvu na odpady.
18. Stavebník po ukončení stavby požádá stavební úřad o kolaudaci.
19. Stavebník při realizaci stavby dodrží podmínky požární bezpečnosti stanovené projektem stavby a technickou zprávou PO.
20. Stavbou nebude narušena, poškozena či znečištěna krajská komunikace, v opačném případě dojde k okamžité nápravě na náklady stavebníka. Případné zásahy do krajské komunikace požaduje Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace předem projednat.
21. Stavební úřad nařizuje před kolaudací stavby zkušební provoz pro zajištění všech důležitých měření nutných pro zhodnocení provozu na ochranu zdraví osob a životního prostředí.
22. Pro tento zkušební provoz bude podána žádost o prozatímní užívání stavby ke zkušebnímu provozu.
23. Pozemky stavbou dotčeny budou po realizaci stavby vráceny do původního stavu.

## Stavební povolení I.etapa

24. Odpady vzniklé stavební činností budou odstraněny v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. O odpadech a souvisejícími právními předpisy ve znění pozdější legislativy.
25. Stavba bude provedena dodavatelsky, stavebník před zahájením stavebních prací předloží stavebnímu úřadu písemnou formou název a adresu oprávněné organizace, která bude stavbu provádět.
26. Projekt pro realizaci bude obsahovat podmínky KHS Ústeckého kraje vydané pod zn.834-4020/04/Dr.Ni ze dne 13.5.2004 :
  - na prašných pracovištích – úprava mletí obilí, příjem a skladování obilí bude upravena technologie tak, aby prašnost na pracovištích nepřesahovala  $4\text{mg.m}^{-1}$ . Během zkušebního provozu bude provedena objektivizace, v případě překročení této hodnoty, tj. PEL pro mouku ve smyslu nařízení vlády č. 178/2001 Sb. ve znění nař. vl. č.523/2002 Sb., budou provedeny úpravy.
  - Hodnoty umělého osvětlení na pracovištích budou upraveny podle ČSN EN 12464-1- Osvětlení pracovních prostorů –tato norma nahrazuje ČSN 36 0450. Na trvalých pracovních místech musí UGR odpovídat 25.
  - Pro chemické látky a chemické přípravky je od 1.5.2004 v platnosti zákon č. 356/2003 Sb. Je proto nutné při nakládání s nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky respektovat požadavky tohoto zákona a vypracovat podle § 44a odst. 10 zákona č. 258/2000 Sb. v platném znění písemná „Pravidla o bezpečnosti, ochraně zdraví a ochraně životního prostředí při práci s nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky.
  - S dispozičním návrhem stravovacího provozu ( přípravný pokrmů, jídelna, zázemí) se souhlasí v případě, že
    1. Na sociálním zázemí pro personál stravovacího provozu (l.15) musí být u umývadla zajištěn přívod teplé a studené vody s vodovodní baterií s bezdotykovým spouštěním vody (senzor, nášlapné zařízení).
    2. V přípravně jídel (l.17) a v prostoru výdeje musí být k mytí rukou personálu instalováno umývadlo s přívodem teplé a studené pitné vody s bezdotykovou vodovodní baterií a dřež s přívodem teplé a studené pitné vody k mytí potřeb při výdeji.
    3. V umývárně nádobí (l.16) musí být realizováno oddělené pracoviště (dvojdřez, myčka) k umývání nádobí strážníků a částečně oddělený prostor vybavený dvojdřezem (dostatečných rozměrů) k umývání přepravních nádob a provozního nádobí. K ukládání provozního nádobí a přepravních nádob (termoporty, gastronádoby) musí být vyčleněn dostatečně velký prostor vybavený omývatelnými regály.
    4. V celém prostoru stravovacího provozu musí být realizováno nucené podtlakové větrání s přívodem nejméně  $70\text{m}^3/\text{hod/osobu}$ , v přípravně, ve výdejně a v umývárně nádobí by měla být zajištěna výměna vzduchu v objemu 5-10x objem místnosti/hod. Sklad odpadů musí být větrán samostatně.
    5. Otevíratelná okna stravovacího provozu musí být opatřena sítěmi proti hmyzu. Ve skladu potravin musí být okna zastíněna proti přímému slunečnímu záření.
    6. V zázemí a ve výdejní části (umývárny nádobí, přípravná, výdejní linka) musí být na všech plochách určených k manipulaci s potravinami, pokrmů a nádobím zajištěno osvětlení o intenzitě 500 luxů (UGR 19).
  - V případě, že navržený výrobní závod bude vyrábět produkty též k účelům v potravinářství (oxid uhličitý ve formě kapalného  $\text{CO}_2$  či tuhého ledu pro sycení nápojů či chlazení potravin) musí být v provozu a na sociálním zázemí personálu instalovány u umyvadel vodovodní baterie s bezdotykovým spouštěním vody.
  - Při kolaudaci stavby bude předložen protokol o měření umělého osvětlení.
  - Při kolaudaci stavby bude předložen protokol o funkčnosti klimatizačních a vzduchotechnických zařízení.



