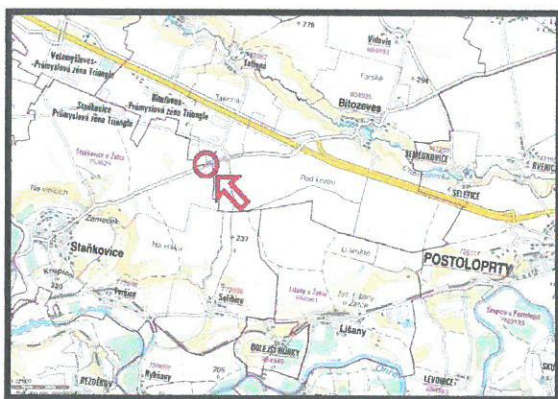


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2023-10

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - souboru pozemků pč. 554/3, 554/4, 554/157 (odděleného z pč. 554/143) v k.ú. Tatinná, pč. 801/213 (odděleného z pč. 801/7), 801/9 v k.ú. Nehasice dle přiloženého GP č. 211, 280-94/2022 ze dne 19.10.2022 - vše v obci Bítovzeves, okr. Louny, v kraji Ústeckém.

Znalec:

Adresa: 9. května 1803, 440 01 Louny
IČ: 68453418 telefon

e-mail

Zadavatel:

SPZ Triangle, příspěvková organizace, IČO: 71295011

Adresa: Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

TRŽNÍ HODNOTA

16 275 000 Kč

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.3.2023

Vyhotoveno: V Lounech 14.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění nemovitých věcí formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 13.2.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro převod vlastnických práv k nemovitým věcem (pozemkům) formou kupní smlouvy (stanovení kupní ceny předmětného souboru pozemků).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost“ závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.3.2023 bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění nebyl přítomen.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřeby zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka ocenění č. 2023-017 ze dne 13.2.2023
- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- geometrický plán č. 211, 280-94/2022 ze dne 19.10.2022
- informace o pozemcích z ISKN - viz příloha
- doložené informace o platných stavebně-právních rozhodnutích
- situace území - inženýrské sítě
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzercce
- doložené a zjištěné informace o realizovaných obchodních transakcích - registrovaný přístup (placené informace)
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) cenou obvyklou (viz §2 - způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1, 2).

Obvyklá cena - dle §2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činnosti nebo hmotné zachtitelných výsledků činnosti.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví, f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Genový předpis - vyhláška č. 454 ze dne 15.11. a vyhláška č. 337 ze dne 9.11. 2022 dále upřesňují:

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Cena zjištěná

V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění tržní hodnoty, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění je v elaborátu uplatněno pro celkovou informaci zadavateli. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivé většině případů a v řešeném případě rovněž) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnosti tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena“ vs. „hodnota“

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplácena za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplácená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku.“ Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

● Metody ocenění

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)

Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.

Při ocenění pozemků nelze tuto metodu použít, pozemek je nereprodukovatelný, nelze jej „vyrobit“, tj. nelze měřit náklady na výrobu.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)

Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovení úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nemá výnosová metoda primární cenotvorný charakter, pozemky nejsou pronajaty, výši nájemného lze obtížně odhadnout, nicméně na širším trhu existují nabídky k pronájmu komerčně (úcelově) využitelných pozemků v daném podsegmentu trhu - metoda byla pro úplnost přístupu k zadání uplatněna.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z kupních smluv, případně dat ze sjednaných obchodních transakcí, z denního a odborného tisku, sítě Internetu - aktuálních nabídek realitních severů, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

- Tato metoda byla při ocenění předmětných pozemků přiměřeně aplikována - ve vazbě na ustanovení ZOM (obvyklá cena majetku se určí porovnáním), na základě dle dostupných údajů trhu, zjištěných informací o úplatných převodech porovnatelného majetku a na základě vyhodnocení aktuální realitní inzerce - viz další text v posudku.

- Pro úplnou informaci objednateli provádím rovněž ocenění „cenou zjištěnou“ dle platné vyhlášky, resp. cenového předpisu.

Omezující předpoklady ocenění

Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. Případná omezení z toho plynoucí nejsou v ocenění zohledněna. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.

Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.

Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracovatel prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní a kvantitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje) a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

K.ú. Tatinná

kraj Ústecký, okres Louny, obec Bitozeves, k.ú. Tatinná

adresa nemovité věci: Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle, 439 42 Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle

K.ú. Nehasice

kraj Ústecký, okres Louny, obec Bitozeves, k.ú. Nehasice

adresa nemovité věci: Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle, 439 42 Bitozeves-Průmyslová zóna Triangle

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na příložených dokladech o vlastnictví - výpisech z KN, viz příloha posudku.

Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětného území.

Místopis

Obec Bitozeves je samostatnou obcí, nacházející se severně nedaleko rychlostní komunikace I/7 ve směru - Praha - Louny - Chomutov, a západním směrem cca 12 km od města Louny. V obci žije cca 450 obyvatel, včetně odloučených částí Nehasice, Tatinná, Vidovle. Obec má základní občanskou vybavenost - je zde obecní úřad, škola 1. st., hostinské zařízení - a omezenou technickou infrastrukturu - z inženýrských stí je elektro, vodovod, kanalizace, není plynofikace obce (kromě průmyslové zóny SPZ Triangle). Dopravní spojení - obec leží v blízkosti uvedené dopravní trasy, je zde autobusové spojení, vlakové nádraží je ve městě Postoloprty vzdáleném cca 5 km. Pracovní možnosti jsou omezené v zemědělství - je nutné dojíždění za prací do větších měst - Louny, Žatec, kromě uvedené průmyslové zóny Triangle.

Území obce je stabilizované, další rozvoj území je dle schváleného ÚP. Navazující dotčené další obce v lokalitě, kde se nachází výše uvedená průmyslová zóna - Staňkovice (u Žatce), Bitozeves, Velemyšleves, Žiželice.

Poloha nemovitostí

Oceňované pozemky se nacházejí v uvedené průmyslové zóně Triangle v prostoru bývalého vojenského letiště mezi výše uvedenými obcemi, jižně od dopravního tahu dálnice D7. Nachází se zde zástavba několika provozovaných rozsáhlých průmyslových podniků, značná část pozemků je ještě volná, určená k zástavbě typu průmyslového (výrobního) využití.

Předmětné pozemky se nacházejí na území dvou k.ú. uvedené obce Bitozeves - Nehasice, Tatinná, v jihovýchodní okrajové části zóny, jižně od komunikace v ulici Jižní a navazující účelové komunikace v ul. K Točně, v prostoru směrem k silnici č. 250 (směr na Staňkovice) - viz situace obsažená v příloze ocenění. Jedná se o polohu na okraji již vybudované průmyslové zástavby a nedaleko stávají ČOV. Přístup k pozemkům je po zpevněné živičné komunikaci.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		
Poloha v obci:		okrajová část - ostatní			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

801/120, k.ú. Nehasice - ost. plocha - silnice Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
554/144, k.ú. Tatinná - ost. plocha - silnice Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

● Předmětem ocenění jsou pozemky evidované v KN :

Jedná se o soubor navazujících pozemků tvořících funkční celek pč. 554/3, 554/4, 554/157 (odděleného z pč. 554/143) v k.ú. Tatinná, pč. 801/213 (odděleného z pč. 801/7), 801/9 v k.ú. Nehasice dle přiloženého geometrického plánu - vše v obci Bitozeves, okrese Louny, v kraji Ústeckém. Pozemky jsou evidovány v druhu pozemku jako ostatní plochy - manipulační plochy a jiné plochy, případně rekreační plochy-sportoviště, pouze pč. 554/3 jako orná půda. Tato evidence způsobu využití je historická, jedná se o pozemky stavební - viz další popis níže.

● Účel využití

Pozemky jsou aktuálně volné, nezastavěné, avšak v přípravě k budoucí zástavbě pro využití k výrobním účelům v souladu s platnou ÚPD dotčených obcí, jsou vydána příslušná stavebně-právní rozhodnutí - územní rozhodnutí.

● Vlastnosti oceňovaných pozemků ve vazbě na územní plán

Pozemky se nacházejí v lokalitě určené územními plány dotčených obcí jako plochy VL (výroba a skladování - lehký průmysl), tj. s přípustným využitím pro stavby převážně průmyslového využití (dle dotačních podmínek „správce strategické průmyslové zóny SPZ Triangle“). Do prostoru zóny zasahují územní plány sídelních útvarů Bitozeves, Staňkovice, Velemyšleves a Žiželice. Uvedené územní plány zahrnují tyto shodné základní podmínky zástavby:

- v území strategické průmyslové zóny bude u každé stavby (každého investora) minimálně 10 % ploch ozeleněno.

- limitní výška pro objekty zástavby je 15 m

- 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 oblastí výzkumu a vývoje, tj. CZ-NACE 10 - 33.

Vhodnost polohy pozemků na území obcí - poloha pozemků je vhodná k uvedenému účelu využití v souladu s platnou ÚPD a dalšími specifickými podmínkami určenými pro výstavbu za podpory příslušného dotačního programu stanovenými Ministerstvem průmyslu a obchodu jako nadřízeným orgánem „správce zóny“.

Území průmyslové zóny je plně zainvestované, tj. zahrnuje veškerou dopravní a technickou infrastrukturu pro připojení a budoucí využití volných pozemků. Podrobné informace o průmyslové zóně, její vybavenosti a podmínkách vstupu jsou uvedeny na webu, viz link - <https://www.industrialzonetriangle.com/cz/>

● Skutečný současný stav

Oceňované pozemky (po rozdělení a sloučení dle příl. GP) tvoří jednotný funkční celek určený k budoucí zástavbě v rámci dané lokality v zóně - viz označení plochy „L“ - jedná se o její jižní část navazující na již obsazené plochy „S1, S2“ - viz znázornění v příložené mapě obsazenosti zóny. K předmětným pozemkům v zóně byla vydána příslušná stavebně-právní rozhodnutí v úrovni ÚR, stavební povolení či ÚR na konkrétní výstavbu vydáno nebylo.

