ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3399/35/2019 / B

O ceně pozemků, p.p.č. 1010/28, 1010/29, 1010/30 1v obci Staňkovice, katastrální území Staňkovice u Žatce, v místě a čase obvyklé.

Objednavatel znaleckého posudku: SPZ Triangle, příspěvková organizace, RČ/IČO: 71295011
Velká Hradební 3118/48
40002 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny pozemků ke dni ocenění pro účel převodu vlastnictví.

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 9.7.2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov

Mgr. JAROSLAV PIKHART
Specializace nemovitosti
znalec z oboru ekonomika cen a odhady

Počet stran: 10 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litvínově 24.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků:

1)	p.č. 1010/28	o výměře	20167 m^2	v obci Staňkovice,	k.ú. Staňkovice u Žatce
2)	p.č. 1010/29	o výměře	26088 m^2	v obci Staňkovice,	k.ú. Staňkovice u Žatce
3)	p.č. 1010/30	o výměře	44204 m^2	v obci Staňkovice,	k.ú. Staňkovice u Žatce

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky : p.p.č. 1010/28, 1010/29, 1010/30
Adresa předmětu ocenění:	Staňkovice 439 49 Staňkovice
LV:	482
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Staňkovice
Katastrální území:	Staňkovice u Žatce
Počet obyvatel:	939

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **996,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **399,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.7.2019 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Kat. úř.pro Ústecký kraj, kat. prac.Žatec, ze dne 29.3.2019
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- platný územní plán obce Staňkovice
- snímek katastrální mapy

- ortofotomapa zájmového území
- Zastavovací plán průmyslové zóny Triangle

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky p.č. 1010/28, 1010/29, 1010/30 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 482 pro obec Staňkovice a katastrální území Staňkovice u Žatce.

vlastník. Ústecký kraj,
Velká Hradební 3118/48400 01 Ústí nad Labem - centrum

6. Dokumentace a skutečnost

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Pozemky jsou v terénu vytýčené geodetickými značkami.
Pozemky jsou zapsány v KN jako ostatní plocha s využitím jiná plocha - ostatní plocha resp. ostatní komunikace. V platném územním plánu jsou pozemky označeny „VP" - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemky jsou určeny k zastavění pozemními stavbami průmyslového charakteru, a dále stavbami technické nebo dopravní infrastruktury se souvisejícími doprovodnými objekty.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází při jihozápadním okraji územním plánem vymezeného prostoru pro průmyslovou zónu Triangle, lokalizovanou jihozápadně od silnice dálničního typu D7 směr Praha - Chomutov. Pozemky jsem shledal rovinného charakteru, prosté staveb a trvalých porostů. V rámci zóny Triangle vybudovaných investic v oblasti dopravních a zdrojových kapacit je zajištěno budoucí napojení na infrastrukturu - zásobování průmyslovou (užitkovou) i pitnou vodou, el. energií, zemním plynem a dále na likvidaci splaškových a dešťových vod a likvidace odpadů.
Přístupnost oceňovaných pozemků je zajištěna z veřejné komunikace, prostřednictvím vnitřního dopravního systému zóny.
Pro předmětné pozemky byla v rámci územního a stavebního řízení vydána místně příslušným stavebním úřadem rozhodnutí opravňující k realizaci staveb. Ocenění se provede dle § 3 platné oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě s návazností na ocenění dle § 2 zákona č. 151/97 cenou v místě a čase obvyklou.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Stavební pozemky

9. Použitá Literatura

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. (CERM 1995)
Oceňování nemovitostí na tržních principech – Zbyněk Zazvonil (CEDUK 1996)
Odhad hodnoty pozemků – Zbyněk zazvonil (VŠE Praha 2007

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. 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., 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: 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Předmětné úpozemky jsou součástí území s vyhlášenou podporou investičních pobídek	III	0,02
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,051}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	**č.**	**P_i**

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci 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 - Pozemková rezerva pro komerční využití viz územní plán	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = 0,440}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,462}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 0,449}$

1. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,020}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,440}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,440 = **0,449**

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 - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	399,-	0,449		179,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha - jiná	1010/28	20 167	179,15	3 612 918,05
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost.plocha - jiná	1010/30	44 204	179,15	7 919 146,60
Stavební pozemky - celkem			64 371		**11 532 064,65**

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	**P_i**
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	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití a dálnice	1,00

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,450}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	399,-	0,450	1,000	179,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ost. plocha - komunikace	1010/29	26 088	179,55	4 684 100,40
Ostatní stavební pozemek - celkem			26 088		**4 684 100,40**

Zjištěná cena - celkem: **16 216 165,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **16 216 170,- Kč**

2. Stavební pozemky – zjištění ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.
Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.
Sekundární – nepřímá metoda - náhradní užívanou metodou je porovnání cen nabídkových redukovaných dle aktuální situace na konkrétním trhu.

