

Znalecký posudek č. 2122/4/17

O zjištění obvyklé ceny pozemků č. 836/103 v obci Staňkovice, katastrální území Staňkovice u Žatce a č. 801/123 v obci Bítovéves, katastrální území Nehasice, vše v části SPZ Triangle - Staňkovický rozptyl, okres Louny, Ústecký kraj

Objednatel znaleckého posudku:

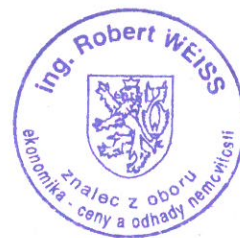
SPZ Triangle, příspěvková organizace
Velká Hradební 3118/48
40001 Ústí nad Labem

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 2.3.2017 znalecký posudek vypracoval:

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



Počet stran: 11 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Markvarci 5.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o zjištění obvyklé ceny pozemků č. 836/103 v obci Staňkovice, katastrální území Staňkovice u Žatce a č. 801/123 v obci Bítovceves, katastrální území Nehasice, vše v části SPZ Triangle - Staňkovický rozptyl, okres Louny, Ústecký kraj

2. Základní informace

1.482

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Staňkovice
Katastrální území: Staňkovice u Žatce
Počet obyvatel: 910

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **925,00 Kč/m²**

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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{221,00 \text{ Kč/m}^2}$

2.137

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Bítovceves
Katastrální území: Nehasice
Počet obyvatel: 431

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **925,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{170,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.3.2017 za přítomnosti osobně znalcem.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- písemná objednávka č. 2017-013 ze dne 28. února 2017
- informace o pozemcích z webové stránky Nahlížení do katastru
- geometrický plán č. 461-009/2017, 218-009/2017 vyhotovený dne 23.2.2017 firmou Geodetická kancelář Ing. CHUNDELA Milan se sídlem 438 01 Žatec, Pražská č.p. 2531
- obecné informace na webové stránce www.industrialzonetriangle.com
- Centrální datový sklad povodňového nebezpečí a povodňových rizik
- informace o kupních smlouvách uzavřených a Ústeckým krajem a kupujícími subjekty Gonvarri Czech, s.r.o, Kiswire Cord Czech, s.r.o., Nexen Tire Corporation v Czech, s.r.o. v roce 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle evidence katastru nemovitostí jsou parcely č. 836/2 v obci Staňkovice a k.ú. Staňkovice u Žatce a č. 801/82 v obci Bitozeves a k.ú. Nehasice, ze kterých byly geometrickým plánem č. 461-009/2017, 218-009/2017 odděleny parcely č. 836/103 v k.ú. Staňkovice u Žatce a č. 801/123 v k.ú. Nehasice, ve vlastnictví Ústeckého kraje, kde právo hospodaření se svěřeným majetkem kraje vykonává příspěvková organizace SPZ Triangle. Vlastnictví je evidované na LV č. 482 pro obec Staňkovice a k.ú. Staňkovice u Žatce a na LV č. 137 pro obec Bitozeves a k.ú. Nehasice.

6. Dokumentace a skutečnost

Pozemky, ze kterých byly geometrickým plánem odděleny dvě oceňované parcely se nacházejí v části vymezeného území SPZ Triangle, zvané jako Staňkovický rozptyl. Rozsah území pro budoucí zástavbu je patrný z aktuální celkové situace SPZ Triangle, která je jedním z podkladů ocenění a ve které jsou vyznačené jednotlivé plochy pro současné i budoucí investory. Část tohoto území je již zastavěná objekty čistírny odpadních vod a firmami Neturen Czech, s.r.o a HARGO, a.s. Výše uvedeným geometrickým plánem je vytvořen pozemek pro dalšího investora.

7. Celkový popis nemovité věci

Staňkovický rozptyl je část území SPZ Triangle nacházející se na jižním okraji zóny, od jihu částečně ohraničená silnicí II/250 vedoucí do obce Staňkovice z mimoúrovňového křížení dálnice D7 a dále pak katastrální hranicí mezi katastrálními územími Staňkovice u Žatce, Nehasice a Staňkovice u Žatce a Tatinná. V katastrálním území Staňkovice u Žatce pak hranice kopíruje vlastnické hranice mezi jednotlivými parcelami.