## Stavební povolení I.etapa

- Při kolaudaci stavby bude doloženo, že potrubí vodovodní přípojky pitné vody a materiál vodojemů pitné vody vyhovuje požadavkům na materiály přicházejícím do přímého styku s vodou dle § 5 odst. 2) zákona č. 258/2000 Sb. v platném znění.
  - Při kolaudaci stavby bude předložen protokol o laboratorním rozboru pitné vody.
  - Pro zaměstnance na stavbě bude zajištěno odpovídající hygienické zázemí.
  - V případě stanovení PEL pro látku, která není uvedena v nařízení vlády č. 178/2001 Sb. ve znění nař. vlády č. 523 Sb. (amylalkoholy jako rozhodující složka při výrobě bioetanolu) – je nutné žádat o stanovení PEL Státní zdravotní ústav v Praze.
27. Před zahájením stavby bude předložena dokumentace vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení HZS Ústeckého kraje, ÚO Most. Tato dokumentace bude zpracována v souladu s ust. § 5 a 10 vyhl. 246/2001 S. o požární prevenci
28. Při provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit PVTs, je každý stavebník povinen učinit veškerá opatření, aby nedošlo k poškození PVTs zejména tím, že zajistí:
- a) před zaházením prací vyznačení polohy PVTs přímo na staveništi
  - b) prokazatelné seznámení pracovníků, kteří budou provádět práce, s polohou PVTs
  - c) upozornění organizace provádějící práce na možnou polohovou odchylku uloženého PVTs +30cm od výkresové dokumentace
  - d) před zahájením výkopových prací odkrytí míst styků (křížení) ručně kopanými sondami a oznámení případných nesrovnalostí zjištěných těmito sondami příslušnému pracovišti
  - e) upozornění pracovníků na to, aby při zemních pracích dbali nejvyšší opatrnosti, nepoužívali nevhodné nářadí a ve vzdálenosti nejméně 1,5 m po stranách krajního vedení PVTs nepoužívali žádné mechanizační prostředky (hloubicí stroje, sbíječky a pod).
  - f) řádné zabezpečení odkrytého PVTs proti poškození při práci (prověšením, pádem předmětů apod.) i proti poškození nepovolanou osobou.
  - g) dodržování zákazu přeježdění tras PVTs těžkými vozidly (mechanizací) a jejich patkování pokud není provedena ochrana těchto tras proti mechanickému poškození
  - h) dodržování zákazu skládek a budování zařízení, která by znemožňovala přístup k PVTs
  - i) aby nebyla snižována nebo zvyšována vrstva zeminy nad trasami PVTs
  - j) aby nedošlo k poškození pomocných zařízení telekomunikační sítě a nebylo s nimi manipulováno (jedná se např. o nadzemní, rozvaděče, kabelové, označnické, patníky, tyče, lana a tyče ochranné nebo uzemňovací soustavy).
  - k) aby organizace provádějící zemní práce zhutnila zeminu pod kabely a ochrannými HDPE trubkami a vyzvala pracovníka ochrany telekomunikační sítě k provedení kontroly před zakrytím kabelů a ochranných HDPE trubek, zda nejsou viditelně poškozeny a zda byly dodrženy stanovené podmínky. Pro provedení kontroly je nutné provést ochranu a krytí PVTs (písek, cihly, folie).
  - l) okamžité ohlášení každého poškození telekomunikační sítě pracovníkům ochrany telekomunikační sítě.
29. Stavebník písemně oznámí zahájení a ukončení prací na stavbě min. 14 dní předem na SDC Ústí nad Labem technický odbor, Železničářská 31.
30. V projektu pro realizaci stavby budou splněny a odsouhlaseny podmínky a.s. Chemopetrol uvedené ve vyjádření ze dne 30.6.2004 pod zn. OSA/895, které je nedílnou součástí dokladové části projektové dokumentace.
31. Objekty a plochy vybudované v rámci zařízení staveniště budou postupně odstraňovány podle dokončení jednotlivých částí stavby, a to do 1 měsíce po jejím dokončení.
32. Stavební úřad nařizuje před kolaudací stavby zkušební provoz výrobních zařízení
33. Pro tento zkušební provoz bude podána žádost o prozatímní užívání ke zkušebnímu provozu.
34. Při realizaci budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření IBP Ústeckého a Libereckého kraje pod č.j. 2175/7.31/2004/15.7 ze dne 31.5.2004, které tvoří v dokladové části nedílnou součást projektové dokumentace stavby.

