

Znalecký posudek č.2924-016/2015 OC

Výtisk č. 2

**ODHAD
obvyklé ceny**

Počet výtisků 2

pozemků zapsaných v katastru nemovitostí jako ostatní plochy situované v průmyslové zóně Triangle, k.ú. Staňkovice u Žatce, k.ú. Nehasice, k.ú. Tatinná, 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:

20. února 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 20 stran.

Celková rekapitulace obvyklé ceny je na 18 znaleckého posudku.

Příloha č. 1: Obecné předpoklady

1 x A4

Příloha č. 2: Mapa průmyslové zóny

1 x A4

Posudek vypracoval:

Radek Trončinský

V Ústí nad Labem, dne 2. března 2015

120

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané v katastru nemovitostí jako ostatní plochy situované v průmyslové zóně Triangle. K.ú. Staňkovice u Žatce, k.ú. Nehasice, k.ú. Tatinná, okres Louny.

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

Oceňované pozemky jsou určeny k zastavění. Budoucí pravděpodobné využití obdobné jako u dalších pozemků v průmyslové zóně, tedy výrobní skladový areál a podobně.

Plánované investice

V současné době plánuje vlastník průmyslové zóny TRIANGLE nutnou investici do celkové infrastruktury průmyslové zóny.

Cílem této investice je udržení standardů z hlediska napojení na inženýrské sítě a inženýrské stavby.

Jedná se o přístavbu užitkového vodojemu (přibližné realizační náklady 15.000.000,- Kč), odstranění podzemních objektů (přibližné realizační náklady 50.000.000,- Kč), přestavba regulační stanice plynu (přibližné realizační náklady 7.000.000,- Kč), čistírna TOV (přibližné realizační náklady 70.000.000,- Kč), požární zbrojnice (přibližné realizační náklady 50.000.000,- Kč), parkovací plochy (přibližné realizační náklady 30.000.000,- Kč), OV komunikace (přibližné realizační náklad. 12.000.000,- Kč), výstavba autobusových zastávek Sever (přibližné realizační náklady 3.000.000,- Kč),

Výše uvedená investice v průmyslové zóně pro současné i budoucí investory (subjekty) jsou nutností pro udržení stávajících standardů z hlediska dostatečné infrastruktury (dopravní a technické) a konkurenceschopnosti průmyslové zóny TRIANGLE.

Komentář ke stanovení ceny obvyklé

Oceňované pozemky se nachází v průmyslové zóně Triangle. Obvyklá cena stanovená odhadcem dle vypočtených metod a vzhledem k současnému stavu z hlediska prodejních cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě a vzhledem k plánovaným investicím činí 400,- Kč/m². Výše navržené obvyklé ceny odhadcem odpovídá trhu nemovitostí k datu ocenění. Při stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti odhadce zohledňuje všechny známé skutečnosti. Cena 400,- Kč/m² je v daném místě a čase cenou obvyklou.

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 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. 196-99/2014
- Geometrický plán č. 396-99/2014
- Geometrický plán č. 408-8/2015
- Geometrický plán č. 166-99/2014
- Kopie katastrální mapy
- Informace o prodeji komerčních pozemků v průmyslové zóně
- Místní šetření znalce dne 20. února 2015.
- Informace podané zástupcem vlastníka
- Mapy katastru

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 104 pro k.ú. Tatinná, 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, zapsán

Ústecký kraj

Velká Hradební

402 00 Ústí nad Labem

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 482 pro k.ú. Staňkovice u Žatce, obec 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, výnosový způsob 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 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 Triangle
- 1. 1) Pozemky ostatní plochy Tatinná
- 1. 2) Pozemky ostatní plochy Nehasice
- 1. 3) Pozemky ostatní plochy Staňkovice

2. POSUDEK A OCENĚNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENA

2.1 Pozemky Triangle

Popis

Jedná se o pozemkové parcely v průmyslové zóně TRIANGLE část na k.ú. Nehasice a část na k.ú. Staňkovice u Žatce.

2.1.1 Pozemky ostatní plochy Tatinná

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

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

Pozemky situované k.ú. Tatinná.

