ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3439/11 /2020

O ceně pozemků, p.p.č. 836/104, 836/105 v 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 30.3.2020 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 6.4.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků:

1) p.č. 836/104 o výměře 10300 m^2 v obci Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce
2) p.č. 836/105 o výměře 5000 m^2 v obci Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky : p.p.č. 836/104, 836/105
Adresa předmětu ocenění:	Staňkovice 439 49 Staňkovice
LV:	482
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Staňkovice
Katastrální území:	Staňkovice u Žatce
Počet obyvatel:	972

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **829,00 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	0,60
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 zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **285,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.3.2020 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 30.3.2020
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatele posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- geometrický plán č. 544-93/2019 ze dne 19.9.2019
- platný územní plán obce Staňkovice
- snímek katastrální mapy

- ortofotomapa zájmového území
- Zastavovací plán průmyslové zóny Triangle

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pozemek p.č. 836/2 ze kterého jsou předmětné pozemky p.č. 836/104, 836/105 je zapsaný 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.
Pozemek 836/2 je zapsaný v KN jako ostatní plocha s využitím jiná plocha. V platném územním plánu je pozemek označený „VP" - výroba a skladování - průmyslová zóna. Pozemek je určený 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, jižní okraj území průmyslové zóny. 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 průmyslové 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Stavební pozemky - zjištění ceny dle platné cenové vyhlášky

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

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

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

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

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

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

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 $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{1,000}$

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	285,-	0,449		127,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost. plocha - jiná	836/104	10 300	127,97	1 318 091,-
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	ost.plocha - jiná	836/105	5 000	127,97	639 850,-
Stavební pozemky - celkem			15 300		**1 957 941,-**

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = **1 957 941,- Kč**

zjištěná cena - celkem: 1 957 941,- Kč

zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 957 940,- Kč

2. Stavební pozemky – určení 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

4. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú Nehasice	p.č. 554/1, 554/7 554/8	výměra – 38 060 m^2
Realizovaná cena	15 224 000,- Kč	Cena za 1m^2	400,- Kč

5. srovnatelná nemovitost			
Zdroj informace	Kupní smlouva ze dne 1.11.2019, kupující - práv. osoba		
Druh pozemku	Ostatní plocha		
Pozemek - lokalizace, p.č., výměra	Obec Bitozeves, kú Tatinná, kú	p.č. 554/1,554/7,554/8,	výměra – 20724 m^2
Realizovaná cena	8 289 600,- 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. 836/104, 836/105 ostatní plochy – jiné plochy 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. 836/104 – 10300 m^2 * 400,- Kč	**4 120 000,- Kč**
Pozemek - p.č. 836/105 – 5000 m^2 * 400,- Kč	**2 000 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

Cena stavebních pozemků v místě a čase obvyklá činí:
400,- Kč, bez DPH /1m^2

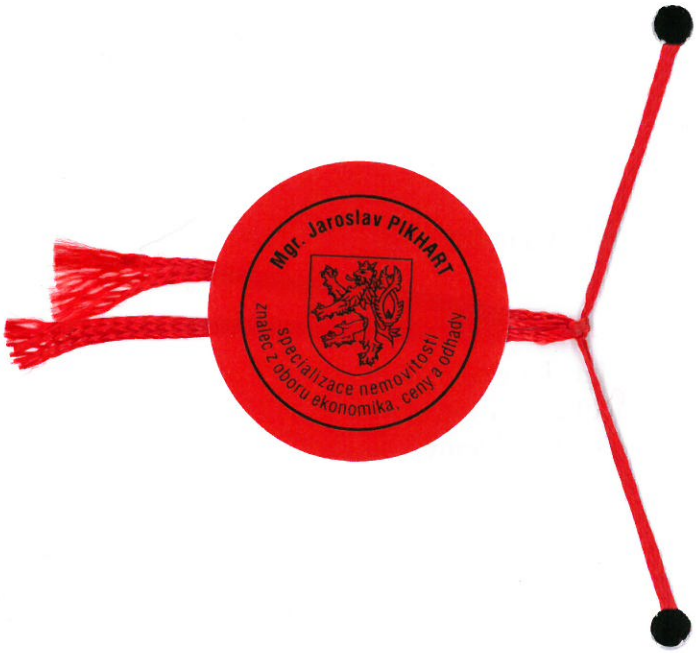
V Litvínově 6.4.2020

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. 3439/11 /2020 znaleckého deníku.


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