

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2095-129/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví - oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků p.č. 88/12, 96 ,97, 98 včetně původních budov, v k.ú. Kuřívody

Znalec: Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor
e-mail: vojta.borstav@seznam.cz
IČ: 13912224

Zadavatel: Město Ralsko, IČ: 831514, paní Kristýna Markvartová
Kuřívody 701
471 24 Ralsko

Číslo jednací: Min. spravedlnosti 68536/2023

OBVYKLÁ CENA

1 170 000 Kč

Počet stran: 31 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 07.11.2023

Vyhotoveno: V Novém Boru 27.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení předpokládané tržní hodnoty pozemků p.č. 88/12, 96 ,97, 98 včetně původních budov v k.ú. Kuřívody

1.2. Účel znaleckého posudku

Příprava prodeje majetku města

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

Znalci nebyly sděleny další skutečnosti

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.11.2023 - bez asistence.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V souladu s teorií oceňování nemovitých věcí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření ze dne 7.11.2023

Územní plán města Ralsko

Evidence KN

Katastrální mapa - zdroj ČÚZK

Objednávka - mail ze 2.11.2023

Realitní inzerce

Zpráva statika - Statické posouzení objektů

na p.č. 96,97,98 k.ú. Kuřívody - ing Mareček 7.3.2024 zak č.2024-021

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla získána z veřejných zdrojů, jejichž věrohodnost nebyla zpochybněna

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V souladu se zákonem O oceňování majetku 151/1997 Sb a jeho novelou 237/2020 Sb.- §9, odst. 9, čl. c

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 tísní. 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data nebyla tvořena , pouze převzata z dostupných podkladů

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V souladu s požadavky zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. a jeho novely č. 237/2020

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Ralsko, k.ú. Kuřívody
Adresa nemovité věci: Kuřívody, 471 24 Ralsko

Vlastnické a evidenční údaje

Město Ralsko, Kuřívody 701, 471 24 Ralsko, podíl 1 / 1

Bez omezení vlastnického práva

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaná parcela je dle Územní plánu města zařazena do kategorie:

V- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ

výroba a skladování:

zejména průmyslová výroba

PRÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

výrobní služby, pěstitelskou a chovatelskou činnost:

zejména výrobní služby, zemědělské a lesnické služby, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby obce

Místopis

Město Ralsko je město na jihovýchodě okresu Česká Lípa, na území bývalého vojenského výcvikového prostoru Ralsko, opuštěného sovětskou armádou, v průměrné nadmořské výšce 331 metrů. Ralsko patří rozlohou přibližně 170 km² k obcím s největší rozlohou v Česku (po Praze, Brně a Ostravě čtvrtá největší obec i město). Hlavním sídlem novodobé obce je bývalé město Kuřívody, po němž zdědila status města. Název Ralsko není názvem žádné sídelní části dnešního města, ale dominantního kopce a hradu, nacházejících se na hranici jednoho ze severních výběžků území města, a bývalého vojenského výcvikového prostoru. Žije zde přibližně 2 300 obyvatel.

Město je rozděleno na několik dílčích sídelních útvarů, které nejsou vzájemně „srostlé”

Ve městě je velmi omezená dostupnost pracovních příležitostí i občanských služeb.

Město nemá školu. Veškeré uvedené je dostupné v nedaleké Mimoně, případně vzdálenějším Mnichově Hradišti, případně v Bělé pod Bezdězem.

Všechny městské části jsou dobře dostupné po místních komunikacích, které jsou napojeny na páteřní silnici II/268 - Česká Lípa - Mnichovo Hradiště.

Situace

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

Přístup přes pozemky

109/4 ostatní plocha - komunikace - Město Ralsko, Kuřívody 701, 47124 Ralsko

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou parcely p.č. 88/12,96,97,98. První ze jmenovaných je ostatní plocha , Ostatní parcely jsou evidovány jako zastavěné pozemky. Předmětné pozemky jsou součástí rozsáhlé průmyslové zóny Kuřívody s povolenou výstavbou výrobních a skladovacích provozů. Pozemky jsou bezpečně přístupné po obecní komunikaci p.č. 109/4 , která je zpevněná - asfaltová a způsobilá pro těžší silniční dopravu . V okolí zájmových pozemků jsou již realizovány provozovny firem Interdoor a DK Bohemia.

V místě jsou dostupné inženýrské sítě - vodovod a elektro. Plynovod a kanalizace nebyly v daném místě zřízeny.

