

Znalecký posudek č. 15/2185/2010

O obvyklé ceně nemovitosti – pozemků v k.ú. Tatinná, obec Bitozeves, okres Louny.

Objednatel posudku: Ústecký kraj
Krajský úřad
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny pozemků v PZ Triangle k datu 10.1. 2010.

Vyhotovil: Ing. Jiří Laibl
Pivovarská 695
418 01 Bílina
tel.: 606 901 377

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotovení.

V Bílině, dne 12.1. 2010

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek se zjištěním **obvyklé ceny** (tržní hodnoty) pozemků v průmyslové zóně Triangle.

Jedná se o pozemky parc. č. 554/1 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 151 247 m², parc. č. 554/7 ostatní plocha – ostatní dopravní plocha o výměře 103 460 m², parc. č. 554/8 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 91 516 m², parc. č. 554/9 ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha o výměře 4 754 m², st. parc. č. 73 zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr o výměře 347 m², st. parc. č. 74 zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr o výměře 38 m² v k.ú. Tatinná, obec Bitozaves podle LV č. 31.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.1. 2010 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

3. Podklady pro vypracování posudku:

- objednávka č. OB091810/16 ze dne 29.12. 2009 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z LV č. 31 pro k.ú. Tatinná
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Tatinná
- kopie mapy Územního plánu obce Bitozaves
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě šetření
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.
- Malý lexikon obcí, vydaný ČSÚ r. 2009
- fotografie.

4. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické údaje k nemovitostem nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku.

5. Dokumentace a skutečnost:

Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o pozemky v průmyslové zóně Triangle, která se nachází na místě bývalého vojenského letiště Žatec. V současné době se na místě bývalého letiště nachází strategická průmyslová zóna Triangle o rozloze cca 360 ha.

Pozemky průmyslové zóny zasahují do správních území čtyř obcí (Žíželice, Staňkovice, Velemyšleves a Bitozeves), které mají zpracovány či změněny a schváleny Územní plány, kde jsou pozemky určeny pro zpracovatelský průmysl.

6. Celkový popis nemovitosti:

Strategická průmyslová zóna Triangle se nachází na pomezí tří okresů Chomutov, Most a Louny, a také v blízkosti měst Žatec (19 397 obyvatel), Most (67 543 obyvatel), Louny (18 791 obyvatel) a Chomutov (49 882 obyvatel). Průmyslová zóna Triangle je považována za strategickou průmyslovou zónu Ústeckého kraje a to zejména z důvodů rozsáhlého uceleného území s dobrou dopravní dostupností a s dostatečným zajištěním nezbytných energií.

Oceňované pozemky jsou rovné, nacházejí ve východní části průmyslové zóny Triangle u stávající rychlostní komunikace I. třídy č. 7 spojující města Praha – Louny – Chomutov a hraniční přechod se SRN (Hora Sv. Šebestiána x Reitzenhain) a komunikace č. 27 spojující města Plzeň – Žatec - Most.

7. Obsah posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemku.

B. Posudek

1. METODY OCEŇOVÁNÍ

Oceňované nemovitosti jsou oceněny v souladu s principem nejlepšího využití. To je obecně definováno jako využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jeho výsledkem je nejvyšší obvyklá cena (tržní hodnota) oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tato kritéria:

- dodržení právních předpisů
- fyzická realizovatelnost
- finanční proveditelnost
- maximální využití.

1.1 Obecné metody ocenění

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací.

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemků je v tomto znaleckém posudku zjištěna pomocí porovnávací metody.

1.1.1 Nákladová metoda (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

1.1.2 Výnosová metoda

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

1.1.3 Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje shromáždění potřebných informací o převodech porovnatelných nemovitostí a znalosti a analýze realitního trhu.

1.1.4 Stanovení obvyklé ceny

Definice ceny obvyklé je popsána v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena pozemků je v tomto posudku stanovena v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovacími standardy, při čemž rozhodující postup pro určení obvyklé ceny pozemků bude **porovnávací způsob**, protože je reálně použitelný v ekonomických podmínkách roku 2009 v ČR a jsou uznávány v celém světě (ISVC).

Tento odhad obvyklé ceny je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- zpracovatel neprováděl žádná šetření směřující k pravosti a správnosti dokladů sloužící jako podklady pro zpracování znaleckého posudku.
- zpracovatel vychází z toho, že informace získané od pracovníků (Ing. Jana Sixty) z Ústeckého kraje jsou věrohodné a nebyly proto ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti.
- zpracovatel vyhotovil znalecký posudek podle podmínek trhu v době jeho vyhotovení a neodpovídá za případné změny, ke kterým může dojít po předání odhadu.

2. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

Oceňované pozemky leží v strategické průmyslové zóně Triangle, která se nachází v lokalitě bývalého vojenského letiště Žatec na okraji tří okresů Loun, Mostu a Chomutova v jihozápadní části Ústeckého kraje.

Obec Bitozeves na jejíchž území se pozemky průmyslové zóny nacházejí má zpracovaný a schválený územní plán, kde je dotčené území průmyslové zóny určené pro zpracovatelský průmysl.

Územní plán obce Bitozeves byl schválena zastupitelstvem obce č. 6/2003 a změna č. 2 Územního plánu dne 11.8. 2003. Obec Bitozeves nemá zpracovanou Cenovou mapu stavebních pozemků.

2.1. Lokalizace oceňovaných pozemků

Předmětem stanovení obvyklé ceny je vybraný pozemek v průmyslové zóně Triangle.

Přehled vybraných pozemků v PZ Triangle				
parcela č.	k.ú.	druh pozemku	výměra	LV č.
554/1	Tatinná	ostatní plocha - sportoviště a rekr.plocha	151 247	31
554/7	Tatinná	ostatní plocha - ost. dopravní plocha	103 460	31
554/8	Tatinná	ostatní plocha - sportoviště a rekr.plocha	91 516	31
554/9	Tatinná	ostatní plocha - sportoviště a rekr.plocha	4 754	31
73	Tatinná	zastavěná plocha a nádvoří	347	31
74	Tatinná	zastavěná plocha a nádvoří	38	31
Výměra pozemků celkem			351 362	

3. VÝPOČET CENY OBVYKLÉ POZEMKŮ

Obvyklá cena pozemků je v tomto posudku stanovena v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovacími standardy, při čemž rozhodující postup pro určení ceny obvyklé pozemků bude porovnávací způsob, protože je reálně použitelný v ekonomických podmínkách roku 2009 v ČR a je uznáván v celém světě (ISVC).

3.1 Obvyklá cena pozemků

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětných oceňovaných pozemků s obdobnými pozemky obchodovanými v nedávné minulosti. Přestože v posledních 10-ti letech vznikla v ČR celá řada průmyslových zón a uskutečnilo se velké množství převodů pozemků pro přípravu průmyslových zón, zůstává oceňování pozemků v průmyslových zónách je poměrně specifické.

Při prodejkách pozemků průmyslových zón vstupují do tohoto procesu různé vlivy jako jsou zájmy municipalit na získání investora (snížení nezaměstnanosti a pozdvižení regionu) za „pobídkovou cenu“, tvrdé vyjednávací techniky „velkých investorů“, snaha subdodavatelů být v blízkosti velkého investora, kvalita dopravního napojení a dopravní obslužnosti, význam obce (počet obyvatel, zastoupení státních institucí, přítomnost VŠ apod.), využití pozemků (málo atraktivní výstavba výrobních či obdobných objektů ve srovnání s dosahovanými výnosy pro obchodní či jiná komerční centra).

Domnívám se, že v tomto případě pro porovnání cen pozemků je nejen vhodné použít sjednané ceny z průmyslových zón v blízkém okolí, ale také sjednané ceny ze strategických průmyslových zón obdobného regionálního významu jako bude mít PZ Triangle pro ústecký region (např. Brno, Plzeň, Pardubice..). Použití zjištěných cen stavebních pozemků například pro rodinné domy či retailové obchody není v tomto případě vhodné.

Pro zjištění obvyklé ceny pozemků byly použity sjednané ceny pozemků v ústeckém kraji v letech 2002 - 2008. Při porovnání obvyklých cen pozemků v průmyslových zónách Ústeckého kraje byly zjištěny přepočtené minimální a maximální hodnoty v rozmezí 360 až 630 Kč/m² a průměrná hodnota pozemků v PZ Triangle pak činí cca 500 Kč/m² (viz. příloha č. 3 a 4).

Při porovnání cen pozemků v strategických průmyslových zónách v ČR byly zjištěny přepočtené minimální a maximální hodnoty v rozmezí 420 až 660 Kč/m² a průměrná přepočtená hodnota pozemků v PZ Triangle pak činí 520 Kč/m² (viz. příloha č. 3 a 4). Jedná se o údaje z let 2002 a 2008.

V současné nepříznivé ekonomické situaci v České republice, ale i celém globálním světě jsou obchody s komerčními nemovitostmi a tedy i pozemky pro průmyslové využití výrazně omezeny. Současná poptávka po komerčních nemovitostech v ústeckém kraji je minimální, a tak ze strany vlastníků nebo developerů jsou ceny "zmrazeny" nebo dochází ke snižování cen.