Doplňková metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem zprůměrovaných vybraných dosažených cen, popřípadě vybraných redukovaných nabídkových cen
V daném případě jsou k disposici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody zjištění obvyklé ceny předmětných pozemků.

Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 6.10.2017, kupující – práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek – lokalizace, p.č., výměra	Obec Velemyšleves k. ú. Minice	p.č. 337/11, 337/50, 337/67, 337/69	výměra -22808 m^2
Realizovaná cena	9 123 200.- Kč	Cena za 1 m^2	400,- Kč

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 14.11.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Staňkovice, kú Staňkovice u Žatce	p.č. 396	výměra – 1 m^2
Realizovaná cena	400,- Kč	Cena za 1m^2	400,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 16.8.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/149, 554/150,554/151, 801/124, 801/105	výměra – 11780 m^2
Realizovaná cena	4 680 800,- Kč	Cena za 1m^2	400,- Kč

Analýza situace v prodejnosti pozemku:

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji– jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

Oceňované nemovitosti,- pozemky p.č. 836/2, 836/31, 836/32, 836/33, 1010/1, 1010/12, 1010/13, 1010/16, 1010/28, 1010/29, 1010/30, 1010/47, 101/48, 1010/52, 1010/55 jiné plochy - ostatní plochy,resp. manipulační plocha a ostatní komunikace se obecně jeví jako obtížně obchodovatelné. Statusem „Průmyslová zóna“, který je dán označením v platném územním plánu obce Staňkovice, je významně zúžena možnost využití pozemku a z toho odvozený segment v úvahu přicházejících potenciálních zájemců o koupi.

Okruh potenciálních účastníků trhu na straně poptávky přímo souvisí s kupní sílou, úvěrovou politikou peněžních ústavů a zejména i celkovou hospodářskou situací. Lze předpokládat, že okruh zájemců bude malý a bude se rekrutovat pouze z určitých skupin. Z toho plyne konkurenční prostředí poptávky omezené na úzký okruh zájemců, kteří se specializují na obdobné obory.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:

Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou se jeví pro specifičnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovanou komoditou za ceny na sledovaném tržním segmentu dosahované

Průměr z převzatých realizovaných cen	400,- Kč/1m^2
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	400,- Kč/1m^2

Určená cena celkem:

Pozemek - p.č. 1010/28 – 20167 m^2 * 400,- Kč	**8 066 800,- Kč**
Pozemek - p.č. 1010/29 – 26088 m^2 * 400,- Kč	**10 435 200,- Kč**
Pozemek - p.č. 1010/30 – 44204 m^2 * 400,- Kč	**17 681 600,- Kč**

C. REKAPITULACE

Cena v místě a čase obvyklá činí 400,- Kč / 1 m^2

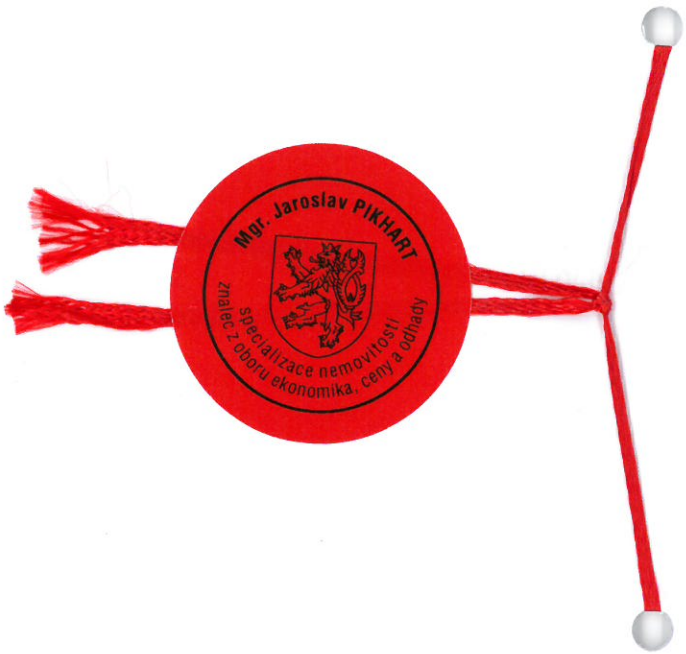
V Litvínově 24.7.2019

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.Spr. 4000/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3399/35/2019 / B znaleckého deníku.