P.č.554/104 Ostatní plocha - manipulační plocha

P.č.554/105 Ostatní plocha - manipulační plocha

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

2.1.1.2 Výměra pozemku

p.č.554/104	12038	=	12038.00 m ²
p.č.554/105	78	=	78.00 m ²
celkem =			12116.00 m ²

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	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

$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.228$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	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 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

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	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

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	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
Bez dalších vlivů

2

0.00

Celkem *

0.04

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

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

2.1.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	207,48
ZC = ZCv x Iu = 910 Kč x 0.228 = 207.48 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.4240
I = Io 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 12116.00 m ²	= Kč	852.690,35
Pozemky ostatní plochy Tatinná	Cena celkem Kč	852.690,-

2.1.2 Pozemky ostatní plochy Nehasice

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

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

Pozemky situované k.ú. Nehasice

P.č.801/18	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/19	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/108	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/6	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/104	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/50	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/97	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/98	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/100	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/99	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/101	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/102	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/103	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/3	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/106	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.801/16	Ostatní plocha - ostatní dopravní plocha
P.č.801/17	Ostatní plocha - sportoviště a rekreační
P.č.801/107	Ostatní plocha - manipulační plocha

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

2.1.2.2 Výměra pozemku

p.č.801/18	97960	=	97960.00 m ²
p.č.801/19	17195	=	17195.00 m ²
p.č.801/108	1514	=	1514.00 m ²
p.č.801/6	36329	=	36329.00 m ²
p.č.801/104	20116	=	20116.00 m ²
p.č.801/50	25752	=	25752.00 m ²
p.č.801/97	139633	=	139633.00 m ²
p.č.801/98	177	=	177.00 m ²
p.č.801/100	1685	=	1685.00 m ²
p.č.801/99	6692	=	6692.00 m ²
p.č.801/101	9721	=	9721.00 m ²
p.č.801/102	15383	=	15383.00 m ²
p.č.801/103	115054	=	115054.00 m ²
p.č.801/3	56773	=	56773.00 m ²
p.č.801/106	7397	=	7397.00 m ²
p.č.801/16	509	=	509.00 m ²
p.č.801/17	1836	=	1836.00 m ²
p.č.801/107	4231	=	4231.00 m ²
celkem =			557957.00 m ²

2.1.2.3 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
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
lu = SOUČIN(Ui) = 0.228		

2.1.2.4 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
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 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
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	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		
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$		

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	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

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

2.1.2.7 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		
Koeficient nezastavěného pozemku		x 0.8000
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	70,38
Cena za celou výměru 557957.00 m ²	= Kč	39.267.460,31
Pozemky ostatní plochy Nehasice	Cena celkem Kč	39.267.460,-

2.1.3 Pozemky ostatní plochy Staňkovice

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

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

Pozemky situované k.ú. Stankovice u Žatce

P.č.1010/11	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/84	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/37	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/21	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/86	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/9	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/18	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/83	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/12	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/89	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/14	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/20	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/19	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/17	Ostatní plocha - manipulační plocha
P.č.836/88	Ostatní plocha - manipulační plocha

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

2.1.3.2 Výměra pozemku

p.č.1010/11	12858	=	12858.00 m ²
p.č.836/84	385	=	385.00 m ²
p.č.836/37	13	=	13.00 m ²
p.č.836/21	70	=	70.00 m ²
p.č.836/86	4458	=	4458.00 m ²
p.č.836/9	16282	=	16282.00 m ²
p.č.836/18	7400	=	7400.00 m ²
p.č.836/83	5532	=	5532.00 m ²

p.č.836/12	5580	=	5580.00 m ²
p.č.836/89	3762	=	3762.00 m ²
p.č.836/14	5565	=	5565.00 m ²
p.č.836/20	497	=	497.00 m ²
p.č.836/19	1397	=	1397.00 m ²
p.č.836/17	9938	=	9938.00 m ²
p.č.836/88	10294	=	10294.00 m ²
celkem =			84031.00 m ²

2.1.3.3 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
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
lu = SOUČIN(Ui) = 0.228		

2.1.3.3 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
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
lo = 1 + SUMA(Oi) = 1 + 0.00 = 1.000		

2.1.3.4 Výpočet lt - 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

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	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

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

2.1.3.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	207,48
$ZC = ZC_v \times I_u = 910 \text{ Kč} \times 0.228 = 207.48 \text{ Kč}$		
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 12858.00 m ²	= Kč	904.910,24
Pozemky ostatní plochy Staňkovice	Cena celkem Kč	904.910,-

Pozemky Triangle	Cena celkem Kč	41.025.060,-
------------------	----------------	--------------

3. REKAPITULACE ADMINISTRATIVNÍ CENA

1) Pozemky Triangle		
1. 1) Pozemky ostatní plochy Tatinná	Kč	852.690,-
1. 2) Pozemky ostatní plochy Nehasice	Kč	39.267.460,-
1. 3) Pozemky ostatní plochy Staňkovice	Kč	904.910,-
1) Pozemky Triangle	Kč	41.025.060,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	41.025.060,-

Slovy: Čtyřicetjedenmiliondvacetpěttisícšedesát 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 Pozemky Triangle

Popis

Jedná se o pozemkové parcely v průmyslové zóně TRIANGLE část na k.ú. Nehasice, Staňkovice u Žatce, Tatinná.

