

Znalecký posudek č. 2096/12/15

O zjištění obvyklé ceny parcel č. 554/108, 554/109 a 554/110 v obci Bítověves, katastrálním území Tatinná ve Strategické zóně Triangle, okres Louny, Ústecký kraj.

Objednatel znaleckého posudku:

SPZ Triangle, příspěvková organizace

Velká Hradební 3118/48

40001 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny pozemků v místě a čase obvyklé

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 10.7.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Robert Weiss

Markvarec 49

440 01 Louny

telefon: 602973766

e-mail: weiro@volny.cz



Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Markvarci 20.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Objednávkou znaleckého posudku č.2015-069 ze dne 1.7.2015 bylo znalci uloženo zjistit obvyklou cenu pozemku ve Strategické průmyslové zóně Triangle na pozemcích dle předloženého geometrického plánu č. 999-77/2014 v obci Bitozeves a katastrálním území Tatinná

2. Základní informace

1. Tatinná/31

Adresa předmětu ocenění: 407 14
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Bitozeves
Katastrální území: Tatinná
Počet obyvatel: 418

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **910,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{123,83 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.7.2015 za přítomnosti zástupce objednatele pana Mgr. Follprechta.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- písemná objednávka č. 2015-069 ze dne 1.7.2015
- informace o pozemcích z webové stránky „Nahlížení do katastru nemovitostí“
- obecné informace na webové stránce www.industrialzonetriangle.com
- Centrální datový sklad povodňového nebezpečí a povodňových rizik
- informace o kupních smlouvách uzavřených v roce 2014 Ústeckým krajem a kupujícími subjekty GESTAMP Louny, s.r.o, JC Interiors Czechia, s.r.o. a Neturen Czech, s.r.o.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle sdělení objednatele a evidence katastru nemovitostí je parcela č. 554/1 v obci Bitozeves a katastrálním území Tatinná, ze které byly geometrickým plánem č. 999-77/2014 odděleny oceňované parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110, ve vlastnictví Ústeckého kraje s tím, že k parcele je evidované právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje příspěvkové organizaci SPZ Triangle. Vlastnictví je evidované na LV č. 104 pro obec Bitozeves a katastrální území Tatinná.

6. Dokumentace a skutečnost

Pro vytvoření pozemku pro budoucího kupujícího byl vyhotoven geometrický plán č. 999-77/2014. Tímto geometrickým plánem byly z parcely č. 554/1 v obci Bitozeves a k.ú. Tatinná odděleny parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110. Tyto parcely budou sloužit k rozšíření stávajícího parkoviště na parcele č. 554/47.

7. Celkový popis nemovité věci

Nový pozemek pro budoucího kupujícího tvoří parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110 v obci Bitozeves, k.ú. Tatinná v okrese Louny. Pozemek je v situaci Strategické průmyslové zóny Triangle (dále jen SPZ Triangle) situován severně v návaznosti na plochu č. 5. Nově vznikající parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110 tvoří bezprostřední okolí parcely č. 554/47 na níž je stávající parkoviště. Všechny tři parcely leží v územním pásu v šíři 100 m od kraje vozovky rychlostní komunikace R7, který je podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění ochranným pásmem rychlostní komunikace. Pozemek, včetně stávajícího parkoviště, je napojen na místní komunikaci lemující území SPZ Triangle. Tato místní komunikace je napojena jednak na rychlostní silnici R7 a jednak na silnici první třídy I/27. Souběžně s touto místní komunikací je pozemek, kde jsou uloženy veškeré inženýrské sítě, na které je možno provést napojení. Celá SPZ Triangle byla vytvořena na místě bývalého vojenského letiště Žatec. Plocha SPZ Triangle zasahuje do katastrálních území obce Bitozeves (k.ú. Bitozeves, Tatinná a Nehasice), obce Velemyšleves (k.ú. Minice), obce Žiželice (k.ú. Žiželice) a obce Staňkovice (k.ú. Staňkovice u Žatce). Z celkové rozlohy zóny 364 ha je pro investory rezervovaná volná plocha 131,16 ha. Zóna přiléhá k rychlostní komunikaci R7 Praha - Chomutov - hraniční přechod Hora Sv. Šebestiána/Reitzenhain (SRN). V dosahu cca 1 km je silnice první třídy I/27 Most - Žatec - Plzeň. 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 (původně OKEČ 15 - 37). Se souhlasem vlastníka zóny (tj. Ústeckého kraje) a Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky lze ve Strategické průmyslové zóně Triangle umístit i záměry v oblasti logistiky, facility managementu, odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot, případně další služby plnící funkci obslužnosti pro záměry umístěné v zóně Triangle ve smyslu předchozího odstavce (tzv. „služby pro výrobu“). Za tím účelem byly vytvořeny dostatečně kapacitní zdroje energií (pitná a průmyslová voda, elektrická energie, plyn). Splaškové a dešťové vody jsou bezpečně odváděny a likvidovány (splaškové vody jsou přečerpávány do čistírny odpadních vod města Žatec).