Mgr. Jaroslav PIKHART
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady
specializace nemovitosti

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3399/35/2019 / C

O ceně pozemků, p.p.č. 337/16, 337/17, 337/18 v obci Velemyšleves, katastrální území Minice, v místě a čase obvyklé.

Objednavatel znaleckého posudku: SPZ Triangle, příspěvková organizace, RČ/IČO: 71295011
Velká Hradební 3118/48
40002 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny pozemků ke dni ocenění pro účel převodu vlastnictví.

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 9.7. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litvínově 24.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků:

1) p.p.č.	337/16	o výměře	20704 m^2	v obci Velemyšleves,	kat. úz.Minice
2) p.p.č.	337/17	o výměře	5950 m^2	v obci Velemyšleves	kat. úz. Minice
3) p.p.č.	337/18	o výměře	47983 m^2	v obci Velemyšleves	kat. úz. Minice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky : p.p.č. 337/16, 337/17, 337/18
Adresa předmětu ocenění:	Velemyšleves 438 01 Velemyšleves
LV:	123
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Velemyšleves
Katastrální území:	Minice
Počet obyvatel:	335

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **996,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **256,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.7. 2019 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Kat. úř.pro Ústecký kraj, kat. prac.Žatec, ze dne 29.3.2019
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- platný územní plán obce Velemyšleves
- snímek katastrální mapy

- ortofotomapa zájmového území
- zastavovací plán průmyslové zóny Triangle

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky p.č. 337/6, 337/12, 337/16, 337/17, 337/18 jsou zapsané na listu vlastnictví č. 123 pro obec Velemyšleves a katastrální území Minice

vlastník. Ústecký kraj,
Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem - centrum

6. Dokumentace a skutečnost

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Pozemky jsou v terénu vytýčené geodetickými značkami.
Pozemky jsou zapsány v KN jako ostatní plochy sa využitím jiná plocha, resp. sportoviště a rekreační plocha. V platném územním plánu jsou pozemky označeny „VP" - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemky jsou určeny k zastavění pozemními stavbami průmyslového charakteru, a dále stavbami technické nebo dopravní infrastruktury se souvisejícími doprovodnými objekty.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází při jihovýchodním okraji územním plánem vymezeného prostoru pro průmyslovou zónu Triangle, lokalizovanou jihozápadně od silnice dálničního typu D7 směr Praha - Chomutov. Pozemky jsem shledal rovinného charakteru, prosté staveb a trvalých porostů. V rámci zóny Triangle vybudovaných investic v oblasti dopravních a zdrojových kapacit je zajištěno budoucí napojení na infrastrukturu - zásobování průmyslovou (užitkovou) i pitnou vodou, el. energií, zemním plynem a dále na likvidaci splaškových a dešťových vod a likvidace odpadů.
Přístupnost oceňovaných pozemků je zajištěna z veřejné komunikace, prostřednictvím vnitřního dopravního systému zóny.
Pro předmětné pozemky byla v rámci územního a stavebního řízení vydána místně příslušným stavebním úřadem rozhodnutí oravňující k realizaci staveb. Ocenění se provede dle § 3 platné oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě s návazností na ocenění dle § 2 zákona č. 151/97 cemou v místě a čase obvyklou.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Stavební pozemky

9. Použitá Literatura

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. (CERM 1995)
Oceňování nemovitostí na tržních principech – Zbyněk Zazvonil (CEDUK 1996)
Odhad hodnoty pozemků – Zbyněk zazvonil (VŠE Praha 2007

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. 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., 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: 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Předmětné úpozemky jsou součástí území s vyhlášenou podporou investičních pobídek	III	0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,734}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci 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 - Pozemková rezerva pro komerční využití viz územní plán	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,440}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,323}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,449}$

1. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,440}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,440 = \mathbf{0,449}$

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 - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	256,-	0,449		114,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha	337/16	20 704	114,94	2 379 717,76
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	sport. a rek. plocha	337/17	5 950	114,94	683 893,-
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	sport. a rek. plocha	337/18	47 983	114,94	5 515 166,02
Stavební pozemky - celkem			74 637		**8 578 776,78**

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = **8 578 776,78 Kč**

Zjištěná cena - celkem: 8 578 776,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 578 780,- Kč

2. Stavební pozemky – zjištění ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.
Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.
Sekundární – nepřímá metoda - náhradní užívanou metodou je porovnání cen nabídkových redukovaných dle aktuální situace na konkrétním trhu.