Výše uvedené pozemky zařazené do kategorie zastavěných ploch jsou reálně zastavěny zděnými , jednopodlažními stavbami užívanými původně sovětskou armádou. Stavby jsou od poloviny devadesátých let neužívány a z pohledu znalce jsou ve velice špatném technickém stavu . Nosné zdivo je ve všech objektech poškozené vlhkostí a mrazem, do objektů zatéká srážková voda, protože střešní krytiny neplní na mnoha místech svojí funkci. Stavby značně narušeny , některé jejich části jsou v dezolátním stavu. Případné rekonstrukce by znamenaly vynaložení neúměrně vysokých značných finančních prostředků.

V současné době je celé zájmové území značně zarostlé náletovou vegetací, původní zpevněné panelové plochy byly v době místního šetření částečně demontovány a panely odvezeny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: ostatní rizika nezjištěna

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: Zcela mimo vliv jakéhokoliv vodního toku
ostatní rizika nezjištěna

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Citace ze zprávy statika strana 10:

Fyzická a morální opotřebovanost stávajícího objektu jiné stavby na p.č. č. 98 v k.ú. Kuřívody je v současné době dle názoru posuzovatele již za hranicí možné sanace, která by byla v tomto případě při vynaložení značných investic ekonomicky nezdůvodnitelná a nepřijatelná. Je zřejmé, že je v zájmu vlastníka stávající objekt jiné stavby bez č.p. na p.č. 98 nechat odstranit řízenou demolicí

ostatní rizika nezjištěna

3.4. Obsah

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Odstranění staveb na p.č. 96,97,98

2. Věcná hodnota staveb

- 2.1. Hala na p.č. p.č. 96
2.2. Stavba na p.č. 97
2.3. Hala na p.č. 98

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Parcely p.č. 88/12,96,97,98 - k.ú. Kuřívody

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V souladu s požadavky zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

4.2. Ocenění

1. Výnosová hodnota

1.1. Odstranění staveb na p.č. 96,97,98

Jedná se o zohlednění nutných nákladů na demolici objektů na pozemcích p.č. 96,97 a 98

Jedná se o jednopodlažní stavby s dobrým přístupem, bez prostorového omezení .

Suť vzniklá řízenou demolicí by byla využitelná pro řadu dalších stavebních kroků , případně pro sanaci vybraných ploch dle určení vlastníka případně budoucího investora . Likvidace suti tedy nebude započítána

Odhad ceny demolice vychází z odborného pohledu znalce , který dále konzultoval s s firmami z regionu, které se zabývají obdobnou činností .

Dle rozboru obdobných akcí vychází likvidace podobných objektů v rozsahu 800- 1200 Kč/m³ obestavěného prostoru stavby

S ohledem na nízkou výšku objektů , dobrý přístup ke stavbám ze všech stran a absenci dalších omezení při demoličních pracích zvolil znalec cenu v nižší hladině uvedeného cenového rozpětí.

Obestavený prostor :

stavba na p.č. 96	866 m ³
stavba na p.č. 97	254 m ³
stavba na p.č. 97	2.751 m ³

obestavěný prostor celkem 3.871 m³

předpokládané náklady na demolici 3 871 * 900 = 3.483.900,- Kč

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. [%]
Celkový výnos za rok:						0	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	11 690 814
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0

Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	0
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	3 483 900
Výnosová hodnota	C_v	Kč	-3 483 900

2. Věčná hodnota staveb

2.1. Hala na p.č. p.č. 96

Věčná hodnota dle THU

Zděná budova obdélníkového půdorysu s plochou střechou tvořenou betonovými panely Spirol .
Dlouhodobě bez údržby a cca 35 let není užívaná
Kritický stav stavebních konstrukcí

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
nadzemní část	205,00 m ²
	205,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
nadzemní část	228,00	3,80 m
	228,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	(228)*(3,80) = 866,40
	Obestavěný prostor - celkem:	866,40 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	železobetonový montovaný
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová mazanina
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	866,40 m ³
Reprodukční cena	4 332 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	571 824	571 824	24,67
2. Svislé konstrukce	30,40	1 316 928	1 316 928	56,82
3. Stropy	13,80	597 816	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	303 240	303 240	13,08
5. Krytiny střech	2,90	125 628	125 628	5,42
6. Klempířské konstrukce	0,70	30 324	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	181 944	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	125 628	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	77 976	0	0,00
11. Dveře	2,40	103 968	0	0,00
12. Vrata	3,00	129 960	0	0,00
13. Okna	3,40	147 288	0	0,00
14. Povrchy podlah	2,90	125 628	0	0,00

