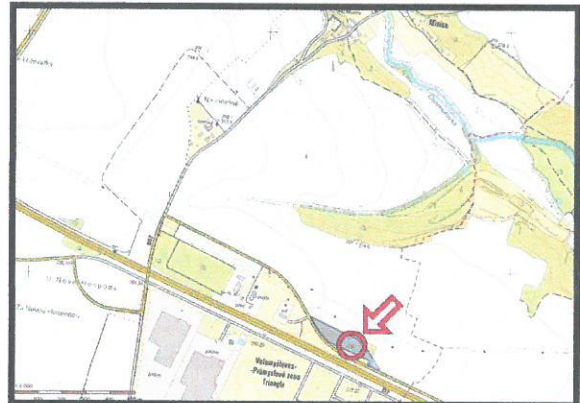
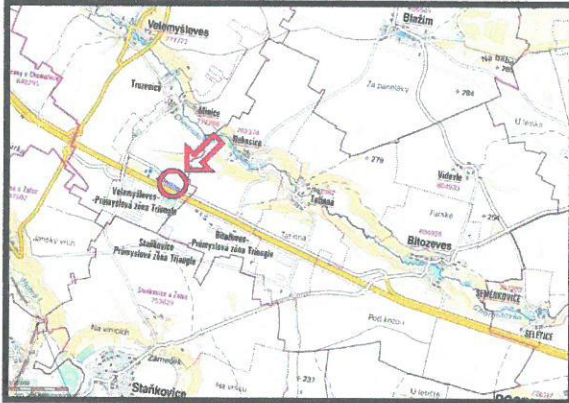


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026925/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - pozemků pč. 439 a pč. 451 v k.ú. Minice dle zákresu v katastrální mapě, v obci Velemyšleves, okr. Louny, v kraji Ústeckém.

Znalec:	
Adresa:	
IČ: 68453418	
Číslo posudku v evidenci znalce:	2024-14

Zadavatel:	SPZ Triangle, příspěvková organizace, IČ: 71295011
Adresa:	Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

TRŽNÍ HODNOTA

8 219 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.3.2024

Vyhotoveno: V Lounech 26.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění nemovitých věcí (pozemků) formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 11.3.2024.

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 22.4.2024, zástupce objednatele ocenění nebyl přítomen.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu 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. 2024-38 ze dne 11.3.2024
- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- výpis z KN, LV č. 123 - částečný výpis pro k.ú. Minice ze dne 26.3.2024
- informace o pozemcích z ISKN - viz příloha
- situace území - inženýrské sítě
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzerce
- 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. Část dat je převzatá z platného cenového předpisu v rámci ocenění dle platné oceňovací vyhlášky navazující na ZOM.

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 prodejích 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 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 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 činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(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.

Cenový předpis - vyhláška č. 434 ze dne 20.12. 2023, platná od 1.1.2024 dále upřesňuje:

§ 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.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Cena zjištěná

V případě ocenění formou znaleckého posudku vyhláška vyžaduje i aplikaci ocenění dle platného cenového předpisu, taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní) - toto ocenění je v elaborátu rovněž uplatněno. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivě 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 zaplacená za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připsávat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připsované 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 kapitalisation 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 stanovené 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 je tato metoda v přiměřeném rozsahu uplatněna za předpokladu úprav pozemku do pronajímatelného stavu (s odpočtem odhadnutých nákladů).

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 a dle požadavku platné vyhlášky provádím rovněž ocenění „cenou zjištěnou“.

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

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Velemyšleves, k.ú. Minice
Adresa nemovité věci: Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle, 438 01 Velemyšleves-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 Velemyšleves je samostatnou obcí, nacházející se severně nedaleko rychlostní komunikace I/7 ve směru Praha - Louny - Chomutov, a západním směrem cca 21 km od města Louny. V obci žije zhruba 350 obyvatel, včetně odloučených částí Minice, Truzenice, Zálezly. Obec má pouze omezenou občanskou vybavenost - je zde obecní úřad, hostinské zařízení, sportoviště, kulturní dům, a omezenou technickou infrastrukturu - z inženýrských sítí je elektro, vodovod, kanalizace, není plynofikace obce (kromě převážné části průmyslové zóny SPZ Triangle). Dopravní spojení - obec leží v blízkosti uvedené dopravní trasy a silnice č. 27 (spojnice měst Most-Žatec-Plzeň), je zde autobusové spojení. Pracovní možnosti jsou omezené v zemědělství - je nutné dojíždění za prací do větších měst (Louny, Žatec, Most, uvedená průmyslová zóna 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 - Bítovo, Staňkovice (u Žatce), Žiželice.

Poloha nemovitostí

Oceňované pozemky se nacházejí v severozápadní okrajové části uvedené průmyslové zóny Triangle, mimo hlavní kompletně zainvestovanou část, severně od dopravního tahu dálnice D7, a od hlavní ulice v zóně, ul. Průmyslová. Navazují na původní silnici č. 607, ze které jsou přístupné - viz situace obsažená v příloze ocenění. Poblíž se nachází technická vybavenost pro území zóny - věžový vodojem a trafostanice ČEZ.

