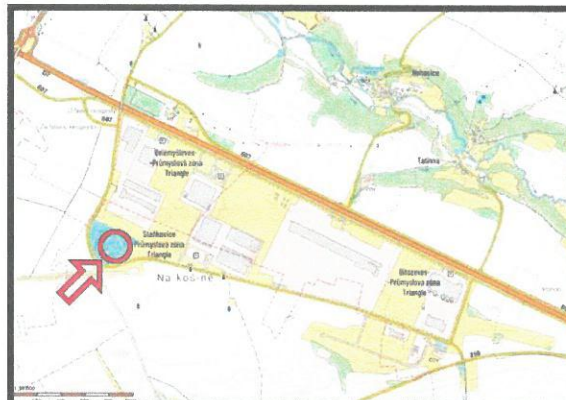
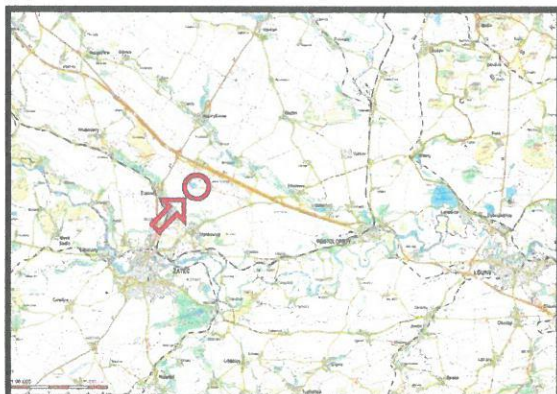


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 087722/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - souboru pozemků funkčního celku (část plochy "M") pč. 1010/1, 1010/12, 1010/13, vše v k.ú. Staňkovice u Žatce, dle GP č. 662-100/2023 ze dne 30.1.2024, v průmyslové zóně Triangle na území obce Staňkovice, v okr. Louny, v kraji Ústeckém.

Podrobnější popis nemovitého majetku je uveden v dalších částech elaborátu.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Petr Křivka</b>
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny
IČ: 68453418	telefon [REDACTED]
Číslo posudku v evidenci znalce:	2024-47

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

**TRŽNÍ HODNOTA**

**74 384 000 Kč**

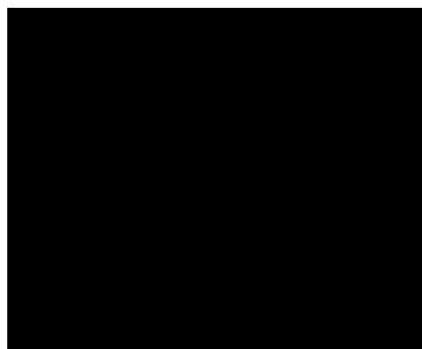
Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 26.10.2024

vyhotoveno: V Lounech 8.11.2024



## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění nemovitých věcí formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, dle uzavřené „Smlouvy o dílo“ ze dne 7.10.2024.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod vlastnických práv k nemovitým věcem (pozemkům) formou kupní smlouvy (stanovení kupní ceny samostatně obchodovatelného souboru pozemků).

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

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.10.2024 za přítomnosti zástupce objednatele ocenění nebyl přítomen.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- geometrický plán č. 662-100/2023 ze dne 30.1.2024 - viz příloha
- situace území - inženýrské sítě
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzerce
- doložené a zjištěné informace o realizovaných obchodních transakcích - registrovaný přístup (placené informace), případně zjištěné dle analýzy realitního trhu (relevantní nabídky prodeje pozemků v daném podsegmentu trhu)
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy. Rovněž byla použita data dle platného cenového předpisu pro určení tzv. ceny zjištěné - viz další popis v textu.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (viz §2 - způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1, 2).**

#### Obvyklá cena - dle §2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

#### Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenou určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví, f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

#### Cenový předpis - vyhláška č. 434 ze dne 20.12. 2023 dále upřesňuje:

##### § 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

### § 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

### § 1c

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

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

### Cena zjištěná

V případech vyjmenovaných dle ZOM (v rámci ocenění nemovitých věcí dle zvláštních právních předpisů) se rovněž provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění je v elaborátu uplatněno pro celkovou informaci zadavateli. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivé většině případů a v řešeném případě rovněž) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

**Cena** je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

**Hodnota** je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální kupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

### Tržní hodnota

*Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“* Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

#### ● Metody ocenění

**V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

#### **Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)**

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřeбенí v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.

Při ocenění pozemků nelze tuto metodu použít, pozemek je nereprodukovatelný, nelze jej „vyrobit“, tj. nelze měřit náklady na výrobu.

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

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nemá výnosová metoda primární cenotvorný charakter, pozemky nejsou pronajaty, výši nájemného lze obtížně odhadnout, nicméně na širším trhu existují nabídky k pronájmu komerčně (účelově) využitelných pozemků v daném podsegmentu trhu - metoda byla pro úplnost přístupu k zadání uplatněna.

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

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou, v případě pozemků pak zejména jejich možnostmi využití - tj. druhu, možnosti zástavby, napojení na inženýrské sítě apod. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z kupních smluv, případně dat ze sjednaných obchodních transakcí, z informační sítě Internetu - aktuálních nabídek realitních serverů, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

- Tato metoda byla při ocenění předmětných pozemků přiměřeně aplikována - ve vazbě na ustanovení ZOM (obvyklá cena majetku se určí porovnáním), na základě dle dostupných údajů trhu, zjištěných informací o úplatných převodech porovnatelného majetku a na základě vyhodnocení aktuální realitní inzerce - viz další text v posudku.
- Pro úplnou informaci objednateli provádím rovněž ocenění „cenou zjištěnou“ dle platné vyhlášky, resp. cenového předpisu.

#### **Omezující předpoklady ocenění**

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. Případná omezení z toho plynoucí nejsou v ocenění zohledněna. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelům ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

## 3. NÁLEZ

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

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní a kvantitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž pak informací získaných průzkumem a analýzou aktuální realitní inzerce pro daný podsegment trhu - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění. Data pro ocenění cenou zjištěnou jsou převzata z platného cenového předpisu, případně z veřejně dostupných zdrojů informací (RIS, ePUSA apod.).

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce  
Adresa nemovité věci: Jižní, Západní, 439 49 Staňkovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na přiložených dokladech o vlastnictví - viz přílohy posudku.

#### Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětného území.

#### Místopis

Staňkovice (u Žatce) je středně velká, prakticky příměstská obec nacházející se severovýchodně cca 3 km od Žatce na silnici č. 250 ve směru Žatec - Raná. Dopravní spojení - pravidelné autobusové, v blízkosti napojení na rychlostní komunikaci R7 (severně od obce). Pracovní příležitost jsou dobré, vč. možností uvedené PZ Triangle, další možnosti s dojížděním - Louny, Žatec, Most apod. V obci je dobrá občanská vybavenost (obchody, restaurace, obecní úřad, pošta, škola, zdravotní středisko, sportovní zařízení). Území dotčených obcí je stabilizované, další rozvoj území je dle schválených ÚPD. Navazující dotčené další obce v lokalitě, kde se nachází výše uvedené průmyslová zóna - Velemyšleves, Žiželice.

#### Poloha nemovitostí

Oceňované pozemky se nacházejí v uvedené průmyslové zóně Triangle v prostoru bývalého vojenského letiště mezi výše uvedenými obcemi, jižně od dopravního tahu dálnice D7. Nachází se zde zástavba několika provozovaných rozsáhlých průmyslových podniků, část pozemků je ještě volná, určená k zástavbě typu průmyslového (výrobního) využití. Předmětné pozemky se nacházejí na území k.ú. Staňkovice u Žatce, v jihozápadní okrajové části zóny (části „M“), v zatáčce ulic Jižní a Západní - viz situace obsažená v příloze ocenění. Přístup k pozemkům je po zpevněné živичné komunikaci, přes „zelený pás“ s rozvody technické infrastruktury, z ulice Jižní zřízen přímý vjezd na jeden z pozemků oceňovaného souboru (na pč. 1010/13).

#### Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
vef. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:		okrajová část - ostatní			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

#### Přístup přes pozemky

1694/10, 1010/52, 1010/54 - Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem  
k.ú. Staňkovice u Žatce - ost.  
plocha - silnice, jiná plocha

#### Celkový popis nemovité věci

● **Předmětem ocenění jsou pozemky evidované v KN, které jsou oddělené dle příloženého GP 662-100/2023:**  
Jedná se o soubor navazujících pozemků tvořících jeden větší funkční celek:  
- pozemky pč. 1010/1, 1010/12, 1010/13 v k.ú. Staňkovice u Žatce  
Pozemky jsou evidovány v druhu pozemku jako ostatní plochy - jiné, manipulační plochy a plochy ost. komunikace. Tato evidence způsobu využití je historická, jedná se o pozemky stavební - viz další popis níže.

### ● Účel využití

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

### ● Vlastnosti oceňovaných pozemků ve vazbě na územní plán

Pozemky se nacházejí v lokalitě určené územními plány dotčených obcí jako plochy VL (výroba a skladování - lehký průmysl), tj. s přípustným využitím pro stavby převážně průmyslového využití (dle dotačních podmínek „správce strategické průmyslové zóny SPZ Triangle“). Do prostoru zóny zasahují územní plány sídelních útvarů Bitozeves, Staňkovice, Velemyšleves a Žiželice. Uvedené územní plány zahrnují tyto shodné základní podmínky zástavby:

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

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

Území průmyslové zóny je plně zainvestované, tj. zahrnuje veškerou dopravní a technickou infrastrukturu pro připojení a budoucí využití volných pozemků. Podrobné informace o průmyslové zóně, její vybavenosti a podmínkách vstupu jsou uvedeny na webu, viz link - <https://www.industrialzonetriangle.com/cz/>

### ● Skutečný současný stav

Oceňované pozemky tvoří jednotný funkční celek určený k budoucí zástavbě v rámci dané lokality v zóně - viz označení plochy „M“ - jedná se o její jihozápadní část navazující jižním směrem na již obsazenou plochu „F“ - viz znázornění v přiložené mapě zóny. K předmětným pozemkům v zóně byla vydána příslušná stavebně-právní rozhodnutí v úrovni ÚŘ (územní řízení), stavební povolení či ÚR (územní rozhodnutí) na konkrétní výstavbu na oceňovaném souboru vydáno nebylo.

Pozemek je (jako funkční celek - dále jen f.c.) téměř rovinné konfigurace, tvar se zaoblením patrný přiložených map (GP, zakresl. v katastr. mapě, situace), povrch je nezpevněný (pouze část navazující na vjezd zpevněna provizorně kamenivem), s travními a drobnými náletovými porosty. V přilehlém zeleném „technickém“ pásu po obvodu pozemku f.c. podél komunikace jsou umístěny rozvody inženýrských sítí určené k připojení - vodovod (pitná, průmyslová voda), kanalizace (splašková, dešťová, technologická), elektro NN (s rezervovaným příkonem 1 MW), plynovod, telekomunikační rozvody (datové a optické kabely). Zřízen vjezd na jeden z pozemků souboru z ulice Jižní. Na pozemcích f.c. nebyla zjištěna žádná omezení využití (s výjimkou dotačních pravidel stanovených MPO) z titulu ochranných či bezp. pásem vedení IS.

Nájemní vztah - nebyl doložen nájemní vztah formou platné nájemní smlouvy.

### ● Analýza trhu - úvod a určení podsegmentu trhu

V regionu okr. Louny a okresů navazujících je standardní trh s pozemky, s převahou poptávky nad nabídkou převážně v rezidenčním podsegmentu trhu, pozemky pro další typy zástavby (včetně výroby - pro průmysl) se obchodují méně často, trh je mělčí.

Oceňované pozemky přesahují významem rámec okresu, nacházejí se ve strategické průmyslové zóně, investory jsou převážně ekonomicky silné společnosti, často mezinárodního významu, obecně se jedná o investičně náročnější pozemky vyššího rozsahu, které se obchodují méně často. V dané lokalitě byly uskutečnily obchodní transakce většího rozsahu v letech 2010-2019 (za omezujících smluvních podmínek daných „Závaznými podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotace stanovené MPO a MF ČR“), další obchodování probíhalo v r. 2022 a 2023, s dosaženými cenovými relacemi (v uvedeném časovém úseku) poměrně širokého rozpětí jednotkové ceny. Celkově je situace v regionu na trhu stavebních pozemků rozdílná dle jednotlivých podsegmentů trhu.

● V řešeném případě se jedná o podsegment stavebních pozemků pro průmysl a výrobu vyššího rozsahu (strategické průmyslové pozemky) - podrobněji viz další části ocenění a část „porovnávací hodnota“.

● Pro danou lokalitu uvedených obcí nejsou stanoveny platné cenové mapy pozemků.

### Rizika

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Bez rizika.

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Pro předmětné pozemky bez rizika.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

**Komentář: V lokalitě platí „omezující podmínky pro budoucí nakládání s pozemky“, které musí kupující akceptovat, zejména se jedná o následující omezení:**

- omezení Závaznými podmínkami stanovenými Ministerstvem průmyslu a obchodu, které mj. stanoví, že pozemky mohou být využity pouze pro umístění výroby v rozsahu 10-33 číselníku CZ-NACE dle bodu 20) Podmínek. Mj. na pozemcích nesmí být umístěny např. sklady nebo logistická centra, ač by to jinak územní plán dovoloval. Výše uvedené omezení trvá do doby, než budou prodány všechny volné plochy, které neslouží pro technické zázemí, umístění inženýrských sítí a komunikací, dle bodu 44) Podmínek.

Ústecký kraj proto zřizuje na prodávané pozemky ve svůj prospěch předkupní právo. Vzhledem k tomu, že nelze předvídat, kdy budou v zóně prodány všechny pozemky pro výstavbu investorů, nelze přesně určit, kdy bude toto předkupní právo z katastru vymazáno a kdy bude moci nový vlastník s pozemky nakládat bez omezení, resp. pouze s omezeními stanovenými územním plánem.

Chce-li kupující po dobu trvání předkupního práva převést pozemek na třetí subjekt, může tak učinit bez souhlasu Ústeckého kraje a Ministerstva průmyslu a obchodu pouze v případě, má-li v tomto subjektu 100% obchodní podíl. V ostatních případech musí mít kupující případný přeprodej pozemku předem schválený Ústeckým kraje i ministerstvem. Vždy ale platí, že třetí subjekt musí splňovat Závazné podmínky, zejména výše uvedený rozsah výroby.

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bez rizika.

### 3.4. Obsah

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky funkčního celku (část plochy M) v k.ú. Staňkovice u Žatce

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky funkčního celku (část plochy M) v k.ú. Staňkovice u Žatce



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění použitých metod, zejména porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně výsledkem této analýzy a hlavní cenovou indicií pro výsledný návrh (odhad) obvyklé ceny.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Soubor pozemků funkčního celku (část plochy "M") pč. 1010/1, 1010/12, 1010/13 v k.ú. Staňkovice u Žatce, dle GP č. 662-100/2023 ze dne 30.1.2024, v průmyslové zóně Triangle na území obce Staňkovice, v okr. Louny, v kraji Ústeckém
Adresa předmětu ocenění:	Jižní, Západní 439 49 Staňkovice
LV:	482
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Staňkovice
Katastrální území:	Staňkovice u Žatce
Počet obyvatel:	1 102
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 129,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>1</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Kompletní IS - elektřina, vodovod, plynovod, kanalizace, datové rozvody v průmyslové zóně	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - zákl. škola 1. st., zdravotnické zařízení, pošta, obchod, restaurace, ubytování, kult. dům, hřiště apod.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 701,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemky funkčního celku (část plochy M) v k.ú. Staňkovice u Žatce V místě není stanovena platná cenová mapa pozemků.

Cena zjištěná - jedná se o tzv. ocenění jiným způsobem (viz komentář k metodice ocenění).

Toto ocenění se provádí s přihlédnutím k využití pozemků v rámci platné ÚPD a dle dalších ukazatelů, jedná se o stavební pozemek v průmyslové lokalitě. Ocenění se provádí postupem podle § 10 Oceňování stavebního pozemku, odst. 1, věty druhé dle ZOM. K ocenění se použije platná vyhláška k provedení tohoto zákona (oceňovací vyhláška).