15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	251 256	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	17 328	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	225 264	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 317 620 Kč	
Množství			866,40 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 675 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 24,67	100,00	24,67	24,67	48	98	48,98	12,0834
2. Svislé konstrukce	S 56,82	100,00	56,82	56,83	48	53	90,57	51,4709
4. Krov, střecha	S 13,08	100,00	13,08	13,08	48	58	82,76	10,8250
5. Krytiny střech	S 5,42	100,00	5,42	5,42	48	49	97,96	5,3094
Součet upravených objemových podílů:			99,99		Opotřebení:			79,7000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	228
Užitná plocha (UP)	[m ²]	205
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	866,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 675
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 675
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 317 620
Stáří	roků	
Opotřebení	%	79,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	470 477

2.2. Stavba na p.č. 97

Věcná hodnota dle THU

Zděná jednopodlažní budova , která tvořila vedlejší stavbu budovám na p.č 96 a p.č. 98.

Stavba je zděná z tvárniceového materiálu , stropy jsou z panelů Spirol .

Technický stav je špatný , do budovy zatéká . Dlouhodobě bez údržby

Kritický stav stavebních konstrukcí

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
nadzemní část	58,00 m ²
	58,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
nadzemní část	65,00	3,90 m
	65,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	(65)*(3,90) = 253,50
Obestavěný prostor - celkem:		253,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	chybí
5. Krytina	asfaltové svařované pásy
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	chybí
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	chybí
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	253,50 m ³
Reprodukční cena	1 521 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	107 991	107 991	12,86
2. Obvodové stěny	31,80	483 678	483 678	57,61
3. Stropy	19,80	301 158	0	0,00
4. Krov	7,30	111 033	0	0,00
5. Krytina	8,10	123 201	123 201	14,67
6. Klempířské práce	1,70	25 857	0	0,00
7. Úprava povrchů	6,10	92 781	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	45 630	0	0,00
10. Okna	1,10	16 731	0	0,00
11. Podlahy	8,20	124 722	124 722	14,86
12. Elektroinstalace	5,80	88 218	0	0,00
Upravená reprodukční cena			839 592 Kč	
Množství			253,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 312 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S 12,86	100,00	12,86	12,86	48	98	48,98	6,2988
2. Obvodové stěny	S 57,61	100,00	57,61	57,61	48	58	82,76	47,6780
5. Krytina	S 14,67	100,00	14,67	14,67	48	49	97,96	14,3707
11. Podlahy	S 14,86	100,00	14,86	14,86	48	58	82,76	12,2981
Součet upravených objemových podílů:			100,00				Opotřebení:	80,6000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	65
Užitná plocha (UP)	[m ²]	58
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	253,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 312
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 312
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	839 592
Stáří	roků	
Opotřebení	%	80,60
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	162 881

2.3. Hala na p.č. 98

Věcná hodnota dle THU

Betonový skelet s cihelnými vyzdívkami . Do objektu dlouhodobě zatéká
Kritický stav stavebních konstrukcí

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I. NP	590,00 m ²
	590,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	655,00	4,20 m
	655,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP (655)*(4,20) =	2 751,00
Obestavěný prostor - celkem:		2 751,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) patky s izolací
2. Svislé konstrukce	zdivo tl. do 40 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov, střecha	železobetonový montovaný
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí
8. Úprava vnějších povrchů	chybí
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	chybí
14. Povrchy podlah	betonová mazanina
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	2 751,00 m ³
Reprodukční cena	15 130 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	1 997 226	1 997 226	23,40
2. Svislé konstrukce	30,40	4 599 672	4 599 672	53,90
3. Stropy	13,80	2 088 009	0	0,00
4. Krov, střecha	7,00	1 059 135	1 059 135	12,41
5. Krytiny střech	2,90	438 785	438 785	5,14
6. Klempířské konstrukce	0,70	105 914	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	635 481	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	438 785	0	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	272 349	0	0,00
11. Dveře	2,40	363 132	0	0,00
12. Vrata	3,00	453 915	0	0,00
13. Okna	3,40	514 437	0	0,00
14. Povrchy podlah	2,90	438 785	438 785	5,14
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	877 569	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	60 522	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	786 786	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 533 602 Kč	
Množství			2 751,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 102 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 23,40	100,00	23,40	23,40	48	98	48,98	11,4613
2. Svislé konstrukce	S 53,90	100,00	53,90	53,91	48	58	82,76	44,6159
4. Krov, střecha	S 12,41	100,00	12,41	12,41	48	58	82,76	10,2705
5. Krytiny střech	S 5,14	100,00	5,14	5,14	48	49	97,96	5,0351
14. Povrchy podlah	S 5,14	100,00	5,14	5,14	48	53	90,57	4,6553
Součet upravených objemových podílů:			99,99	Opotřebení:				76,0000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	655
Užitná plocha (UP)	[m ²]	590
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 751,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 102
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 102
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 533 602
Stáří	roků	
Opotřebení	%	76,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 048 064