## Stavební povolení I.etapa

35. Objekty a plochy vybudované v rámci zařízení staveniště budou postupně odstraňovány podle dokončení jednotlivých částí stavby, a to do 1 měsíce po jejím dokončení.
36. Hranice trvalého záboru budou v terénu vyznačeny dobře viditelnými znaky. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posouvání na okolní zemědělské pozemky.
37. Před zahájením stavby bude z plochy trvalého záboru skryta ornice a zúrodnění schopné zeminy, které budou deponovány v areálu závodu. Deponovaná zemina bude řádně ošetřována před zaplevelením. Část zúrodnění schopných zemín bude následně použita pro potřeby rekultivace (ohumusu) ostatních ploch a nepevněných ploch v areálu závodu a železniční vlečky. Zbývající část ornice bude použita pro potřeby zemědělské rekultivace v územním obvodu města Litvínova dle požadavku MěÚ Litvínov odboru ŽP.
38. Stavba bude věcně a časově koordinována se stavbou „Program výroby bioetanolu – I.etapa – Vybavenost území“.

### Odůvodnění

Stavební úřad opatřením ze dne 3.11.2004 oznámil zahájení stavebního řízení všem známým účastníkům řízení a orgánům státní správy a stanovil lhůtu na uplatnění námitek do 18.11.2004.

Stavební úřad v provedeném stavebním řízení přezkoumal předloženou žádost o stavební povolení z hledisek uvedených v § 62 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány státní správy a zjistil, že jejím uskutečněním (ani užíváním) nejsou ohroženy zájmy společnosti ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Projekt (dokumentace) stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

K předmětné stavbě se vyjádřily tyto orgány státní správy, organizace, správci sítí a byly doloženy tyto doklady:

- KHS Ústeckého kraje, ÚP Most pod zn.834-4020/04/Dr.Ni. vyhotoven 13.5.2004
- Krajský úřad ÚK odbor ŽPaZ pod zn.3305/3341,3342/59356/04 vyhotoven 13.5.2004
- MUS a.s. Most právní nástupce pod zn.OSM/Kh/04/521 vyhotoven 19.5.2004
- MUS a.s. Most právní nástupce pod zn.OSM/Kh/04/1080 ze dne 12.11.2004
- SČE a.s. Děčín pod MO-Kr vyhotoven 21.5.2004
- VUSS Litoměřice pod čj.5045/2004-1440 vyhotoven 24.5.2004
- ČESKÝ TELECOM a.s. pod čj.00794/04/MO/MD vyhotoven 24.5.2004
- SČP a.s. Ústí nad Labem pod čj.1214/05/RC CV/2004 vyhotoven 27.5.2004
- OBÚ Most pod čj.2011/04 vyhotoven 28.5.2004
- IBP pro Ústecký a Liberecký kraj pod čj.2175/7.31/2004/15.7 vyhotoven 31.5.2004
- HZS Ústeckého Kraje, ÚO Most pod čj.HSUL-305-02/MO-PREV-SP-SŘ-Ru-2004 vyhotoven 22.6.2004
- Chemopetrol a.s. Litvínov pod zn.OSA/895 vyhotoven 30.6.2004
- ČR-SEI Ústí nad Labem pod zn.1074,1601/04/42.103/Kb-72 vyhotoven 30.6.2004
- Celio a.s. Litvínov vyhotoven 20.8.2004
- SčVaK a.s. Most pod zn.0904/Ei vyhotoven 20.9.2004
- Město Litvínov pod zn:ORR/2262/S-140/Br/2004 ze dne 18.11.2004
- Drážní úřad, sekce stavební Praha vydal pod čj.10-5043/04-1-DÚ/Ro rozhodnutí o rozsahu a způsobu zabezpečení železničních přejezdů vyhotoven 30.8.2004
- Drážní úřad, stavební sekce Praha vydal pod čj. 10-5043/04-2-DÚ/Ro rozhodnutím stavební povolení pro stavbu dráhy "Program výroby bioetanolu" vyhotoven 6.9.2004
- MěÚ Litvínov odbor ŽP vydal pod čj.ŽP 231/04/Ja/J-2497/1506 rozhodnutí o povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových vyhotoven 5.10.2004



## Stavební povolení I.etapa

- Krajský úřad ÚK odbor ŽPaZ vydal pod zn.6606/04/ZPZ/IP-35/Sk rozhodnutím integrované povolení ve smyslu § 13 odst.3 zákona 76/2002 Sb. o integrované prevenci vyhotoven 20.10.2004

Stanoviska dotčených orgánů státní správy byla zahrnuta do podmínek rozhodnutí.

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

**Územní rozhodnutí o umístění této stavby bylo vydáno dne 21.10.2003 pod č.j. SÚ/17002-ÚR/2338/2003/HOZ.**

### Stručný popis stavby :

Jedná se o novou stavbu „Výroba bioetanolu a zpracování CO<sub>2</sub>“, s kontinuálním provozem, s technologií o kapacitě výroby 70 000 t/rok při zpracování obilí 242 000 t/ročně.

Stavba je souborem samostatných budov a otevřených technologií vzájemně propojených systémem nově navržených komunikací. Stavební objekty jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům strojní technologie s prostory pro dostatečnou manipulaci a potřebný provoz mobilního technologického vybavení.

**SO 101 – Příjem a skladování obilí** se skládá z vykládky obilí zastřešené ocelovou střechou 18x15m, chodby podzemní dopravy 22x2x3,3m, opláštěného ocelového skeletu věžové části 88,2/4,8x4,4mx8,0/26,0m a ze skladu obilí sestávajícího ze 4 ocelových sil o průměru 12,2 m a výšce 19,5m, uložených na železobetonovém základě o rozměrech 54,6x14,4m s trapézovým plechem o půdorysných rozměrech cca 18x15m s podjezdnou výškou cca 7,0m.

**SO 102 – Mlýnice** je nadzemní opláštěný monoblok, s hlavní pětipodlažní částí o půdorysu 20,5x6,5x18,8m s přízemní přístavbou 10,5x2,8x3,25 m a venkovním schodištěm 2,9x6,5x18,8m. Nosnou konstrukcí je opláštěný ocelový skelet založený na ŽB pilotách. Venkovní schodiště je neopláštěno.

**SO 103 - Fermentace a pomocné provozy** se skládá z neopláštěné venkovní části tvořenou spádovanou ŽB záchytnou jámkou půdorysných rozměrů 38,8m x 45,0m, ve které je šest prstencových základů, pro šest nadzemních nádrží a opláštěnou, kde jednoprostorovou část tvoří dvoulodní ocelová hala s podélným modulem 3 x 5,0m + 6,0m + 3,8m + 5,0m a příčným rozponem první-vyšší lodi 24,0m a druhé-nížší lodi 21,0m. Světla výška vyšší lodi je 14,0m a nižší lodi je 10,0m.