8. Obsah znaleckého posudku

Tatinná/31

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely č. 554/108 o výměře 4 680 m², č. 554/109 o výměře 3 687 m² a č. 554/110 o výměře 266 m². Parcely vznikly oddělením geometrickým plánem (dále jen GP) č. 999-77/2014 od parcely č. 554/1 o celkové výměře 76 806 m², která je v katastru nemovitostí (dále jen KN) pro obec Bitozeves a katastrální území (dále jen k.ú.) Tatinná evidovaná jako ostatní plocha se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha.

Původní parcely jsou v katastru nemovitostí evidovány podle původního způsobu využití a neodpovídají skutečnému stavu. Způsoby využití jsou pozůstatkem po dřívějším využití, kdy na celé ploše SPZ Triangle bylo vojenské letiště. V současné době odpovídají pozemky ostatním plochám s tím, že pro účely ocenění je lze zařadit do kategorie ploch určených k zastavění. Procento nejvyšší přípustné zastavěnosti není žádným dokladem určeno. V platných územních plánech obcí, do jejichž katastrálních území SPZ Triangle zasahuje, je stanovena pouze obecná podmínka, že u každé stavby musí být minimálně 30 % použité plochy ozeleněno. Ocenění podle cenového předpisu se provede podle ustanovení § 9 odst. 4. Všechny tři výše uvedené parcely budou kupujícím použity na rozšíření stávajícího parkoviště na parcele č. 554/47. Nově vznikající parcela č. 554/110 je již zastavěna a to příjezdovou komunikací z obslužné místní komunikace na zmíněné existující parkoviště.

Vzhledem k tomu, že oceňované parcely se nacházejí v ochranném pásmu rychlostní komunikace R7, ve kterém jsou pozemky z hlediska stavebního využití omezené pouze na stavby, které nebrání a žádným způsobem neomezují provoz na rychlostní komunikaci, lze je využít k plánovanému účelu.

Obec Bitozeves nemá na svém správním území platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Podle platného Malého lexikonu obcí má obec Bitozeves 418 trvale žijících obyvatel.

Zjištěná cena nezastavěných pozemků podle oceňovacího předpisu je cenou, která neodpovídá současné úrovni cen realizovaných v běžném obchodním styku v dané lokalitě.

Ocenění

Stavební pozemky 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, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí	-0,50

komunikace	
P2. Charakter a zastavěnost území	
IV V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	-0,20
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,16

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,348$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Příměru použitých jednotek, je-li cen stavebního pozemku

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	123,83	0,348	1,000	43,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	554/108	4 680,00	43,09	201 661,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	554/109	3 687,00	43,09	158 872,83
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	554/110	266,00	43,09	11 461,94
Ostatní stavební pozemky - celkem			8 633,00 m²		371 995,97

Parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110 - zjištěná cena = **371 995,97 Kč**

2. Ocenění pozemků obvyklou cenou

Cena obvyklá

Oceňování majetku a služeb, pokud není zvláštním zákonem stanoveno jinak, se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zjištění ceny porovnáním vychází z obecného statistického vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku. Jak již bylo uvedeno nepřihlíží se k mimořádným okolnostem trhu. Obvyklá cena je středním mediánem

Gaussovy křivky četnosti výskytu (hustota pravděpodobnosti). Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. V daném případě se v letošním roce 2015 dosud žádný prodej pozemků ve sledované lokalitě k uvedenému účelu neuskutečnil. V roce minulém 2014 proběhl pouze jeden prodej srovnatelných pozemků.

	kupující	počet parcel	katastrální území	výměra celkem (m ²)	cena bez DPH Kč	cena za 1 m ² Kč
1	JC Interiors Czechia s.r.o.	1	Tatinná	4 490	1.122.500,-	250,-

Pro účely statistického vyhodnocení je k dispozici pouze jedna entita. Je srovnatelná s uvažující obchodní transakcí. Jedná se o stejný účel ve stejném místě (rozšíření stávajícího parkoviště). Jedná se o pozemky volné, které jsou však ze stavebního hlediska a možnosti způsobu zastavění omezené umístěním v ochranném pásmu rychlostní komunikace. Míra odlišnosti je prakticky nulová. Podmínkám ochranného pásma vyhovuje způsob využití - parkoviště. Ve vztahu k obvyklé ceně pozemků pro běžnou výstavbu ve výši 400,- Kč za 1 m² pozemku lze uvažovat s obvyklou cenou v ochranném pásmu ve výši cca 60 %.

