ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1556/2013

O obvyklé ceně nájemného pozemků v SPZ Triangle

Objednatel znaleckého posudku:

SPZ Triangle - příspěvková organizace
Velká hradební 3118/48
40001 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nájemného pozemků v SPZ Triangle

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 2.10.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lenka Nováková
Moldava 142
417 81 Moldava

Znalecký posudek obsahuje 4 stran textu včetně titulního listu a stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Moldavě 2.10.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je odhad obvyklé ceny nájemného pozemků v průmyslové zóně TRIANGLE Žatec. Předmětem odhadu výše nájmu jsou pozemkové parcely v katastrálních území Bítozeves a Tatinná v obci Bítozeves.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	SPZ Triangle
Adresa předmětu ocenění:	Bitozeves
	439 42 Bitozeves
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Bitozeves
Katastrální území:	Bitozeves
Počet obyvatel:	418

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0{,}007414 = 35{,}0000$ Kč/m^2
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m^2

3. Celkový popis nemovitosti

Strategická průmyslová zóna Triangle je situována ve spádovém území bývalých okresů Chomutov, Louny a Most.
Přibližná rozloha průmyslové zóny je 364 ha, volně využitelná plocha k září 2013 je více jak 184 ha.
Průmyslovou zónu lze považovat za strategickou zónu v Ústeckém kraji.
Důvodem je skutečnost, že toto ucelené rozsáhlé území je vhodné pro všechen lehký zpracovatelský průmysl, pro zřízení technologických a výzkumných center.
Celá strategická zóna má vynikající dopravní dostupnost. Je možné na přímé napojení na rychlostní komunikaci R7 ve směrech na Prahu (70 km), přes hraniční přechod Hora Sv. Šebestiána (30 km) do NSR a napojení na její dálniční síť. V budoucnu bude realizována výstavba železniční vlečky ze stanice ČD Postoloprty do PZ Triangl. Dále pak je možné využívat letiště Aeroclubu Chomutov, které má od roku 2012 status mezinárodního letiště.
Vzdálenost k PZ Triangle je 25 km. PZ disponuje zajištěností všech druhů energií.
Oceňované parcely vedené v příloze č.1 jsou rovinatého charakteru na jihovýchodním okraji PZ Triangle.
V minulosti se v daném území nacházelo vojenské letiště.
Oceňované pozemky se nacházejí na území obce Bítozeves. Obec má zpracovaný a schválený územní plán, nemá zpracovanou Cenovou mapu pozemků.

Obvyklá cena

Stanovení obvyklé ceny je provedeno ve smyslu §2, odst. 1) zákona č. 151/1997/Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona 121/2000 Sb.: „ 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 trhu, 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim".

Obvyklá cena je stanovena odhadem podle odborné úvahy znalce, provedena na základě zvážení všech známých okolností majících vliv na ocenění. Obvyklá cena je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání, nese s sebou rizika spojená s vývojem trhu.

Ocenění **věcnou hodnotou** (nákladová cena). Jedná se o zjištění nákladů na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížených o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti a připočte se cena pozemků. Je stanovena pomocí cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti.

Ocenění **výnosovou hodnotou** je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Ocenění **porovnávacím způsobem** je ocenění nemovitosti cenovým porovnáním (komparací) na základě srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu oceněné se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Odhad obvyklé ceny nájmu

Porovnávací hodnota je zajištěna na základě porovnání dříve oceňovaných pozemkových parcel s obdobnými pozemky, které byly obchodovány a nedávné minulosti.
V celé ČR byl vybudována řada průmyslových zón a uskutečněny převody pozemků nutné pro přípravu těchto zón.
V daném případě (ocenění pozemků v PZ Triangl) je vhodné použít dříve sjednané a obchodovatelné ceny v průmyslových zónách na území Severočeského kraje.

Současně je nutné přihlédnout již k dříve sjednaným a obchodovaným cenám pozemků, jejichž převod se uskutečnil v roce 2012 na území PZ Triangl. Není vhodné používat ceny jednané v PZ v jiných krajích, protože Severočeský kraj má své specifické podmínky.
Především je nutno zajistit zaměstnanost v blízkém okolí (okresy Most, Chomutov, Louny a celý Severočeský kraj mají nejvyšší nezaměstnanost z celé ČR), dále využít velkou kapacitu stavebních podniků s místními zdroji stavebních surovin, na dostupnost všech druhů energií a příznivé napojení na dopravní sítě v celé oblasti (R7 s možností napojení na dálniční síť ČR a NSR, železniční síť a využití dopravy na řece Labi a pod,).