Nové pozemky pro investora tvoří parcely výše uvedené v k.ú. Nehasice v obci Bitozeves a k.ú. Staňkovice u Žatce v obci Staňkovice, vše v okrese Louny. Pozemky jsou v situaci Strategické průmyslové zóny Triangle (dále jen SPZ Triangle) orientačně označeny s uvedením jejich budoucích výměr. Pro jednotlivé konkrétní investory budou pozemky upřesněny geometrickými plátny. Celková výměra zájmového území je cca 20,19 ha. Jak vyplývá z výše uvedeného, území Staňkovického rozptylu tvoří parcely ze tří katastrálních území dvou obcí. Ve druhém pololetí roku 2016 byly v území Staňkovického rozptylu vybudovány veškeré inženýrské sítě včetně páteří komunikace. Technické podmínky pro budoucí investory jsou shodné s podmínkami v hlavní části SPZ Triangle.

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 dálnici D7 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

1. Ocenění pozemků podle cenového předpisu

Staňkovice u Žatce LV 482

1.1. Parcela č. 836/103

Nehasice LV 137

1.2. Parcela č. 801/123

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků dle cenového předpisu

Staňkovice u Žatce LV 482

1.1. Parcela č. 836/103

Předmětem ocenění je parcela č. 836/103 o výměře 40 855 m², která byla oddělená geometrickým plánem z parcely č. 836/2 o celkové výměře 141 867 m². Tato parcela je v katastru nemovitostí evidovaná jako jiná ostatní plocha, takže i z ní oddělená parcela č. 836/103 má stejný charakter. Je součástí území, na kterém se rozkládá Strategická průmyslová zóna Triangle určená k zastavění výrobními objekty převážně zahraničními investory. V platných územních plánech obcí není stanoveno procento nejvyšší přípustné zastavěnosti, je zde pouze obecná podmínka, že u pozemků využitých pro stavby průmyslové výroby a skladování musí být minimálně 10% plochy využito pro zeleň.

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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Na prodej pozemků za účelem výstavby jsou vyhlášené investiční pobídky	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

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

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

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

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 - Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu - Celá SPZ Triangle je napojena na dálnici D7	III	0,07
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pro komerční využití jsou pozemky rezervovány	III	0,05

7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nevyskytují se omezující vlivy

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,448$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,457$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,457$$

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 0,448$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,020 \times 1,000 \times 0,448 = 0,457$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	221,-	0,457	0,300	30,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	836/103	40 855,00	30,30	1 237 906,50
Stavební pozemek - celkem			40 855,00		1 237 906,50

Parcela č. 836/103 - zjištěná cena = 1 237 906,50 Kč

Nehasice LV 137

1.2. Parcela č. 801/123

Předmětem ocenění je parcela č. 801/123 o výměře 1 830 m², která byla oddělená geometrickým plánem z parcely č. 801/82 o celkové výměře 4 610 m². Tato parcela je v katastru nemovitostí evidovaná jako jiná ostatní plocha, takže i z ní oddělená parcela č. 801/123 má stejný charakter. Je součástí území, na kterém se rozkládá Strategická průmyslová zóna Triangle určená k zastavění výrobními objekty převážně zahraničními investory. V platných územních plánech obcí není stanoveno procento nejvyšší přípustné zastavěnosti, je zde pouze obecná podmínka, že u pozemků využitých pro stavby průmyslové výroby a skladování musí být minimálně 10% plochy využito pro zeleň 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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Na prodej pozemků za účelem výstavby jsou vyhlášené investiční pobídky	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,020$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,07
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Pro komerční využití jsou pozemky rezervovány	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nevyskytují se omezující vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,448$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,457$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,457$$

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 0,448$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_P = 1,020 \times 1,000 \times 0,448 = 0,457$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	170,-	0,457	0,300	23,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	801/82	1 830,00	23,31	42 657,30
Stavební pozemek - celkem			1 830,00		42 657,30