Ocenění dle platného cenového předpisu pro danou lokalitu přichází v úvahu podle §4, odst. 2) - oceňované pozemky jsou považovány za stavební, jedná se o zasíťované pozemky zahrnuté v rámci průmyslové zóny. Inženýrské sítě nejsou přímo na hranici pozemku, avšak jsou v rámci areálu v těsné blízkosti, v přilehlém technickém pásu, což pro daný typ pozemku považují za stavební připravenost. Cena pozemku dle vyhlášky tak vychází za základní ceny (dle vyhlášky) upravené příslušnými koeficienty (index trhu, index polohy - se zohledněním současných tržních indicií z hlediska poptávky a nabídky v daném podsegmentu trhu a dalších vlivech dle platného předpisu.

● V řešeném případě jsou použity zvýšené přírážky k základní ceně ve vazbě na cenovou úroveň stavebních pozemků k výrobnímu využití v regionu okresu obecně, kde se cenové relace stavebně připravených pozemků pohybují v jednotkové tržní ceně od 500,- Kč/m<sup>2</sup> výše, a to i v případě pozemků nižšího významu, v méně preferovaných lokalitách okresu, potažmo celého regionu ústeckého kraje.

#### Pozn.:

pro pozemky daného typu nelze přivést napojovací body IS přímo ke hranici pozemku, neboť se značně mohou lišit případné individuální technické potřeby investorů a v souvislosti s tím dimenze připojovacích technických rozvodů (inženýrských sítí) na páteřní rozvody technické infrastruktury v zóně.

## Ocenění

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Zvýšená poptávka pro daný podsegment trhu obecně.	III	0,04
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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Vlastnictví Ústeckého kraje, možnosti podpory ze strany ČR, jistota při převodu práv.	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu - podstatně vyšší cenové relace (stav trhu) oproti znaku č. 1.	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,330$$

### Index polohy pozemku

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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,10
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,08
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Stavebně a územně připravená lokalita výrobní zóny, včetně všech IS a dopravní infrastruktury, poloha v blízkosti dálnice D7 na hlavním tahu Praha-Chomutov-SRN.	III	0,25

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,580$$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Částečně specifický, v části méně vhodný zaoblený tvar.	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,330 * 0,990 * 0,580 = 0,764$$

## 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> ]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasil'ovaný	701,-	0,764		535,56
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný	ostatní plocha	1010/1	83 490	535,56	44 713 904,40
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný	dtto	1010/12	3 434	535,56	1 839 113,04
§ 4 odst. 2 - zasil'ovaný	dtto	1010/13	12 920	535,56	6 919 435,20
Stavební pozemky celkem			99 844		53 472 452,64

Pozemky funkčního celku (část plochy M) v k.ú. Staňkovice u Žatce - cena zjištěná celkem

= 53 472 452,64 Kč

## Ocenění na tržních principech

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky funkčního celku (část plochy M) v k.ú. Staňkovice u Žatce

##### Porovnávací metoda

Pro aplikaci porovnávací metody a dosažení reálných výsledků nutno porovnávat porovnatelné nemovitosti, tj. v řešeném případě pozemky určené k zástavbě (stavební či potencionálně stavební pozemky) průmyslového typu - lehká výroba, alt. s přihlédnutím k odlišnosti trhu v segmentu pozemků s možným využitím ke smíšené zástavbě výrobního typu, nerušících provozů.

Hodnocení (porovnání) pozemků je možné provést z hlediska níže uvedených vlastností a porovnatelných kritérií (viz uplatněné koeficienty porovnání), zejména:

- velikosti - výměry
- polohy v obci - městě - regionu
- tvaru pozemku, jeho konfiguraci
- kvality či rozsahu stavební připravenosti
- možné intenzity využití
- možností zastavění (typ přípustné zástavby - využití)
- z hlediska dopravní dostupnosti

##### Analýza místního trhu a širšího trhu v daném podsegmentu

Přímo v dané lokalitě SPZ Triangle se pozemky obchodovaly cca od r. 2010 v jednotkové cenové úrovni 400,- Kč/m<sup>2</sup> (bez DPH), poslední transakce v této cenové relaci proběhly na přelomu r. 2019-2020, za omezujících podmínek převodu vlastnických práv ve vazbě na „Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace“ - tj. převodu z vlastnictví Ústeckého kraje na právnickou osobu - viz část „rizika“. V r. 2022 došlo k převodu srovnatelného pozemku mezi dvěma nezávislými právnickými osobami, bez omezujících podmínek, v cenové relaci 1450,- Kč/m<sup>2</sup> (bez DPH). Aktuálně proběhl převod sousedního rozsáhlého souboru pozemků (vzorek č. 2) v zóně „C“, s jednotkovou cenou 680,- Kč/m<sup>2</sup>.

V daném podsegmentu trhu (strategické průmyslové pozemky vyššího rozsahu) je situace obecně složitější, jedná se o trh speciální, mělčí, s užší nabídkou i poptávkou. Cenové relace jsou rovněž rozdílné, zejména v závislosti na konkrétní poloze, rozsahu a stavební připravenosti (včetně dimenzí IS) spojené s možnostmi využití. V rámci analýzy trhu byly prověřeny pozemky pro průmyslové využití v rámci celé ČR, přičemž nebyl nalezen v nabídce pozemek srovnatelných parametrů. Ze zjištěných informací uvádím:

- v průmyslové zóně Chrudim se nabízejí k prodeji pozemky nižšího rozsahu (celkem cca 33 ha) v jednotkové cenové relaci 990,- Kč/m<sup>2</sup>
- v průmyslové zóně Blansko-Vojánky je nabízen doprodej pozemků nižšího rozsahu (cca 4.2 ha) v cenové relaci 3000,- Kč/m<sup>2</sup>
- v průmyslové zóně Nový Jičín byly obchodovány rozsáhlé pozemky (13.25 ha) v cenové relaci 750,- Kč/m<sup>2</sup> (koupě silným developerem CTP Invest s.r.o.)
- v průmyslové zóně Kolín-Ovčáry byly nabízeny pozemky nižšího rozsahu (cca celkem 10.5 ha) v cenové relaci od 500,- Kč/m<sup>2</sup>.
- v průmyslové zóně Holešov (Zlínský kraj) se nabízejí pozemky obdobně středního i vyššího rozsahu, ceny pozemků nejsou stanoveny, vychází se ze znaleckých posudků, byly obchodovány spíše menší celky, cenové relace nebyly podrobně zjišťovány, srovnatelně velký pozemek zde obchodován nebyl - značná část velkých území pro silné investory je volná

Dále byl proveden průzkum trhu v užším okruhu území v rámci Ústeckého kraje. V tomto regionu se obchodují pozemky v daném podsegmentu trhu obdobně v širším cenovém rozpětí 450-1500,- Kč/m<sup>2</sup>, přičemž horní cenová hranice bývá u pozemků nižšího rozsahu i překročena. Tyto údaje jsou zohledněny v porovnání, přičemž byly převzaty z databáze znalce, případně z aktuální realitní inzerce. Nutno konstatovat, že se jedná o pozemky nižšího až výrazně nižšího rozsahu.

Uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý podsegment trhu s pozemky platí, že existují případy obchodování v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí.

Z výše uvedeného vyplývá, že se nelze pro porovnání omezit pouze na danou lokalitu průmyslové zóny Triangle. Pro další postup byly vztahy v úvahu výše uvedené cenové relace a pro porovnání zvolen region Ústeckého kraje. Bylo by značně zjednodušující konstatovat, že jsou oceňované pozemky obtížně porovnatelné, že přímo srovnatelné pozemky (zejména z pohledu rozsahu a polohy) se na trhu obchodovaly omezeně, většinou před delší dobou a zároveň je obtížné zohlednit omezující vliv „Podmínek převodu“. Pouze se „odvolat“ na ocenění dle cenového předpisu by bylo taktéž zjednodušující a povrchní, výsledky takového ocenění jsou většinou mimo tržní realitu (což prokazuje i toto ocenění). Jako zpracovatel tohoto elaborátu takový přístup nepovažuji za profesionální, ani tržně vypovídající, ač musím připustit, že tržních informací je omezené množství (kvantitativně i kvalitativně), s nutností porovnávat v širším rozsahu území, a s nutností využití zdrojů aktuální realitní inzerce. V takovém případě je aplikace porovnávací metody jistě částečně subjektivní. Nicméně přesto považuji takový postup (s náležitým logickým zdůvodněním) za transparentnější, tržně reagující na současnou situaci v daném podsegmentu trhu a metodicky odpovídající principům tržního ocenění.