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"/> jiný
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input 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.			
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

459/1, 459/2, 293/6, 459/5, 293/30 vše v Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem k.ú. Minice - ost. plocha - silnice

Celkový popis nemovité věci

● Předmětem ocenění jsou pozemky evidované v KN :

Jedná se o soubor dvou navazujících pozemků tvořících funkční celek, které jsou evidovány v KN takto:

- pč. 439 - ostatní plocha - způsob využití jiná plocha

- pč. 451 - dtto - jiná plocha

Pozemky jsou tedy evidovány v druhu pozemku tzv. jiných ploch, jsou zařazeny v plochách k dalšímu účelovému stavebnímu využití v rámci platné ÚPD Obce - viz další popis níže.

- **Účel využití**

Pozemky jsou aktuálně volné, nezastavěné, s možným budoucím využitím k výrobním účelům v souladu s platnou ÚPD dotčených obcí, žádná stavebně-právní rozhodnutí k pozemkům nejsou vydána.

- **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, v daném případě se konkrétně jedná o lokalitu ozn. v ÚPD jako P20.

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

Pro předmětné oceňované pozemky (území lokality P20) neplatí omezující dotační podmínky - (smluvní podmínky dané „Závaznými podmínkami Rozhodnutí o poskytnutí dotace stanovené MPO a MF ČR“).

Vhodnost polohy pozemků na území obcí - poloha pozemků je vhodná k uvedenému účelu využití v souladu s platnou ÚPD. Území průmyslové zóny je plně zainvestované, tj. zahrnuje veškerou dopravní a technickou infrastrukturu pro připojení a budoucí využití volných pozemků, to v daném případě v uvedené okrajové části neplatí - viz níže.

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 tvoří jednotný funkční celek určený k budoucímu využití v rámci dané lokality v zóně - viz označení plochy P20 - „VL“ ve výřezu z ÚPD Obce Velemyšleves. Pozemky jsou (jako funkční celek - dále jen f.c.) rovinné konfigurace, protáhlého tvaru zhruba lichoběžníka (viz zákres v katastr. mapě), povrch je nezpevněný, s travními a drobnými náletovými porosty. Zřízen provizorní vjezd na pozemek, nejsou napojeny IS - lze provést napojení (za vynaložení nemalých nákladů) na elektrodistribuční síť a na veřejný vodovod .

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 mělčí.

Pozemky v hlavní části zóny přesahují významem rámec okresu, jedná se o pozemky značného rozsahu ve strategické průmyslové lokalitě (jedna z největších v ČR), investory jsou převážně ekonomicky silné společnosti, často nadnárodního významu, obecně se jedná o investičně náročnější pozemky vyššího rozsahu, které se obchodují méně často. V lokalitě zóny 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 - viz část „posudek“.

- V dané okrajové lokalitě zóny se jedná o pozemky méně významné, tj. nikoliv „strategické“, stavebně nepřipravené.

- Obecně je situace v regionu na trhu stavebních pozemků rozdílná dle jednotlivých podsegmentů trhu, v řešeném případě se jedná o podsegment pozemků pro průmysl a lehkou výrobu - 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:

NE Věcná břemena nejsou evidována.

Komentář: V předmětné lokalitě (dle ÚPD P20) neplatí „omezující podmínky pro budoucí nakládání s pozemky“, které musí kupující akceptovat, tj. omezující rizika či zatížení nebyla zjištěna. VBř. byla vymazána, aktuálně na nemovitostech žádná omezení vlastnictví neváznou. Zatěžující omezení pro oceňované pozemky nebyla zjištěna.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Bez rizika.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky pč. 439, 451- k.ú. Minice

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Výnosová hodnota**

- 1.1. Pozemky funkčního celku - k.ú. Minice

- 2. Hodnota pozemků**

- 2.1. Pozemky funkčního celku - k.ú. Minice

4. 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

Název předmětu ocenění:	Pozemky pč. 439 a pč. 451 v k.ú. Minice - obci Velemyšleves, v okr. Louny, v kraji Ústeckém
Adresa předmětu ocenění:	Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle 438 01 Velemyšleves-Průmyslová zóna Triangle
LV:	123
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Velemyšleves
Katastrální území:	Minice
Počet obyvatel:	352
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 129,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů - v obci není veř. plynovod.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů - v obci je pouze autobusová zastávka.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - v obci není škola, ani zdravotní středisko, pouze omezená vybavenost - viz část "místopis".	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = 332,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - V regionu obecně vyšší poptávka nads nabídkou účelově zastavitelných pozemků.	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Podstatně vyšší tržní cenové relace stavebních pozemků (včetně stavebně nepřipravených) oproti cenovému předpisu, nad hodnotu znaku č. 1.	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$I_T = P_6 \cdot P_7 \cdot P_8 \cdot P_9 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,784$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 rovný 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,210$$

Index polohy

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: Příjezd 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 - Poloha na okraji průmyslové zóny Triangel - předpoklad kladné reakce trhu (v rámci poptávky) na danou polohu.	III	0,20

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,488$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,383$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,590$$

1. Pozemky pč. 439, 451- k.ú. Minice

- Obec Velemyšleves nemá stanovenou platnou cenovou mapu pozemků - stejně jako všechny obce či města v okr. Louny.