Cena za 1 m ² použitá ze srovnávané entity	250,- Kč
minimum	250,-
maximum	250,-
střední hodnota	250,-

Z uvedeného porovnání, vyplývá, že největší pravděpodobnost dosažení ceny v normálním obchodním styku v lokalitě Strategická průmyslová zóna Triangle, s ohledem na omezení vlivem ochranného pásma rychlostní komunikace R7, je cena za 1 m² ve výši 250,- Kč. Jak vyplývá z dostupné uzavřené smlouvy, jiná cena pozemku dosažena nebyla.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Tatinná/ LV 104				
ostatní plocha	554/108	4 680,00	250,00	1 170 000,-
ostatní plocha	554/109	3 687,00	250,00	921 750,-
ostatní plocha	554/110	266,00	250,00	66 500,-
Stavební pozemky - celkem		8 633,00		2 158 250,-

Parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110

- zjištěná obvyklá cena = 2 158 250,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Ocenění pozemků dle cenového předpisu

1.1. Parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110

371 996,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

371 996,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

372 000,- Kč

slovy: Třístasedmdesátdvatisíc Kč

2. Ocenění pozemků obvyklou cenou

2.1. . Parcely č. 554/108, 554/109 a 554/110

2 158 250,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

2 158 250,- Kč

Výsledná cena

2 158 250,- Kč

slovy: Dvamilionyjedenstopadesátosmtisícdevětšestpadesát Kč

V Markvarci 20.7.2015

Ing. Robert Weiss
Markvarec 49
440 01 Louny
telefon: 602973766
e-mail: weiro@volny.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15.6.1983 pod č.j.Spr. 3029/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2096/12/15 znaleckého deníku.



Zájmové území



INVESTORS IN THE SIZ TRIANGLE:

- ① CTP PROPERTY IX, a.s. - the tenant GRAMMER CZ, s.r.o.
- ② a) HITACHI AUTOMOTIVE SYSTEMS CZECH s.r.o.
- ② b) HITACHI CABLE EUROPE, s.r.o.
- ③ GESTAMP LOUNY s.r.o.
- ④ SOLAR TURBINES EAME s.r.o.
- ⑤ JC INTERIORS CZECHIA s.r.o.
- ⑥ FVE TRIANGLE a.s.
- ⑦ PANATTONI Czech Republic Development s.r.o.
- ⑧ HARGO a.s.
- ⑨ NEILUREN CZECH s.r.o.
- ⑩ NEXEN TIRE CORPORATION CZECH s.r.o.
- ⑪ GONVARRI CZECH, s.r.o.

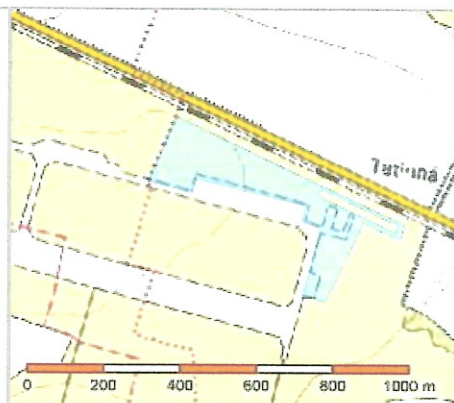
TOTAL AREA: 364 ha

201,64 ha	Occupied area
106,41 ha	Free areas for sale or in negotiation
26,75 ha	Free areas in preparation
29,06 ha	Infrastructure



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	554/1
Obec:	Bitoveves [565997]
Katastrální území:	Tatinná [702382]
Číslo LV:	104
Výměra [m ²]:	76806
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
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