Vzhledem k uvedeným širším cenovým rozpětím je nutné provést podrobnější porovnání s cílem zúžit a odhadnout reálné tržní cenové rozpětí. Z důvodu absence vyššího počtu veřejně dostupných relevantních srovnatelných dat bylo přistoupeno k vyhodnocení aktuální realitní inzerce a rovněž byly analyzovány cenové údaje dosažených obchodních transakcí (úplatných převodů vlastnictví) dle veř. údajů (hrazená služba) v Katastru nemovitostí a dle databáze zpracovatele.

Při porovnávání cen dle nabídek realitní inzerce je nutné si uvědomit, že skutečná obchodovaná cena je zpravidla nižší, než požadovaná cena dle realitní inzerce a rozhodně nemůže být vyšší. Nižší uvedené srovnání a návrh (odhad) předpokládané tržní hodnoty (jednotkové tržní ceny) oceňovaných pozemků je v daném případě názorem zpracovatele ocenění a výsledkem jeho zhodnocení situace.

- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (před adjustací - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty. V řešeném případě indicie trhu naznačují širší cenové rozpětí - viz komentář ke zdůvodnění porovnávací hodnoty.
- Podrobnější popis porovnatelných pozemků je uveden v tabulce, včetně příslušné adjustace a vyhodnocení porovnání, tj. zdůvodnění navržené jednotkové ceny.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Vzorek 1, p.č.: k.ú. Minice - stpč. 82, 83, 84/2, 88, 96, 100, pč. 337/4, 337/10, 337/11			
<b>Lokalita:</b>	SPZ Triangl - ul. Průmyslová, Velemyšleves-Minice			
<b>Popis:</b>	Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 04/2022, údaj převzatý z KN - V-947/2022-533 . Realizovaný prodej pozemku ve stejné lokalitě průmyslové zóny, prakticky částečně sousední pozemek SZ směrem, prodej bez omezení, mezi právníckými osobami bez omezujících vlastnických vlivů a podmínek prodeje (dotační podmínky, předkupní právo apod.). Vlastnosti pozemku jsou jinak obdobné - rovinná konfigurace, pravidelný tvar pozemku, shodné možnosti napojení IS, poloha v zóně mírně lepší při hlavní silnici - ul. Průmyslová.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod, vyšší cena, bez čas. úpravy	1,00			
velikost pozemku - větší pozemek	1,01			
poloha pozemku - v místě lepší poloha	0,98			
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00			
možnost zastavění poz. - výrazně lepší - bez omezujících podmínek, vyšší korekce ve vazbě na rozsah pozemků	0,70			
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00			
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	0,85			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
178 880 700	123 366	1 450,00	0,59	855,50
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>



<b>Název:</b>	Vzorek 2, p.č.: k.ú. Staňkovice u Zatce, Minice, Nehasice - pč. 1010/30, 1010/29, 1010/28, 337/18, 337/17, 337/16, 801/34			
<b>Lokalita:</b>	SPZ Triangl - ul. Průmyslová, Velemyšleves-Minice			
<b>Popis:</b>	Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 05/2024, údaj převzatý z KN - V-1492/2024-533 - aktuálně realizovaný převod pozemku v zóně složeného z ppč. tří k.ú. Realizovaný prodej pozemku ve stejné lokalitě průmyslové zóny, pozemek umístěn nedaleko východním směrem, prodej mezi právníckými osobami za částečně omezujících podmínek prodeje v rámci zóny (dotační podmínky, předkupní právo apod.). Vlastnosti pozemku jsou jinak obdobné - rovinná konfigurace, pravidelný tvar pozemku, shodné možnosti napojení IS.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod 05/2024	1,00			
velikost pozemku - podstatně větší pozemek	1,06			
poloha pozemku - bez vlivu	1,00			
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00			
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00			
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00			
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - celkově hůře obchodovatelný pozemek v místě	1,03			
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
112 742 000	165 797	680,00	1,09	741,20
			<b>Váha:</b>	<b>3</b>



**Název:** Vzorek 3, p.č.: k.ú. Postoloprty  
**Lokalita:** Březno - ul. Husova, Postoloprty  
**Popis:** Nabídka k prodeji dle realitní inzerce, S reality, RK Real investment, Choceradská 3298/36, 14100 Praha - Záběhlíce.

ID zakázky - 1132763228. Prodej pozemků (brownfield prakticky bez staveb) areálu bývalého Schwarzenberského cukrovaru. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Areál je situován nedaleko dálnice D7 sjezd Březno a navazuje na zastavěnou část obce. Přístup pro kamionovou i osobní dopravu je z asfaltové komunikace. Březno je obec vzdálená 5 km od města Louny. Všechny pozemky v areálu se nacházejí, dle platného územního plánu, v území označeném jako VP.1 – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl. Areál je napojen na inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace - stav sítí bude vyžadovat zesílení při rekonstrukci. Požadovaná kupní cena (1500,- Kč/m<sup>2</sup>) se předpokládá vč. DPH, výchozí cena pro porovnáni upravena. Pozn.: aktuálně požadována vyšší cena - 1500,- Kč/m<sup>2</sup>, dle názoru znalce jistě vyšší než reálná prodejní, nebyla vzata v úvahu na (straně obezřetnosti).

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena	0,90
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - bez vlivu	1,00
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - lepší, bez omez. podmínek	0,75
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - horší vybavenost	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
70 571 900	56 928	1 239,67	0,63	780,99
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název:** Vzorek 4, p.č.: k.ú. Chomutov I  
**Lokalita:** Chomutov - průmyslová zóna VT Chomutov  
**Popis:** Nabídka k prodeji dle realitní inzerce, S reality, spol. PROJECT PROPERTY MANAGEMENT, Na Poříčí 1047/26, 11000 Praha - Nové Město. ID zakázky - 3447010380. Nabídka k prodeji souboru nemovitostí složený z pozemků v k.ú. Chomutov I. o celkové ploše cca 86.000 m<sup>2</sup> a ze 7 drobných objektů technického charakteru určených k demolicí (dočasné ponechány jako případné zařízení staveniště). Soubor nemovitostí se nalézá v rámci uzavřeného areálu Válcoven trub Chomutov. Pozemky jsou v platném územním plánu vedeny jako VP.1 – Průmyslová výroba a sklady – nerušící. Pozemky jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, nekapacitního skladování a nevýrobních služeb. Je zde povolena výška staveb až 20 m. V přípustném využití daném územním plánem je umožněna realizace fotovoltaiky. Nemovitostí jsou dobře dopravně dostupné pro zpevněné areálové komunikaci s asfaltovým povrchem. Volná kapacita elektrické sítě je zde 10 MW, další sítě s napojením na rozvody v areálu - předpoklad rekonstrukce.  
Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – jiná plocha, popřípadě manipulační plocha. Předmětem prodeje je 100% obchodního podílu akciové společnosti, která je zřízena čistě jen za účelem držení a rozvoje výše uvedeného souboru nemovitostí. Požadovaná kupní cena se předpokládá bez DPH (simulace shodné ceny při standardním prodeji). Pozn.: inzerce z 03/23 - není již aktuální, prodej stažen.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena	0,92
velikost pozemku - menší pozemek	0,98
poloha pozemku - lepší na okraji stat. města - průmyslová zóna	0,95
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - lepší, bez omez. podmínek	0,75
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - horší vybavenost	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - celkově předpoklad lepší prodejnosti	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
88 000 000	86 000	1 023,26	0,73	746,98
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název:** Vzorek 5, p.č.: k.ú. Minice - st. 76, st. 77, pč. 293/19, 293/21, 293/22  
**Lokalita:** Minice - PZ Triangle, Velemyšleves  
**Popis:** Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě v období 05-10/2022 - databáze znalce, kupní sjednaná cena ve dvou etapách, převzata z KN - V-1276/2022-533 (cena sjednaná - 9689831,- Kč) a V-3563/2022-533 (cena 17617875,- Kč). Soubor nemovitostí se nalézá severně od D7, mimo hlavní plochu SPZ, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – manipulační, jiná plocha, část zast. plocha. Kupní ceny uvedeny bez DPH.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen r. 2023-24	
1,15	
velikost pozemku - menší pozemek	0,94
poloha pozemku - horší v místě	1,02
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - lepší - bez omezujících podmínek	0,80
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - horší možnosti napojení IS	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek	1,12