Cena zjištěná - jedná se o tzv. ocenění jiným způsobem (viz komentář k metodice ocenění). Toto ocenění se provádí s přihlédnutím k využití pozemku dle platné územně-plánovací dokumentace, a to postupem podle § 10 Oceňování stavebního pozemku, odst. 1, věty druhé dle ZOM. K ocenění se použije platná vyhláška k provedení tohoto zákona (oceňovací vyhláška).

Ocenění dle platného cenového předpisu pro danou lokalitu přichází v úvahu podle §9, odst. 4a) - jedná se o pozemky nezasiťované, určené k zastavění dle územního plánu (dle ÚPD se jedná o plochu P20 - typu VL - lehká výroba a skladování).

Pozn.:

K datu ocenění se jedná o pozemky potencionálně stavební (bez připojených IS) - nebyl doložen regulační plán, rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu, či jiné stavebně-právní rozhodnutí, kterými se stavba umísťuje a povoluje. Cena zjištěná uvedeným se však nachází mimo tržní realitu - je výrazně nižší než dosahované tržní cenové relace v daném podsegmentu trhu v lokalitě zóny a blízkém okolí.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,210$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,488$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Částečně méně vhodný protáhlý tvar pozemku.	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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,210 * 0,990 * 0,488 = 0,585$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	332,-	0,585	0,300	58,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	439	15 130	58,27	881 625,10
§ 9 odst. 4 a)	dtto	451	2 358	58,27	137 400,66
Stavební pozemky celkem			17 488		1 019 025,76

Pozemky pč. 439, 451- k.ú. Minice - zjištěná cena celkem

= 1 019 025,76 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Výnosová hodnota

1.1. Pozemky funkčního celku - k.ú. Minice

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/ustecký-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, pro plochy stavebně upravené, s rozdílnou kvalitou napojení na IS a kvalitu úprav pronajimatelných ploch

Výnosy

V řešeném případě uvažuji s (dle mého názoru) minimální sazbou 1.65 Kč/m²/měsíc, zaokr. 20,- Kč/m²/rok, odpovídající rozsahu funkčního celku pozemků určených k zastavění (po základních úpravách k pronajmutí - viz níže).

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 z dlouhodobého hlediska za bezriziková), proto je její odhadnutá sazba - 3.5% - 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). Finálně je rovněž proveden odpočet odhadnutých nákladů (odborný odhad cca 500 tis. Kč) na uvedení do pronajimatelného stavu - napojení EI, odstranění porostů a úprava terénu k dalšímu využití.

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 - určený k zastavění	17 488	20	29 147	349 760	3,50
Celkový výnos za rok:						349 760	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	17 488
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	20
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	349 760
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	92 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	321 779
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	34 976
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0

Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	1,50 % * Nh	Kč/rok	4 827
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	39 803
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	281 976
Míra kapitalizace		%	3,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	8 056 457
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	500 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	7 556 457

2. Hodnota pozemků - porovnávací

2.1. Pozemky funkčního celku - k.ú. Minice

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
- možnosti 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 od 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 pozemků v lokalitě mezi nezávislými právníky osobami, bez omezujících podmínek, v cenové relaci širokého rozpětí 400 - 1450,- Kč/m² (bez DPH), se spodní sazbou právě v řešené okrajové lokalitě PZ. Rozdíl cenových relací je značný a je zřejmé, že pro porovnání nejsou tyto údaje zcela dostatečné (omezeně vypovídají zdroj dat z realizovaných transakcí). Uvedená horní cenová hranice byla dosažena při obchodování standardním způsobem, bez omezujících „dotačních“ podmínek, pro strategicky významný zainvestovaný pozemek v hlavní části zóny, 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. Spodní cenové hranice bylo dosaženo pro nezainvestované pozemky v severozápadní okrajové části zóny.

V daném podsegmentu trhu je situace obecně složitější, jedná se o trh částečně speciální, mělčí, s užitím nabídkou i poptávkou. Cenové relace jsou rovněž rozdílné, zejména v závislosti na konkrétní poloze, rozsahu a stavební připravenosti (včetně dimenzí IS) spojené s možnostmi využití.

Byl proveden průzkum trhu v užším okruhu území v rámci okr. Louny a potažmo 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.