3. Hodnota pozemků

3.1. Parcely p.č. 88/12,96,97,98 - k.ú. Kuřívody

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku se skladovou halou

Lokalita: Cvikov - Drnovec, okres Česká Lípa

Popis: Nabízíme prodej pozemku, na kterém stojí výrobně skladovacího areálu na okraji města Cvikov, 80 m od hlavní mezinárodní silnice Praha, Ústí, Drážďany a Varnsdorf atd. Multifunkční areál o CP 26 411 m² se skládá z přízemní haly (bývalá továrna) a dalších patrových objektů a garáží. K dispozici nakládací rampa, výtah 2t, kanceláře atd. Možnost příjezdu kamionem, asfaltová komunikace a zpevněné plochy. Objekt je napojený na veškeré inženýrské sítě. V územním plánu je pozemek vedený pro výrobu a skladování, ale může se změnit pro bydlení. Areál - vzhledem k jeho poloze – nabízí širokou škálu využití – logistické centrum, STK, výrobní haly atd. nebo po změně ÚP výstavbu objektů pro bydlení. Nutno vidět. Bližší info u makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - stavba skladu je v uživatelném stavu	0,50
vybavenost pozemku - přípojka plynu a kanalizace	0,90



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
26 000 000	26 411	984,44	0,41	403,62

Název:	Prodej pozemku a výrobní haly			
Lokalita:	Doksy, okres Česká Lípa			
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 4768 m ² ve středu obce Doksy v průmyslové zóně při hlavní silnici. Pozemek je vhodný k výstavbě průmyslové objektu, momentálně jsou na pozemku dvě stavby, jedná se o zemědělské stavby bez č.p./č.ev., jedna z nich je momentálně využívána jako garáž a dílna. Elektřina je připojená. Kanalizace a vodovod je plánovaná výstavba podél hranice pozemku na základě věcného břemene. Citace z ÚP: "Plocha je vymezena pro intenzifikaci nedostatečně využívané části areálu výroby. Jedná se o dlouhodobý záměr v území, řešený již změnou územního plánu, platného v době tvorby návrhu ÚP. Plocha má zajištěnu dobrou dopravní dostupnost, vytváří předpoklady pro průmyslovou výstavbu, zvýšení ekonomických aktivit a hospodářského rozvoje v území, vytváří podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Pozemek přímo v srdeci Doks rozkládající se podél hlavního tahu z Mladé Boleslavy na Českou Lípu. Více napoví osobní prohlídka, případně kontaktujte makléře.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
velikost pozemku - menší pozemek		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - stavba skladu je v užitelném stavu		0,50		
vybavenost pozemku - kanalizace a vodovod v dosahu		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
12 162 000	4 768	2 550,76	0,36	918,27



Název:	Prodej pozemku a výrobní haly			
Lokalita:	Ústěcká, Kravaře			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatnou část zemědělské stavby ke komerčnímu využití s vlastním pozemkem o celkové rozloze 3.418m ² . Stavba je katastrálně rozdělená na dvě části a má samostatná dvě č.p. a je v technicky dobrém stavu, čistá a suchá. Betonové základy svislá zděná konstrukce a sedlová střecha s vyměněnou střešní krytinou. Zastavěná plocha je 697m ² , výška stropu v přízemí 3m + půda. Je zde nová elektro přípojka, v objektu 220 a 380 V. Okamžité využití vhodné pro výrobu s dostatečným parkovacím a skladovacím prostorem. Příjezd po obecní komunikaci. Areál je umístěn na okraji obce na tahu Česká Lípa – Litoměřice. Dobře viditelná případná reklama umístěná na budově ze silnice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - stavba skladu je v užitelném stavu	0,50
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 500 000	3 418	731,42	0,45	329,14