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
27 307 706	46 981	581,25	1,19	691,69
			<b>Váha:</b>	<b>3</b>

**Název:**

Vzorek 6

**Lokalita:**

Prodej komerčního pozemku Most - Čepirohy, Ústecký kraj

**Popis:**

Nabídka dle aktuální realitní inzerce, S reality, RK JNCG Real Estate a.s. Pozemek ke komerčnímu využití dle vlastních představ, o velikosti 23.575m<sup>2</sup>. Dle územního plánu možnost výstavby haly na výrobu nebo uskladnění materiálu. Celý areál je hlídáný, využití např. parkování těžké techniky, sběrný dvůr, recyklace materiálu, aj. Možnost dlouhodobého pronájmu 280.000,-Kč/měs. Pozemek je rovinné konfigurace, možnost napojení sítí z navazujících ploch areálu v okolí.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena	0,90
velikost pozemku - výrazně menší	0,85
poloha pozemku - mírně horší v regionu - dopravní relace	1,05
dopravní dostupnost - mírně horší	1,08
možnost zastavění poz. - výrazně lepší - bez omezujících vlivů	0,80
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - horší tech. infrastruktura v místě	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - celkově lepší obchodovatelnost (přiměřenost pro menší firmy)	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
25 932 500	23 575	1 100,00	0,69	759,00
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název:**

Vzorek 7

**Lokalita:**

Prodej komerčního pozemku Průmyslová, Cítoliby (Louny), Ústecký kraj

**Popis:**

Nabídka aktuální realitní inzerce, S reality, RK Housing real Praha, ID zakázky:21039. Prodej komerčních pozemků pro výstavbu hal v Obci Louny, resp. katastrální území Cítoliby. Pozemek se nachází v průmyslové zóně v těsné blízkosti dálnice D7 (dálnice Praha - Chomutov - Drážďany), pozemek je přístupný ze dvou stran, resp. příjezdová cesta je z jižní (provizorní přístup) a severní strany, situován v těsné blízkosti průmyslových areálů, odkud je možné napojení veškerých inženýrských sítí, pozemek je rozdělen na dvě části, kde 7342 m<sup>2</sup> je určeno k výstavbě průmyslových či skladovacích staveb (již vytvořen projekt pro výstavbu sedmi hal a zajištěno stavební povolení), u zbylé části pozemku je požádáno o změnu územního rozhodnutí, pozemek je bez právních vad, resp. lze okamžitě převést.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - vyšší cena pro nezasíťovaný pozemek	0,88
velikost pozemku - výrazně menší	0,85
poloha pozemku - lepší - v blízkosti okr. města	0,95
dopravní dostupnost - horší pro těžkou techniku	1,05
možnost zastavění poz. - lepší - bez omezujících vlivů	0,80
intenzita využití poz. - horší protáhlý tvar pozemku, svažítost	1,10
vybavenost pozemku - horší - bez sítí, část pozemků akt. nezastavitelná	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - celkově lepší, nižší rozsah, předpoklad lepší obchodovatelnosti v místě	0,90



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
29 990 000	28 402	1 055,91	0,71	749,70
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

691,69 Kč/m<sup>2</sup>

Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr

760,72 Kč/m<sup>2</sup>

Jednotková porovnávací cena - vážený průměr

744,62 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

855,50 Kč/m<sup>2</sup>

### Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě přiložené analýzy trhu vycházím při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN (cuzk.cz), částečně z údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou cca 690,- Kč/m<sup>2</sup> po adjustaci vzorků.
- Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 850,- Kč/m<sup>2</sup>. Tuto hodnotu považují pro předmětné pozemky (pozemek f.c.) se zohledněním omezujících podmínek prodeje za vysokou, avšak jako spodní cenovou relaci pro případ standardního obchodování (bez omezujících podmínek).
- Finálně se přikláním k jednotkové ceně v úrovni pod středem odhadnutého (po adjustaci) zúženého rozpětí, mírně pod hodnotou aritmetického průměru a úrovní tzv. váženého průměru JTC (vyšší váha pro vzorky realizovaných obchodů) po adjustaci ve vazbě na omezující vlivy dotačních podmínek - tj. **těsně nad spodní sazbou odhadnutého rozpětí 740 -780,- Kč/m<sup>2</sup>.**
- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) v současné cenové úrovni - nad úrovní JC hůře hodnocených vzorků č.2 a č. 5, po úrovni JC ostatních lépe hodnocených vzorků po adjustaci porovnáním.

Porovnávací nemovitosti a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků, je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kritérií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaných vzorků (pozemků), které, pokud jsou hodnoceny lépe, je hodnota koeficientu pro dané kritérium nižší než hodnota 1 a opačně.

Na základě porovnávací metody, se zohledněním přiměřenosti růstu cen a omezujících podmínek prodeje, je navržena JTC v posuzované lokalitě, pro předmětný pozemek f.c. uvedené vyšší rozlohy a strategického významu ve výši 745,- Kč/m<sup>2</sup> - tato cena je uvedena bez DPH. Z pohledu metodik oceňovacích standardů se jedná o odhad tržní hodnoty, nikoliv obvyklé ceny - viz další komentář.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	1010/1	83 490	745,00		62 200 050
dtto	1010/12	3 434	745,00		2 558 330
dtto	1010/13	12 920	745,00		9 625 400
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>99 844</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>74 383 780</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky funkčního celku (část plochy M) v k.ú. Staňkovice u Žatce	53 472 452,60 Kč
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>53 472 452,60 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>53 472 450,- Kč</b>
slovy: Padesát tři milionů čtyři sta sedmdesát dva tisíc čtyři sta padesát Kč	
<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>53 472 450 Kč</b>
bez DPH	
slovy: Padesát tři milionů čtyři sta sedmdesát dva tisíc čtyři sta padesát Kč	

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky funkčního celku (část plochy M) v k.ú. Staňkovice u Žatce

74 383 780,- Kč

**Hodnota pozemku - porovnávací**

**74 383 780 Kč**

**Tržní hodnota**

**74 384 000 Kč**

bez DPH

slovy: Sedmdesát čtyři milionů tři sta osmdesát čtyři tisíc Kč

#### Silné stránky

- poloha ve strategické průmyslové zóně v těsné blízkosti dálnice D7
- v místě kvalitní technická a dopravní infrastruktura
- dobrý tvar pozemku, rovinná konfigurace, vjezd na pozemek

#### Slabé stránky

- vyšší rozsah celého f.c. - specifický trh s pozemky značné rozlohy, průmyslově strategického významu
- omezující podmínky převodu vlastnictví - viz část „rizika“

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny - rekonciliace

Při návrhu tržní hodnoty oceňovaných dvou souborů pozemků byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu trhu s pozemky.

- Ve vazbě na použité metody ocenění a provedenou analýzu trhu se přikláním při finálním návrhu tržní hodnoty k hodnotě porovnávací, kterou považuji v daném případě za prvotně cenotvornou. Ta dle mého názoru vyjadřuje aktuální cenové relace na trhu nejlépe, i přes omezené množství srovnatelných dat přímo z dané lokality a tedy i částečně sníženou transparentnost v daném podsegmentu trhu.
- Výnosová metoda nebyla aplikována, obvyklé (tržní) nájemné nebylo odhadnuto zejména z důvodu, že se srovnatelné pozemky v regionu aktuálně prakticky nepronajímají (nebyly na trhu dohledány), případně velmi výjimečně, nájemné lze orientačně odhadnout ve spodním pásmu rozpětí 3-5 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Taková sazba pak indikuje přiměřeně srovnatelnou úroveň tržní hodnoty s metodou porovnávací. Za situace, kdy údaje o pronájmu srovnatelných pozemků nejsou na trhu dostupné, v místě a blízkém okolí srovnatelné pozemky pronajaty nejsou, a obecně se stavební pozemky daného rozsahu pronajímají spíše zřídka, lze považovat případné výsledky výnosové metody za doplňující - orientační, v ocenění nejsou uvedeny.
- Cena zjištěná dle cenového předpisu je uvedena pro celkovou informaci - tato je výrazně nižší, je zřejmé, že cenový předpis i po aktualizaci z 12/2023 zaostává za vývojem cen pozemků na trhu, zjištěná cena je mimo relace s tržními ukazateli, a v dalším hodnocení k její výši nepřihlížím.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované pozemky se nacházejí v cenově širším tržním rozpětí, které bylo aplikací porovnávací metody zúženo, přičemž odborným odhadem pod úroveň arit. průměru byla odhadnuta JTC uvedených stavebních (zastavitelných) pozemků funkčního celku. Omezení možností zastavění vlivem „Závazných podmínek“ bylo zohledněno v rámci adjustace odborným odhadem - výsledkem je tak odhadnutá tržní hodnota, nikoliv obvyklá cena.

