

ZNALECKÝ POSUDEK č. 071201/2024

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí - pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky včetně součástí a příslušenství, zapsané na LV č.1 pro k.ú. Kuřívody a obec Ralsko, vše zapsané na LV č. 1 pro k.ú. Kuřívody (č. 739227) v obci Ralsko (č. 562017).



Zhotovitel posudku:

Josef Slavíček

kancelář Onera

8.března 21/13, PSČ 460 05 Liberec

tel. 728149490, e-mail: onera@volny.cz

IČ 43192581

Zadavatel posudku:

Město Ralsko

Kuřívody č.p.701

471 24 Ralsko

IČ: 00831514

Znalecký posudek je podán v oboru **Ekonomika**, odvětví **Ceny a odhady**, se specializací oceňování **nemovitých věcí**.

Posudek je vyhotoven v elektronické podobě, ve formátu vyžadovaném dle zákona č.254/2019 Sb. o znalcích, obsahuje 49 stran textu včetně titulního listu, poslední stránky, a příloh.

Posudek se předává objednateli elektronicky ve formátu PDF/A, opatřený kvalifikovaným elektronickým podpisem a časovým razítkem.

Soubor je zároveň uložen pro archivní účely znalce.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 9.9.2024

Místo a datum zpracování znaleckého posudku:

V Liberci dne 9.9.2024

Zadání

Účel posudku:

Zamýšlený převod oceňovaného majetku

Znalecký úkol.

Odborně položená otázka:

Určete obvyklou cenu, případně tržní hodnotu nemovité věci, uvedené v předmětu ocenění podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zadavatel nepožaduje určení ceny zjištěné.

Způsob ocenění:

Určení ceny obvyklé, případně **tržní hodnoty** (po řádném zdůvodnění, proč nelze určit cenu obvyklou), a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších novel. Ocenění pozemku bude provedeno včetně případných součástí a příslušenství.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Výčet podkladů

Detailní popis postupu při výběru zdrojů dat je uveden v části posudek, název kapitoly postup při ocenění obvyklou cenou, případně tržní hodnotou.

Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše aktuálním znění ke dni ocenění
- Zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- Zákon č. 99/1963 Sb. (Občanský soudní řád) ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č. 1 pro k.ú. Kuřívody (č. 739227) v obci Ralsko (č. 562017).
- kopie katastrální mapy
- kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

c) Dodané objednavatelem posudku:

d) Zajištěné znalcem:

- územně plánovací dokumentace
- informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlížení Katastru nemovitostí
- informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NEMOKALK
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet (www.reality.cz, www.sreality.cz
- letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.l-katastr.cz,
- archivní letecké měřicí snímky KN

e) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:

- žádné

f) Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- fotodokumentace, stav případných porostů, inženýrské sítě, způsob užívání apod.

g) Výčet podkladů, u kterých jsem nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat včetně zdůvodnění:

- žádné

Nález

Tato část posudku obsahuje data sebraná znalcem z místního šetření a z poskytnuté nebo získané další dokumentace (stavební, územně plánovací, apod.). Data z analýzy trhu (počty a druhy realizovaných transakcí) byly pořízeny pomocí softwaru Nemokalk, který sofistikovaně filtruje cenové údaje z placeného přístupu Katastru nemovitostí. Tyto data lze postupně ze základního segmentu trhu odfiltrovat do podsegmentu trhu, co nejlépe odpovídající oceňované nemovité věci. Data ze strany nabídky (inzerce) byly získány z webů realitních serverů typu SREALITY.CZ, REALITY.CZ apod., které mají filtraci zabudovanou ve funkci "podrobné vyhledávání". Data z nabídky slouží pro případné omezení horní hranice ceny obvyklé nebo tržní hodnoty.

Prohlídka nemovitosti provedena dne
21.8.2024

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 1 pro k.ú. Kuřívody (č. 739227) v obci Ralsko (č. 562017)

1/1 Město Ralsko, Kuřívody 701, 47124 Ralsko

Ostatní skutečnosti, zapsané na LV:

oddíl B1 - jiná práva

- bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva

- bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy

- bez zápisu

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

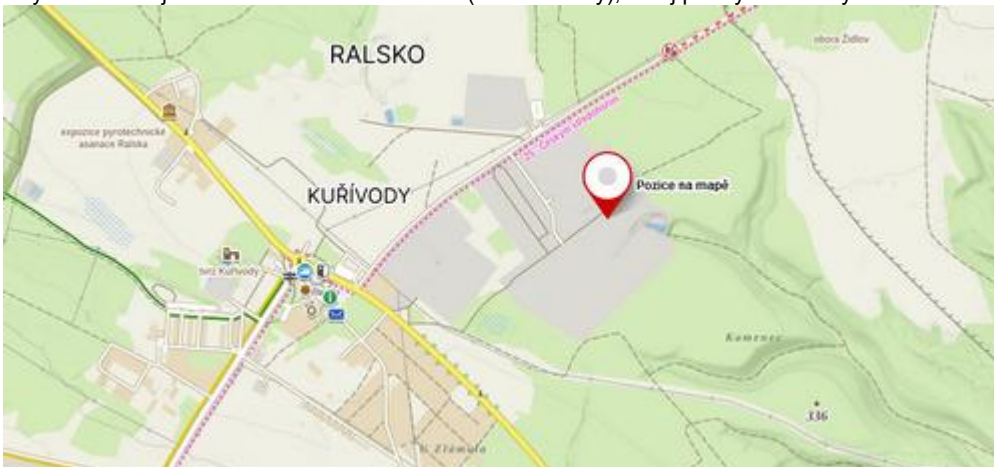
Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti.

