

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 88/13

**Odhad obvyklé ceny stavebních pozemků na ploše L v průmyslové zóně
TRIANGLE ŽATEC.**

Objednavatel posudku: SPZ Triangle – příspěvková organizace
Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny poz. parcel
v PZ TRIANGLE.

Oceněno ke dni: 18.září 2013

Posudek vypracoval: Jiří Holman
Ořechová 2841/3
400 11 Ústí nad Labem

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 7 stran a 3 přílohy.

V Ústí nad Labem, dne 18.září 2013

JIRÍ HOLMAN
IČ: 151 75 286 ☎ 603 934 054
činnost realitní kanceláře
odhady nemovitosti
Ořechová 3/2841
400 12 ÚSTÍ NAD LABEM

4.11.2013

1. NÁLEZ

1. Znalecký úkol.

Úkolem znalce je o d h a d obvyklé ceny pozemků v průmyslové zóně TRIANGLE Žatec.

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely v katastrálních územích Bítozeves a Tatinná v obci Bítozeves.

2. Bližší údaje o nemovitosti

Strategická průmyslová zóna Triangle je situovaná ve spádovém území bývalých okresů Chomutov, Louny a Most. Přibližná rozloha průmyslové zóny je 364 ha. Volně využitelná plocha k datu 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 všechny 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 je možné využívat letiště Aeroklubu Chomutov, které má od roku 2012 statut mezinárodního letiště. Vzdálenost k PZ Trinagle je 25 km. PZ disponuje dostatečnou zajištěností všech druhů energií.

Oceňované parcely vedené v příloze č. 1 jsou rovinatého charakteru na jihovýchodním okraji PZ Tringle. V minulosti se v daném území nacházelo vojenské letiště.

Oceňované pozemky se nacházejí na území obce Bítozeves. Obec má zpracovaný a schválený územní plán. Obec Bítozeves nemá zpracovanou Cenovou mapu pozemků.

3. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Tatinná a Bítozeves, obec Bítozeves.
2. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Tatinná a Bítozeves.
3. Objednávka ze dne 4.9.2013 - č.o. 2013-001.
4. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

4. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitosti je jako vlastník pozemkových parcel na LV č. 31, Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, pro obec Bítozeves, zapsán

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem

5. Předmětem ocenění jsou

1. Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely kat.území Tatinná a Bítozeves, obec Bítozeves.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1 Obecné metody ocenění

Pro provedení ocenění nemovitosti majetku a nemovitostí jsou použity 3 základní dané a uznávané postupy a metody.

2.2. Nákladová metoda (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota (též nákladová) vyjadřuje náklady na pořízení nemovitosti v současných cenách a stanovení opotřebení vzhledem ní.stáří nemovitosti a skutečnému technickému stavu k datu ocenění. Tato metoda umožňuje rozhodovat o tom, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější vybudovat novou nemovitost nebo koupit nemovitost již vybudovanou a využívanou.

K věcné hodnotě staveb je nutno připočítat hodnotu zastavěných pozemků.

Věcné ocenění se zpravidla provádí dle platné vyhlášky MF ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění platné vyhlášky.

2.3. Výnosová metoda.

Tato metoda je jednou ze standartních metod zjišťování obvyklé ceny nemovitosti. Výnosová hodnota nemovitosti vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je snížen o roční náklady spojené s užíváním jako na př. náklady na teplo, vodné, stočné, náklady na údržbu, daň z nemovitosti, pojistné a správu nemovitosti.

Dosahovaný výnos je pak charakteristickou užítkovostí. K vyjádření hodnoty nemovitosti je použita metoda kapitalizací stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu dle výrazu

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} * 100\%}{\text{úroková míra kapitalizace v \%}}$$

Vyjádření hodnoty nemovitosti způsobem výše popsaným pomocí kapitalizační míry, je nutno přihlídnout a průběžně zohledňovat současný stav ekonomiky v ČR.

2.4. Porovnávací metoda.

Porovnávací metoda je založena na porovnání stejných nebo obdobných nemovitostí, které byly obchodovány v daném čase, místě a za obvyklých obchodních podmínek. Při použití této metody je nutné shromáždit informace z více zdrojů, které by zajistily potřebné množství údajů a dat o realizovaných převodech porovnatelné nemovitosti. Dále je nutná znalost o místních podmínkách převodů nemovitosti a současně analyzovat realitní trh.

3. ODHAD OBVYKLÉ CENY.

Definici obvyklé ceny definuje zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

"Obvyklá cena nemovitosti je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění."

Při tom 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 např. 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 hodnota přikládána nemovitosti nebo službě vyplývající z osobních vztahů k nim.

Obvyklá cena pozemkových parcel je v ocenění stanovena v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceň. majetku a oceňovacími standardy. Hlavním a rozhodujícím postupem pro odhad obvyklé ceny bude porovnávací metoda. Tato metoda je jedinou metodou použitelnou v současných ekonomických podmínkách v daném čase v České republice.