Výše 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, že se nelze pro porovnání omezit pouze na danou lokalitu průmyslové zóny Triangle. Pro další postup byly vzaty v úvahu uvedené cenové relace a pro porovnání zvolen region okr. Louny a potažmo 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 obchodovaly omezeně, většinou před delší dobou. Rovněž se v rámci ocenění pouze „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).


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 uvedená 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.: 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 1,15			
	velikost pozemku - těsně menší pozemek	0,97		
	poloha pozemku - lepší - okraj příměstské obce	0,98		
	dopravní dostupnost - mírně lepší veř. dopravou	0,98		
	možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00		
	intenzita využití poz. - předpoklad vyšší intenzity, lepší tvar	0,92		
	vybavenost pozemku - lepší - částečně stavebně připravený pozemek	0,80		
	úvaha zpracovatele ocenění - lepší obchodovatelnost	0,75		
				
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	0,59	519,20
			Váha:	1

Název:	Vzorek 2, p.č.: k.ú. Bítovzeves - pč. 270			
Lokalita:	Bítovzeves			
Popis:	Realizovaný prodej pozemku v 11/2023 - databáze znalce, cena převzata z KN - V-1695/2023-533 (cena bez DPH). Pozemek se nachází v k.ú. Bítovzeves, východně nedaleko PZ Triangle, přímo u dálnice a kruhového objezdu s výjezdem k zóně, obci Bítovzeves a městu Žatec. Pozemek je rovinné konfigurace, má trojúhelníkový tvar, k datu prodeje stavebně nepřipravený. Dle ÚPD Obce zařazen k využití pro dopr. infrastrukturu specifickou (doprovodnou - DIS), tj. předpokládané komerční využití, na trhu vyšší než využití výrobní.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaná cena 11/23			
	velikost pozemku - větší	1,00		
	poloha pozemku - lepší - přímo u dálnice D7	0,96		
	dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00		
	možnost zastavění poz. - předpoklad lepší - komerčně vyšší využití	0,85		
	intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00		
	vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00		
	úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	0,90		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
21 500 000	33 271	646,21	0,73	471,73
			Váha:	2

Název:	Vzorek 3, p.č.: k.ú. Minice - st. 76, st. 77, pč. 293/19, 293/21, 293/22			
Lokalita:	Minice - PZ Triangle, Velemyšleves			
Popis:	Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě v období 05-10/2022 - databáze znalce, kupní sjednaná cena ve dvou etapách, převzata z KN - V-1276/2022-533 (cena sjednaná - 9689831,- Kč) a V-3563/2022-533 (cena 17617875,- Kč). Soubor nemovitostí se nalézá západně nedaleko od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy primárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha - manipulační, jiná plocha, část zast. plocha. Kupní ceny uvedeny bez DPH.			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen r. 2023-24			
	1,08			
	velikost pozemku - podst. větší pozemek	1,10		
	poloha pozemku - bez vlivu	1,00		
	dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00		
	možnost zastavění poz. - lepší možnosti - širší využití	0,95		
	intenzita využití poz. - vyšší - lepší tvar pozemku	0,95		
	vybavenost pozemku - podst. lepší možnosti napojení IS	0,85		
	úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	0,92		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
27 307 706	46 981	581,25	0,84	488,25
			Váha:	2

Název: Vzorek 4, p.č.: k.ú. Minice - 240/12, 293/96, 98, 99, 100, 101, 240/11, 293/25
Lokalita: Minice - PZ Triangle, Velemyšleves
Popis: Prodej souboru pozemků prakticky ve shodné lokalitě (přístupové pozemky k většímu celku) ve 12/2022 - databáze znalce - kupní smlouva, cena převzata z KN - V-3348/2022-503 (cena bez DPH). Soubor nemovitostí se nalézá západně nedaleko od pozemku posuzovaného, pozemky jsou v platném územním plánu vedeny obdobně, jsou tedy přímárně určeny pro plochy průmyslové výstavby, skladování, lehké výroby. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vymezeny jako ostatní plocha – jiná plocha, popřípadě manipulační plocha. Kupní cena uvedena bez DPH.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena - úprava na přiměřený růst cen	1,10
velikost pozemku - menší pozemek	0,90
poloha pozemku - bez vlivu	1,00
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - horší - atypický neprav. tvar	1,15
vybavenost pozemku - lepší možnosti napojení IS	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - celkově horší - tvar, využitelnost pro přístup	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 726 524	4 313	400,31	1,14	456,35
			Váha:	1