Pozemky jsou (jako funkční celek - dále jen f.c.) mírně svažité konfigurace, nepravidelného specifického tvaru, v severní části obloukového zhruba písm. širšího „U“ (viz zákres v katastr. mapě), povrch je nepevněný, s travními a drobnými náletovými porosty. V přílehlém zeleném „technickém“ pásu na severní straně podél komunikace jsou umístěny rozvody inženýrských sítí určené k připojení - vodovod (pitná, průmyslová voda), kanalizace (splašková, dešťová, technologická), elektro NN (s rezervovaným příkonem 1MW), plynovod, telekomunikační rozvody (datové a optické kabely). Sítě se nacházejí cca 20-40 m od severní hranice f.c., není zřízen vjezd na pozemek, přes předmětný pozemek prochází VT plynové potrubí, tj. část pozemku f.c. je z hlediska dalšího využití či zastavění omezena příslušným ochranným pásmem.

Nájemní vztah - nebyl doložen nájemní vztah formou platné nájemní smlouvy.

● Analýza trhu - úvod a určení podsegmentu trhu

V regionu okr. Louny a okresů navazujících je standardní trh s pozemky, s převahou poptávky nad nabídkou převážně v rezidenčním podsegmentu trhu, pozemky pro další typy zástavby (včetně výroby - pro průmysl) se obchodují méně často, trh je mělký.

Oceňované pozemky přesahují významem rámec okresu, nacházejí se ve strategické průmyslové zóně, investory jsou převážně ekonomicky silné společnosti, často mezinárodního významu, obecně se jedná o investičně náročnější pozemky vyššího rozsahu, které se obchodují méně často. V dané lokalitě byly uskutečněny obchodní transakce většího rozsahu v letech 2010-2019 (za omezujících smluvních podmínek daných „Závaznými podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotace stanovené MPO a MF ČR“), další obchodování probíhalo v r. 2022, s dosaženými cenovými relacemi (v uvedeném časovém úseku) poměrně širokého rozpětí jednotkové ceny. Celkově je situace v regionu na trhu stavebních pozemků rozdílná dle jednotlivých podsegmentů trhu, v řešeném případě se jedná o podsegment investičních pozemků pro průmysl a výrobu vyššího rozsahu - podrobněji viz další části ocenění a část „porovnávací hodnota“.

- Pro danou lokalitu uvedených obcí nejsou stanoveny platné cenové mapy pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bez rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Pro předmětné pozemky bez rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V lokalitě platí „omezující podmínky pro budoucí nákládání s pozemky“, které musí kupující akceptovat, zejména se jedná o následující omezení:

- omezení Závaznými podmínkami stanovenými Ministerstvem průmyslu a obchodu, které mj. stanoví, že pozemky mohou být využity pouze pro umístění výroby v rozsahu 10-33 číselníku CZ-NACE dle bodu 20) Podmínek. Mj. na pozemcích nesmí být umístěny např. sklady nebo logistická centra, ač by to jinak územní plán dovoloval. Výše uvedené omezení trvá do doby, než budou prodány všechny volné plochy, které neslouží pro technické zázemí, umístění inženýrských sítí a komunikací, dle bodu 44) Podmínek.

Ústecký kraj proto zřizuje na prodávané pozemky ve svůj prospěch předkupní právo. Vzhledem k tomu, že nelze předvídat, kdy budou v zóně prodány všechny pozemky pro výstavbu investorů, nelze přesně určit, kdy bude toto předkupní právo z katastru vymazáno a kdy bude moci nový vlastník s pozemky nakládat bez omezení, resp. pouze s omezeními stanovenými územním plánem.

Chce-li kupující po dobu trvání předkupního práva převést pozemek na třetí subjekt, může tak učinit bez souhlasu Ústeckého kraje a Ministerstva průmyslu a obchodu pouze v případě, má-li v tomto subjektu 100% obchodní podíl. V ostatních případech musí mít kupující případný pře prodej pozemku předem schválený Ústeckým kraje i ministerstvem. Vždy ale platí, že třetí subjekt musí splňovat Závazné podmínky, zejména výše uvedený rozsah výroby.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bez rizika.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**K.ú. Tatinná**

1. Pozemky pč. 554/3, 554/4, 554/157 (oddělený z pč. 554/143) - Tatinná

K.ú. Nehasice

1. Pozemky pč. 801/213 (oddělený z pč. 801/7) a pč. 801/9 - Nehasice

Bez zařazení do částí**Obsah tržního ocenění majetku****Bez zařazení do částí****1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná, Nehasice

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná, Nehasice

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění použitých metod, zejména porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně výsledkem této analýzy a hlavní cenovou indicií pro výsledný návrh (odhad) obvyklé ceny.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. K.ú. Tatinná

Název předmětu ocenění: Pozemky pč. 554/3, 554/4, 554/157 dle GP č. 211, 280-94/2022
Adresa předmětu ocenění: Bitoveves-Průmyslová zóna Triangle
439 42 Bitoveves-Průmyslová zóna Triangle
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Bitoveves
Katastrální území: Tatinná
Počet obyvatel: 460
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 410,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Veškeré IS v průmyslové zóně.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 305,00 Kč/m²

2. K.ú. Nehasice

Název předmětu ocenění: Pozemek pč. 801/213, 801/9
Adresa předmětu ocenění: Bitoveves-Průmyslová zóna Triangle
439 42 Bitoveves-Průmyslová zóna Triangle
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Bitoveves
Katastrální území: Nehasice
Počet obyvatel: 460
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 410,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Kopletní IS v průmyslové zóně.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 305,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

K.ú. Tatinná

1. Pozemky pč. 554/3, 554/4, 554/157 (oddělený z pč. 554/143) - Tatinná

Ocenění dle platného cenového předpisu pro danou lokalitu přichází v úvahu podle §4, odst. 2) - oceňované pozemky jsou považovány za stavební, jedná se o zasíťované pozemky zahrnuté v rámci průmyslové zóny. Inženýrské sítě nejsou přímo na hranici pozemku, avšak jsou v rámci areálu v těsné blízkosti, v přilehlém technickém pásu, což pro daný typ pozemku považují za stavební připravenost. Pozn.: pro pozemky daného typu nelze přivést napojovací body IS přímo ke hranici pozemku, neboť se značně mohou lišit případné individuální technické potřeby investorů a v souvislosti s tím dimenze připojovacích technických rozvodů (inženýrských sítí).

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Pozitivní vliv zkapacitnění dálnice D7 - zprovozněny další úseky, předpoklad zprovoznění do 2026.	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Vlastnictví Ústeckého kraje, možnosti podpory ze strany ČR, jistota při převodu práv.	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,090$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel dílčí stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Stavebně a územně připravená lokalita výrobní zóny, včetně všech IS a dopravní infrastruktury, poloha v blízkosti dálnice D7 na hlavním tahu Praha - Chomutov-SRN.	III	0,25

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,508$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Částečně nevhodný tvar.	I	-0,01
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,090 * 0,990 * 0,508 = 0,548$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasiťovaný	305,-	0,548		167,14
§ 4 odst. 2 - zasiťovaný				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasiťovaný	orná půda	554/3	2 797	167,14	467 490,58
§ 4 odst. 2 - zasiťovaný	ostatní plocha	554/4	3 474	167,14	580 644,36
§ 4 odst. 2 - zasiťovaný	dtto	554/157	3 263	167,14	545 377,82
Stavební pozemky celkem			9 534		1 593 512,76

Pozemky pč. 554/3, 554/4, 554/157 (oddělený z pč. 554/143) - Tatinná - zjištěná cena celkem

= **1 593 512,76 Kč**

K.ú. Nehasice

1. Pozemky pč. 801/213 (oddělený z pč. 801/7) a pč. 801/9 - Nehasice

Ocenění dle platného cenového předpisu - obdobně viz výše.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Pozitivní vliv zkapacitnění dálnice D7 - zprovozněny další úseky, předpoklad zprovoznění do 2026.	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Obdobně viz výše.	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,090$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Stavebně a územně připravená lokalita výrobní zóny, včetně všech IS a dopravní infrastruktury, poloha v blízkosti dálnice D7 na hlavním tahu Praha - Chomutov-SRN.	III	0,25

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,508$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,090 * 0,990 * 0,508 = 0,548$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasiťovaný	305,-	0,548		167,14
§ 4 odst. 2 - zasiťovaný				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasiťovaný	ostatní plocha	801/213	4 084	167,14	682 599,76
§ 4 odst. 2 - zasiťovaný	ostatní plocha	801/9	8 676	167,14	1 450 106,64
Stavební pozemky celkem			12 760		2 132 706,40

Pozemky pč. 801/213 (oddělený z pč. 801/7) a pč. 801/9 - Nehasice - zjištěná cena celkem

= 2 132 706,40 Kč

Bez zařazení do částí

Tržní ocenění majetku

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná, Nehasice

Porovnávací metoda

Pro aplikaci porovnávací metody a dosažení reálných výsledků **nutno porovnávat porovnatelné nemovitosti**, tj. v řešeném případě pozemky určené k zástavbě (stavební či potencionálně stavební pozemky) průmyslového typu - lehká výroba, alt. s přihlédnutím k odlišnosti trhu v segmentu pozemků s možným využitím ke smíšené zástavbě výrobního typu, nerušících provozů.