Vzhledem k tomu, že v roce 2008 a 2009 nebyl uskutečněn žádný obchod s pozemky v PZ Triangle za cenu 500 Kč/m² (odhadnutá obvyklá cena pozemků v roce 2008), lze se domnívat, že pokles ceny o 20 % na cenu 400 Kč/m² by lépe reflektoval současnou nelehkou situaci na trhu s komerčními nemovitostmi.

4. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků parc. č. 554/1, parc. č. 554/7, parc. č. 554/8, parc. č. 554/9, st. parc. č. 73 a st. parc. č. 74 v strategické průmyslové zóně Triangle v k.ú. Tatinná, obec Bitozeves vše v okrese Louny.

Obvyklá cena pozemků je stanovena za předpokladu, že se na pozemcích nevyskytují žádné ekologické zátěže nebo jiná enviromentální omezení, dále pak žádné omezení vlastnických práv či majetkové vady nebo jiná omezení.

**Odhadovaná obvyklá cena pozemků v průmyslové zóně
Triangle činí 400 Kč/m²**

slovy: čtyřista korun českých / m²



C. CELKOVÁ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

Úkolem znalce bylo zjištění obvyklé ceny výše uvedených pozemků o celkové výměře 351 362 m² v strategické průmyslové zóně Triangle v k.ú. Tatinná, obec Bitozeves, okres Louny.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena za předpokladu, že se zde nevyskytují žádné ekologické zátěže nebo jiná enviromentální omezení, dále pak žádné omezení vlastnických práv či majetkové vady nebo jiná omezení.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí: 140 544 800 Kč

slovy: stočtyřicet miliónů pětsetčtyřicetčtyři tisíc osmset korun českých.

Dne: 12.1. 2010

Ing. Jiří Laibl
Pivovarská 695
418 01 Bílina



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10. 1999 pod č.j. Spr 5668/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

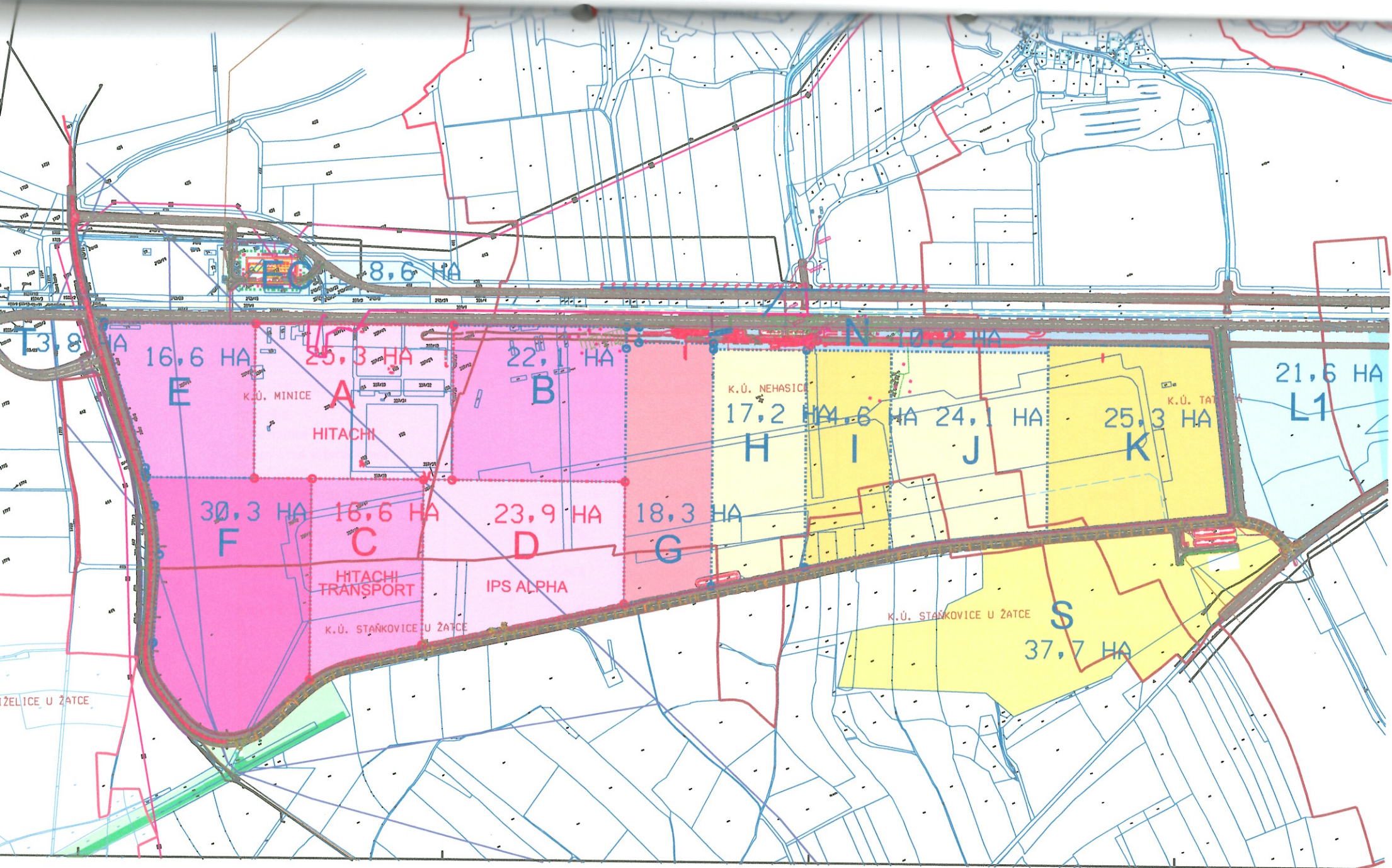
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15/2185/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu účtuji fakturou č. 3 - 010 podle připojené likvidace.