Doplňková metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem zprůměrovaných vybraných dosažených cen, popřípadě vybraných redukovaných nabídkových cen

V daném případě jsou k disposici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody zjištění obvyklé ceny předmětných pozemků.

Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 6.10.2017, kupující – práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek – lokalizace, p.č., výměra	Obec Velemyšleves k. ú. Minice	p.č. 337/11, 337/50, 337/67, 337/69	výměra -22808 m^2
Realizovaná cena	9 123 200.- Kč	Cena za 1 m^2	400,- Kč

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 14.11.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Staňkovice, kú Staňkovice u Žatce	p.č. 396	výměra – 1 m^2
Realizovaná cena	400,- Kč	Cena za 1m^2	400,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 16.8.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/149, 554/150,554/151, 801/124, 801/105	výměra – 11780 m^2
Realizovaná cena	4 680 800,- Kč	Cena za 1m^2	400,- Kč

Analýza situace v prodejnosti pozemku:

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji– jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

Oceňované nemovitosti,- pozemky p.č. 836/2, 836/31, 836/32, 836/33, 1010/1, 1010/12, 1010/13, 1010/16, 1010/28, 1010/29, 1010/30, 1010/47, 101/48, 1010/52, 1010/55 jiné plochy - ostatní plochy,resp. manipulační plocha a ostatní komunikace se obecně jeví jako obtížně obchodovatelné. Statusem „Průmyslová zóna“, který je dán označením v platném územním plánu obce Staňkovice, je významně zúžena možnost využití pozemku a z toho odvozený segment v úvahu přicházejících potenciálních zájemců o koupi.

Okruh potenciálních účastníků trhu na straně poptávky přímo souvisí s kupní sílou, úvěrovou politikou peněžních ústavů a zejména i celkovou hospodářskou situací. Lze předpokládat, že okruh zájemců bude malý a bude se rekrutovat pouze z určitých skupin. Z toho plyne konkurenční prostředí poptávky omezené na úzký okruh zájemců, kteří se specializují na obdobné obory.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:

Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou se jeví pro specifičnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovanou komoditou za ceny na sledovaném tržním segmentu dosahované

Průměr z převzatých realizovaných cen	400,- Kč/1m^2
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	400,- Kč/1m^2

Určená cena celkem:

Pozemek - p.č. 337/16 – 20704 m^2 * 400,- Kč	**8 281 600,- Kč**
Pozemek - p.č. 337/17 – 5950 m^2 * 400,- Kč	**2 380 000,- Kč**
Pozemek - p.č. 337/18 – 47983 m^2 * 400,- Kč	**19 193 200,- Kč**

C. REKAPITULACE

Cena v místě a čase obvyklá činí 400,- Kč / 1 m²

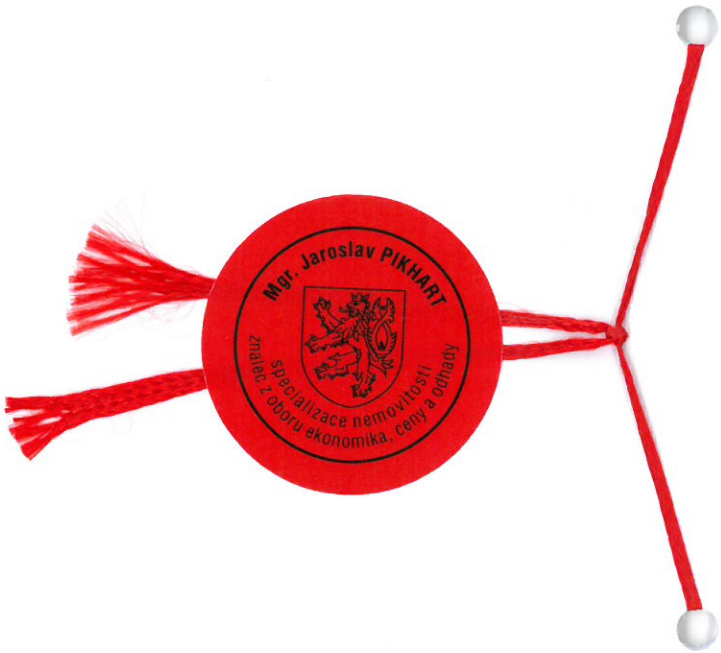
V Litvínově 24.7.2019

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.Spr. 4000/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3399/35/2019 / C znaleckého deníku.