Přehled sjednaných cen v PZ Severočeského kraje .

Název	Místo	Nabízená cena	Cena sjednaná
1.PZ Ústí n/L	PZ Předlice	400, Kč/m	400 Kč/m
2.PZ Joseph	Most	400 až 450 Kč	400 Kč/m
3.PZ Krupka	Krupka	450 Kč/m	450 Kč/m
4.PZ Triangle	Bítozeves	400 Kč/m	400 Kč/m

Ve smyslu výše uvedeného přehledu sjednaných cen v průmyslových zónách v Ústeckém kraji s přihlédnutím k současným podmínkám trhu s obdobnými pozemky a v dané lokalitě, odhaduji cenu obvyklou na částku 400 Kč/m^2.

Nájemné u posuzovaných pozemků uvažovat zhruba ve výši 5 - 6,5% obvyklé ceny, tj. 20 - 26 Kč/m^2. Vzhledem k velké rozloze posuzovaných pozemků navrhuji cenu na spodní hranici, tj. 20 Kč/m^2.

Celkovou částku nájmu za celkovou výměru pozemků (362 589 m^2) pak odhaduji na 7 251 780 Kč.

Slovy: sedmmilionůdvěstěpadeátjedentisícsedmsetosmdesát Kč

Ing. Lenka Nováková
Moldava 142
417 81 Moldava

V Moldavě 2.10.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.2.2007, zn. Spr 993/2007, obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

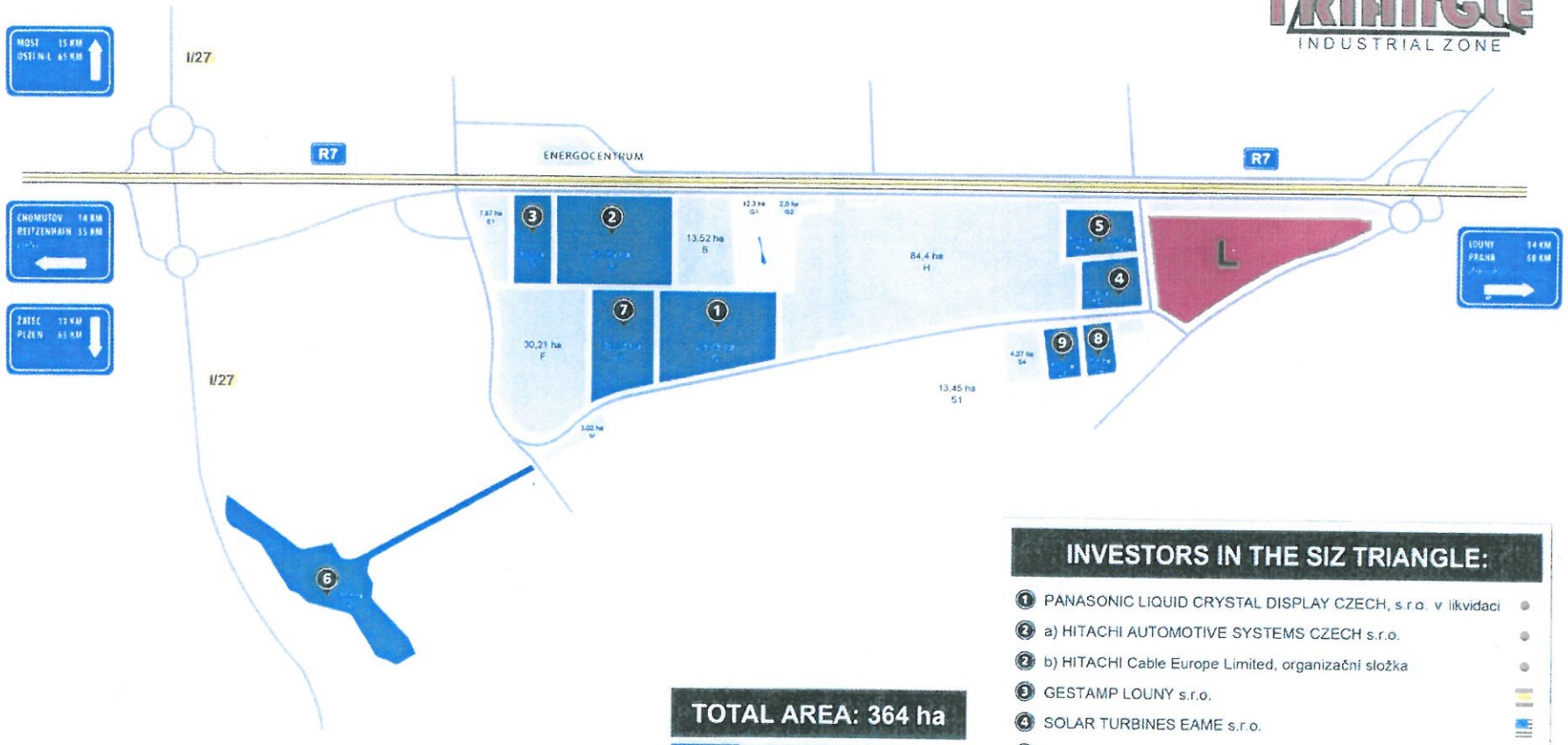
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1556/2013 znaleckého deníku.