4. VÝPOČET OBVYKLÉ CENY POZEMKŮ.

Porovnávací cena bude zjištěna na základě porovnání dříve oceňovaných pozemkových parcel s podobnými nebo obdobnými pozemky, které byly obchodovány v nedávné minulosti. V celé ČR byla vybudovaná 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 na dříve sjednané a obchodovatelné ceny pozemků, jejichž převod se uskutečnil v roce 2012 na území PZ Triangl. Není vhodné používat ceny sjednané 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 síť 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 PZ	Místo	Nabízená cena	Cena sjednaná
1. PZ Ústí n/L.	PZ Předlice	400.- Kč/m ²	400.- Kč/m ²
2. PZ Joseph	Most	400.- až 450.- Kč	400.- Kč/m ²
3. PZ Krupka	Krupka	450.- Kč/m ²	450.- Kč/m ²
4. PZ Trinagle	Bítozeves	400.- Kč/m ²	400.- Kč/m ²

Ve smyslu výše uvedeného přehledu sjednaných cen v průmyslových zónách v Ústeckém kraji s přihlédnutím k současným podmínkám na trhu s obdobnými pozemky a v dané lokalitě, odhaduji cenu obvyklou pozemků v **PZ Triangle na částku 400.- Kč/m²**.

Celková částka za výměru dle přílohy č. 1 t.j. za 362.589 m² činí

145.035.600.- Kč

slovy stočtyřicetpětmilionůtřicetpěttisícšestsetkorun českých

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n/L. ze dne 17.10.1980, č.j. SPR 2807/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

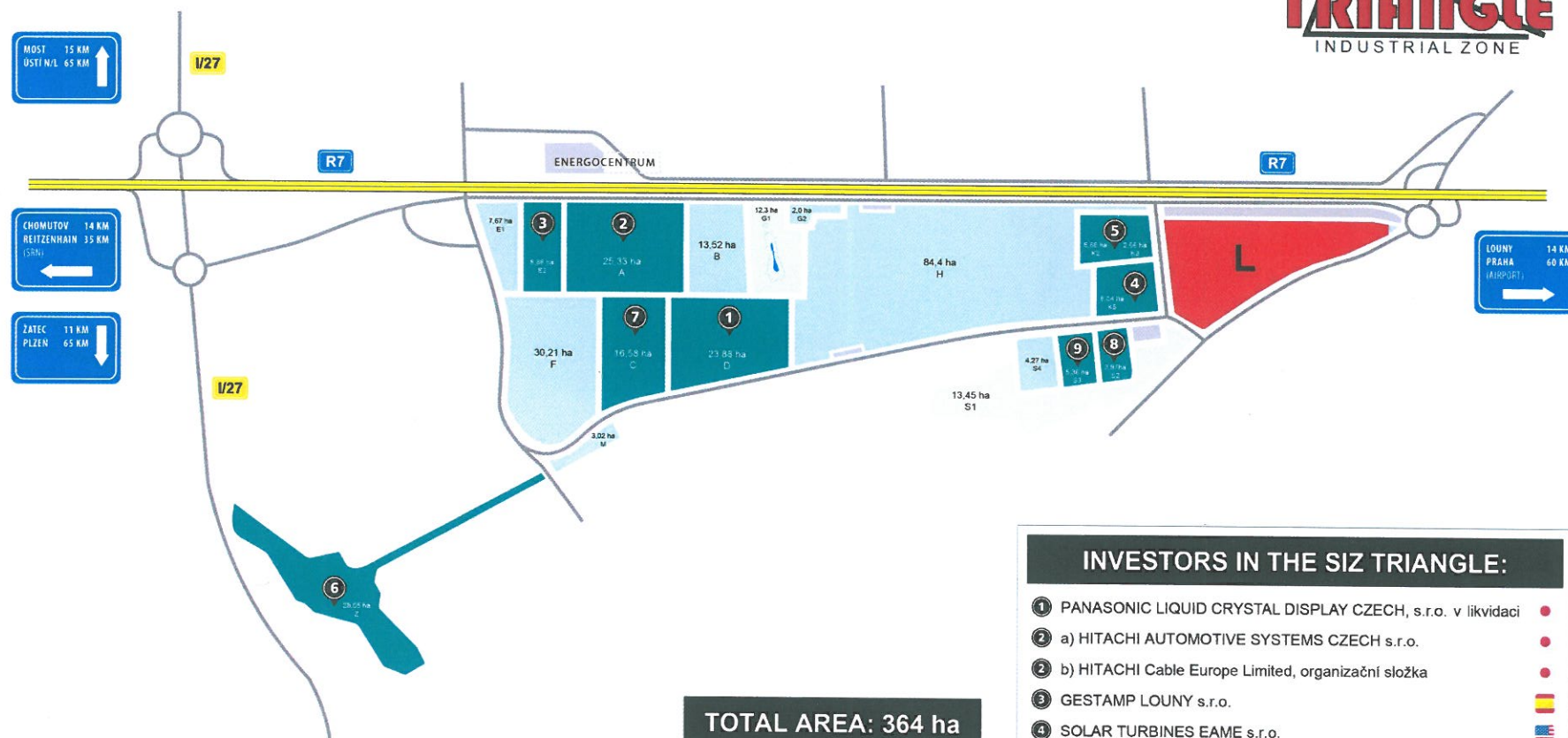
Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 88/13.