Hodnocení (porovnání) pozemků je možné provést z hlediska níže uvedených vlastností a porovnatelných kritérií (viz uplatněné koeficienty porovnání), zejména:

- velikosti - výměry
- polohy v obci - městě - regionu
- tvaru pozemku, jeho konfiguraci
- kvality či rozsahu stavební připravenosti
- možné intenzity využití
- možností zastavění (typ přípustné zástavby - využití)
- z hlediska dopravní dostupnosti

Analýza místního trhu a širšího trhu v daném podsegmentu

Přímo v dané lokalitě SPZ Triangle se pozemky obchodovaly cca od r. 2010 v jednotkové cenové úrovni 400,- Kč/m² (bez DPH), poslední transakce v této cenové relaci proběhly na přelomu r. 2019-2020, za omezujících podmínek převodu vlastnických práv ve vazbě na „Závazné podmínky Rozhodnutí o poskytnutí dotace“ - tj. převodu z vlastnictví Ústeckého kraje na právnickou osobu - viz část „rizika“. V r. 2022 došlo k převodu srovnatelného pozemku mezi dvěma nezávislými právnickými osobami, bez omezujících podmínek, v cenové relaci 1450,- Kč/m² (bez DPH). Rozdíl těchto cenových relací je značný a je zřejmé, že pro porovnání nejsou tyto údaje dostatečné. Uvedená horní cenová hranice byla dosažena při obchodování standardním způsobem, bez omezujících „dotačních“

podmínek, předchozí cenové relace nebyly od r. 2010 valorizovány, nebyl nijak zohledněn růst cen stavebních pozemků prakticky od roku 2015 a dynamický růst cen od r. 2019.

V daném podsegmentu trhu je situace obecně složitější, jedná se o trh částečně speciální, mělčí, s užší nabídkou i poptávkou. Cenové relace jsou rovněž rozdílné, zejména v závislosti na konkrétní poloze, rozsahu a stavební připravenosti (včetně dimenzí IS) spojené s možností využití. V rámci analýzy trhu byly prověřeny pozemky pro průmyslové využití v rámci celé ČR, přičemž nebyl nalezen v nabídce pozemek srovnatelných parametrů. Ze zjištěných informací uvádím:

- v průmyslové zóně Chrudim se nabízejí k prodeji pozemky nižšího rozsahu (celkem cca 33 ha) v jednotkové cenové relaci 990,- Kč/m²
- v průmyslové zóně Blansko-Vojánky je nabízen doprodej pozemků nižšího rozsahu (cca 4.2 ha) v cenové relaci 3000,- Kč/m²
- v průmyslové zóně Kolín-Ovčáry jsou nabízeny pozemky nižšího rozsahu (cca celkem 10.5 ha) v cenové relaci 470,- Kč/m².
- v průmyslové zóně Holešov (Zlínský kraj) se nabízejí pozemky obdobně středního i vyššího rozsahu, ceny pozemků nejsou stanoveny, vychází se ze znaleckých posudků, byly obchodovány spíše menší celky, cenové relace nebyly podrobně zjišťovány, srovnatelné velký pozemek zde obchodován nebyl - značná část velkých území pro silné investory je volná

Dále byl proveden průzkum trhu v užším okruhu území v rámci Ústeckého kraje. V tomto regionu se obchodují pozemky v daném podsegmentu trhu obdobně v širším cenovém rozpětí 300-1500,- Kč/m², přičemž horní cenová hranice bývá u pozemků nižšího rozsahu i překročena. Tyto údaje jsou zohledněny v porovnání, přičemž byly převzaty z databáze znalce, případně z aktuální realitní inzerce. Nutno konstatovat, že se jedná o pozemky nižšího až výrazně nižšího rozsahu:

- v průmyslové zóně Joseph (okr. Most) byly obdobně pozemky obchodovány v relaci 340,- Kč/m²
- ve městě Chomutov, Žatec a jejich okolí byly obchodovány nebo jsou nabízeny relativně obdobné pozemky, nižšího rozsahu, různé kvality a stavební připravenosti v cenových relacích 500-1500,- Kč/m²

Uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý podsegment trhu s pozemky platí, že existují případy obchodování v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí.

Z výše uvedeného vyplývá, se nelze pro porovnání omezit pouze na danou lokalitu průmyslové zóny Triangle. Pro další postup byly vztahy v úvahu výše uvedené cenové relace a pro porovnání zvolen region Ústeckého kraje. Bylo by značně zjednodušující konstatovat, že jsou oceňované pozemky obtížně porovnatelné, že přímo srovnatelné pozemky (zejména z pohledu rozsahu a polohy) se na trhu obchodovávají omezeně, většinou před delší dobou a zároveň je obtížné zohlednit omezující vliv „Podmínek převodu“. Pouze se „odvolat“ na ocenění dle cenového předpisu by bylo taktéž zjednodušující a povrchní, výsledky takového ocenění jsou většinou mimo tržní realitu (což prokazuje i toto ocenění). Jako zpracovatel tohoto elaborátu takový přístup nepovažuji za profesionální, ani tržně vypovídající, ač musím připustit, že tržních informací je omezené množství i kvality vzhledem k nutnosti porovnávat v širším rozsahu území, rovněž s nutností využití zdrojů aktuální realitní inzerce, a že porovnání je v takovém případě jistě částečně subjektivní. Nicméně přesto považuji takový postup (s náležitým logickým zdůvodněním) za transparentnější, tržně reagující na současnou situaci v daném podsegmentu trhu a metodicky odpovídající principům tržního ocenění.

Vzhledem k uvedeným širším cenovým rozpětím je nutné provést podrobnější porovnání s cílem zúžit a odhadnout reálné tržní cenové rozpětí. Z důvodu absence vyššího počtu veřejně dostupných relevantních srovnatelných dat bylo přistoupeno k vyhodnocení aktuální realitní inzerce a rovněž byly analyzovány cenové údaje dosažených obchodních transakcí (úplatných převodů vlastnictví) dle veř. údajů (hrazená služba) v Katastru nemovitostí a dle databáze zpracovatele.

Při porovnávání cen dle nabídek realitní inzerce je nutné si uvědomit, že skutečná obchodovaná cena je zpravidla nižší, než požadovaná cena dle realitní inzerce a rozhodně nemůže být vyšší. Nižší uvedené srovnání a návrh (odhad) předpokládané tržní hodnoty (jednotkové tržní ceny) oceňovaných pozemků je v daném případě názorem zpracovatele ocenění a výsledkem jeho zhodnocení situace.

- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (před adjustací - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty. V řešeném případě indicie trhu naznačují širší cenové rozpětí - viz komentář ke zdůvodnění porovnávací hodnoty.
- Podrobnější popis porovnatelných pozemků je uveden v tabulce, včetně příslušné adjustace a vyhodnocení porovnání, tj. zdůvodnění navržené jednotkové ceny.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Vzorek 1, p.č.: 4108, 4107/2, 4114/3 - Chomutov II
Lokalita: Chomutov - ul. Černovická
Popis: Informace z vlastní databáze, údaj převzatý z KN - realizovaný prodej v 06/22 - V-3846/2022-5103 (KC 2200,- Kč/m² uvedena vč. DPH - ve výpočtu zohledněno úpravou vstupní ceny). Realizovaný prodej většího pozemku, pozemek určený k podnikání, s možností výstavby dle ÚPD typu OK.S - plochy pro nevýrobní služby. Pozemek má velmi dobrou polohu na okraji města Chomutov při hlavní silnici ve směru na Karlovy Vary poblíž komerční smíšené zástavby. Veškeré inženýrské sítě - voda, plyn, kanalizace, elektřina, jsou v blízkosti pozemku podél ulice - silnice. Pozemek je vzhledem ke tvaru, velikosti, poloze při hlavní třídě ve statut. městě a širším možnostem i komerčního využití, hodnocen celkově výrazně lépe - viz hodnocení dílčích kritérií.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - menší pozemek	0,90
poloha pozemku - komerčně lepší poloha, na okraji statut. města	0,88
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší, bez omezujících podmínek	0,80
intenzita využití poz. - předpoklad vyšší intenzity zástavby, lepší tvar, rovinatost	0,90
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek - výrazně lepší obchodovatelnost	0,88



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
33 060 300	18 165	1 820,00	0,50	910,00
			Váha:	1

Název: Vzorek 2, p.č.: 1486/116 - k.ú. Údlice
Lokalita: Údlice - ul. Droužkovická, Chomutov
Popis: Prodej pozemku v ulici Droužkovická, v 06/2021 - databáze znalce, cena převzata z KN - V-4028/2021-503 (cena bez DPH). Pozemek se nachází západně na okraji příměstské obce Údlice, v lokalitě průmyslové zóny lehké výroby a služeb, nedaleko silnice II/607 a dálnice D7. Pozemek je rovinný, pravidelný tvar, k datu prodeje stavebně částečně připravený - IS na západní hranici, elektropilířek NN, pod platným stavebně-právním rozhodnutím, tj. jako stavební, velmi dobře dopravně dostupný.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej - úprava na časovou osu růstu cen 2021-22
 1,20

velikost pozemku - menší pozemek 0,88
 poloha pozemku - horší - okraj příměstské obce 1,05
 dopravní dostupnost - mírně horší veř. dopravou 1,02
 možnost zastavění poz. - lepší - bez omezujících podmínek 0,85
 intenzita využití poz. - vyšší, rovinná konfigurace, lepší tvar 0,92
 vybavenost pozemku - bez vlivu 1,02
 úvaha zpracovatele ocenění - výrazně lepší obchodovatelnost 0,92



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 793 200	12 265	880,00	0,83	730,40
			Váha:	2

Název: Vzorek 3, p.č.: k.ú. Minice - stpč. 82, 83, 84/2, 88, 96, 100, pč. 337/4, 337/10, 337/11

