

Znalecký posudek č.2935-027/2015 OC

Výtisk č. 2

**ODHAD
obvyklé ceny**

Počet výtisků 2

Předmětem ocenění je pozemková parcela **č.836/94 ostatní plocha - jiná plocha**, obec Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce, okres Louny a **č.801/112 ostatní plocha - jiná plocha**, obec Bitozeves, k.ú. Nehasice, 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), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

2.května 2015

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 21 stran.

Celková rekapitulace obvyklé ceny je na 14 znaleckého posudku.

Příloha č. 1: Obecné předpoklady

1 x A4

Příloha č. 2: Kopie výpisu KN

2 x A4

Příloha č. 3: GP

3 x A4

Příloha č. 4: Mapa průmyslové zóny

1 x A4

Posudek vypracoval:

Radek Trončinský

V Ústí nad Labem, dne 11.května 2015



1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely č.836/94 ostatní plocha - jiná plocha (obec Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce, okres Louny) a č.801/112 ostatní plocha - jiná plocha, obec Bitozeves, k.ú. Nehasice, okres Louny. Jedná se o pozemky zapsané v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Je součástí ucelené části určené k zastavění v průmyslové zóně Triangle.

Pozemkové parcely vznikly na základě geometrického plánu oddělením od p.p.č.836/2. a 801/82 a tvoří jednotný uzavřený celek.

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, Bitozeves

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.211-9/2015, 426-9/2015
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí I.vl.č.137 pro obec Bitozeves, k.ú. Nehasice
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí I.vl.č.482 pro obec Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce
- Kopie katastrální mapy
- Informace o prodeji komerčních pozemků v průmyslové zóně
- Místní šetření znalce dne 20. ledna 2015.
- Informace podané zástupcem vlastníka
- Mapy katastru

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 482 pro k.ú. Staňkovice u Žatce, obec Žatec a na listu vlastnictví č. 137 pro k.ú. Bitozeves, k.ú. Nehasice zapsán

Ústecký kraj

Velká Hradební

402 00 Ústí nad Labem

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) P.p.č. 801/112 ostatní plocha
- 2) P.p.č. 836/94 ostatní plocha

1.5 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 MF ČR 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.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 P.p.č. 801/112 ostatní plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

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

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

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

Hodnocený znak	Pásma	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 popřípadě příměstská doprava	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	Pásma	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	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 Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.00
2. Vlastnické vztahy Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	4	0.00
3. Změny v okolí Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Pozitivní	3	0.02
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.02

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$$

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. Převažující zástavba v okolí pozemku Výrobní objekty	3	0.00
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci	2	0.00
5. Parkovací možnosti Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	3	0.02
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití	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		

Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.8000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	70,38
Cena za celou výměru 772.00 m ²	= Kč	54.331,21
P.p.č. 801/112 ostatní plocha	Cena celkem Kč	54.331,-

2.2 P.p.č. 836/94 ostatní plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

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

Jedná se o pozemky zapsané v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Je součástí ucelené části určené k zastavění v průmyslové zóně Triangle.

2.2.2 Výpočet l_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
Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	3	0.95
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		
Součin hodnot		0.228

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.228$$

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

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

Bez dalších vlivů

Celkem	0.00
--------	------

$$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.00
2. Vlastnické vztahy Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	4	0.00
3. Změny v okolí Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Pozitivní	3	0.02
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.02

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Výrobní objekty	3	0.00
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci	2	0.00
5. Parkovací možnosti Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	3	0.02
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití	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
$ZC = ZC_v \times l_u = 910 \text{ Kč} \times 0.228 = 207.48 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.4240
$I = l_o \times l_t \times l_p = 1.000 \times 1.020 \times 0.416$		
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.8000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	70,38
Cena za celou výměru 3341.00 m ²	= Kč	235.130,28
P.p.č. 836/94 ostatní plocha	Cena celkem Kč	235.130,-

3. REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENA

1) P.p.č. 801/112 ostatní plocha	Kč	54.331,-
2) P.p.č. 836/94 ostatní plocha	Kč	235.130,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	289.461,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	289.460,-

Slovy: Dvěstěosmdesátdevěttisícčtyřistašedesát 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

4.1.2 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:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	400,-
Porovnání jako celku - oceňovaný pozemek	Cena celkem Kč	400,-

4.2 Porovnání jako celku - Průmyslová zóna Triangle

4.2.1 Popis

Prodej pozemku pro komerční využití, logistické centrum, cena 483,- Kč/m².

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

Prodej pozemku pro komerční využití, logistické centrum, cena 400,- Kč/m².