Příloha č. 1

Seznam příloh:

- č. 1 – Seznam příloh
- č. 2 – katastrální mapa
- č. 3 – porovnání pozemků technicky připravených pozemků v Ústeckém kraji
- č. 4 – porovnání pozemků technicky připravených pozemků strategických PZ



Porovnání prodejních cen v průmyslových zónách v Ústeckém kraji							
název lokalita		oceňovaná nemovitost PZ Triangle Žatec	porovnávaná nemovitost č. 1 Nové Spořice Chomutov	porovnávaná nemovitost č. 2 Jih Louny	porovnávaná nemovitost č. 3 Lovosice	porovnávaná nemovitost č. 4 PZ Joseph Most	porovnávaná nemovitost č. 5 PZ Krupka Krupka
základní údaje							
výměra	ha	360	40	30	40	250	106
rozpětí obchodovaných cen	Kč/m ²		400 - 800	350 - 750	350 - 800	1 - 360	400 - 500
základní cena	Kč/m ²		600	600	750	350	450
koeficient zdroje ceny	-		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
základní cena po úpravě	Kč/m ²		600	600	750	350	450
poloha		dobrá	lepší	lepší	lepší	obdobná	lepší
koeficient			0,90	0,95	0,90	1,00	0,95
dopravní dostupnost		dobrá	lepší	lepší	lepší	obdobná	lepší
koeficient			0,95	0,95	0,90	1,00	1,00
velikost a tvar pozemku		nadměrná	menší	menší	menší	menší	menší
koeficient			1,15	1,15	1,15	1,02	1,10
vybavenost pozemku		dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
koeficient			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
konfigurace pozemku		dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
koeficient			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
dopravní podmínky		dobré	lepší	lepší	lepší	obdobné	lepší
koeficient			0,90	0,90	0,90	1,00	0,95
celkový koeficient	-		0,885	0,934	0,838	1,020	0,993
Upravená cena pozemku	Kč/m ²		531	560	629	357	447
Minimální cena pozemku	Kč/m ²						357
Maximální cena pozemku	Kč/m ²						629
Průměrná cena pozemku	Kč/m ²						505

Porovnání prodejních cen v strategických průmyslových zónách v ČR							
název lokalita		oceňovaná nemovitost PZ Triangle Žatec	porovnávaná nemovitost č. 1 Černovická Brno	porovnávaná nemovitost č. 2 Borská Pole Plzeň	porovnávaná nemovitost č. 3 City Industrial Pardubice	porovnávaná nemovitost č. 4 PZ Mošnov Ostrava	porovnávaná nemovitost č. 5 PZ Jih Liberec
základní údaje							
výměra	ha	360	160	105	75	260	125
rozpětí obchodovaných cen	Kč/m ²		500 - 1 000	500 - 800	450 - 700	350 - 600	400 - 900
základní cena	Kč/m ²		900	750	500	550	750
koeficient zdroje ceny	-		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
základní cena po úpravě	Kč/m ²		900	750	500	550	750
poloha		dobrá	lepší	lepší	lepší	lepší	lepší
koeficient			0,80	0,80	0,85	0,85	0,80
dopravní dostupnost		dobrá	lepší	lepší	obdobná	lepší	lepší
koeficient			0,90	0,90	0,95	0,90	0,90
velikost a tvar pozemku		nadměrná	menší	menší	menší	menší	menší
koeficient			1,02	1,02	1,05	1,02	1,02
vybavenost pozemku		dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
koeficient			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
celkový koeficient	-		0,734	0,734	0,848	0,780	0,734
Upravená cena pozemku	Kč/m ²		661	551	424	429	551
Minimální cena pozemku	Kč/m ²						424
Maximální cena pozemku	Kč/m ²						661
Průměrná cena pozemku	Kč/m ²						523

79

Ing. Jiří Laibí

*
Znalec a odborný
certifikovaný

79