Lokalita: SPZ Triangl - ul. Průmyslová, Velemyšleves-Minice

Popis: Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 04/2022, údaj převzatý z KN - V-947/2022-533. Realizovaný prodej pozemku ve stejné lokalitě průmyslové zóny, prakticky částečně sousední pozemek SZ směrem, prodej bez omezení, mezi právníky osobami bez omezujících vlastnických vlivů a podmínek prodeje (dotační podmínky, předkupní právo apod.). Vlastnosti pozemku jsou jinak obdobné - rovinná konfigurace, pravidelný tvar pozemku, shodné možnosti napojení IS, poloha v zóně mírně lepší při hlavní silnici - ul. Průmyslová, výhodou již zřízený vjezd na pozemek.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod, bez časové úpravy
 1,00

velikost pozemku - podstatně větší pozemek 1,15
 poloha pozemku - v místě lepší poloha 0,97
 dopravní dostupnost - bez vlivu 1,00
 možnost zastavění poz. - výrazně lepší bez omezujících podmínek, vyšší korekce ve vazbě na rozsah pozemků 0,65
 intenzita využití poz. - výhodou rovinný pozemek, lepší tvar 0,95
 vybavenost pozemku - lepší - zřízený vjezd 0,98
 úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek 0,98



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
178 880 700	123 366	1 450,00	0,66	957,00
			Váha:	1

Název: Vzorek 4, p.č.: k.ú. Havraň - pč. 1135/2, 1132/6, 1131/1, 694/102, 694/101, 694/9

Lokalita: Havraň - průmysl. zóna Joseph, okr. Most

Popis: Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 08/2020, údaj převzatý z KN - V-419/2021-503, předpokládá se vstupní cena bez DPH. Realizovaný prodej pozemku v průmyslové zóně Joseph, pozemek určený k průmyslovému využití - lehká výroba. Obdobně jde o stavební pozemek, rovinné konfigurace, pravidelného tvaru, příjezd po vybudované dop. infrastruktuře v rámci zóny, připravené IS nižšího rozsahu (není napojení na technolog. kanalizaci, nižší dostupné kapacity přívodních médií).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod, zohledněn růst cen v r. 2020-22
 2,25

velikost pozemku - větší pozemek 1,10
 poloha pozemku - strateg. horší lokalita 1,05
 dopravní dostupnost - mírně horší 1,02
 možnost zastavění poz. - lepší, bez omezení využití 0,80
 intenzita využití poz. - lepší tvar a rovinatost pozemku 0,97
 vybavenost pozemku - horší 1,03
 úvaha zpracovatele ocenění - horší obchodovatelnost 1,15



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
33 356 800	98 107	340,00	1,35	459,00
			Váha:	2

Název:	Vzorek 5, p.č.: k.ú. Postoloprty			
Lokalita:	Březno - ul. Husova, Postoloprty			
Popis:	Nabídka k prodeji dle realitní inzerce, S reality, RK Realit investment, Choceradská 3298/36, 14100 Praha - Záběhllice. ID zakázky - 1132763228. Prodej pozemků (brownfield prakticky bez staveb) areálu bývalého Schwarzenberského cukrovaru. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Areál je situován nedaleko dálnice D7 sjezd Březno a navazuje na zastavěnou část obce. Přístup pro kamionovou i osobní dopravu je z asfaltové komunikace. Březno je obec vzdálená 5 km od města Louny. Všechny pozemky v areálu se nacházejí, dle platného územního plánu, v území označeném jako VP.1 – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl. Areál je napojen na inženýrské sítě - elektro, vodovod, kanalizace - stav sítí bude vyžadovat zesílení či rekonstrukci. Požadovaná kupní cena (1500,- Kč/m ²) se předpokládá vč. DPH, výchozí cena pro porovnání upravena.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena			0,85	
velikost pozemku - větší pozemek			1,05	
poloha pozemku - horší			1,03	
dopravní dostupnost - horší			1,02	
možnost zastavění poz. - lepší, bez omez. podmínek			0,80	
intenzita využití poz. - celkově lepší tvar			0,97	
vybavenost pozemku - horší vybavenost			1,08	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost			0,90	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
70 571 900	56 928	1 239,67	0,71	880,17
			Váha:	1



Název:	Vzorek 6, p.č.: k.ú. Chomutov I			
Lokalita:	Březno - ul. Husova, Postoloprty			
Popis:	Nabídka k prodeji dle realitní inzerce, S reality, spol PROJECT PROPERTY MANAGEMENT, Na Poříčí 1047/26, 11000 Praha - Nové Město. ID zakázky - 3447010380. Nabídka k prodeji souboru nemovitostí složený z pozemků v k.ú. Chomutov I. o celkové ploše cca 86.000 m ² a ze 7 drobných objektů technického charakteru určených k demolic (dočasně ponechány jako případné zařízení staveniště). Soubor nemovitostí se nalézá v rámci uzavřeného areálu Válcoven trub Chomutov. Pozemky jsou v platném územním plánu vedeny jako VP.1 – Průmyslová výroba a sklady – nerušící. Pozemky jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, nekapacitního skladování a nevýrobních služeb. Je zde povolena výška staveb až 20 m. V přípustném využití daném územním plánem je umožněna realizace fotovoltaiky. Nemovitostí jsou dobře dopravně dostupné pro zpevněné areálové komunikaci s asfaltovým povrchem. Volná kapacita elektrické sítě je zde 10 MW, další sítě s napojením na rozvody v areálu - předpoklad rekonstrukce. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – jiná plocha, popřípadě manipulační plocha. Předmětem prodeje je 100% obchodního podílu akciové společnosti, která je zřízena čistě jen za účelem držení a rozvoje výše uvedeného souboru nemovitostí. Požadovaná kupní cena se předpokládá bez DPH (simulace shodné ceny při standardním prodeji).			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena			0,85	
velikost pozemku - větší pozemek			1,10	
poloha pozemku - lepší			0,97	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší, bez omez. podmínek			0,80	
intenzita využití poz. - lepší tvar, rovinatá konfigurace			0,97	
vybavenost pozemku - horší vybavenost			1,06	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší prodejnost			0,95	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
88 000 000	86 000	1 023,26	0,71	726,51
			Váha:	1



Minimální jednotková porovnávací cena	459,00 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	777,18 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	731,56 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	957,00 Kč/m ²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě příložené analýzy trhu vycházím při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN (cuzk.cz), částečně z údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou cca 460,- Kč/m² po adjustaci vzorků.

- Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 960,- Kč/m².
- Tuto hodnotu považují pro předmětné pozemky (pozemek f.c.) se zohledněním omezujících podmínek prodeje za vysokou, avšak jako spodní cenovou relaci pro případ standardního obchodování.
- Finálně se přikláním k jednotkové ceně v úrovni pod středem odhadnutého (po adjustaci) zúženého rozpětí, v úrovni váženého průměru, částečně pod úrovní aritmetického průměru, zhruba v úrovni (jednotková cena) lépe tržně hodnocených vzorků č. 2 a č. 6 po adjustaci - tj. ve výši 700-730,- Kč/m².
- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) oceňovaných pozemků v současné cenové úrovni.

Porovnávací nemovitosti a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků, je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kritérií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaných vzorků (pozemků), které, pokud jsou hodnoceny lépe, je hodnota koeficientu pro dané kritérium nižší než hodnota 1 a opačně.

Na základě porovnávací metody, se zohledněním přiměřenosti růstu cen a omezujících podmínek prodeje, je navržena JTC v posuzované lokalitě, pro předmětný pozemek f.c. přiměřené rozlohy ve výši 730,- Kč/m² - tato cena je uvedena bez DPH. Z pohledu metodik oceňovacích standardů se jedná o odhad tržní hodnoty, nikoliv obvyklé ceny - viz další komentář.
Pozn.: dílčí omezení využití pozemku f.c. vzhledem k ochrannému pásmu VTL plynovodu považují v řešeném případě za minimální, plynovod probíhá v okrajové východní části pozemku - zohledněno v rámci hodnocení znaku KIV.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	554/3	2 797	730,00		2 041 810
ostatní plocha	554/4	3 474	730,00		2 536 020
dtto	554/157	3 263	730,00		2 381 990
ostatní plocha	801/213	4 084	730,00		2 981 320
ostatní plocha	801/9	8 676	730,00		6 333 480
Celková výměra pozemků		22 294	Hodnota pozemků celkem		16 274 620

2. Výnosová hodnota

2.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná, Nehasice

Při výnosovém ocenění pozemku je uvažován roční výnos ve výši odhadnutého nájemného. Dle průzkumu trhu se rozsáhlejší stavební pozemky pronajímají spíše zřídka, v drtivé většině dochází k prodeji, případně jsou využity zřízením tzv. „práva stavby“. Obecně stavební pozemky pronajimatelné jsou, jedná se o pronajimatelný nemovitý majetek, ač s nižší transparentností výše nájemného. Přímou v lokalitě nájemní vztahy zjištěny nebyly, v regionu Ústeckého kraje je nabídka k pronájmu omezená, viz např. jako zdroj informací o nabídkách k pronájmu server S reality, <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/pozemky/komerční-pozemky/ustecky-kraj> :

- aktuálně nabízeno k pronájmu cca 9 pozemků v různých polohách v rámci kraje, převážně výrazně nižší rozlohy oproti pozemkům oceňovaným
- požadované ceny za pronájem se pohybují v relacích 5-20,-Kč/m²/měsíc

Výnosy

V řešeném případě uvažují s (dle mého názoru) minimální sazbou 2.75 Kč/m²/měsíc (2.50 - 3,- Kč/m²/měsíc), odpovídající rozsahu funkčního celku pozemků určených k zastavění.

Náklady

Z pohledu nákladů jsou s pronájmem pozemků spojeny náklady minimální (správní poplatky, náklady spojené s uzavřením smlouvy a její evidencí apod.), dalším nákladem je zákonná daň z pozemku.