Název: Vzorek 5, p.č.: k.ú. Tvršice - pč. 100/3, 101/1, 535/2, 535/33
Lokalita: Staňkovice - Tvršice, okres Louny
Popis: Nabídka prodeje - S reality, RK Next reality Domov - Žatec. Jedná se o prodej komerčně využitelných pozemků v obci Tvršice. Pozemky jsou určeny územním plánem pro komerční využití, výrobu a skladování. Hlavní využití: Výroba podstatně neobtěžující své okolí, může být doplněna plochami pro obchod a služby.- nerušící výroba - lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny- sklady a skladovací plochy- podnikání, služby (např. autoopravna, prodejna stavebnin)- řemeslná výroba (např. truhlář, kovovýroba)- areály nákladní dopravy (mimo kamionové). Přípustné využití území, činnosti a stavby:- stavby pro maloobchod- stavby pro veřejné stravování- čerpací stanice pohonných hmot pro funkci plochy- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy. Vzhledem k tomu, že je povolena výška hospodářského objektu 10 m, možno vybudovat i bioplynovou stanici, které dosahují max. cca 7 m na výšku. Zastavěná plocha jednoho objektu může být max. 500 m². Evidenční číslo zakázky N94466.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - mírně větší	1,03
poloha pozemku - horší - poloha u obce mimo hlavní dopr. tepny	1,15
dopravní dostupnost - mírně horší	1,03
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - poloha	1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 982 344	20 968	333,00	1,27	422,91
			Váha:	1

Název: Vzorek 6
Lokalita: Most - Čepirohy, okres Most
Popis: Nabídka prodeje pozemku - S reality, RK JNCG Real Estate a.s., Rohanské nábřeží 693/10, 18600 Praha - Karlín. Pozemek ke komerčnímu využití dle vlastních představ - lehká výroba, skladování, odst. plochy apod. Dle územního plánu možnost výstavby haly na výrobu nebo uskladnění materiálu. Celý areál je hlídáný, využití např. parkování těžké techniky, sběrný dvůr, recyklace materiálu, aj. Inženýrské sítě nejsou připraveny, jsou však na hranici pozemku. Možnost i dlouhodobého pronájmu 280.000,-Kč/měs.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce - vyšší cena	0,90
velikost pozemku - mírně větší	1,04
poloha pozemku - výhodnější poblíž obdobné zástavby	0,92
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - lepší možnosti napojení IS	0,85
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	0,85



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
25 932 500	23 575	1 100,00	0,62	682,00
			Váha:	1

Minimální jednotková porovnávací cena	422,91 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	506,74 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	500,05 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	682,00 Kč/m ²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě přiložené 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 nezainvestovaných pozemků (bez IS) v současné době je indikována jednotkovou cenou cca 420,- Kč/m² po adjustaci vzorků. Horní hranice pro odhad jednotkové tržní ceny (JTC) je indikována jednotkovou cenou cca 680,- Kč/m². Tyto krajní hodnoty jsou indikovány porovnáním se vzorky v částečně odlišných lokalitách, navíc se jedná o vzorky převzaté z realitní inzerce, tj. jedná se o vzorky s nižší vypovídající schopností.
- Horní hranici považuji pro předmětné pozemky (pozemek f.c.) za vysokou, zejména vzhledem k absenci IS a v řešeném případě i vzhledem k poměrně vysokým předpokládaným nákladům na realizaci inž. sítí, lze předpokládat jednodušší napojení na EI, další sítě (V, K) se nacházejí ve vzdálenosti přes 300 m.
- Finálně se přikláním k jednotkové ceně v úrovni pod horní hranicí odhadnutého (po adjustaci) zúženého rozpětí tvořeného vzorky č. 2 - č. 4 po adjustaci - tj. **ve výši 460-490,- 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 (vzorky) 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, je navržena JTC v posuzované lokalitě, pro předmětný pozemek f.c. přiměřené rozlohy ve výši 470,- Kč/m², s důrazem na vyšší váhu vzorků č. 2 a č.3 po adjustaci. Tato cena je uvedena bez DPH. Z pohledu metodik oceňovacích standardů se jedná o odhad tržní hodnoty, nikoliv obvyklé ceny - viz další komentář.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	439	15 130	470,00		7 111 100
ostatní plocha	451	2 358	470,00		1 108 260
Celková výměra pozemků		17 488	Hodnota pozemků celkem		8 219 360

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Pozemky pč. 439, 451- k.ú. Minice	1 019 025,80 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem:	1 019 025,80 Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 019 030,- Kč
slovy: Jedenmiliondevatenácttisíctřicet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 019 030 Kč
bez DPH	
slovy: Jedenmiliondevatenácttisíctřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Výnosová hodnota

1.1. Pozemky funkčního celku - k.ú. Minice

7 556 457,10 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky funkčního celku - k.ú. Minice

8 219 360,- Kč

Výnosová hodnota

7 556 457 Kč

Hodnota pozemku - porovnávací

8 219 360 Kč

TRŽNÍ HODNOTA

8 219 000 Kč

bez DPH

slovy: Osmmilionůdvěstědevatenácttisíc Kč

Silné stránky

- poloha na okraji strategické průmyslové zóny Triangle, v těsné blízkosti dálnice D7
- rovinná konfigurace terénu
- přístup přímo z navazující silnice č. 607