Parcela č. 801/123 - zjištěná cena = **42 657,30 Kč**

2. Odhad obvyklé ceny pozemků

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 prodejích 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 prodejích stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V daném případě se prodej pozemků ve sledované lokalitě dosud prováděl za cenu 400,- Kč/m². V roce 2014 např. pro GESTAMP Louny s.r.o., JC Interiors Czechia s.r.o a Neturen Czech s.r.o a v roce 2016 pro Gonvarri Czech, s.r.o, Kiswire Cord Czech, s.r.o., Nexen Tire Corporationv Czech, s.r.o. V roce 2015 nebyla uzavřena žádná kupní smlouva.

	kupující	katastrální území	výměra (ha)	cena za 1 m ² Kč
1	GESTAMP LOUNY s.r.o.	Minice	8,82	400,-
2	JC Interiors Czechia s.r.o.	Tatinná	2,66	400,-
3	Neturen Czech s.r.o.	Nehasice, Staňkovice u Žatce, Tatinná	5,36	400,-
4	Gonvarri Czech s.r.o.	Minice	7,64	400,-
5	Kiswire Czechia s.r.o.	Minice, Staňkovice u Žatce	20,16	400,-
6	Nexen Tire Corporationv Czech, s.r.o.	Nehasice, Staňkovice u Žatce, Tatinná	65,41	1 € s investiční pobídkou do 400,-

Pro účely statistického vyhodnocení jsou k dispozici entity lehce srovnatelné. Ve všech případech se jednalo o pozemky volné bez omezujících faktorů a zátěží. Vyskytují se ve stejné lokalitě se srovnatelnými podmínkami pro realizaci výstavby, stejně jako pozemky oceňované. Míra odlišnosti je prakticky nulová.

K dispozici je k dispozici šest dosud realizovaných cen a to 400,- Kč za 1 m² pozemku.

Cena za 1 m ² použitá ze všech srovnávaných objektů	400,
minimum	400,-
maximum	400,-
střední hodnota	400,-

Z uvedeného porovnání, vyplývá, že největší pravděpodobnost dosažení ceny v normálním obchodním styku v lokalitě SPZ Triangle je cena za 1 m² ve výši 400,- Kč bez DPH. Jak vyplývá z dostupných uzavřených smluv, jiná cena pozemku dosažena nebyla.

Název	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
k.ú. Staňkovice u Žatce LV 482				
ostatní plocha	836/103	40 855	400,-	16 342 000,-
k.ú. Nehasice LV 137				
ostatní plocha	801/123	1 830	400,-	732 000,-

Parcely LV 482 a 137 - odhad obvyklé ceny

17 074 000,- Kč

C. REKAPITULACE

1.Ocenění pozemků dle cenového předpisu

Staňkovice u Žatce LV 482

1.1. Parcela č. 836/103

1 237 906,50 Kč

Nehasice LV 137

1.2. Parcela č. 801/123

42 657,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 280 563,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 280 560,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesátčísčpětsetšedesát Kč

2. Odhad obvyklé ceny pozemků

Staňkovice u Žatce LV 482

1.1. Parcela č. 836/103

16 342 000,- Kč

Nehasice LV 137

1.2. Parcela č. 801/123

732 000,- Kč

Výsledná obvyklá cena - bez DPH:

17 074 000,- Kč

slovy: Sedmnáctmilionůsedmdesátčtyřtisíce Kč

V Markvarci 5.3.2017

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. 2122/4/17 znaleckého deníku.