Metoda výpočtu

Pro výpočet výnosové hodnoty lze využít metody tzv. „věčné renty“. Navržená míra kapitalizace obsahuje minimální rizikovou přírůžku (investice do pozemků je považována za dlouhodobého hlediska za bezrizikovou), proto je její sazba - 3.6% - nižší než u staveb spojených s pozemky (např. u bytů a RD se pohybuje kolem 4.5-7% dle jejich konkrétních parametrů a vlastností ve vazbě na trh).

Tato (výnosová) hodnota reprezentuje tržní výši pozemku (tj. užítky spojené s budoucími příjmy diskontovanými na současnou cenovou úroveň metodou tzv. „věčné renty“), avšak pouze pokud je jeho užívání z dlouhodobého hlediska udržitelné a legální (což lze v řešeném případě předpokládat) - viz závěrečné zdůvodnění.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	Stavební pozemek	22 294	33	61 309	735 702	3,60
Celkový výnos za rok:						735 702	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	22 294
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	33
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	735 702
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	94 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	691 560
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	89 176
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	1,00 % * Nh	Kč/rok	6 916
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	96 092
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	595 468
Míra kapitalizace		%	3,60
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	16 540 778

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
K.ú. Tatinná	
1. Pozemky pč. 554/3, 554/4, 554/157 (oddělený z pč. 554/143) - Tatinná	1 593 512,80 Kč
K.ú. Tatinná	1 593 512,80 Kč

K.ú. Nehasice	
1. Pozemky pč. 801/213 (oddělený z pč. 801/7) a pč. 801/9 - Nehasice	2 132 706,40 Kč
K.ú. Nehasice	2 132 706,40 Kč

Výsledná cena - celkem:	3 726 219,20 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	3 726 220,- Kč
slovy: Třímilionysedmsetdvacetšesttisícdvěstědvacet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	
3 726 220 Kč	
bez DPH	
slovy: Třímilionysedmsetdvacetšesttisícdvěstědvacet Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná, Nehasice

16 274 620,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Pozemky funkčního celku v k.ú. Tatinná, Nehasice

16 540 777,80 Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena)

16 275 000 Kč

bez DPH

slovy: Šestnáctmilionůdvěstěsedmdesátpěttisíc Kč

Hodnota pozemku - porovnávací

16 274 620 Kč

Výnosová hodnota

16 540 778 Kč

Silné stránky

- poloha ve strategické průmyslové zóně v těsné blízkosti dálnice D7
- v místě kvalitní tech. a dopravní infrastruktura

Slabé stránky

- vyšší rozsah pozemků f.c. - částečně specifický mělký trh
- omezující podmínky převodu vlastnictví - viz část „rizika“
- částečně svažité konfigurace terénu, nepravidelný tvar pozemku

Tržní hodnota (obvyklá cena)

16 275 000 Kč

bez DPH

slovy: Šestnáctmilionůdvěstěsedmdesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení (odhadu) výsledné ceny

Při návrhu tržní hodnoty oceňovaného pozemku byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu trhu s pozemky.

- Ve vazbě na použité metody ocenění a provedenou analýzu trhu se přikláním při finálním návrhu tržní hodnoty k hodnotě porovnávací, kterou považuji v daném případě za prvotně cenotvornou. Ta dle mého názoru vyjadřuje aktuální cenové relace na trhu nejlépe, i přes omezené množství srovnatelných dat a tedy i částečně sníženou transparentnost v daném podsegmentu trhu.
- Výnosová metoda indikuje přiměřeně srovnatelnou úroveň tržní hodnoty, cenový rozdíl je marginální. Za situace, kdy údaje o pronájmu pozemků jsou převzaty, v místě a blízkém okolí srovnatelné pozemky pronajaty nejsou a obecně se stavební pozemky pronajímají spíše zřídka, považuji výsledky výnosové metody za doplňující.
- Cena zjištěná dle cenového předpisu je uvedena pro celkovou informaci - tato je výrazně nižší, je zřejmé, že cenový předpis zaostává za vývojem cen pozemků na trhu, zjištěná cena je zcela mimo relaci s tržními ukazateli, a v dalším k ní vůbec nepřihlížím.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované pozemky se nacházejí v cenově širším tržním rozpětí, které bylo aplikací porovnávací metody zúženo, přičemž odborným odhadem pod úrovní arit. průměru byla odhadnuta JTC uvedených stavebních (zastavitelných) pozemků funkčního celku. Omezení možnosti zastavění vlivem „Závazných podmínek“ bylo zohledněno v rámci adjustace odborným odhadem - výsledkem je tak odhadnutá tržní hodnota, nikoliv obvyklá cena.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a sledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použitá porovnávací metoda prokazuje podstatně vyšší cenové relace oproti cenám dle cenového předpisu. Tuto cenovou úroveň trh prakticky nerespektuje (až na výjimky v případech, kdy se jedná o specifické podsegmenty trhu s pozemky, které se běžně neobchodují - např. pozemky silnic, veřejných ploch zeleně apod.). Užití oceňovacích předpisů je tak spíše informativní (k orientačnímu ocenění v případě informační nouze, tj. při absenci použitelných srovnatelných dat, a ve speciálních případech, kdy jiné možnosti ocenění nejsou, resp. jiné metody nelze použít).

Výsledkem ocenění je tržní hodnota, neboť nebylo možné provést porovnání pouze ze sjednaných cen srovnatelného nemovitého majetku, pro převod pozemků platí omezující podmínky mimo standardní obchodování na trhu, rovněž byly využity další zdroje informací a další metody ocenění dle §2) ZOM, odst. 3.4.

K tomu uvádím podrobněji - dle definice obvyklé ceny se připouští provést porovnání pouze ze sjednaných cen (viz §2, odst. 1, odst. 2), přitom platí, že se jedná o srovnatelný majetek, tj. obchodovaný (mimo jiné atributy porovnatelnosti - poloha, velikost, čas, technické parametry apod.) za srovnatelných podmínek. Takové smluvní převody vlastnictví v místě byly provedeny naposledy na přelomu r. 2019-2020, tj. již ve vzdálené době. Další převody vlastnictví v místě zóny byly uskutečněny v r. 2022, a to za zcela jiných, neomezujících smluvních podmínek. V takovém případě nelze relevantně porovnání provést a obvyklou cenu určit pro nedostatek srovnatelných dat. ZOM pak právě pro takové případy (viz §2) ZOM, odst. 3.4) umožňuje další způsob ocenění, a to tržní hodnotou, která připouští alternativní porovnání i z dalších cenových ukazatelů (např. dle realitní inzerce) a použití dalších oceňovacích metod, v daném případě bylo možné použít metodu výnosovou. Na základě takto odhadnutých indicií (z vícero hledisek), je pak odhadnuta tržní hodnota. V řešeném případě bylo nutné výše uvedených ustanovení ZOM využít - přesto lze zjednodušeně konstatovat, že pro daný případ je pojem "tržní hodnota" v podstatě synonymem pojmu "obvyklá cena", z pohledu názvosloví je však striktně dodržena dikce znění ZOM.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Odborná otázka

Vypracovat ocenění nemovitých věcí formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 13.2.2023.

Odpověď

- Obvyklá cena oceňovaného souboru pozemků nebyla určena, viz odůvodnění výše, byla odhadnuta tržní hodnota.

● Tržní hodnota je odhadnuta ve výši - 16.275.000,- Kč (bez DPH)

- Jednotková tržní cena odhadnuta ve výši 730,-Kč/m²
- Odhadnuté tržní cenové relace nezahrnují případnou zákonnou DPH.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad tržní hodnoty, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuálně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, nýbrž o kvalifikovaný cenový odhad.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - geometrický plán	4
Katastrální mapa - vyznačení pozemků před rozdělením dle GP	5
Poloha v zóně Triangle	1
Fotodokumentace	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23-10.

Prohlášení znalce

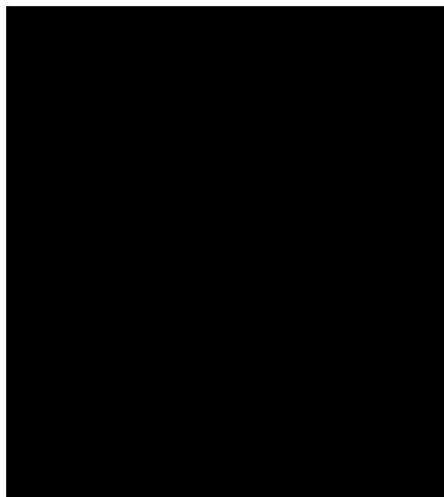
Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2023-10 evidence posudků.