Slabé stránky

- pozemky jsou stavebně nepřipravené, ve větší vzdálenosti od napojovacích bodů IS
- nepravidelný tvar pozemku, nutné terénní úpravy po odstranění porostů

Komentář ke stanovení výsledné ceny - rekonceiliace

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 cenotvornou. Ta dle mého názoru vyjadřuje aktuální cenové relace na trhu nejlépe, i přes omezené množství srovnatelných dat přímo z lokality a jejího blízkého okolí a tedy i přes částečně sníženou transparentnost v daném podsegmentu trhu.
- Výnosová metoda indikuje přiměřeně srovnatelnou úroveň tržní hodnoty, cenový rozdíl je nízký (cca do 10-ti%). Za situace, kdy údaje o pronájmu pozemků jsou převzaty z celého regionu ÚK, v místě a blízkém okolí srovnatelné pozemky pronajaty nejsou a obecně se stavební pozemky (zejména stavebně nepřipravené) 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 v úrovni váženého průměru byla odhadnuta porovnávací JTC (jednotková tržní cena) uvedených zastavitelných (budoucích stavebních) pozemků funkčního celku. Výsledkem je odhadnutá tržní hodnota, nikoliv obvyklá cena - viz níže uvedené zdůvodnění.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán 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, přičemž byly využity další zdroje informací a další metody ocenění dle §2) ZOM, odst. 3,4.

K tomu uvádím podrobněji - dle definice obvyklé ceny se připoustí 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 v omezeném rozsahu koncem r. 2022. 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 (tj. z širšího pohledu více 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 (pozemků) formou znaleckého posudku - odhad (stanovení - určení) ceny obvyklé, případně tržní hodnoty, dle „Objednávky znaleckého posudku“ ze dne 19.4.2023.

Odpověď

- Obvyklá cena oceňovaného souboru pozemků nebyla určena, viz odůvodnění výše, byla odhadnuta tržní hodnota.
- **Tržní hodnota je odhadnuta ve výši - 8.219.000,- Kč (bez DPH)**
- Jednotková tržní cena odhadnuta ve výši 470,- Kč/m².
- Odhadnuté tržní cenové relace nezahmují 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. procentuelně), 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 - výpis z KN - "výťah" z dokumentu	1
Katastrální mapa - vyznačení oceňovaných pozemků	2
Poloha v zóně Triangle, výřez z ÚPD	1
Fotodokumentace	1

Výpis z KN - částečný (výťah z dokumentu)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2024 13:35:02

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

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566870 Velemyšleves

Kat.území: 777706 Minice

List vlastnictví: 123

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	70892156	
<i>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</i>		
SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	71295011	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
439	15130	ostatní plocha	jiná plocha	
451	2358	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

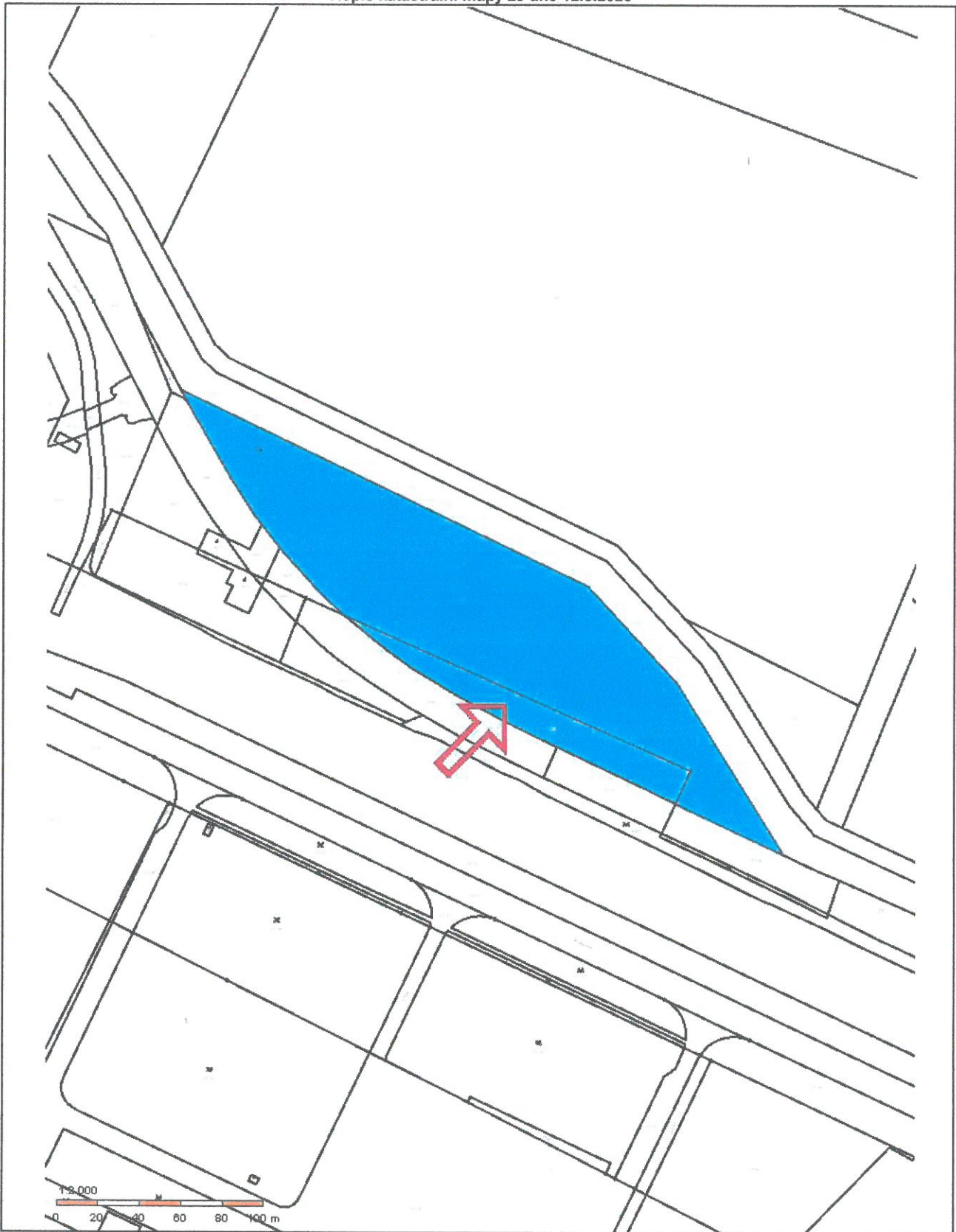
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

