

Znalecký posudek č.2916-008/2015 OC

Výtisk č. 1

**ODHAD
obvyklé ceny
nájemného pozemků**

Počet výtisků 2

st.p.č.119 (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č.120 (zastavěná plocha a nádvoří), p.č.801/79 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.p.č. 801/7 (ostatní plocha) na k.ú Nehasice a pozemkové parcely č. st.p.č.88 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.89 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.90 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.91 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.92 (zastavěná plocha a nádvoří), p.č.554/27 (ostatní plocha) k.ú Tatinná. Průmyslová zóna TRIANGLE ŽATEC., okres Louny.

Objednavatel posudku:

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

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:

20.ledna 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 16 stran.

Celková rekapitulace obvyklé ceny je na 12 znaleckého posudku.

Příloha č. 1: Obecné předpoklady	1 x A4
Příloha č. 2: Výpis z KN I.vl.č. 115	1 x A4
Příloha č. 3: Výpis z KN I.vl.č. 137	1 x A4
Příloha č. 4: Výpis z KN I.vl.č. 31	1 x A4

Posudek vypracoval:

Radek Trončinský

V Ústí nad Labem, dne 1. února 2015

1/10

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění je zjištění obvyklé ceny za pronájem pozemkových parcel st.p.č.119 (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č.120 (zastavěná plocha a nádvoří), p.č.801/79 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.p.č. 801/7 (ostatní plocha) na k.ú Nehasice a pozemkové parcely č. st.p.č.88 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.89 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.90 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.91 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č.92 (zastavěná plocha a nádvoří), p.č.554/27 (ostatní plocha) k.ú Tatinná. Průmyslová zóna TRIANGLE ŽATEC. Oceňované pozemky tvoří jednotný uzavřený celek který je určen k zastavění. Budoucí pravděpodobné využití obdobné jako u dalších pozemků v průmyslové zóně, tedy výrobní areál.

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, Velemysleves, 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 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 Bitoveves, Staňkovice, Velemysleves 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
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí l.vl.č.115, 31 pro k.ú. Nehasice, Tatinná, obec Bitozeves
- 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. **115** pro k.ú. Nehasice, obec Bitozeves zapsán

Ústecký kraj

Velká Hradební

402 00 Ústí nad Labem

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. **137** pro k.ú. Nehasice, obec Bitozeves zapsán

Ústecký kraj

Velká Hradební

402 00 Ústí nad Labem

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

SPZ Triangle

příspěvková organizace

Velká Hradební 3118/48

400 02 Ústí nad Labem

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. **31** pro k.ú. Tatinná, obec Bitozeves zapsán

Ústecký kraj

Velká Hradební

402 00 Ústí nad Labem

1.4 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

1.5 Předmětem ocenění jsou

1) Pozemky Nehasice

2) Pozemky Tatinná

2. POSUDEK A OCENĚNÍ – VĚCNÁ CENA DLE CEN. PŘEDPISU

2.1 Pozemky Nehasice

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) k.ú. Nehasice

Jedná se o zastavěné pozemky a pozemky v jednotném funkčním celku. Jsou součástí ucelené části v průmyslové zóny Triangle.

2.1.2 Výměra pozemku

st.p.č.119	1169	=	1169.00 m ²
st.p.č.120	298	=	298.00 m ²
p.č.801/79	7011	=	7011.00 m ²
celkem =			8478.00 m ²

2.1.3 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

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.228$$

2.1.4 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. Svažítost pozemku a expozice Svažítost 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	1	0.00

Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

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

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
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

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

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
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

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 0.4 = 0.416$$

2.1.7 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 lt x lp = 1.000 x 1.020 x 0.416		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	87,97
Cena za celou výměru 8478.00 m ²	= Kč	745.822,55
Pozemky Nehasice	Cena celkem Kč	745.823,-

2.2 Pozemky Tatinná

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Stavební pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) k.ú. Tatinná

Jedná se o zastavěné pozemky a pozemky v jednotném funkčním celku. Jsou součástí ucelené části v průmyslové zóně Triangle.