Mgr. Jaroslav PIKHART
specializace nemovitosti
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3399/35/2019 /A

O ceně pozemku v obci Bitozeves, p.p.č. 801/34, katastrální území Nehasice v místě a čase obvyklé.

Objednavatel znaleckého posudku:

SPZ Triangle, příspěvková organizace, RČ/IČO: 71295011
Velká Hradební 3118/48
40002 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny pozemku ke dni ocenění pro účel převodu vlastnictví.

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 9.7.2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litvínově 24.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemku:

1) p.p.č. 801/34 o výměře 701 m^2 v obci Bitozeves k.ú. Nehasice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek : v obci . Bitozeves - p.p.č. 801/34 k,ú Nehasice
Adresa předmětu ocenění:	Bitozeves 439 42 Bitozeves
LV:	137
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Bitozeves
Katastrální území:	Nehasice
Počet obyvatel:	449

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **996,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce	VI	0,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **339,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.7.2019 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis údajů z KN Kat. úř.pro Ústecký kraj, kat. prac.Žatec, ze dne 29.3.2019
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- platný územní plán obce Bitozeves z 10/2015
- snímek katastrální mapy
- ortofotomapa zájmového území
- zastavovací plán průmyslové zóny Triangle

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek p.č. 801/34 je zapsaný na listu vlastnictví č. 137 pro obec Bitozeves a katastrální území Nehasice

vlastník. Ústecký kraj,
Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem - centrum

6. Dokumentace a skutečnost

Ověřuji soulad údajů z předložených podkladů se skutečným stavem zjištěným na místě samém. Pozemek je v terénu vytýčený geodetickými značkami.
Pozemek je zapsaný v KN jako ostatní plocha s využitím jiná plocha - sportoviště a rekreační plocha. V platném územním plánu je pozemek označen „VP" - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemek je určen k zastavění pozemními stavbami průmyslového charakteru res. stavbami technické nebo dopravní infrastruktury se souvisejícími doprovodnými objekty.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází při jihovýchodním okraji územním plánem vymezeného prostoru pro průmyslovou zónu Triangle, lokalizovanou jihozápadně od silnice dálničního typu D7 směr Praha - Chomutov. Pozemek jsem shledal rovinného charakteru, prostý trvalých porostů a staveb. V rámci zóny Triangle vybudovaných investic v oblasti dopravních a zdrojových kapacit je zajištěno budoucí napojení na infrastrukturu - zásobování průmyslovou (užitkovou) i pitnou vodou, el. energií, zemním plynem a dále na likvidaci splaškových a dešťových vod a likvidace odpadů.
Přístupnost oceňovaných pozemků je zajištěna z veřejné komunikace, prostřednictvím vnitřního dopravního systému zóny.
Pro předmětný pozemek byla v rámci územního a stavebního řízení vydána místně příslušným stavebním úřadem rozhodnutí opravňující k realizaci staveb. Ocenění se provede dle § 3 platné oceňovací vyhlášky jako stavební pozemky neoceněné v cenové mapě s návazností na ocenění dle § 2 zákona č. 151/97 cenou v místě a čase obvyklou.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Stavební pozemky

9. Použitá Literatura

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. (CERM 1995)
Oceňování nemovitostí na tržních principech – Zbyněk Zazvonil (CEDUK 1996)
Odhad hodnoty pozemků – Zbyněk zazvonil (VŠE Praha 2007)

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. 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., 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: 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Předmětné úpozemky jsou součástí území s vyhlášenou podporou investičních pobídek	III	0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

Index trhu $\mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = 0{,}734}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci 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 - Pozemková rezerva pro komerční využití viz územní plán	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,440}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,323}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,449}$

1. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,020}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,440}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,440 = \mathbf{0,449}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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 - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	339,-	0,449		152,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost.pl. - sport.a rek. plocha	801/34	701	152,21	106 699,21
Stavební pozemek - celkem			701		**106 699,21**

Zjištěná cena - celkem: **106 699,20 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **106 700,- Kč**

2. Stavební pozemky – zjištění ceny v místě a čase obvyklé

Obvyklá cena nemovitosti vyjadřuje cenu, které by bylo možno dosáhnout za konkrétní nemovitost, jako předmětu prodeje v rozhodné době a místě.
Primární - přímá metoda - optimálně užívaná metoda zjišťování obvyklé ceny je porovnání s již realizovanými obchodními případy v daném místě a čase dle dostupných statistických informací.
Sekundární – nepřímá metoda - náhradní užívanou metodou je porovnání cen nabídkových redukovaných dle aktuální situace na konkrétním trhu.