Název: Prodej pozemku a skladového prostoru

Lokalita: Blíževedly, okres Česká Lípa

Popis: Jedná se o areál, kde je hlavním objektem stavba v katastru nemovitostí vedená jako stavba pro výrobu a skladování, která stojí na pozemku p. č. 98/2 o výměře 730 m². Objekt má jedno nadzemní podlaží, kde se nachází tři rozměrné haly, oddělené protipožární příčkou. V přední části objektu (cca. 100 m² zastavěné plochy) je vybudováno sociální zázemí charakteru bytové jednotky, tzn. koupelna, kuchyně, kanceláře, bytové podkroví, které v současné době prochází rekonstrukcí. Prostory jsou orientovány na jihovýchod. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, v koupelně s přístupem zvenčí je sprchový kout, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. V objektu vnitřní dveře chybí, kuchyňská linka není instalována. V objektu jsou nainstalována plastová okna s dvojsklem. Součástí areálu je vedlejší stavba na pozemku č. 98/1 o výměře 3 947 m². Jedná se o zděný přízemní objekt o zastavěné ploše 21 m², který není zapsaný v katastru nemovitostí, s rovnou střechou, plastovými okny, bez vytápění (pouze komín), v celkově dobrém stavu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - železnice v těsné blízkosti	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - stavba skladu je v užitelném stavu	0,40
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 990 000	4 677	2 135,98	0,32	683,51

Název:	Prodej pozemku a provozní výrobní haly			
Lokalita:	Sosnová, okres Česká Lípa			
Popis:	Nabízíme k prodeji ve výhradním zastoupení majitele zaběhlý autobazar/ od r. 1999/ s velkým pozemkem v Sosnové u České Lípy, na velmi lukrativním místě u hlavního tahu silnice Česká Lípa- Mladá Boleslav.. Pozemek má cca 4000 m ² a je na něm dostatek parkovacích míst pro auta. Pozemek je téměř celý pokryt zámkovou dlažbou a je oplocen. Na pozemku je postavena velká budova s č.p.,o užitné ploše cca 360m ² , ve které je umístěna dvou garáž s velkou dílnou, dále velká vstupní hala /prodejna/ určena pro klienty, Dále kancelář, 2 x sklad, šatna, umývárna, kotelna a 3x WC, Užitná plocha budovy činí kolem 300m ² . Vše možno nechat se zařízením /hevery, zvedáky, vybavení kanceláří apd. V hlavní hale je umístěn krb. Topení elektřinou. obecní kanalizace. Více napoví osobní setkání a prohlídka.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. - stavba je v	výborném	0,40	technickém stavu	
vybavenost pozemku - přípojky plynu a elektro		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
12 000 000	4 000	3 000,00	0,32	960,00



Minimální jednotková porovnávací cena	329,14 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	658,91 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	960,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ke stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemků byla využita aktuální realitní inzerce, kdy byly jako srovnávací objekty vybrány pozemky inzerované jako pozemky vhodné pro výstavbu jiných než rezidenčních staveb.

Inzerované ceny byly upraveny příslušným koeficientem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	88/12	6 099	660,00		4 025 340
zastavěná plocha a nádvoří	96	228	660,00		150 480
zastavěná plocha a nádvoří	97	65	660,00		42 900
zastavěná plocha a nádvoří	98	655	660,00		432 300
Celková výměra pozemků		7 047	Hodnota pozemků celkem		4 651 020

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Výnosová hodnota

1.1. Odstranění staveb na p.č. 96,97,98 -3 483 900,- Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Hala na p.č. p.č. 96 470 477,- Kč

2.2. Stavba na p.č. 97 162 881,- Kč

2.3. Hala na p.č. 98 2 048 064,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **2 681 422,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Parcely p.č. 88/12,96,97,98 - k.ú. Kuřívody 4 651 020,- Kč

Výnosová hodnota	-3 483 900 Kč
Věcná hodnota	7 332 442 Kč
z toho hodnota pozemku	4 651 020 Kč

Obvyklá cena	1 170 000 Kč
slovy: Jedenmiliónjednostosedmdesátisíc Kč	

Silné stránky

Dobře přístupný z hlavní silnice, dobrá dostupnost silnic I. tř.

Slabé stránky

Existence původních staveb, které jsou ve špatném technickém stavu, kdy dle posouzení statika nejsou vhodné pro případnou rekonstrukci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení předpokládané obvyklé ceny pozemků byla využita aktuální realitní inzerce, kdy byly jako srovnávací objekty vybrány provozní objekty s pozemky v širším okolí Ralska. Inzerované ceny byly upraveny příslušnými koeficienty, které zohledňují konkrétní podmínky. Cenu stanovenou porovnáním je nutné redukovat o náklady spojené s odstranění staveb na p.č. 96,97,98 ve výši téměř téměř 3,5mil

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Kontrola byla prováděna průběžně při zpracování posudku

