

**ODHAD
obvyklé ceny**

Počet výtisků 2

nemovitosti pozemkové parcely p.č. 79, část p.p.č. 337/87 v průmyslové zóně TRIANGLE ŽATEC v obci Velemyšleves, k.ú. Minice, okres Louny.

Objednavatel posudku:

SPZ Triangle
příspěvková organizace
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno s využitím metodiky oceňování nemovitostí Doc.ing. Bradáč Albert, DrSc. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.

Oceněno ke dni:

15.července 2013

Znalecký posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem znalecký posudek obsahuje 19 stran.

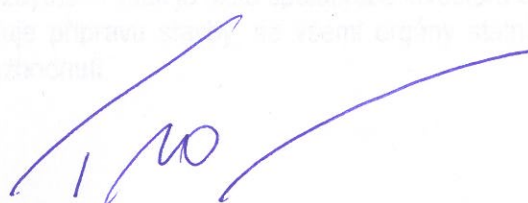
Celková rekapitulace obvyklé ceny je na 14 znaleckého posudku.

Příloha č. 1: Obecné předpoklady	1 x A4
Příloha č. 2: Kopie GM	2 x A4
Příloha č. 3: Mapa průmyslové zóny	1 x A4
Příloha č. 4: Mapa pozemku	1 x A4

Posudek vypracoval:

Radek Trončinský
Masarykova 238/157
Ústí nad Labem 400 01
e-mail: retron.ul@volny.cz. tel., fax: 475 210 718, 475 210 155

V Ústí nad Labem, dne 30. července 2014



1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely p.č. 79 (zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr) a p.p.č. 337/87 (ostatní plocha – jiná plocha), která vznikla na základě rozdělení pozemku p.p.č.337/14, viz příloha posudku – geometrický plán. Průmyslová zóna TRIANGLE ŽATEC v obci Velemyšleves, k.ú. Minice, okres Louny.

Oceňované pozemky tvoří jednotný uzavřený celek který je určen k zastavění. Budoucí pravděpodobné využití obdobné jako u dalších pozemků v průmyslové zóně, tedy výrobní areál.

Základní údaje o průmyslové zóně

Název zóny: Strategická průmyslová zóna Triangle

Stát: Česká republika

NUTS II: Severozápad

Kraj: Ústecký

Okres: Louny

Obec s rozšířenou působností: Žatec

Obec/správní území: Žiželice, Staňkovice, Velemyšleves, Bitoveves

Původní využití: vojenské letiště Žatec

Typ zóny: strategická průmyslová zóna / velkoplošný firemní průmyslový park

Celková rozloha zóny: 364 ha

Volné připravené plochy pro investory: více než 180 ha

Cena za m² pozemku: 400,- Kč (bez dalších poplatků)

Předpokládaný počet pracovních míst: 7 000 - 9 000

Charakteristika průmyslové zóny

Strategická průmyslová zóna Triangle je situována na pomezí tří okresů - Chomutov, Most a Louny, na dobře dopravně dostupném místě v prostoru bývalého vojenského letiště Žatec. Lokalita přiléhá k rychlostní komunikaci R7 Praha - Chomutov - Hora Sv. Šebestiána/Reitzenhain (SRN) a v těsné blízkosti (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“). Zóna Triangle je prioritně zaměřená na umísťování plošně náročných investičních záměrů, ve velikostech řádově 20 - 25 ha na jeden investiční záměr.

Na území Strategické průmyslové zóny Triangle jsou připraveny k prodeji pozemky o různé výměře. Na těchto pozemcích nejsou žádné překážky (fyzické ani administrativní), které by bránily bezodkladnému zahájení přípravy na výstavbu nových průmyslových hal. Závěrečná zpráva o průběhu sanace podzemních vod v průmyslové zóně je k dispozici ve zkrácené verzi na odboru kancelář ředitele KÚÚK. Všechny napojovací body na již existující plně kapacitní inženýrské sítě se nacházejí ve vzdálenosti maximálně 20 metrů od hranice pozemků určených k prodeji. V případě standardní výstavby běžných výrobních hal, jejichž výroba nebude potenciálně ohrožovat životní prostředí, je reálné připravit a realizovat výstavbu takových hal v průběhu 12 měsíců. Nezbytností však je úzká spolupráce investora a jeho projekční a inženýrské společnosti, která mu zajišťuje přípravu stavby, se všemi orgány státní správy, které vydávají jednotlivá dílčí územní a stavební rozhodnutí.