Jedná se o stavební pozemek se stavbou haly bez čp/če, kdy stavba je pozůstatkem po kasárenské výstavbě bývalé sovětské armády. Řadu let nebyla užívána, celkově je značně zdevastována, pouze ve střední části byl vnitřek opraven jako služebna hasičské zbrojnice včetně soc. zázemí s možností garážování vozidel.

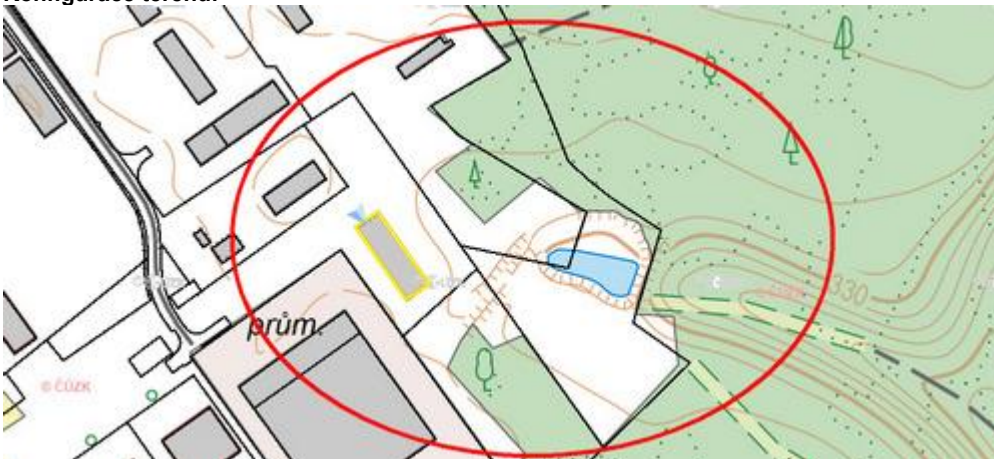
Dále se jedná o tři rozsáhlé pozemky, které sice netvoří jednotný funkční celek, ale v rozsahu cca 3,5 ha budou předmětem převodu. Tyto pozemky mají na části staré zpevněné betonové plochy, z větší části jsou ale pokryt vzrostlým náletem jehličnatých i listnatých dřevin, část zamokřená s menší vodní plochou, část terénní propadliny. Celá výměra pozemků je však dle ÚP zastavitelná pro výrobu a skladování.

Poloha pozemku:

- Východní okrajová sídelní části obce Ralsko (k.ú. Kuřívody), okraj průmyslové zóny



Konfigurace terénu:



Letecký snímek s vyznačením parcel



Stav z hlediska současného využití:

- a) pozemek parc.99 včetně stavby haly je zčásti užívání hasiči, část ale zdevastovaná a neužívaná.
- b) Pozemky o výměře cca 3,5 ha neužívané, zarostlé.

Konfigurace a orientace terénu:

- zvlhěná, část mírně svažité s terénními rýhami

Tvar pozemku:

- nepravidelný půdorys

Okolní zástavba:

- volná krajina a průmyslově skladová zástavba

Dopravní podmínky:

- přístup a příjezd z veřejně přístupné komunikace

Možnost napojení na inženýrské sítě:

- elektřina, voda

Využití pozemku z hlediska územně plánovací dokumentace:



ANALÝZA TRHU

Segment trhu nemovitých věcí , odpovídající oceňovanému majetku:

a) **pozemky nezastavěné**, dle ÚP určené k zastavění (sklady, drobná výroba apod.)

b) Segment trhu nemovitých věcí , odpovídající oceňovanému majetku:

- **pozemky zastavěné stavbami typu** skladové haly, drobná výroba, apod., výrazně zhoršený stavebně technický stav

Swot analýza:

Na hodnotu oceňované nemovitosti zejména působí zejména tyto faktory:

| | |
|-----------------------|---|
| silné stránky: | pozemky v celé ploše dle ÚP jsou zastavitelné, příjezd po zpevněné komunikace, možnost napojení na vodu a elektřinu |
| příležitosti: | celková rekonstrukce haly bez čp/če na p.p.č.99 zvýší hodnotu nemovité věci |
| slabé stránky: | i přes vestavbu soc. zázemí hasičské zbrojnice přetrvává výrazně zhoršený až zdevastovaný celkový stavebně technický stav celé stavby, pozemky vyžadují značné investice do využití dle ÚPD |
| hrozby: | nejsou známy |

Analýza nabídky a poptávky -

- dva segmenty trhu vyžadují samostatné posouzení, vzhledem specifiku nemovitých věcí nelze do porovnání zahrnout pouze Město Ralsko (málo vzorků realizovaných cen), bude nutné zahrnout širší okolí obce. S pozemky i budovami pro skladování a výrobu se obchoduje v menším měřítku než např. rezidenční nemovitosti.