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení předpokládané tržní hodnoty pozemků p.č. 88/12, 96 ,97, 98 včetně původních budov v k.ú. Kuřívody

Obvyklá cena

1 170 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesátisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nejsou známi žádné skutečnosti, které by ovlivnily nebo snižovaly přesnost závěru
Jednotlivé objekty nejsou v dobrém technickém stavu . Na stavby nebyl vydán žádný dokument o jejich odstranění (demoliční výměr) a znalec , který je současně autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby v souladu se závěry Statického posouzení prohlašuje , že jejich „neutěšený” technický stav není vhodný k celkové rekonstrukci.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Informace o pozemcích	4
Výřez mapy územního plánu	1
Foto staveb na předmětných pozemcích	1
Krycí list zprávy statika k posouzení objektů	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum posudku

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyli přizváni žádní konzultanti

Znalec vycházel ze závěru Zprávy statika - viz podkladová část

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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 předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.2003 pod č.j. Spr. 6603/2003 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2095-129/2023.

V Novém Boru 27.03.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Vojta
U Vodárny 778
473 01 Nový Bor

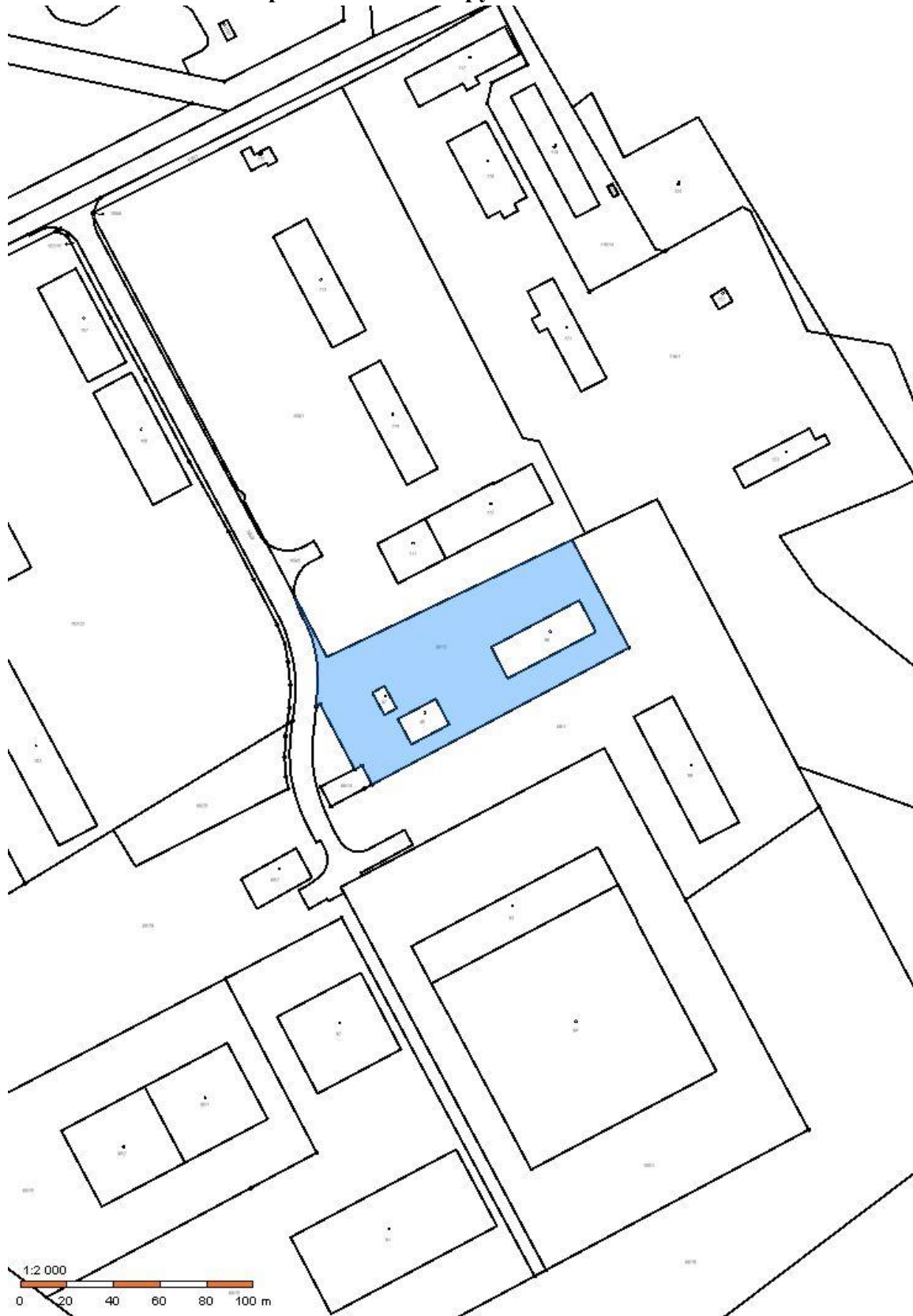
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2095-129/2023