Základní podmínky stanovené pro průmyslovou zónu z územních plánů přilehlých obcí

Do prostoru SPZ Triangle zasahují územní plány sídelních útvarů Bitozeves, Staňkovice, Velemyšleves a Žiželice. Uvedené územní plány zahrnují tyto shodné základní podmínky:

v území strategické průmyslové zóny bude u každé stavby (každého investora) minimálně 30 % ploch ozeleněno.

limitní výška pro objekty zástavby je 15 m. Vyšší objekty se považují za pohledově exponované a navrhuje se proto, aby v případě jejich překročení v průmyslové zóně byla povinně zajišťována jejich architektonická kvalita prostřednictvím účasti autorizovaného architekta na projektu a kladným stanoviskem hlavního architekta pro územní obvod Žatec.

Silniční doprava

Silnice R7 Praha - Louny - Chomutov - SRN (Praha 60 km)

Silnice II/250 Staňkovice - Žatec

Silnice I/27 Most - Žatec - Plzeň

Železniční doprava

Projektovaná vlečka z areálu Triangle do stanice ČD Postoloprty - 8 km

Napojení na železniční trasy směr Most - Cheb - Schirding - Nürnberg nebo Most - Ústí n/L. - Praha - Vídeň nebo Most - Ústí n/L. - Dresden - Berlin

Nejbližší železniční stanice:

stanice ČD Žiželice - 3 km

stanice ČD Žatec - 5 km

nádraží Postoloprty - 8 km

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka
- Geometrický plán č.181-214/2014
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí l.vl.č.111, 123 pro k.ú. Minice, obec Velemyšleves
- Kopie katastrální mapy
- Informace o prodeji komerčních pozemků v průmyslové zóně
- Místní šetření znalce dne 15. července 2014.
- Informace podané zástupcem vlastníka
- Mapy katastru

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 111 a č.123 pro k.ú. Minice, obec Velemyšleves zapsán

Ústecký kraj

Velká Hradební

402 00 Ústí nad Labem

1.4 Metody ocenění

Podle požadavku objednavatele je proveden odhad obvyklé ceny. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Obvyklá cena je stanovena s využitím běžných základních oceňovacích způsobů používaných v naší republice. Těmito metodami jsou zejména: věcný – nákladový způsob oceňování, výnosový způsob oceňování a porovnávací způsob oceňování.

Obvyklá cena: (§ 2, zákona o oceňování majetku) (Co)

Obvyklou cenou rozumíme v souladu se zákonem o oceňování majetku cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Věcné hodnoty:

A.Věcná cena administrativní (bez výnosu) podle cenového předpisu (Ca). Je použita

Administrativní věcná cena je stanovena podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.

B. Věcná časová cena (Cč). Není použita

Cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, (s odpočtem opotřebení). Pro daný účel se ocenění nemovitosti provede v časové ceně v cenové úrovni 2003. Časová cena staveb v cenové hladině roku 2003 je stanovena s využitím jako podkladu metodiky zjednodušené rozpočtové soustavy uvedené v oceňovací vyhlášce MFČR č. č. 540/2003 Sb. a to bez uplatnění koeficientu prodejnosti (Kp).

C. Výnosová hodnota (Cv). Není použita

Ke stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem znalec použije ustanovení §6 zákona 151/97 Sb. a §22 navazující vyhlášky 279/97 Sb. v posledním znění.

D.Metoda porovnávací (Cp). Je použita

Tato cena vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně porovnatelné věci.