### 5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použitá porovnávací metoda prokazuje podstatně vyšší cenové relace oproti cenám dle cenového předpisu. Tuto cenovou úroveň trh prakticky nerespektuje (až na výjimky v případech, kdy se jedná o specifické podsegmenty trhu s pozemky, které se běžně neobchodují - např. pozemky silnic, veřejných ploch zeleně apod.). Užití oceňovacích předpisů je tak spíše informativní (k orientačnímu ocenění v případě informační nouze, tj. při absenci použitelných srovnatelných dat, a ve speciálních případech, kdy jiné možnosti ocenění nejsou, resp. jiné metody nelze použít).

Výsledkem ocenění je tržní hodnota, neboť nebylo možné provést porovnání pouze ze sjednaných cen srovnatelného nemovitého majetku, pro převod pozemků platí omezující podmínky mimo standardní obchodování na trhu, rovněž byly využity další zdroje informací a další metody ocenění dle §2) ZOM, odst. 3,4.



K tomu uvádím podrobněji - dle definice obvyklé ceny se připouští provést porovnání pouze ze sjednaných cen (viz §2, odst. 1, odst. 2), přitom platí, že se jedná o srovnatelný majetek, tj. obchodovaný (mimo jiné atributy porovnatelnosti - poloha, velikost, čas, technické parametry apod.) za srovnatelných podmínek. Takové smluvní převody vlastnictví v místě byly provedeny naposledy na přelomu r. 2019-2020, tj. již ve vzdálené době. Další převody vlastnictví v místě zóny byly uskutečněny v r. 2022, a to za zcela jiných, neomezujících smluvních podmínek. V takovém případě nelze relevantně porovnání provést a obvyklou cenu určit pro nedostatek srovnatelných dat. ZOM pak právě pro takové případy (viz §2) ZOM, odst. 3,4) umožňuje další způsob ocenění, a to tržní hodnotou, která připouští alternativní porovnání i z dalších cenových ukazatelů (např. dle realitní inzerce) a použití dalších oceňovacích metod, v daném případě bylo možné použít metodu výnosovou. Na základě takto odhadnutých indicií (z vícero hledisek), je pak odhadnuta tržní hodnota. V řešeném případě bylo nutné výše uvedených ustanovení ZOM využít - přesto lze zjednodušeně konstatovat, že pro daný případ je pojem "tržní hodnota" v podstatě synonymem pojmu "obvyklá cena", z pohledu názvosloví je však striktně dodržena dikce znění ZOM.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Odborná otázka

Vypracovat ocenění nemovitých věcí (souboru stavebních pozemků) formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé či tržní hodnoty.

#### Odpověď

- **Obvyklá cena oceňovaného souboru pozemků nebyla určena, viz odůvodnění výše, byla odhadnuta tržní hodnota.**
- **Tržní hodnota je odhadnuta pro případ obchodování pozemků jako jednoho funkčního celku ve výši :  
74.384.000,- Kč (bez DPH)**

Jednotková tržní cena odhadnuta ve výši - 745,- Kč/m<sup>2</sup>.

Odhadnuté tržní cenové relace nezahrnují případnou zákonnou DPH.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad tržní hodnoty, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuálně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, nýbrž o kvalifikovaný cenový odhad.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - geometrický plán, informace o pozemcích z KN	5
Katastrální mapa - vyznačení pozemků před rozdělením dle GP	1
Poloha v zóně Triangle	1
Situace záměru - mapa zóny, výřez z ÚPD	1
Fotodokumentace	1

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 24-47.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 087722/2024.

V Lounech 8.11.2024



## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 087722/2024

počet stran A4 v příloze:

---

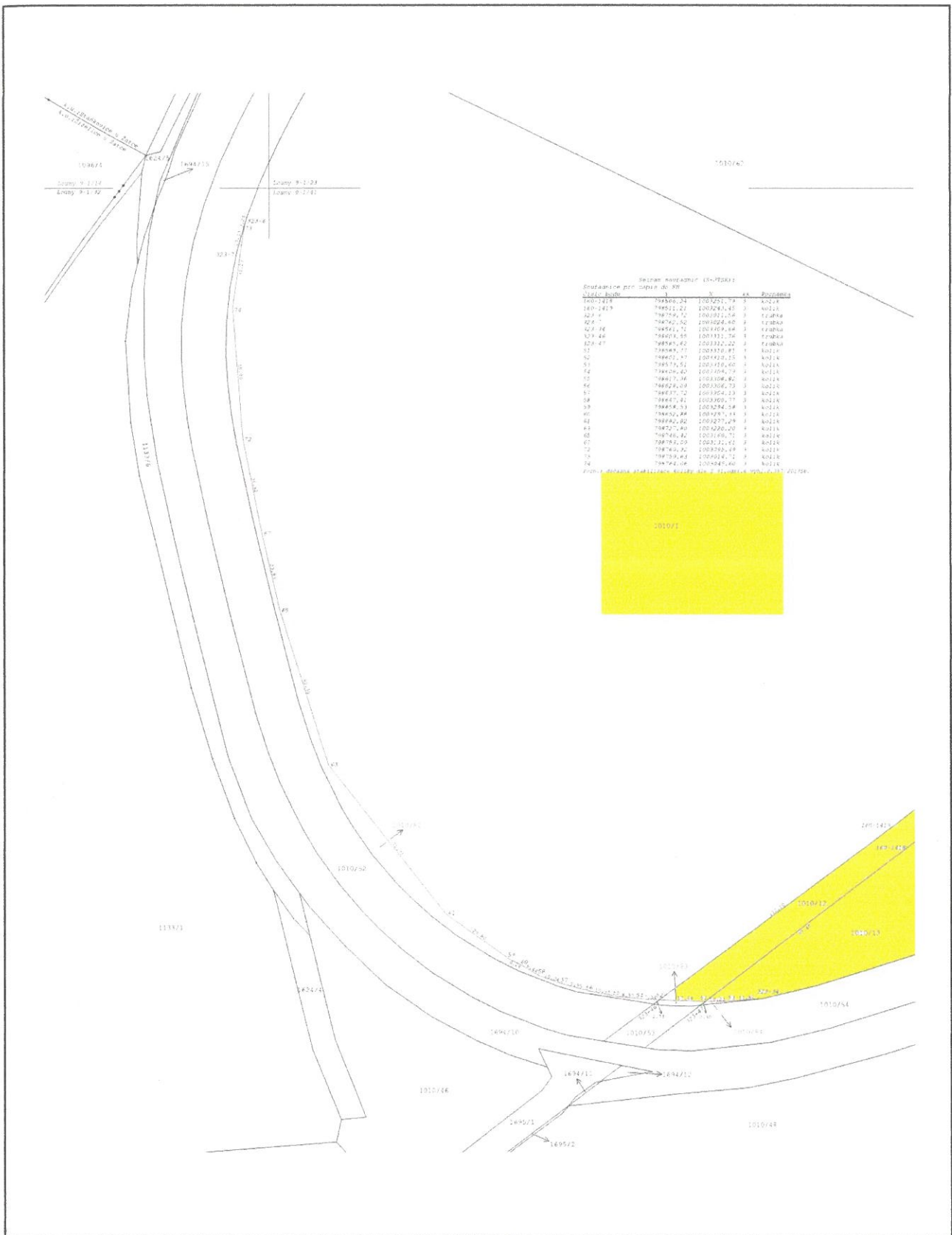
Podklady - geometrický plán, informace o pozemcích z KN	5
Katastrální mapa - vyznačení pozemků před rozdělením dle GP	1
Poloha v zóně Triangle	1
Situace záměru - mapa zóny, výřez z ÚPD	1
Fotodokumentace	1

## Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																			
Dosavadní stav				Nový stav															
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porevnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m	2			ha	m	2				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
1010/1	8	47	20	ostat. pl. manipulační pl.	1010/1	8	34	90	ostat. pl. manipulační pl.		2								
1010/12		34	68	ostat. pl. ostat. komunikace	1010/12		34	34	ostat. pl. ostat. komunikace		2								
1010/13	1	29	30	ostat. pl. jiná plocha	1010/13	1	29	20	ostat. pl. jiná plocha		2								
					1010/82		12	30	ostat. pl. manipulační pl.		2								
					1010/83			34	ostat. pl. ostat. komunikace		2								
					1010/84			11	ostat. pl. jiná plocha		2								
							(10	11	19)				1010/1		482	8	47	20	celá
													1010/12		482		34	68	celá
													1010/13		482	1	29	30	celá
																10	11	18	
*)	10	11	18		*)	10	11	19											

\*) Rozdíl 1 m<sup>2</sup> vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6a přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr.
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2846/2018	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: 30.1.2024 Číslo: 10/2024	Dne: Číslo:
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: [redacted] Pod Strání 335 439 49 Staňkovice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 662-100/2023		
Okres: Louny	[redacted]	
Obec: Staňkovice		
Kat. území: Staňkovice u Žatce	Kat. pro Ústecký kraj, M. Lzelec PGP 57/2024-533 2024.02.02 08:03:45 +01'00'	
Mapový list: DKM		
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		
kolikly dle § 91 odst.6 vyhl.č.357/2013Sb.		