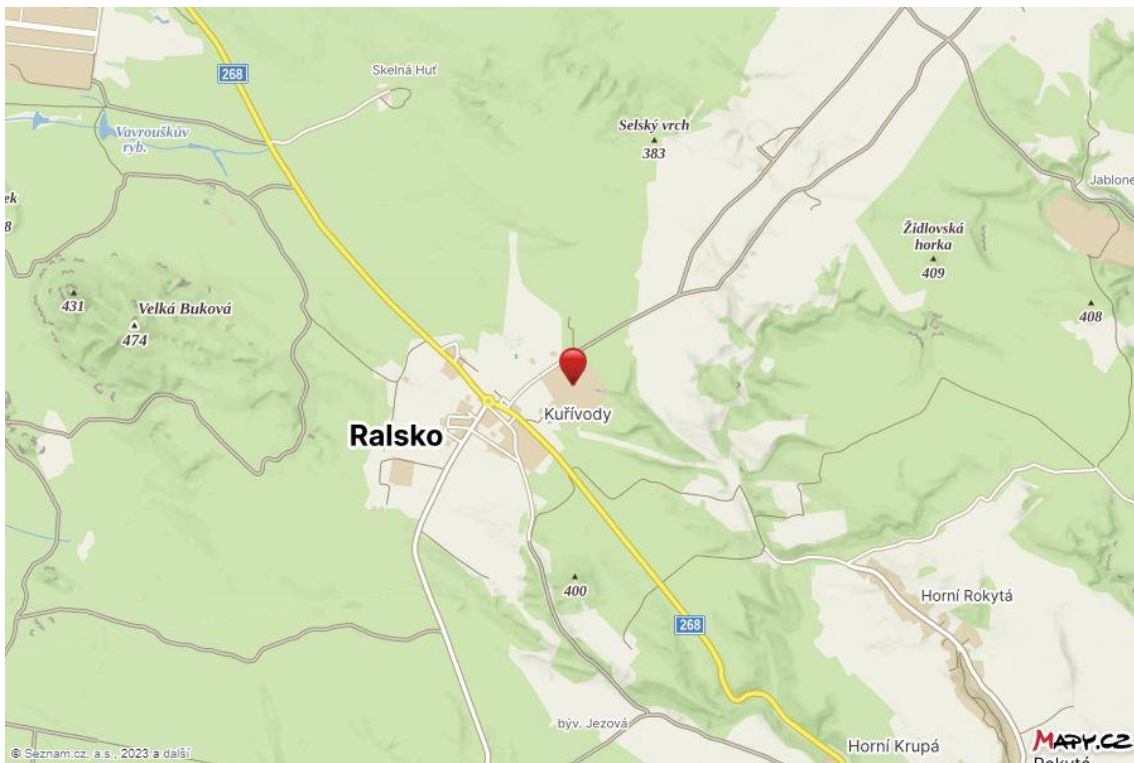
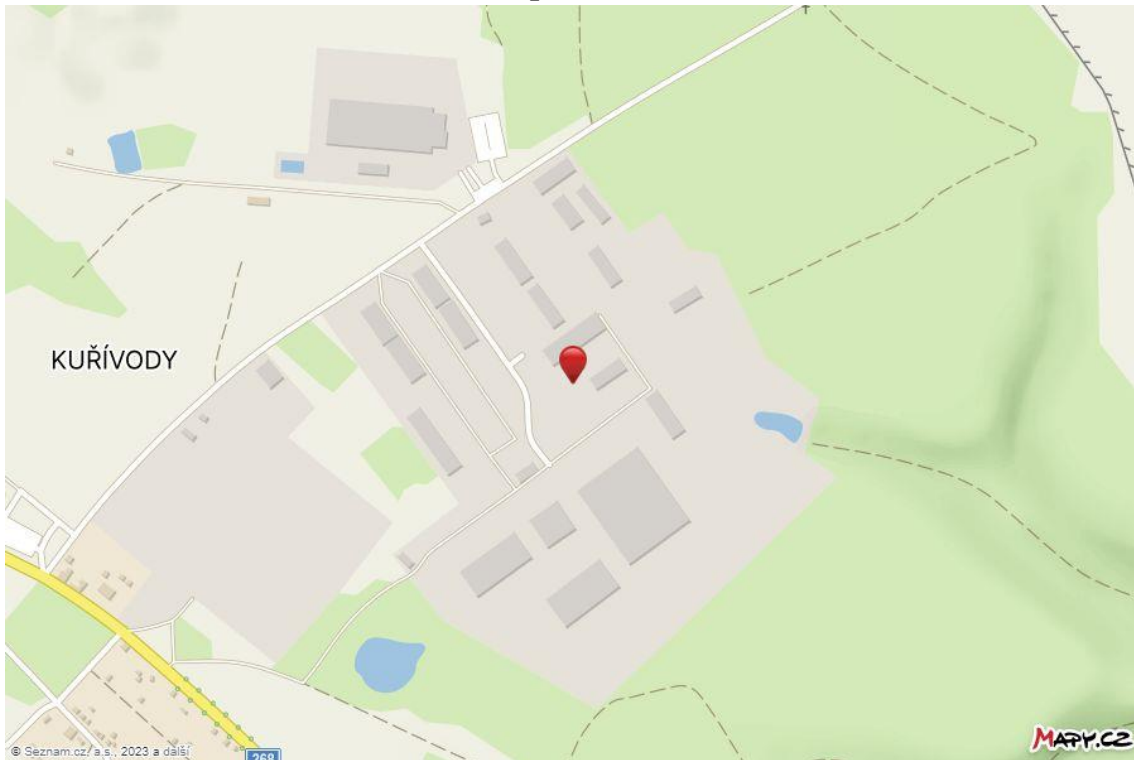
	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Informace o pozemcích	4
Výřez mapy územního plánu	1
Foto staveb na předmětných pozemcích	1
Krycí list zprávy statika k posouzení objektů	1