**SO 104 – Destilace a odvodnění bioetanolu** - objekt tvoří ŽB spádovaná bezodtoká záchytná jámka půdorysného rozměru 40,2mx12,4m. V ŽB jámce jsou navrženy základové konstrukce pro kolony, nádrže a čerpadla. Horní hrana patek ŽB sloupů, základů a soklu je v úrovni +0,000m. Uvnitř jámky je dvoupatrový otevřený ŽB skelet s podélním modulem 7x 5,0m a jedním příčným modulem 6,0m s ocelovou nástavbou tvořící konstrukci zastřešení. Konstrukční výška pater je 6,0m.

**SO 105 - Sklad bioetanolu** – objekt tvoří základové žebet. desky pro dvě dvouplášťové nadzemní nádrže o průměru 13,8m, ze želez. bezodtoké spádované vany půdorysných rozměrů 24,8 x 12,0m a výškou stěny cca 1,4m, ve které jsou umístěny nádrže a čerpací stanice. Součástí je stáčení stanoviště a plnicí místo autocisteren.

**SO 106 – Plnění bioetanolu do železničních cisteren** je umístěno na vlečce. Jedná se o dvoupodlažní objekt s půdorysnými rozměry cca 10,0x5,0m. Objekt je navržen jako opláštěná ocelová nosná konstrukce. Součástí je částečné zastřešení vlastní manipulační plochy plnění železničních cisteren a zastřešení železnice trapézovým plechem. Součástí objektu je venkovní havarijní jámka – ŽB podzemní nádrž o rozměrech 4x6m, světla výška 2,8m.

## Stavební povolení I.etapa

**SO 107 Zpracování výpalků** se skládá z opláštěného jednopodlažního ocelového halového objektu 33,5x10m o výšce 5,45m a otevřeného třípodlažního ocelového skeletu opláštěného pouze ze tří stran a zastřešeného 33,5x9m o výšce 21,45m. K SV fasádě objektu přiléhá venkovní železobetonová zachytávací jímka o rozměrech 10x20,6m technologické nádrže.

**SO 108 Sklad a výdej DGGS** se skládá ze tří podjízdňích venkovních sil na nosné ocelové konstrukci, betonové plochy o rozměru 12,6x20,6m na které je umístěna technologie výroby a z dvoupodlažního opláštěného objektu o půdorysných rozměrech 6x10m a výšce 11m.

**SO 109 Úprava procesních vod** je otevřená ŽB vana o půdorysných rozměrech 15,3x30,8m tl. 250mm se základy pro zásobník a technologii.

**SO 201 Administrativně – provozní budova** je dvoupodlažní objekt s plochou střechou s půdorysnými rozměry 27x21,5m o výšce 8,55m. Půdorys je však nepravidelný ve tvaru písmene L. Z hlediska funkce se objekt skládá z vlastní administrativní budovy a objektu vrátnice připojeného vstupním krčkem. Současně se v objektu nachází šatny, prostory pro kuchyňský provoz, místnost první pomoci a laboratoř s vlastním skladem, kanceláře, technické místnosti a velin s inženýrskou místností a místností pro PC. Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet o modulech 6,0x6,6m v jedné části a 6,0x5,3m v části druhé. Světlá výška je 2,75m.

**SO 203 Servisní provozy** je objekt o půdorysných rozměrech 30,55 m x 43,8 m tvořený trojpodlažní částí o rozměrech 30x13,3mx 11,79m, železobetonový monolitický skelet s železobetonovými stropy. V této části jsou situovány elektro provozy (trafa, elektro rozvodny).