Plocha L

katastr	p.č.	celkem	k odkupu	
Tatinná	554/20	25162	23925	část
	556	59588	45434	část
	559/1	47436	47436	celá
	561/1	43446	43446	celá
	562	585	585	celá
	560	155	155	celá
Bítozeves	476/1	85925	63621	část
	476/4	32338	32338	celá
	476/3	21279	21279	celá
	476/2	30462	30462	celá
	467/1	528	528	celá
	476/12	1488	1488	celá
	476/6	21122	8246	část
	476/7	23005	17323	část
	476/8	359	359	celá
	476/9	1771	1771	celá
	476/5	4709	4709	celá
	1120/1	5237	4184	část
	623/38	793	793	celá
	623/233	599	599	celá
	623/211	12068	12068	celá
	623/213	207	207	celá
	623/236	1633	1633	celá
			362589	

THE STRATEGIC INDUSTRIAL ZONE TRIANGLE - MAY 2013

TRIANGLE INDUSTRIAL ZONE



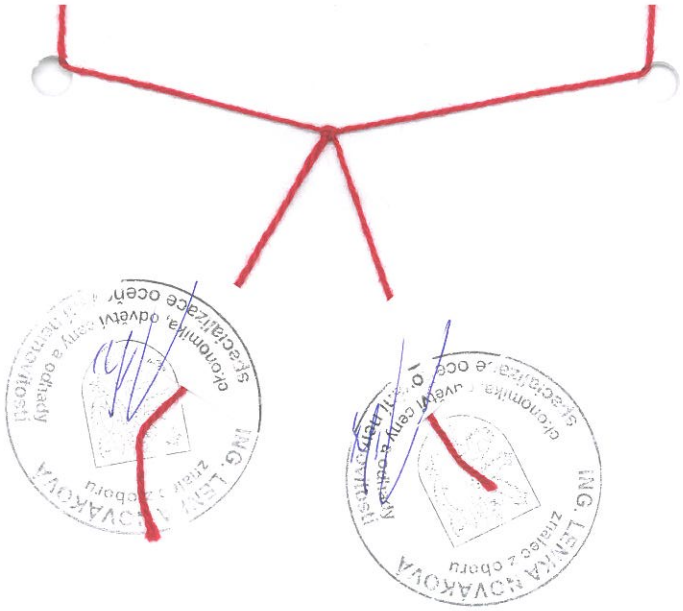
TOTAL AREA: 364 ha

128,6 ha	Occupied area
180,56 ha	
25,75 ha	
29,08 ha	

INVESTORS IN THE SIZ TRIANGLE:

1. PANASONIC LIQUID CRYSTAL DISPLAY CZECH, s.r.o. v likvidaci
2. a) HITACHI AUTOMOTIVE SYSTEMS CZECH s.r.o.
2. 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.

Ústecký kraj

MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

CZECHINVEST