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) St.p.č.79 zastavěná plocha a nádvoří
- 2) P.p.č.337/87 - ostatní plocha jiná plocha

2. POSUDEK A OCENĚNÍ – ADMINISTRATIVNÍ VĚCNÁ CENA

2.1 St.p.č.79 zastavěná plocha a nádvoří

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

P.p.č.79 zapsána ve výpisu z KN jako stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr.

2.1.2 Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.50
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	3	0.95
Součin hodnot		0.228

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.228$$

2.1.3 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
2. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
3. Ochranná pásma Mimo ochranná pásma	1	0.00
4. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
5. Geometrický tvar pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	4	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Pozitivní	3	0.02
5. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.02

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$$

2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.40
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
4. Dopravní dostupnost Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	2	0.00
5. Parkovací možnosti Výborné parkovací možnosti na pozemku	3	0.02
6. Výhodnost polohy z hlediska komerční využití Výhodná	2	0.02
7. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.04

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 0.4 = 0.416$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	207,48
ZC = ZCv x lu = 910 Kč x 0.228 = 207.48 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.4240
I = lo x It x Ip = 1.000 x 1.020 x 0.416		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	87,97
Cena za celou výměru 850.00 m ²	= Kč	74.775,79
St.p.č.79 zastavěná plocha a nádvoří	Cena celkem Kč	74.776,-

2.2 P.p.č.337/87 - ostatní plocha jiná plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Stavební pozemek dle § 4 odst.2 (k zastavění)

P.č.337/87 Ostatní plochy

Jedná se o pozemkovou parcelu zapsanou v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Je součástí ucelené části určené k zastavění v průmyslové zóny Triangle.

2.2.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	5	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	3	0.95
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		
Součin hodnot		0.228

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.228$$

2.2.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
2. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
3. Ochranná pásma	1	0.00
Mimo ochranná pásma		
4. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
5. Geometrický tvar pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.2.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	4	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Pozitivní	3	0.02
5. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.02

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$$

2.2.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.40
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
4. Dopravní dostupnost Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	2	0.00
5. Parkovací možnosti Výborné parkovací možnosti na pozemku	3	0.02
6. Výhodnost polohy z hlediska komerčního využití Výhodná	2	0.02
7. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.04

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 0.4 = 0.416$$

2.2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	207,48
ZC = ZCv x lu = 910 Kč x 0.228 = 207.48 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.4240
I = lo x It x Ip = 1.000 x 1.020 x 0.416		
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.8000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	70,38
Cena za celou výměru 75639.00 m ²	= Kč	5.323.262,24

P.p.č.337/87 - ostatní plocha jiná plocha

Cena celkem Kč

5.323.262,-

3. REKAPITULACE

1) St.p.č.79 zastavěná plocha a nádvoří	Kč	74.776,-
2) P.p.č.337/87 - ostatní plocha jiná plocha	Kč	5.323.262,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	5.398.038,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	5.398.040,-

Slovy: Pětmilionůtřistadevadesátosmtisícčtyřicet Kč

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Porovnání jako celku - oceňovaný pozemek

4.1.1 Popis

Jedná se o pozemek pro komerční využití, logistické centrum průmyslová zóna Tringle. Znalec získal informace o prodeji téměř shodných pozemků v dané průmyslové zóně, Triangle který se realizoval v letošním roce. Tato skutečnost má zásadní vliv při stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků.

4.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Průmyslová zóna Triangle

4.1.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	400	1.000	400
2	400	1.000	400
Celk.prům.			400
Minimum			400
Maximum			400

4.1.4 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):

Minimální cena objektu	= Kč	400,-
Průměrná cena objektu	= Kč	400,-
Maximální cena objektu	= Kč	400,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
$C_p = \text{průměrná} - (0,15 \times (\text{maximální} - \text{minimální}))$	= Kč	400,-

Porovnání jako celku - oceňovaný pozemek	Cena celkem Kč	400,-
--	----------------	-------

4.2 Porovnání jako celku - Průmyslová zóna Triangle

4.2.1 Popis

Jedná se o prodej obdobného pozemku pro komerční využití, logistické centrum, realizovaná cena 400,- Kč/m². Prodej se uskutečnil v roce 2014. Porovnání považuji za velmi korektní vzhledem k tomu že se téměř jedná o shodný pozemek ve stejné průmyslové zóně s realizací prodeje v letošním roce.