V Lounech 14.3.2023



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2023-10

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - geometrický plán	4
Katastrální mapa - vyznačení pozemků před rozdělením dle GP	5
Poloha v zóně Triangle	1
Fotodokumentace	1

Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidencí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
k.ú.: Tatinná														
554/3	43	04	orná půda	554/3	27	97	orná půda		2	554/3		104	27	97
				554/158	15	08	orná půda		2	554/3		104	15	08
554/4	88	07	ostat. pl. sport. a rekr. pl.	554/4	34	74	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	554/4		104	34	74
				554/156	35	17	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	554/4		104	35	17
				554/159	18	16	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	554/4		104	18	16
554/143	93	41	ostat. pl. sport. a rekr. pl.	554/143	60	78	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		0	554/143		104	60	78
				554/157	32	63	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	554/143		104	32	63
*)	2	24	52	*)	2	24	53							
k.ú.: Nehasice														
801/7	1	48	ostat. pl. sport. a rekr. pl.	801/7	1	07	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	801/7		137	1	07
				801/213	40	84	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	801/7		137	40	84
801/9	1	39	ostat. pl. sport. a rekr. pl.	801/9	86	76	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	801/9		137	86	76
				801/214	52	86	ostat. pl. sport. a rekr. pl.		2	801/9		137	52	86
	2	88	14		2	88	14							

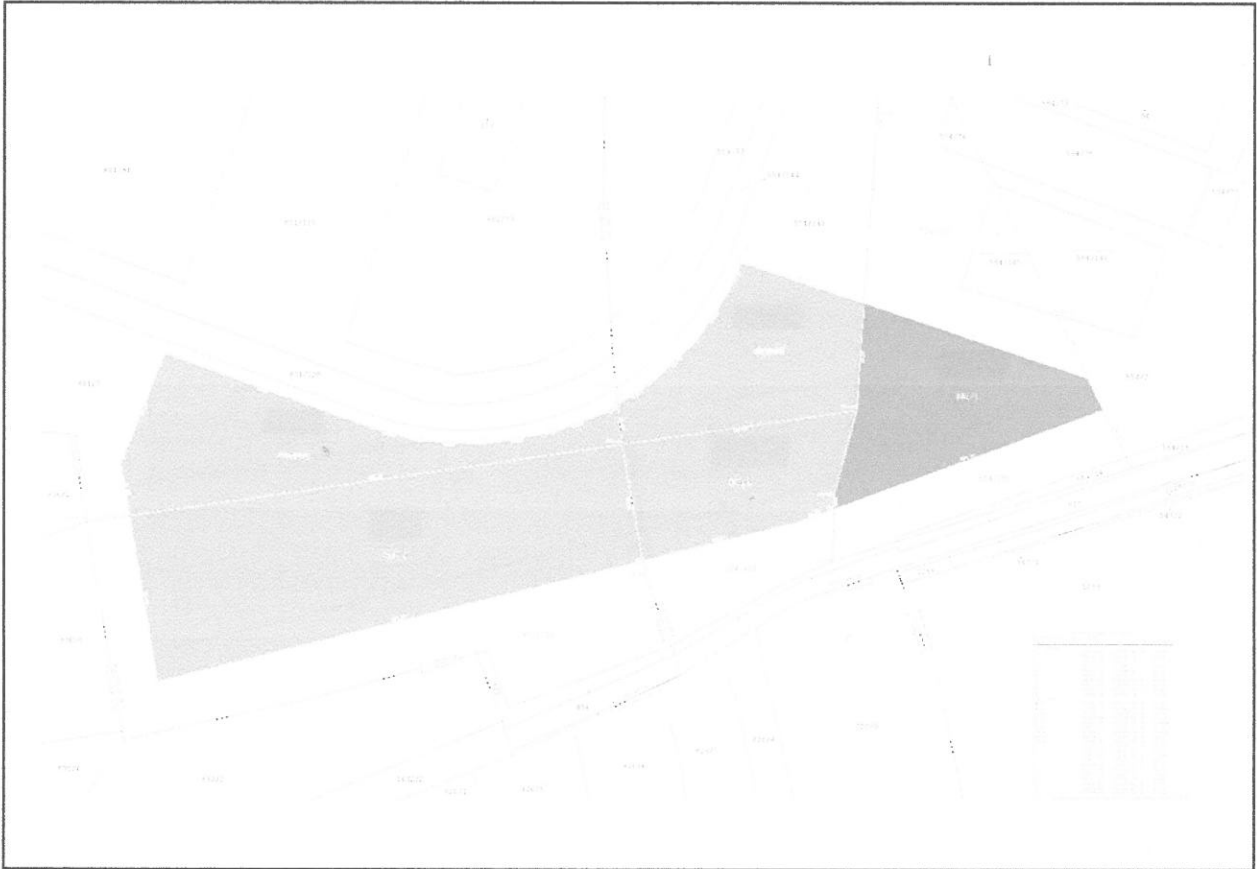
Pozn.: GP pro dvě katastrální území

*) Rozdíl 1 m² vznikly zaokrouhlením nových výměr (bod 14.6a přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2846/2018	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: [redacted]
	Dne: 19.10.2022 Číslo: 115/2022	Dne: [redacted] Číslo: [redacted]
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotoval: [redacted] IC: 87565765 Pod Strání 335 439 49 Staňkovice	Katastrální úřad souhlasí s očištváním parcel. [redacted] KO pro Ústecký kraj, KP Zatec PGP 656/2022-533 2022.10.24 08:33:06 +02'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 211, 280-94/2022		
Okres: Louny		
Obec: Bitozeves		
Kat. území: Tatinná, Nehasice		
Mapový list: Louny 8-2/21		
Dosavadním vlistinným pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		
viz seznam souřadnic		

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m ²	
k.ú.: Tatinná 554/3		10110	27	97		k.ú.: Tatinná 554/158		10110	15	08	

GP - grafická část

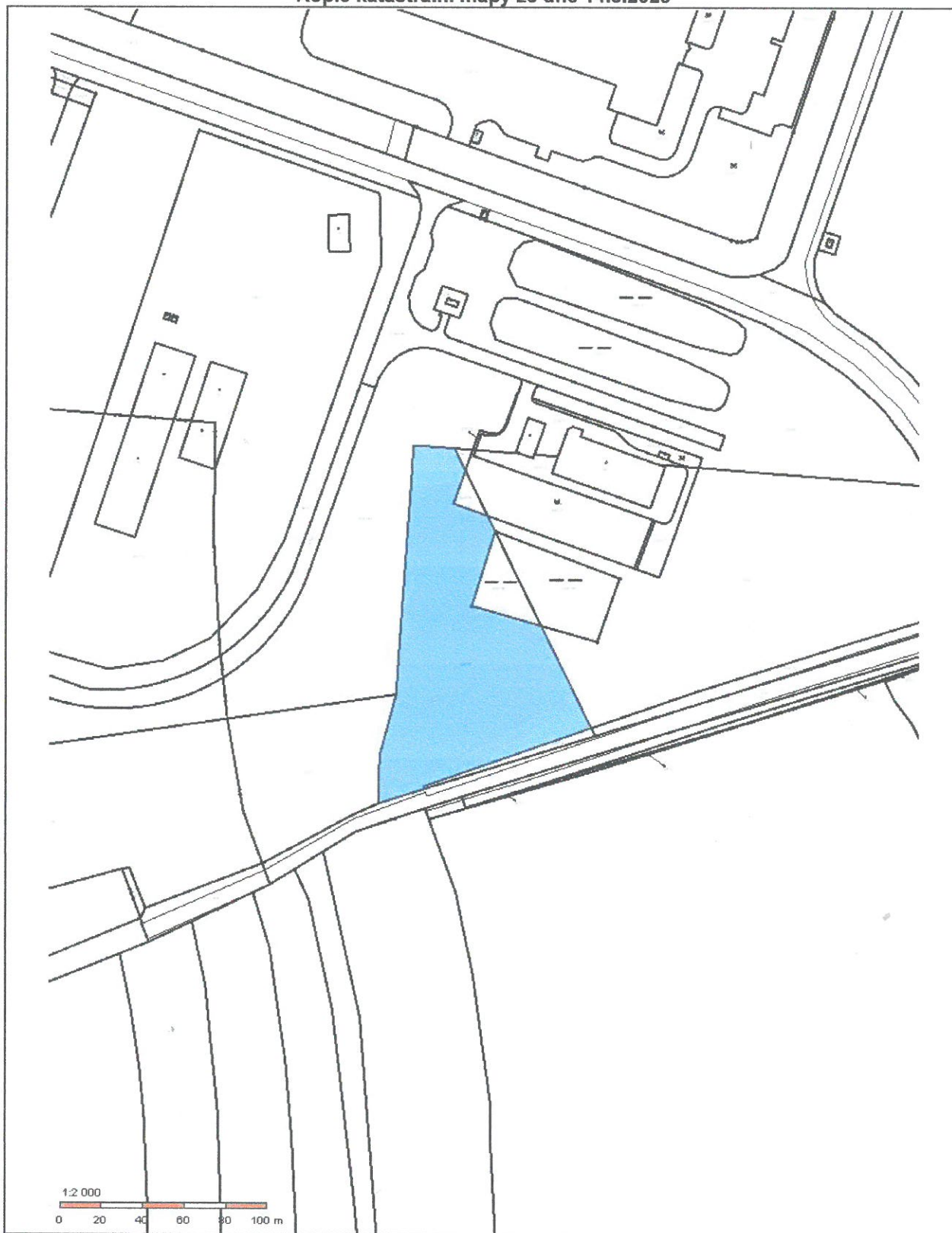


vyznačení pozemku f.c. po rozdělení pozemků dle GP

GP - grafická část s vyznačením f.c. a dílčích ppč.