Doplňková metoda – konformity – v daném prostředí s ustálenými technickými a ekonomickými standardy se ceny pozemků (nemovitostí) zhruba shodnými parametry vývojově přibližují. Při zjišťování srovnatelných cen se rozhodnými ukazateli jeví zejména územní vztahy, technicko - územní podmínky, dopravní situace, životní prostředí, budoucí využitelnost, konkurenční prostředí na straně poptávky a pod.

Úroveň obvyklé ceny je pak v podstatě odrazem zprůměrovaných vybraných dosažených cen, popřípadě vybraných redukovaných nabídkových cen
V daném případě jsou k disposici podklady v podobě konkrétních realizovaných kupních smluv použitelných jako důvěryhodná srovnávací základna pro použití přímé metody zjištění obvyklé ceny předmětných pozemků.

Výchozí základna pro porovnávací postupy.

1. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 6.10.2017, kupující – práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek – lokalizace, p.č., výměra	Obec Velemyšleves k. ú. Minice	p.č. 337/11, 337/50, 337/67, 337/69	výměra -22808 m^2
Realizovaná cena	9 123 200.- Kč	Cena za 1 m^2	400,- Kč

2. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 14.11.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Staňkovice, kú Staňkovice u Žatce	p.č. 396	výměra – 1 m^2
Realizovaná cena	400,- Kč	Cena za 1m^2	400,- Kč

3. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 16.8.2018, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/149, 554/150,554/151, 801/124, 801/105	výměra – 11780 m^2
Realizovaná cena	4 680 800,- Kč	Cena za 1m^2	400,- Kč

Analýza situace v prodejnosti pozemku:

Současné období je charakterizováno sníženou kupní silou zejména v Ústeckém kraji– jedná se o lokalitu s jednou z nejvyšších nezaměstnaností. Dosažené kupní ceny srovnatelných nemovitostí jsou v zájmu zisků z prodeje maximálně dosažitelné.

Oceňovaná nemovitost,- pozemek p.č. 801/34 ostatní plocha sportoviště a rek.plocha se obecně jeví jako obtížně obchodovatelná. Statusem „Průmyslová zóna“, který je dán označením v platném územním plánu obce Staňkovice, je významně zúžena možnost využití pozemku a z toho odvozený segment v úvahu přicházejících potenciálních zájemců o koupi.

Okruh potenciálních účastníků trhu na straně poptávky přímo souvisí s kupní sílou, úvěrovou politikou peněžních ústavů a zejména i celkovou hospodářskou situací. Lze předpokládat, že okruh zájemců bude malý a bude se rekrutovat pouze z určitých skupin. Z toho plyne konkurenční prostředí poptávky omezené na úzký okruh zájemců, kteří se specializují na obdobné obory.

V tomto konkrétním případě se jeví dosažené ceny jako dlouhodobě ustálené a lze předpokládat i nadále realizovatelné pro předem vybraného zájemce.

Vyhodnocení – určení obvyklé ceny:

Určení obvyklé ceny pozemků porovnávací metodou se jeví pro specifičnost, kvalitativních znaků, legislativních omezení a předem daného způsobu využití jako reálné. Pozemky jsou v daném místě a čase obchodovanou komoditou za ceny na sledovaném tržním segmentu dosahované

Průměr z převzatých realizovaných cen	400,- Kč/1m^2
Riziko – stupeň nejistoty - zanedbatelné	
Určená cena	400,- Kč/1m^2

Určená cena celkem:

Pozemek - p.č 801/34 – 701m^2 * 400,- Kč 280 400,- Kč

C. REKAPITULACE

Cena v místě a čase obvyklá činí 400,- Kč / 1 m^2

V Litvínově 24.4.2019

Mgr. Jaroslav Pikhart
Jedličkova 1164
436 01 Litvínov

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.Spr. 4000/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3399/35/2019 /A znaleckého deníku.

Mgr. Jaroslav PIKHART
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady
specializace nemovitostí