4.2.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Průmyslová zóna Triangle

4.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.00
6.	K6 - úvaha znalce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.00

4.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	400,-
Pramen zjištění ceny: Smlouva		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 1.0000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	400,-

4.3 Porovnání jako celku - Průmyslová zóna Triangle

4.3.1 Popis

Jedná se o prodej obdobného pozemku pro komerční využití, logistické centrum, realizovaná cena 400,- Kč/m². Prodej se uskutečnil v červnu 2014. Porovnání považuji za velmi korektní vzhledem k tomu že se téměř jedná o shodný pozemek ve stejné průmyslové zóně s realizací prodeje v letošním roce.

4.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Průmyslová zóna Triangle

4.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.00
6.	K6 - úvaha znalce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.00

4.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	400,-
Pramen zjištění ceny: Smlouva		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 1.0000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	400,-

4.4 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	5.398.040,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč/m ²	400,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč/m ²	400,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč/m ²	400,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč/m ²	400,-
---	-------------------	-------

Slovy: Čtyřista Kč/m²

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami (zejména metoda porovnávací) a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k podmínkám na trhu, k provedení, poloze a využití pozemku odhaduji:

OBVYKLÁ CENA

400,- Kč/m²

Slovy: Čtyřista Kč/m²

30.595.600,- Kč

Slovy: třicetmiliónůpětsetdevadesátpěttisícšestset Kč

– **Znalec neměl žádné zvláštní obtíže při ocenění**

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad obvyklé ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu obvyklé ceny.

Při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny platné ke dni zpracování ocenění.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Ústí nad Labem, dne 30. července 2014

Ocenění vypracoval:

Radek Trončinský
Masarykova 238/157
Ústí nad Labem 400 01
e-mail: retron.ul@volny.cz, www.retron.cz
tel., fax: 475 210 718, 475 210 155



Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.2.2002, č.j. spr.920/2002, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

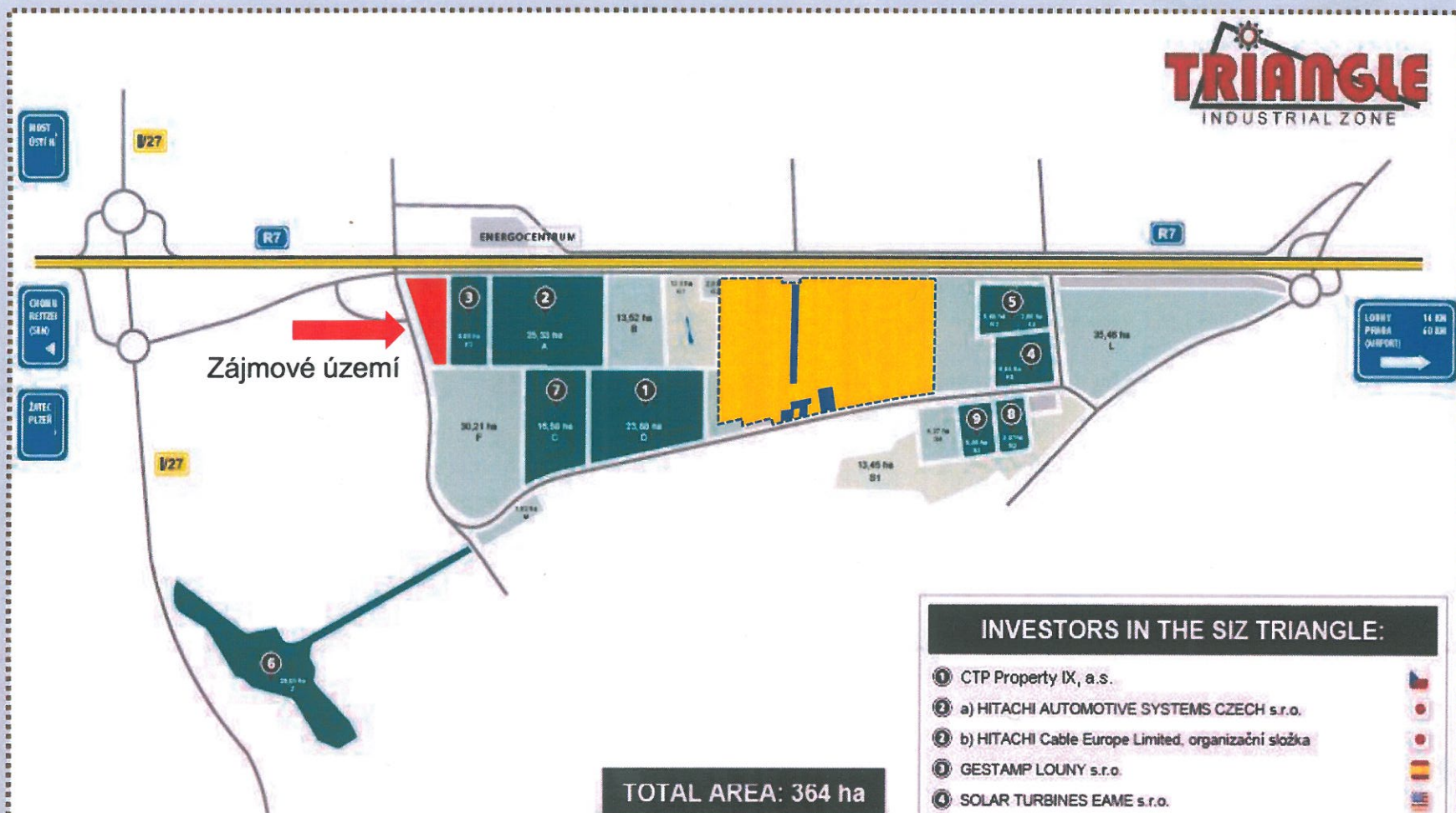
Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé – obecné ceny