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	289.461,-
---------------------------------------	------	-----------

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	400,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	400,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	400,-

Slovy: Čtyřista Kč

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

1.645.200,- Kč

Slovy: jedenmilionšestsetčtyřicetpětisícdvěstě 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.

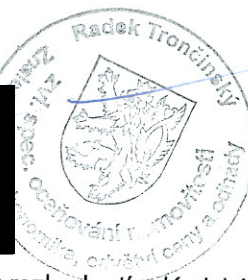
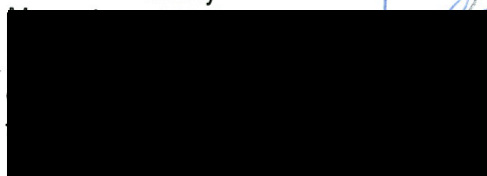
Při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny platné ke dni zpracování ocenění.

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

V Ústí nad Labem, dne 11.května 2015

Ocenění vypracoval:

Radek Trončinský



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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2015 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 543128 Staňkovice

Území: 753629 Staňkovice u Žatce

List vlastnictví: 482

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	

Nespodaření se svěřeným majetkem kraje

SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem 71295011

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**Nemovitosti****Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
836/2	141867	ostatní plocha	jiná plocha	

Jiná práva**Druh vztahu****Oprávnění pro****Povinnost k****Věcné břemeno (podle listiny)**

Parcela: 836/2

Parcela: 836/33

V-1201/2005-533

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.06.2005.

V-1201/2005-533

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**Jiné zápisy - Bez zápisu****Obavy a upozornění - Bez zápisu****Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 odst. 2 zák.č.219/2000 Sb. ze dne 17.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2002.

V-1953/2002-533

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 70892156

Organizační listina rozpočtové či příspěvkové organizace 249/2013 ze dne 31.07.2013.

Z-6903/2013-533

Pro: SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 71295011

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2015 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565997 Bitozeves

Území: 702374 Nehasice

List vlastnictví: 137

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem 71295011

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
801/82	4610	ostatní plocha	jiná plocha	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 odst. 2 zák.č.219/2000 Sb. č:21834934 ze dne 17.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2002; uloženo na prac. Louny

V-2276/2002-507

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 70892156

Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 249/2013 ze dne 31.07.2013.

Z-6903/2013-533

Pro: SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 71295011

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:

Ústecký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.04.2015 12:52:17

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

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				
	ha	m ²			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha m ²	Označení dílu		
													katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci
k.ú. Nehasice			ostat. pl. jiná plocha	801/82	36 : 32	ostat. pl. jiná plocha		2	801/82	137	36 : 32			
				801/112	7 : 72	ostat. pl. jiná plocha		2	801/82	137	7 : 72			
				801/113	2 : 06	ostat. pl. jiná plocha		2	801/82	137	2 : 06			
k. ú.: Staňkovice u Žatce			ostat. pl. jiná plocha	836/2	13 : 85 : 26	ostat. pl. jiná plocha		2	836/2	482	13 : 85 : 26			
				836/94	33 : 41	ostat. pl. jiná plocha		2	836/2	482	33 : 41			
				14 : 64 : 77										

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Vyhotovitel: Ing. Lenka Urbanová
Jindřišská 32
Jirkov 431 11
tel.: 776 134 257
Číslo plánu: 211-9/2015, 426-9/2015
Okres: Louny
Obec: Bitozeves, Staňkovice
Kat. území: Nehasice, Staňkovice u Žatce
Mapový list: DKM, Louny 8-1/34

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta
možnost seznámit se v terénu s průběhem
navrhovaných nových hranic, které byly označeny
předepsaným způsobem:

viz seznam souřadnic

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: Ing. Miroslava Stibůrková

Číslo položky seznamu úředně oprávněných
zeměměřických inženýrů 1176/1995

Dne: 29.4.2015 Číslo: 98/2015

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných
zeměměřických inženýrů

Dne: Číslo:

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě
uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

801/50

801/78

881/7

801/82

k.ú. Nehasice
k.ú. Stankovice u Žatce

801/112

82.25

50.00
(142.04)

836/94

k.753629-426-2

(75.76)

82.20

836/2

193-73

185-1 k.

740

801/90

801/92 801/93

801/91 801/94

• 123

801/89

801/113

801/88

122

st. 193-132

801/81

Zájmové území



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.
- ② b) HITACHI CABLE EUROPE, s.r.o.
- 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 NEI UREN CZECH s.r.o.
- ⑩ NEXEN TIRE CORPORATION CZECH s.r.o.
- ⑪ GONVARRI CZECH, s.r.o.

TOTAL AREA: 364 ha

201,64 ha	Occupied area
105,41 ha	Free areas for sale or in negotiation
25,75 ha	Free area in preparation
29,06 ha	infrastructure