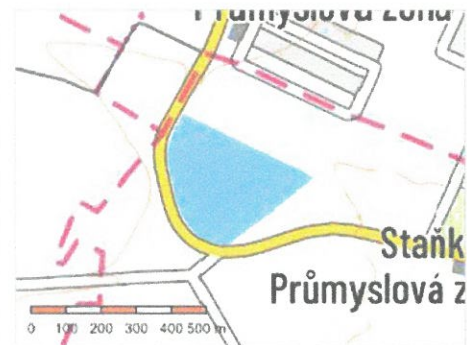


žlutě vyznačeny oceňované pozemky

## Informace o pozemcích

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1010/1</a>
Obec:	<a href="#">Staňkovice [543128]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staňkovice u Žatce [753629]</a>
Číslo LV:	<a href="#">482</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	84720
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

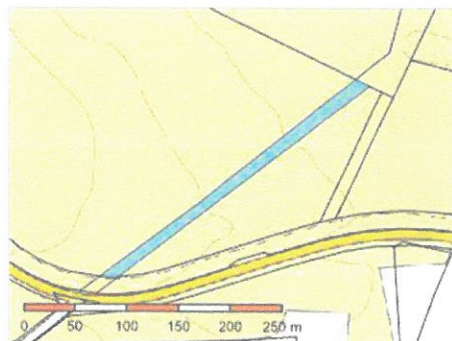
Parcela nemá evidované BPEJ.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.10.2024 16:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1010/12</a>
Obec:	<a href="#">Staňkovice [543128]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staňkovice u Žatce [753629]</a>
Číslo LV:	<a href="#">482</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3468
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

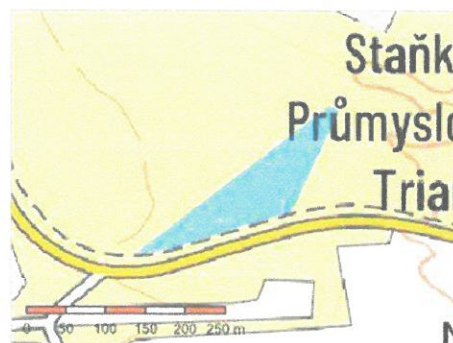
<sup>⚠</sup> Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.10.2024 16:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1010/13</a>
Obec:	<a href="#">Staňkovice [543128]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staňkovice u Žatce [753629]</a>
Číslo LV:	<a href="#">482</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	12930
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

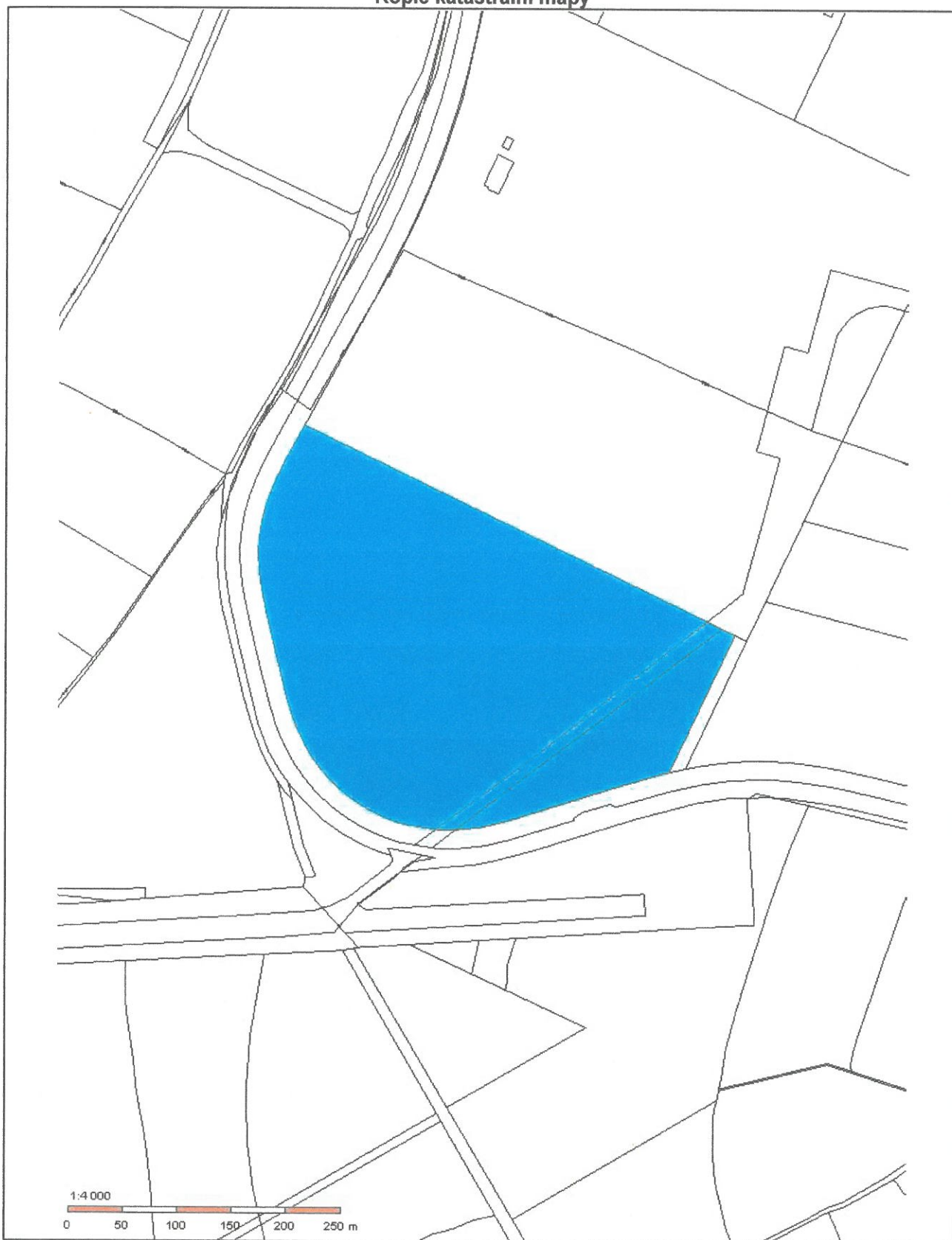
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.10.2024 16:00.