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecními předpoklady a omezujícími podmínkami:

- A) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- B) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti této informace.
- C) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- D) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- E) Odborné ocenění není vypracováno pro bankovní účely.
- F) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o dražbě, souhlasu - povolení, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
- G) Odhadnutá obvyklá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky v souladu s datem této zprávy.
- H) Odborné ocenění použije objednavatel jen pro účel, pro který byl vypracován. Žádná část odhadu nemůže být reprodukována nebo transformována do jakékoli podoby nebo jakýmkoli způsobem elektronickým nebo mechanickým, včetně fotokopie nebo záznamu bez svolení zpracovatele odhadu.
- I) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	Způsob využití				Způsob využití					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²	ha		m²	dřívější poz. evidenci	ha					m²		
337/14	7	67 16	ostat.pl. jiná plocha	337/14	10	16	ostat.pl. jiná plocha		2	337/14	111		10	16
				337/86		61	ostat.pl. jiná plocha		2	337/14	111			61
				337/87	7	56 39	ostat.pl. jiná plocha		2	337/14	111		7	56 39
	7	67 16			7	67 16								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: Ing. Pavel Černý		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 567/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: 21.7.2014 Číslo:		Dne: Číslo:		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Vyhotovitel: MESS GEO s.r.o. K.H.Borovského 1144 434 01 Most		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.			
Číslo plánu: 181-214/2014					
Okres: Louny					
Obec: Velemyšleves					
Kat. území: Minice					
Mapový list: LOUNY 9-1					



INVESTORS IN THE SIZ TRIANGLE:

- ① CTP Property IX, a.s.
- ② a) HITACHI AUTOMOTIVE SYSTEMS CZECH s.r.o.
b) HITACHI Cable Europe Limited, organizační složka
- 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 NETUREN CZECH s.r.o.

TOTAL AREA: 364 ha

128,6 ha	Occupied area
180,56 ha	Free areas for sale
25,75 ha	Free area in preparation
29,08 ha	Infrastructure



Ústecký kraj



MINISTRY OF
INDUSTRY AND TRADE



CZECHINVEST
Investment and Business Development Agency