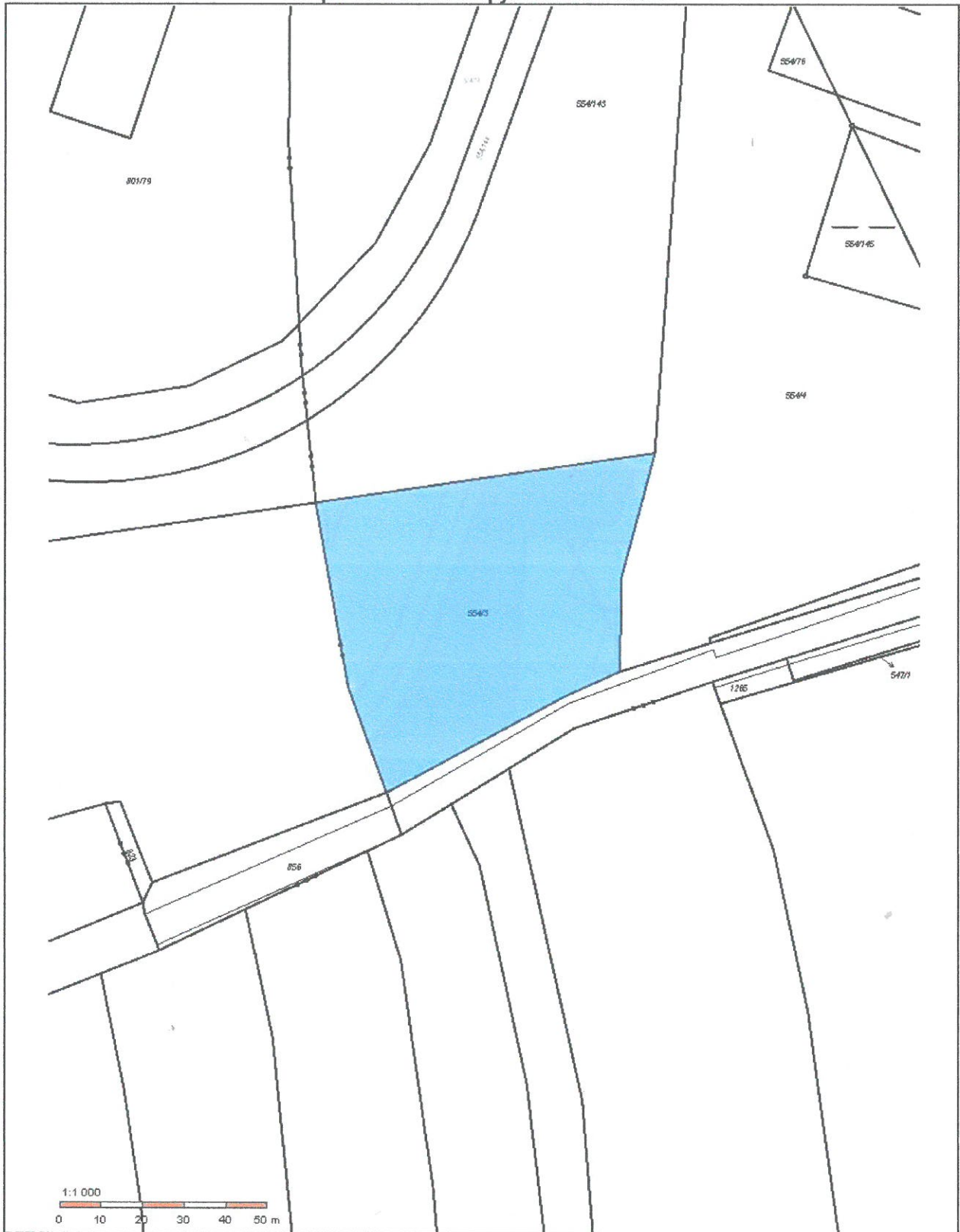


Kopie katastrální mapy ze dne 14.3.2023



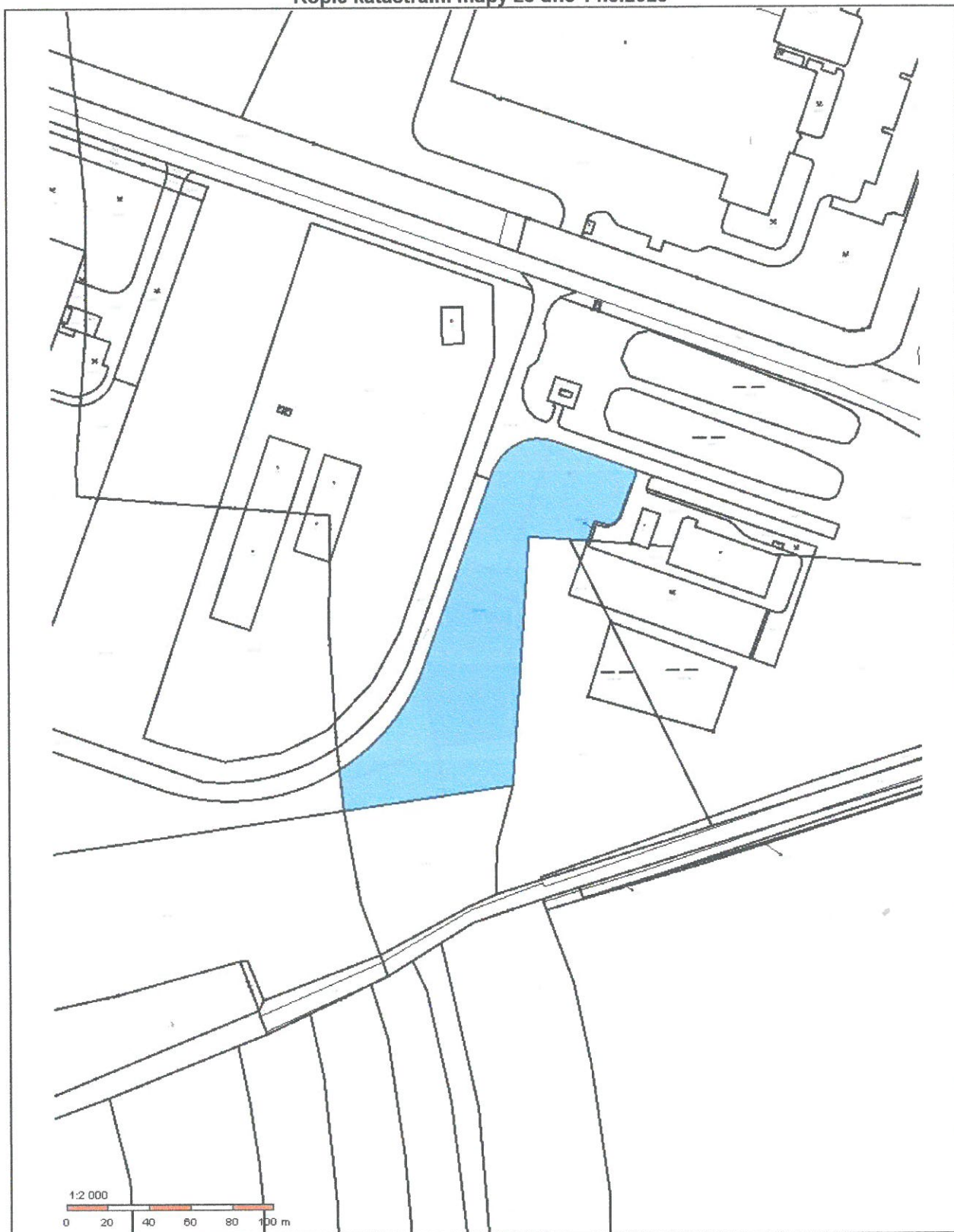
Pozemek p.č. 554/4 v k.ú. č. 702382

Kopie katastrální mapy ze dne 14.3.2023



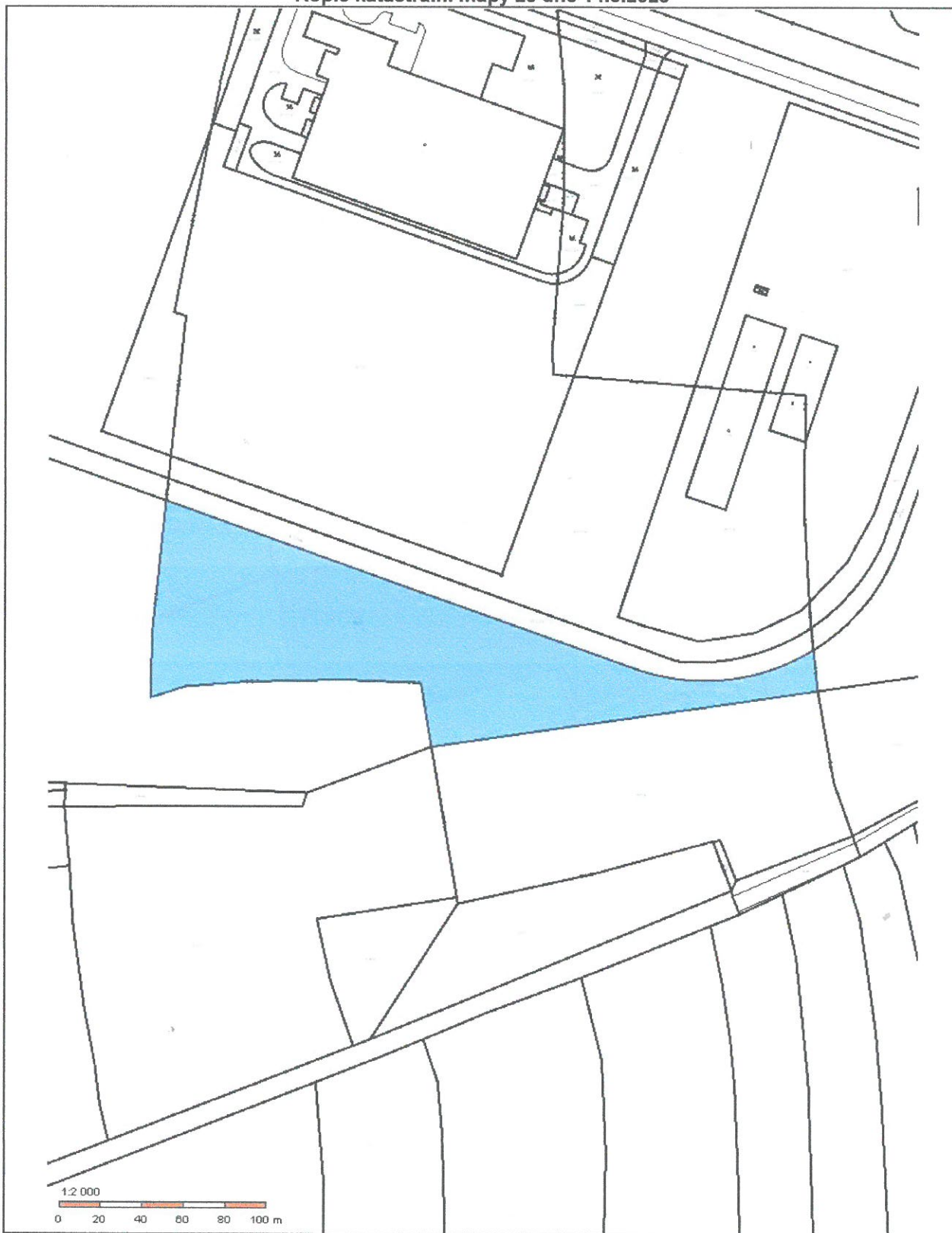
Pozemek p.č. 554/3 v k.ú. č. 702382

Kopie katastrální mapy ze dne 14.3.2023



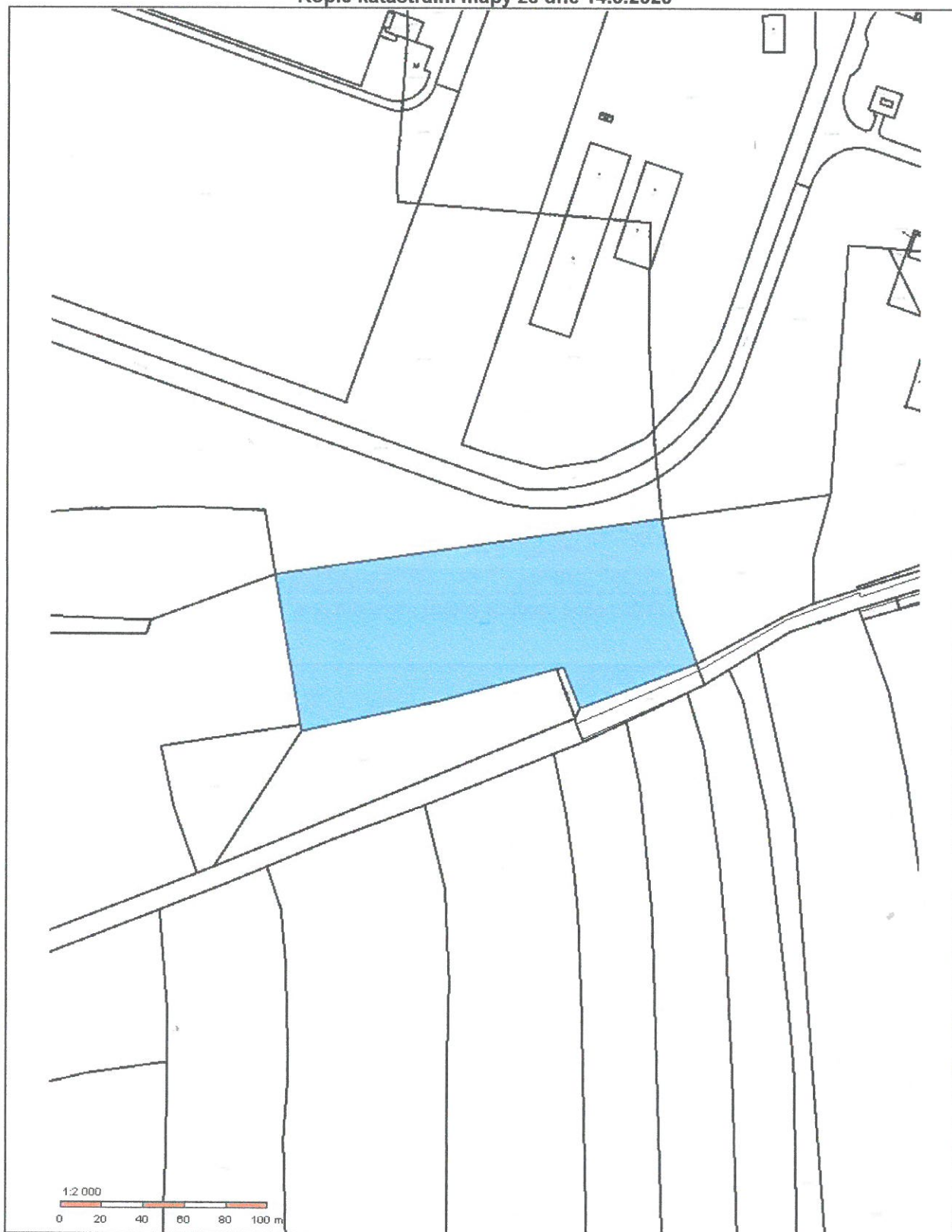
Pozemek p.č. 554/143 v k.ú. č. 702382

Kopie katastrální mapy ze dne 14.3.2023