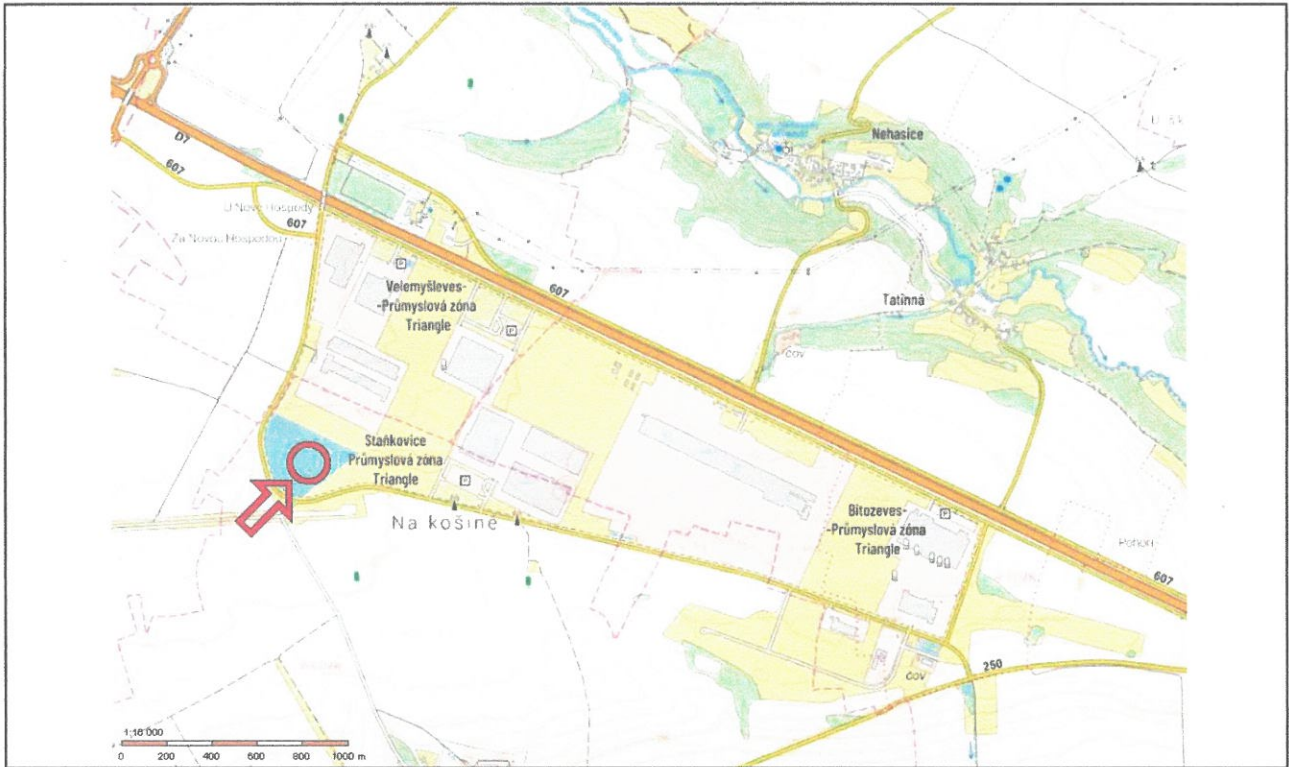


Kopie katastrální mapy



Pozemky f.c. - původní p.č. 1010/1, 12, 13 v k.ú. č. 753629 - stav před rozdělením pozemků dle GP

## Mapa oblasti

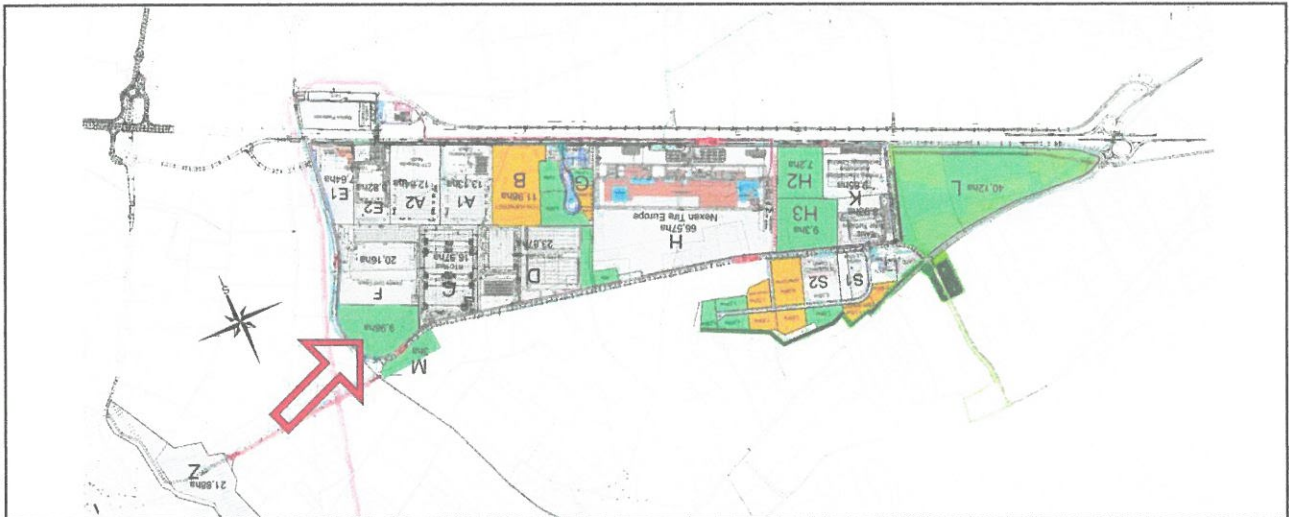


s vyznačením polohy souboru pozemků f.c.

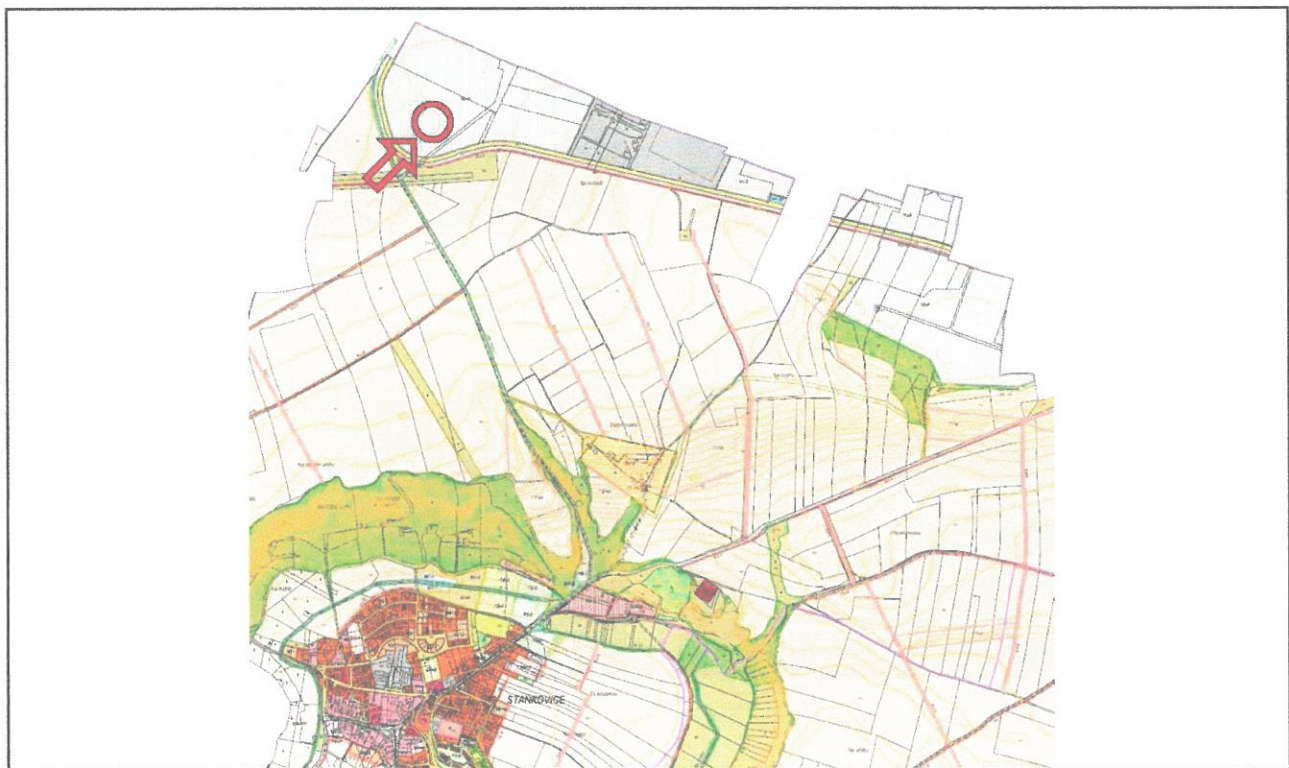


mapa - letecký snímek

## Situace zóny, ÚPD



mapa SPZ Triangle - vyznačena plocha M



výřez z platné ÚPD Obce

## Fotodokumentace



pohledy z ul. Jižní



"zelený pás" s tech. infrastrukturou



pohledy z ul. Západní