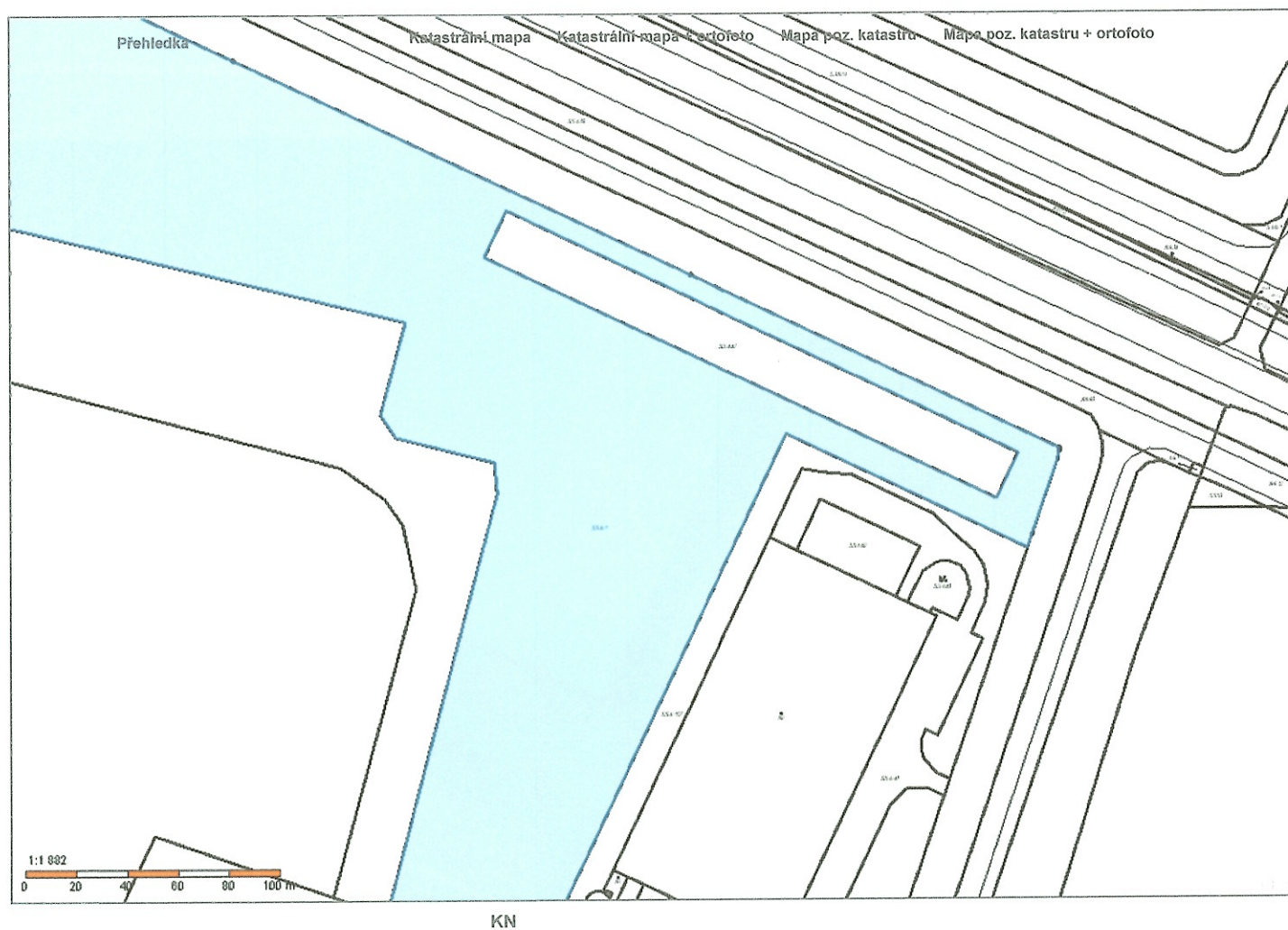
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 k 20.07.2015 08:11:53.

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.2.0 build 1





KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápovědě](#) (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m ²	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m ²	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
								Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha : m ²	Označení dílu
554/1	7 : 68 : 06	ostat. pl. sport. a rekre. pl.	554/1	6 : 81 : 74	ostat. pl. sport. a rekre. pl.		2					
			554/108	46 : 80	ostat. pl. jiná pl.		2	554/1		104	46 : 80	
			554/109	36 : 87	ostat. pl. jiná pl.		2	554/1		104	36 : 87	
			554/110	2 : 66	ostat. pl. ostat. komunikace		2	554/1		104	2 : 66	
*1)	7 : 68 : 06		*1)	7 : 68 : 07								

*1) Rozdíl 1 m2 vzniklý zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6 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: Ing. Milan Chundela		Jméno, příjmení:			
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1317/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:			
		Dne: 23.3.2015 Číslo: 158/2015		Dne: Číslo:			
		Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: Ing. Petr Vít - IČ 87565765 Lva Tolstého 1072 438 01, Žatec		Katastrální úřad souhlasí s očišlováním parcel. KÚ pro Ústecký kraj KP Zatec Ing. Alena Koudová PGP-126/2015 2015.03.25 10:36:02 CET					
Číslo plánu: 999-77/2014 Okres: Louny Obec: Bitoveves Kat. území: Tatinná Mapový list: DKM (Louny 8-1/41, 8-1/42) Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem. obruby, sloupky, kolíky (dle § 91 odst.6 vyhl.č. 357/2013 Sb.)		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.					