V Ústí nad Labem, 18.září 2013

Jiří Holman
Ořechová 2841/3
400 11 Ústí nad Labem



THE STRATEGIC INDUSTRIAL ZONE TRIANGLE - MAY 2013



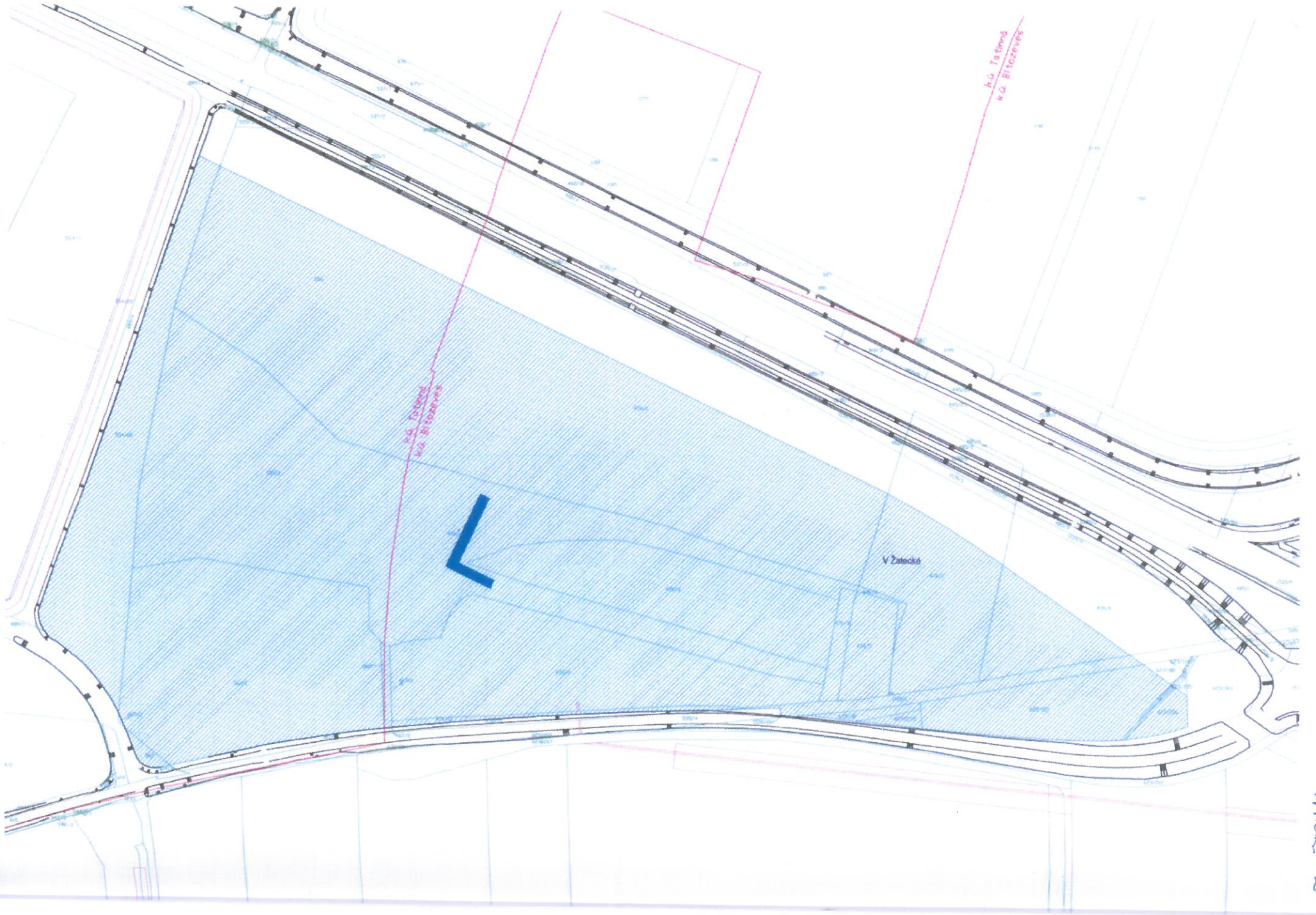
INVESTORS IN THE SIZ TRIANGLE:

- 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.

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





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

