

Znalecký posudek č.2936-028/2015 OC

Výtisk č. 2

**ODHAD
obvyklé ceny**

Počet výtisků 2

Předmětem ocenění je pozemková parcela č.836/93 ostatní plocha - jiná plocha, obec Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce, okres Louny a č.801/111 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 archívu znalce. Celkem znalecký posudek obsahuje 22 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
Příloha č. 5: KM s vyznačením pozemku	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 je pozemková parcela p.p.č.836/93 ostatní plocha - jiná plocha obec Staňkovice, k.ú. Staňkovice u Žatce, okres Louny a p.p.č.801/111 ostatní plocha jiná plocha - jiná plocha, obec Bitoveves, 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, 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 zaměřena 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.423-4253/2015, 209-4252/2015
- 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. dubna 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. 801/111 ostatní plocha
- 2) P.p.č. 836/93 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 přikládána 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.

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) P.p.č. 801/111 ostatní plocha
- 2) P.p.č. 836/93 ostatní plocha

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 P.p.č. 801/111 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	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 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	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť 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 878.00 m ²	= Kč	61.791,20
P.p.č. 801/111 ostatní plocha	Cena celkem Kč	61.791,-

2.2 P.p.č. 836/93 ostatní plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

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

P.č.836/94 Ostatní plocha - jiná plocha

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
Elektřina, 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. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost 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 chráněná území a ochranná pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		

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	3	0.00
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	4	0.00
Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku		
3. Změny v okolí	3	0.00
Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	3	0.02
Pozitivní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
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 Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.40
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	3	0.00
Výrobní objekty		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	3	0.02
Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.02
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
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
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.020 \times 0.416$		
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.8000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	70,38
Cena za celou výměru 5144.00 m ²	= Kč	362.020,40
P.p.č. 836/93 ostatní plocha	Cena celkem Kč	362.020,-

3. REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENA

1) P.p.č. 801/111 ostatní plocha	Kč	61.791,-
2) P.p.č. 836/93 ostatní plocha	Kč	362.020,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	423.811,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	423.810,-

Slovy: Čtyřistadvacetitřítisícosemsetdeset 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:

$C_p = \text{průměrná} - (0,15 \times (\text{maximální} - \text{minimální}))$ = Kč 400,-

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

4.2 Porovnání jako celku - Průmyslová zóna Triangle

4.2.1 Popis

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	423.811,-
---------------------------------------	------	-----------

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

2.408.800,- Kč

Slovy: dvamiliónyčtyřistaosmtisícsmset 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

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 kteréhokoli 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 20.02.2015 07:35:02

Vyhotoveno 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

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

836/2

141867 ostatní plocha

jiná plocha

Jiná práva

Typ 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

Smby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

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.

Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 70892156 V-1953/2002-533

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

Pro: SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem RČ/IČO: 71295011 Z-6903/2013-533

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2015 07:35:02

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

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565997 Bitoveves

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

Omby 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:

Kat. úřad zeměměřický a katastrální - SCD

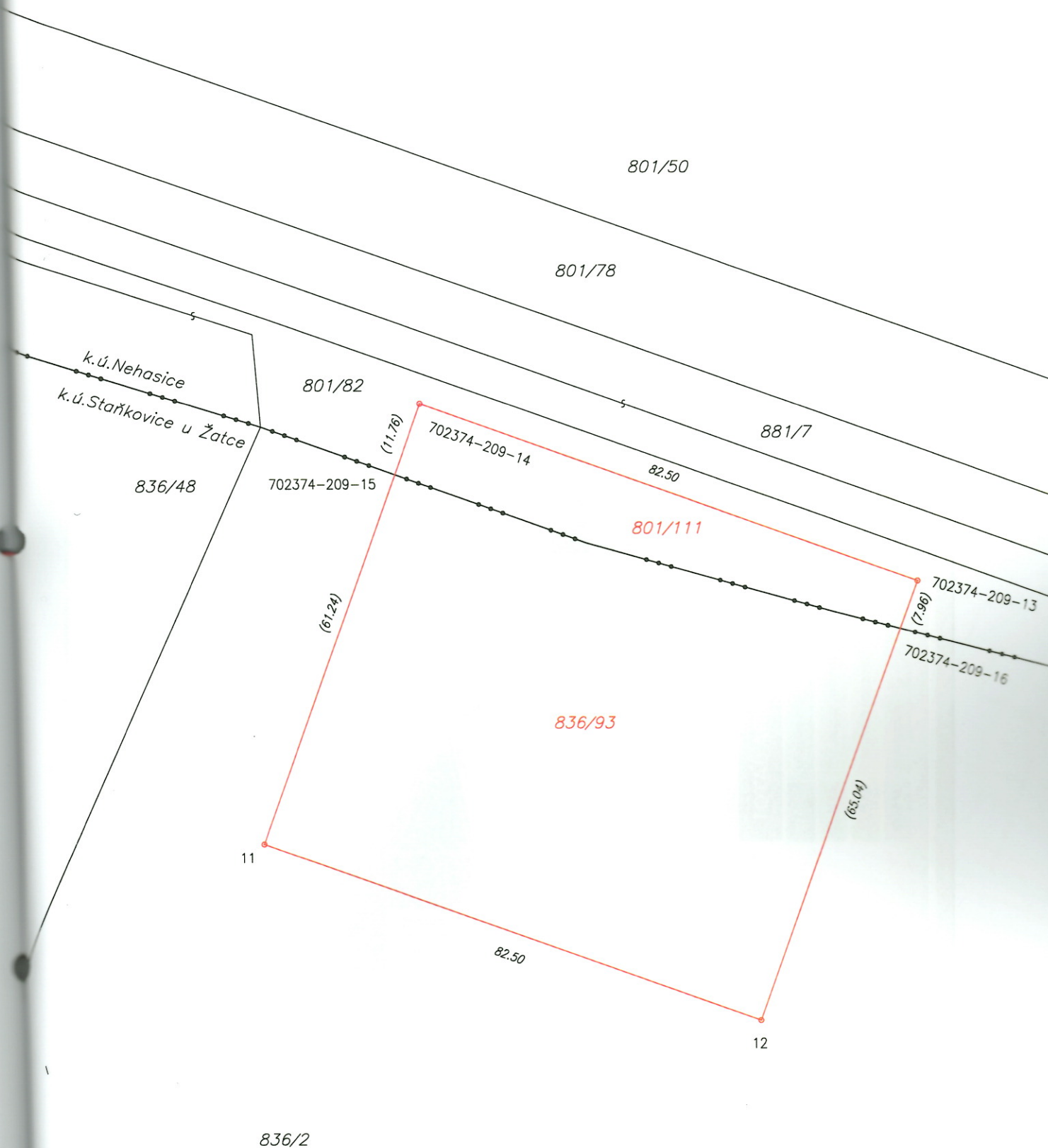
Vyhotoveno: 20.02.2015 07:58:29

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

GEOMETRICKÝ PLÁN pro pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Josef Koblasa	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1506/1996	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
	Dne: Číslo:	Dne: Číslo:
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEOTIS, s.r.o. Wolkerova 891 Chomutov	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 423-4253/2015 209-4252/2015		
Okres: Louny		
Obec: Staňkovice, Bítovceves		
Kat. území: Staňkovice u Žatce Nehasice		
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:		

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení i pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
												ha	m ²	
k.ú.Staňkovice u Žatce														
*1									2					
836/2	14	18 67	ostat.pl. jiná plocha	836/2	13	67 22	ostat.pl. jiná plocha			836/2	482	13	67 22	
				836/93	51	44	ostat.pl. jiná plocha		2	836/2	482		51 44	
	14	18 67			14	18 66								
*1) Rozdíl mezi dosavadní a nově vypočtenou výměrou skupin podle přílohy 14.6 a) vyhl.357/2013 Sb.														
k.ú.Nehasice														
801/82	46	10	ostat.pl. jiná plocha	801/82	37	32	ostat.pl. jiná plocha		2	801/82	137		37 32	
				801/111	8	78	ostat.pl. jiná plocha		2	801/82	137		8 78	
	46	10			46	10								



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
11	796469.01	1003802.28	3	hraniční znak
12	796391.29	1003829.96	3	hraniční znak
702374-209-13	796366.71	1003761.22	3	hraniční znak
702374-209-16	796369.39	1003768.71	4	průsečík

Zájmové území

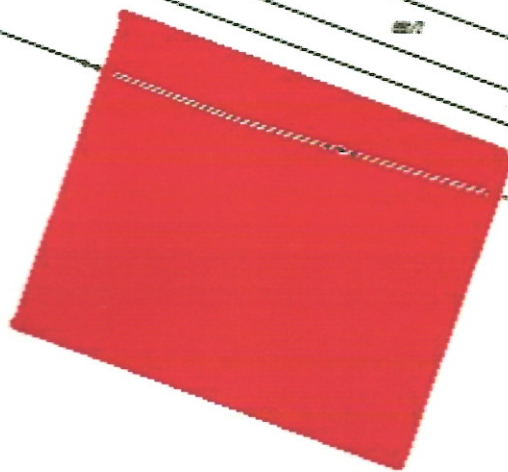


TOTAL AREA: 364 ha

201.64 ha	Occupied area
105.41 ha	Free areas for sale or in negotiation
25.75 ha	Free area in preparation
29.08 ha	Infrastructure

INVESTORS IN THE SZ TRIANGLE:

- CTP PROPERTY IX, a.s. - the tenant GRAMMER CZ, s.r.o.
- a) HITACHI AUTOMOTIVE SYSTEMS CZECH s.r.o.
- b) HITACHI CABLE EUROPE, s.r.o.
- GESTAMP LOUNY s.r.o.
- SOLAR TURBINES EAME s.r.o.
- JC INTERIORS CZECHIA s.r.o.
- FVE TRIANGLE a.s.
- FANATTONI Czech Republic Development s.r.o.
- HARGO a.s.
- NEI UKEN CZECH s.r.o.
- NEXEN TIRE CORPORATION CZECH s.r.o.
- GONVARRI CZECH, s.r.o.



Stavba a její části pro účely katastru	Stavba	Stavba	Podpis Číslo Podpis
Stavba	Stavba	Stavba	
Stavba	Stavba	Stavba	Podpis Číslo Podpis
Stavba	Stavba	Stavba	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stavba	Stavba	Stavba	Podpis Číslo Podpis
Stavba	Stavba	Stavba	