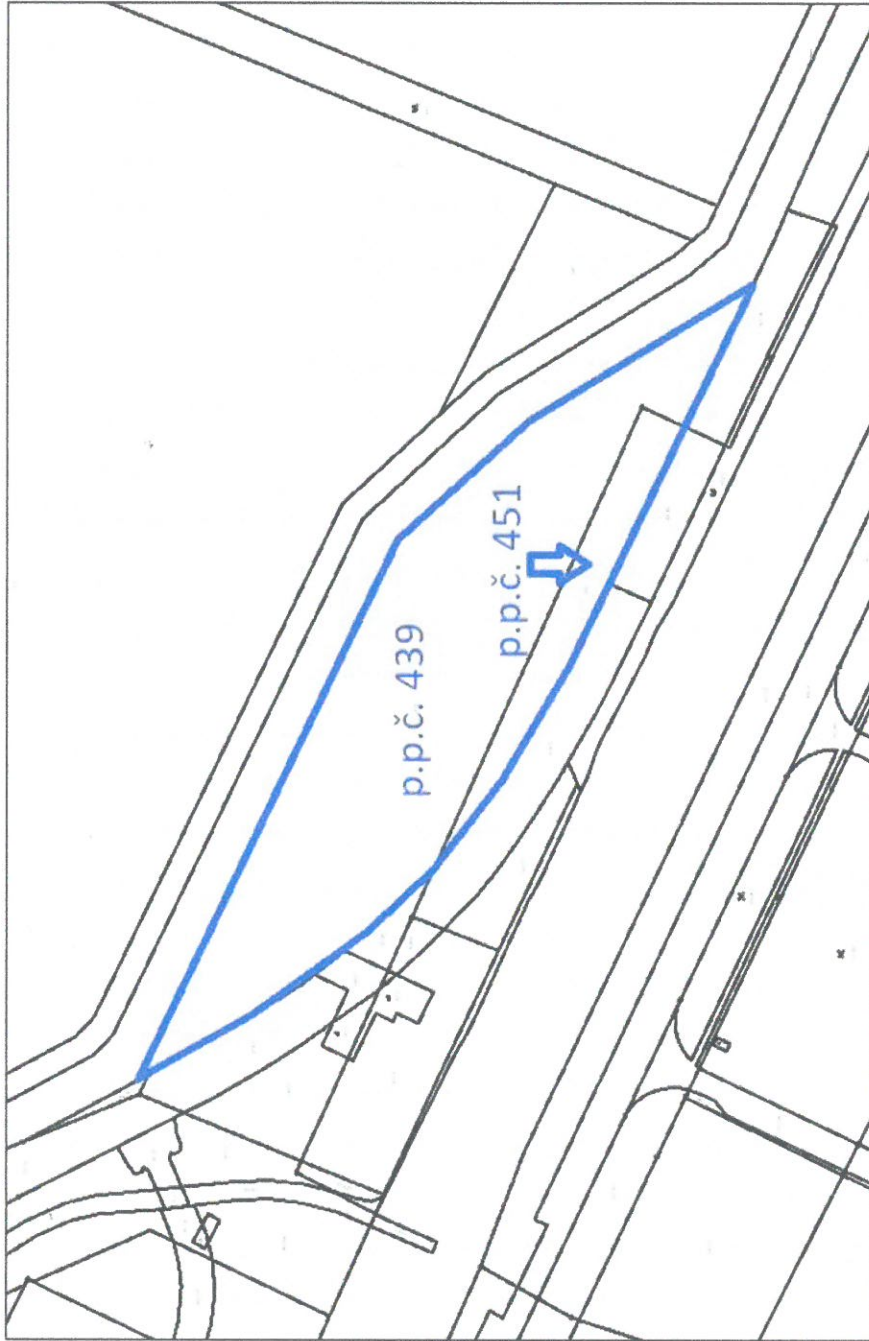
- o Smlouva kupní ze dne 19.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2006.
V-1261/2006-533
Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 70892156
- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. 4/08-KPÚ/150/2005 ze dne 18.03.2008. Právní moc ke dni 04.04.2008.
Z-2992/2008-533
Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 70892156
- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 249/2013 ze dne 31.07.2013.
Z-6903/2013-533
Pro: SPZ Triangle, příspěvková organizace, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 71295011
- o Smlouva kupní ze dne 23.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2014 10:55:12. Zápis proveden dne 21.10.2014.
V-3432/2014-533
Pro: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 70892156
- o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace Č.J. 249/2013 Dodatek č. 6 ze dne 05.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2015 09:33:55. Zápis proveden dne 27.01.2015.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 12.5.2023