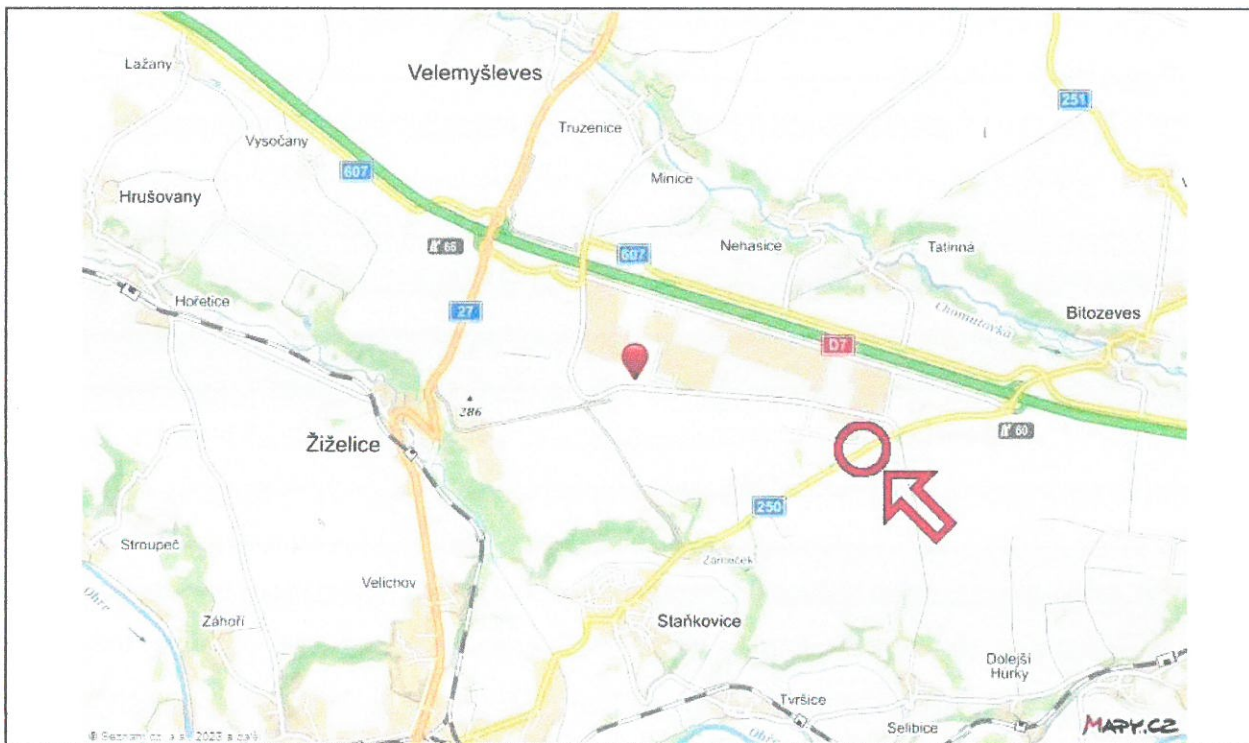
Pozemek p.č. 801/7 v k.ú. č. 702374

Kopie katastrální mapy ze dne 14.3.2023

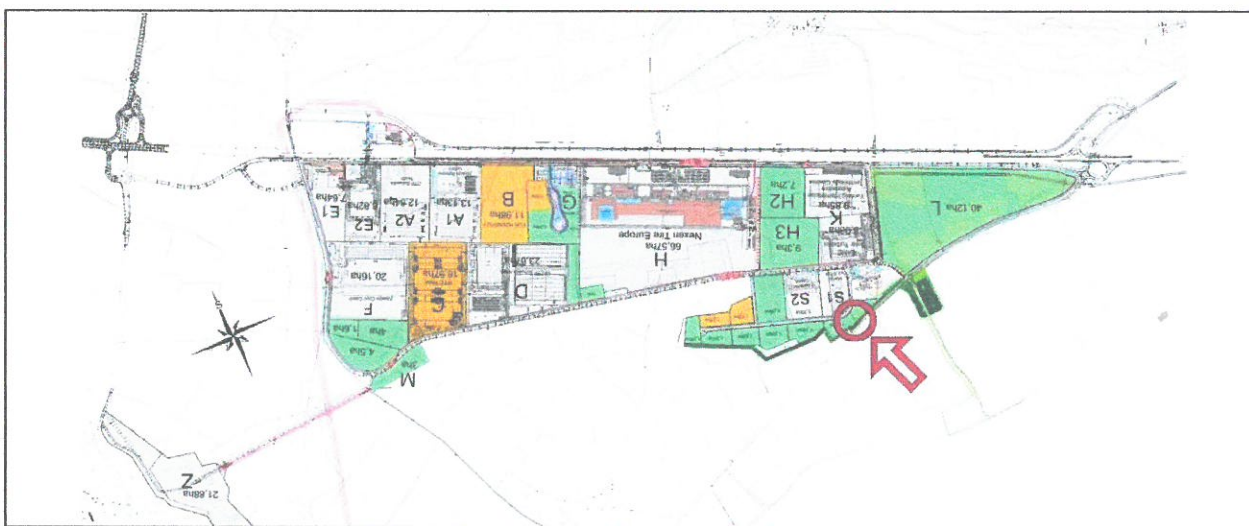


Pozemek p.č. 801/9 v k.ú. č. 702374

Mapa oblasti



s vyznačením polohy souboru pozemků f.c.



mapa obsazenosti - s vyznačením oceňovaného pozemku f.c.

FOTODOKUMENTACE



pohled SZ - z ulice Na Točně



pohled S



pohled Z - z ulice Na Točně



pohled JV - ze silnice č. 250

P



P