TRIANGLE

INDUSTRIAL ZONE

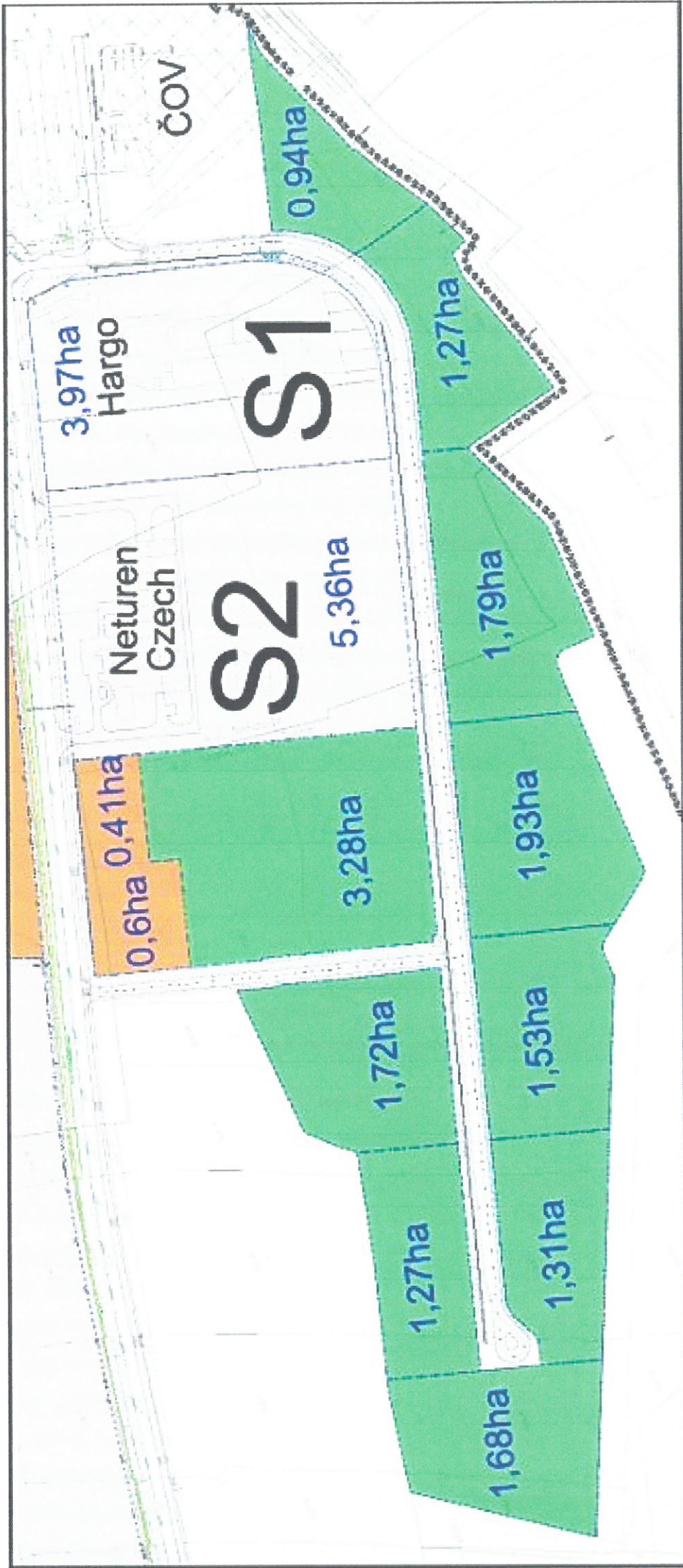


TOTAL AREA: 364 ha

257.43 ha	Occupied areas
57.08 ha	Free areas for sale or in negotiation
85.62 ha	Free areas
0.22 ha	Free areas in private plots
27.87 ha	Infrastructure

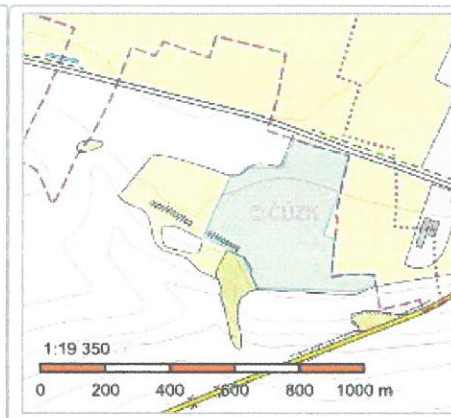
INVESTORS IN THE SIZ TRIANGLE:

- 1 CTP PROPERTY IX, a.s. - the tenant GRAMMER CZ, s.r.o.
- 2 a) HITACHI AUTOMOTIVE SYSTEMS CZECH, s.r.o.
- 3 b) HITACHI CABLE EUROPE, s.r.o.
- 4 GESTAMP LOUNY s.r.o.
- 5 SOLAR TURBINES EAME s.r.o.
- 6 YANFENG CZECHIA AUTOMOTIVE INTERIOR SYSTEMS s.r.o.
- 7 FVE TRIANGLE a.s.
- 8 HARGO a.s.
- 9 NETUREN CZECH s.r.o.
- 10 NEXEN TIRE CORPORATION CZECH s.r.o.
- 11 KONVARRI CZECH, s.r.o.
- 12 KISWIRE COND CZECH s.r.o.
- 13 SCHAMBECK BOHEMIA s.r.o.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	836/2
Obec:	Staňkovice [543128]
Katastrální území:	Staňkovice u Žatce [753629]
Číslo LV:	482
Výměra [m ²]:	141867
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
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

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

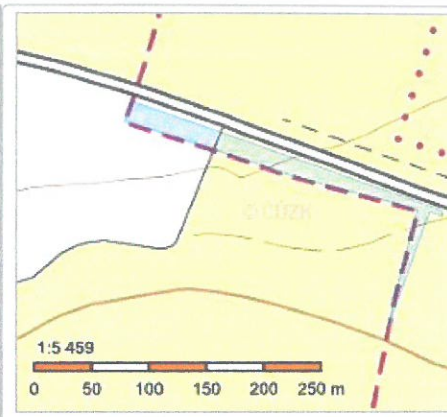
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.03.2017 16:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyličky, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	801/82
Obec:	Bitozeves [565997]
Katastrální území:	Nehasice [702374]
Číslo LV:	137
Výměra [m ²]:	4610
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
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

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 05.03.2017 16:00:00.

© 2004 - 2017 [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: 5.5.0 build 0

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																					
Dosavadní stav						Nový stav															
Označení parcely parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení parcely parc.číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů											
										Způsob využití	Díl přechází z pozemku označ.v katastru nemovitostí	Číslo listu dřívější poz. evidenci	Výměra dílu		Označen dílu						
	ha	m ²			ha	m ²															
katastrální území: STAŇKOVICE u Žatce																					
836/2	14	18	67	ostat.plocha jiná plocha	836/2	10	10	13	ostat.plocha jiná plocha	2											
											836/103	4	08	55	ostat.plocha jiná plocha	2	836/2	482	4	08	55
*)				14	18	67	*)				14	18	68								
katastrální území: NEHASICE																					
801/82		46	10	ostat.plocha jiná plocha	801/82		27	81	ostat.plocha jiná plocha	2											
											801/123		18	30	ostat.plocha jiná plocha	2	801/82	137	18	30	
*)					46	10	*)					46	11								

*) – rozdíl v součtu výměr dosavadního a nového stavu je početní odchylka způsobená zaokrouhlením výměr parcel nového stavu (podle bodu 14.6 přílohy vyhlášky č.357/2013 Sb. v platném znění)

SEZNAM SOUŘADNIC – JTSK

souřadnice pro zápis do KN

katastrální území: **STAŇKOVICE u Žatce**

č.b.	Y	X	k.k.
371-2	796377.67	1004035.16	3
1	796526.74	1003981.86	3
2	796525.54	1003978.18	3
3	796529.98	1003976.69	3
4	796447.17	1003745.04	4
6	796488.57	1003860.87	3

katastrální území: **NEHASICE**

č.b.	Y	X	k.k.
32-95	796469.37	1003737.12	4
32-96	796418.67	1003755.21	4
185-1	796289.29	1003789.07	3
218-5	796443.21	1003733.98	3

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
		Jméno, příjmení: Ing. CHUNDELA Milan	Jméno, příjmení:
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 1317/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů
		Dne: 23.2.2017 Číslo: 63/2017	Dne: Číslo:
Vyhotovitel:		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel	
 Geodetická kancelář Ing. CHUNDELA Milan Pražská, čp.2531 438 01 ŽATEC tel.: 777 335 629, mail: milan.chundela@seznam.cz		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě	
Číslo plánu: 461-009/2017, 218-009/2017			
Okres: Louny			
Obec: Staňkovice, Bitozeves			
Katastr.území: Staňkovice u Žatce, Nehasice			
Mapový list: Louny 8-1/34, Louny 8-2/12			
Dosavadním vlastníkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: želez.trub. (dle § 91, odst.6, KatV.)			