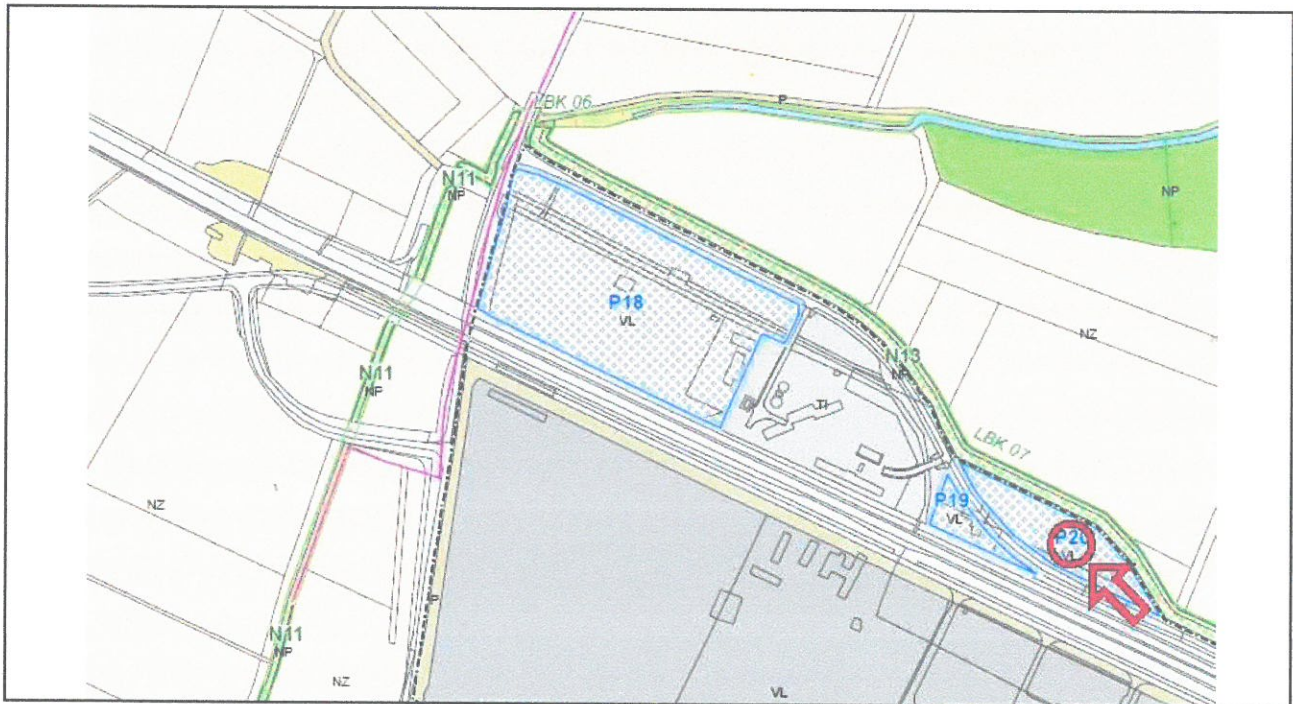
Pozemky p.č. 439, 451 v k.ú. č. 777706



Mapa oblasti - ortofoto



s vyznačením polohy pozemků f.c.



výřez z ÚPD - s vyznačením polohy pozemků

Fotodokumentace



pohled V - ze silnice č. 607



pohled JV - stávající provizor. vjezd



pohled Z



pohled SZ - od vjezdu ke stávající trafostanici ČEZ

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 24-14.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026925/2024.

V Lounech 26.3.2024