Druhá část objektu je ocelový skelet s ocelovými stropy, částečně jednopodlažní o půdorysu 30,55x18,2m a o výšce 7,0m s podlažím na ±0,0 m; částečně dvoupodlažní o půdorysu 30,55x6,4m o výšce atiky 10,09m. Objekt je

**SO 221 Vypírka, komprese a kondenzace CO<sub>2</sub>** – je jednopodlažní opláštěný ocelový skelet halového typu s plochou střechou a s půdorysnými rozměry 30,6x12,6m. Světlá výška je 6m, ve dvou modulových polích je zvýšena na 9m.

**SO 222 Výroba a sklad suchého ledu** je jednopodlažní opláštěný ocelový skelet s půdorysnými rozměry 12,0x12,6m, s plochou střechou.

**SO 223 Sklad a plnění kapalného CO<sub>2</sub>**

Jedná se o oplocenou plochu o půdorysném rozměru 21,4x37,0m. Na ploše jsou umístěny 3 venkovní technologické zásobníky, které jsou založeny na železobetonových pilotách. Na severovýchodní straně je navržena zpevněná plocha sloužící pro plnění kapalného CO<sub>2</sub>.

Podrobněji řeší stavbu projektová dokumentace, zejména její technická zpráva.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci, nebude stavba zahájena.

### Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ve lhůtě do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu v Ústí nad Labem, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (52 zákona č. 71/1967 Sb.).



*Bc. Jaroslav Píkhart*  
Bc. Jaroslav Píkhart  
vedoucí stavebního úřadu



## Stavební povolení I.etapa

Správní poplatek vyměřen podle pol. č. 16 sazebníku zákona číslo 368/1992 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění, ve výši 3000,- Kč. byl uhrazen na účet MěÚ Litvínov dne 18.11.2004

Doručí se:

Účastníci řízení:

Doručí se:

Účastníci řízení:

- stavebníci :

N & S & N Consultants s.r.o., 482 92 583, Budovatelů 2830, 43401 Most, kterou zastupuje firma

CG Chemoprag Group, s.r.o., Na Babě 1526/35, 16000 Praha 6

- ostatní:

Unipetrol a.s., Wichterleho 810, 27801 Kralupy nad Vltavou, kterou zastupuje firma

Chemopetrol a.s. OSÚM, 43670 Litvínov

CELIO a.s., V Růžodolu 2, 43514 Litvínov

Pozemkový fond ČR, 28.října 7, 41501 Teplice

IMPOWER FINANCE, a.s., Wolkerova 24/3, 16000 Praha

Dotčené orgány státní správy a organizace a správci sítí:

Mostecká uhelná společnost a.s., právní nástupce, V.Řezáče 315, 43467 Most

Drážní úřad, sekce stavební - oblast Praha, Wilsonova 80, 12106 Praha

INSPEKTORÁT BEZPEČNOSTI PRÁCE pro Ústecký a Liberecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem, SNP 2720, 40011 Ústí nad Labem

České dráhy a.s., Správa dopravní cesty, Železničářská 31, 40003 Ústí nad Labem

Severočeská energetika a.s., Teplická 8, 40549 Děčín

Severočeská plynárenská a.s., Klíšská 940, 40117 Ústí n/L

Severočeské vodovody a kanalizace a.s., K Louce 309, 43601 Litvínov

Městský úřad Litvínov-odbor regionálního rozvoje, náměstí Míru 11, 43601 Litvínov

Městský úřad Litvínov - odbor regionálního rozvoje - oddělení památkové péče, náměstí Míru 11, 43601 Litvínov

Městský úřad Litvínov - odbor životního prostředí, Vodní 871, 43601 Litvínov

Krajský úřad Ústeckého kraje-odbor životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem

Obvodní báňský úřad, U města Chersonu 1429, 43461 Most

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, územní pracoviště Most,, J.E.Purkyně 270/5, 43464 Most

Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Most,, Dělnická 163 43401 Most

ČESKÝ TELECOM, a.s., Masarykova 273/20, 403 40 Ústí nad Labem

Vojenská ubytovací a stavební správa Litoměřice, Na valech 76, 41201 Litoměřice

ČR- SEI územní inspektorát Ústí nad Labem Winstona Churchilla 12, Ústí nad Labem