4.1.1 Porovnání jako celku - Průmyslová zóna Triangle

4.1.1.1 Popis

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

4.1.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Průmyslová zóna Triangle

4.1.1.3 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

4.1.1.4 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,-

4.1.2 Porovnání jako celku - Průmyslová zóna Triangle

4.1.2.1 Popis

Rozlehlý lukrativní komerční pozemek o celkové výměře 46981m² v průmyslové zóně Triangle mezi Louny, Žatcem a Chomutovem. Tento rovinatý pozemek přímo sousedí s rychlostní komunikací R7 na kterou je dopravně napojen a je vzdálen od Ruzyňského letiště v Praze 70km. Součástí pozemku jsou kompletní inženýrské sítě - elektro, plyn, pitná, užitková voda, kanalizace, dopravní napojení dvěma sjezdy na každém z konců pozemku, cena 429,- Kč/m².

4.1.2.2 Charakteristika stavby

4.1.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
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

4.1.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	429,-
Pramen zjištění ceny: Inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	386,10

4.1.3 Porovnání jako celku - Most Komořany

4.1.3.1 Popis

pozemek v Komořanech u Mostu. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti silnice E13. Na pozemku byly provedeny terénní úpravy - zpevněné plochy, na nichž je možná komerční výstavba - haly, logistická centra, parkoviště. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek sousedí s průmyslovým centrem Czech Coal a.s. 350,- Kč/m².

4.1.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Most Komořany

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	0.90
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)

0.90

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	350,-
Pramen zjištění ceny: Inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 1.0000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	350,-

4.1.4 Porovnání jako celku - Most Čepirožská

4.1.4.1 Popis

pozemků v lukrativní části obce Čepirohy. Prodej pozemků v obci Čepirohy u Mostu, 380,-Kč/1m2. Pozemky o rozloze 34 385 m2 se nacházejí v těsné blízkosti města Mostu. Jedná se o pozemky bývalých skleníků. Cena 380,-Kč/1m2. Možnost stavby objektů pro lehkou průmyslovou výrobu, skladů, obchodů, kanceláří, servisů, zahrádek pod. Možnost prodeje po částech dle dohody, minimálně 1 000 m2. Inženýrské sítě na pozemku.

4.1.4.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Most Čepirožská

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.90
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)		0.90

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	380,-
Pramen zjištění ceny: Inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 1.0000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	380,-

4.1.5 Porovnání jako celku - oceňované pozemky

4.1.5.1 Popis

Jedná se o pozemkové parcely v průmyslové zóně TRIANGLE.

4.1.5.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Průmyslová zóna Triangle

4.1.5.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srov.	Index	Cena oceň.
-----------	------------	-------	------------

	obj. Kč	odlišnosti	obj. Kč
1	400	1.000	400
2	386	1.000	386
3	350	0.900	389
4	380	0.900	422
Celk.prům.			399
Minimum			386
Maximum			422

4.1.5.4 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 - oceňované pozemky	Cena celkem Kč	400,-

4.1.6 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

4.1.6.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	41.025.060,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	400,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	400,-
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	Cena celkem Kč	400,-
Pozemky Triangle	Cena celkem Kč	400,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč/m ²	400,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč/m ²	400,-

Slovy: Čtyřista Kč/m²

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

— Znalec neměl žádné zvláštní obtíže při ocenění

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad obvyklé ceny zohledňuje všechny známe skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu obvyklé ceny.

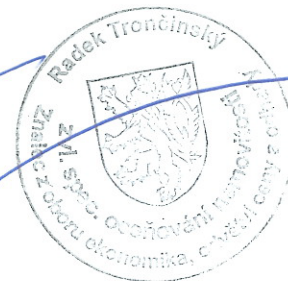
Při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny platné ke dni zpracování ocenění.

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

V Ústí nad Labem, dne 2. března 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.