Kopie katastrální mapy ze dne 13.11.2023



Pozemek p.č. 88/12 v k.ú. č. 739227

Mapa oblasti



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	88/12
Obec:	Ralsko [562017]
Katastrální území:	Kuřívodky [739227]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	6099
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ralsko, Kuřívodky 701, 47124 Ralsko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

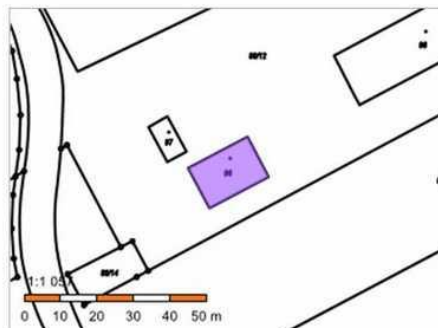
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.11.2023 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96
Obec:	Ralsko [562017]
Katastrální území:	Kuřívody [739227]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	228
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 96

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ralsko, Kuřívody 701, 47124 Ralsko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

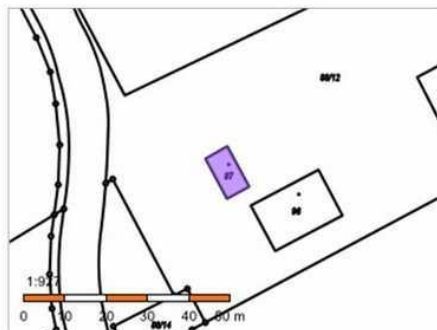
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.11.2023 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	97
Obec:	Ralsko [562017]
Katastrální území:	Kuřívody [739227]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 97

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ralsko, Kuřívody 701, 47124 Ralsko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.11.2023 08:00.

Informace o pozemcích

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	98
Obec:	Ralsko [562017]
Katastrální území:	Kuřívodý [739227]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	655
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 98

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Ralsko, Kuřívodý 701, 47124 Ralsko	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.11.2023 08:00.

Foto staveb na předmětných pozemcích



budova na p.č. 97



budova na p,č 98



budova na p.č. 96



interiér budovy na p.č. 98



interiér budovy na p.č. 96



interiér budovy na p.č. 97

Krycí list zprávy statika k posouzení objektů

Ing. David Mareček, Ph.D. – Diagnostika-Posudky-Návrhy

Smetanova 597, 471 24 Mimoň

IČ: 867 88 761, ČKAIT:0501040

Telefon: +420 605 827 179

e-mail: marecek@statik-cl.cz, www.statik-cl.cz



V Mimoňi dne 7.3.2024

č. zakázky: 2024-021

.....
Vypracoval: Ing. David Mareček, Ph.D.