2.2.2 Výměra pozemku

st.p.č.88	181	=	181.00 m ²
st.p.č.89	707	=	707.00 m ²
st.p.č.90	592	=	592.00 m ²
st.p.č.91	7	=	7.00 m ²
st.p.č.92	7	=	7.00 m ²
p.č.554/27	15040	=	15040.00 m ²
celkem =			16534.00 m ²

2.2.3 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
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
lu = SOUČIN(Ui) = 0.228		

2.2.4 Výpočet I_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. Svažítost pozemku a expozice Svažítost 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

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

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

Hodnocený znak	Pásma	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

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

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

Hodnocený znak	Pásma	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	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

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 0.4 = 0.416$$

2.2.7 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 lt x lp = 1.000 x 1.020 x 0.416		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	87,97
Cena za celou výměru 16534.00 m ²	= Kč	1.454.521,11
Pozemky Tatinná	Cena celkem Kč	1.454.521,-

3. REKAPITULACE VĚCNÁ CENA DLE CEN. PŘEDPISU

1) Pozemky Nehasice	Kč	745.823,-
2) Pozemky Tatinná	Kč	1.454.521,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.200.344,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.200.340,-

Slovy: Dvamilionydvěstětisíctřistačtyřicet 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 - srovnávací objekt

4.1.1 Charakteristika stavby

Lokalita: komerční pozemky Louny pronajímané městem. Informace získané z městského úřadu Louny

4.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.80
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)		0.80

4.1.3 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	15,-
Pramen zjištění ceny:		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 1.0000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	15,-

4.2 Porovnání jako celku - srovnávací objekt

4.2.1 Charakteristika stavby

Lokalita: Průmyslová zóna Ústí nad Labem

4.2.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.95
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)		0.95

4.2.3 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	25,-
Pramen zjištění ceny:		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 1.0000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	25,-

4.3 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

4.3.1 Charakteristika stavby

Lokalita: Průmyslová zóna Triangle

4.3.2 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	15	0.800	18.8
2	25	0.950	26.3
Celk.prům.			22.6
Minimum			18.8
Maximum			26.3

4.3.3 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	20,-
Průměrná cena objektu	= Kč	20,-
Maximální cena objektu	= Kč	30,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	20,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	20,-

4.4 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

4.4.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu nákladová	= Kč	2.200.340,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce (nájemné)	= Kč/m²	20,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	20,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	2.200.340,-
2) Cena zjištěná podle cenového předpisu nákladová	Kč/m ²	215,-
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem nájemné	Kč/m ²	20,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	20,-

Slovy: Dvacet 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 ROČNÍHO PRONÁJMU POZEMKŮ

20,- Kč/m²

Slovy: Dvacet Kč/m²

— 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.

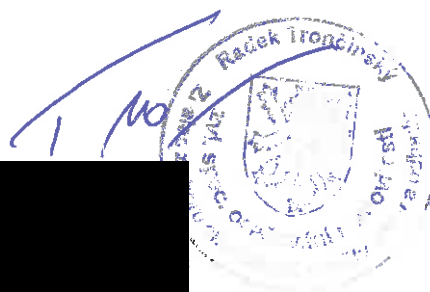
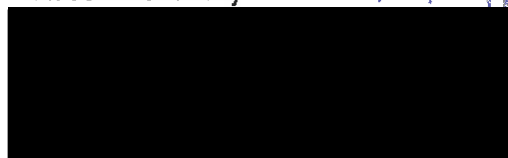
Při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny platné ke dni zpracování ocenění.

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

V Ústí nad Labem, dne 1. února 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 09.01.2015 08:35:02

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: 115

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	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 119	1169	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 101 k.ú. Tatinná					
St. 120	298	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 101 k.ú. Tatinná					
801/79	7011	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

Stina

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

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:

Vyhotoveno: 09.01.2015 08:56:08

Ústecký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2015 08:35:02

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	

Spodaření 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
801/7	28078	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Smby 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:

Vyhotoveno: 09.01.2015 08:56:08

Ústecký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2015 08:35:02

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

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565997 Bitozeves

území: 702382 Tatinná

List vlastnictví: 31

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

lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
lastnické právo		
Ústecký kraj, Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem- centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 88	181	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Tatinná, č.p. 61, adminis., LV 101				
st. 89	707	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 101				
st. 90	592	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 101				
st. 91	7	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 101				
st. 92	7	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 101				
554/27	15040	ostatní plocha	jiná plocha	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
dle GP

ELZ Distribuce, a. s., Teplická
874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502
Děčín, RČ/IČO: 24729035

Parcela: 554/27

V-2528/2013-533

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.12.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 20.12.2013.

V-2528/2013-533

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o 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

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