Analýza realizovaných prodejů (*report realizovaných cen, vygenerovaný programem Nemokalk*)

Poznámka : Reporty jsou řazeny od obecného segmentu trhu po podsegment, pokud to množství transakcí umožní. Naopak v případě menšího množství transakcí je rozšířena lokalita o nejbližší podobné obce. Vlastní obecný závěr analýzy trhu se dle požadavku platné legislativy nachází až v části "Posudek - Vlastní ocenění", kde znalec poté provede ocenění v úrovni ceny obvyklé, při nedostatku realizovaných prodejů přejde k postupům pro určení tržní hodnoty.

-Průzkum trhu realizovaných cen dané lokality.

Pro přehled realizovaných cen byla použita veřejně přístupná databáze realizovaných cen KN (nemovitosti nebo řízení s cenovými údaji) dotčeného k.ú. případně sousedících k.ú. nebo obcí s níže zadaným výběrem:

Typ nemovité věci: **Pozemky**

Časové omezení výběru: 2024 - 2022

Obec: Ralsko

Katastr: Kuřívody

Druh vybraných pozemků: zastavěná plocha a nádvoří

Výměra: nerozhoduje

Upřesnění výběru:

(Text neobsahuje: 'rodinný dům')

a zároveň (neobsahuje: 'jednotka')

a zároveň (neobsahuje: 'garáž')

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2024 - 2022: 13

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 9

Typ nemovité věci: **Pozemky**

Časové omezení výběru: 2024 - 2022

Obec: Ralsko - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: zastavěná plocha a nádvoří

Výměra: nerozhoduje

Upřesnění výběru:

(Text neobsahuje: 'rodinný dům')

a zároveň (neobsahuje: 'jednotka')

a zároveň (neobsahuje: 'garáž')

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2024 - 2022: 34

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 24

Typ nemovité věci: **Pozemky**

Časové omezení výběru: 2024 - 2022

Obec: Mimoň - všechna katastrální území v obci.

Druh vybraných pozemků: zastavěná plocha a nádvoří

Výměra: nerozhoduje

Upřesnění výběru:

(Text neobsahuje: 'rodinný dům')

a zároveň (neobsahuje: 'jednotka')

a zároveň (neobsahuje: 'garáž')

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2024 - 2022: 126

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 62

Typ nemovité věci: **Pozemky**

Časové omezení výběru: 2024 - 2022

Obce: Dolní Krupá, Rokytá, Bezděz, Mukařov, Strážiště, Bělá pod Bezdězem, Mimoň, Horní Bukovina

Druh vybraných pozemků: zastavěná plocha a nádvoří

Výměra: od 500 m² !

Upřesnění výběru:

(Text neobsahuje: 'rodinný')

a zároveň (neobsahuje: 'bydlení')

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2024 - 2022: 32

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 13

Typ nemovitě věci: **Pozemky**

Časové omezení výběru: 2024 - 2022

Obce: Dolní Krupá, Rokytá, Bezděz, Mukařov, Strážiště, Bělá pod Bezdězem, Mimoň, Horní Bukovina, Hlavice, Neveklovice, Cetenov, Bílá Hlína, Jivina, Okna, Chocnějovice, Pertoltice pod Ralskem, Klášter Hradiště nad Jizerou, Všelibice, Plužná, Mohelnice nad Jizerou, Noviny pod Ralskem, Tachov, Bohatice, Luka, Čistá, Stráž pod Ralskem, Doksy

Druh vybraných pozemků: zastavěná plocha a nádvoří

Výměra: od 500 m² !

Upřesnění výběru:

(Text neobsahuje: 'rodinný')

a zároveň (neobsahuje: 'bydlení')

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2024 - 2022: 103

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 53

Typ nemovitě věci: **Pozemky**

Časové omezení výběru: 2024 - 2022

Obec: Ralsko

Katastr: Kuřívody

Druh vybraných pozemků: orná půda, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, jiný

Výměra: nerozhoduje

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2024 - 2022: 38

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 25

Přehled nalezených vzorků:

Skupina **Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky**

| Označení vzorku | Segment trhu | Celková výměra | Cena |
|------------------|---|------------------------|---------------|
| V-450/2024-501 | Soubor pozemků | 86 776 m ² | 28 000 000 Kč |
| V-7313/2023-501 | Stavební pro komerční využití | 20 542 m ² | 7 189 700 Kč |
| V-8515/2022-501 | Soubor pozemků | 48 782 m ² | 15 500 000 Kč |
| V-6303/2023-501 | Pozemek dle ÚP pro výrobu a skladování | 982 m ² | 166 940 Kč |
| V-6302/2023-501 | Pozemek dle ÚP pro výrobu a skladování | 2 956 m ² | 504 000 Kč |
| V-682/2024-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 664 m ² | 11 420 000 Kč |
| V-592/2024-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 1 065 m ² | 181 050 Kč |
| V-5092/2023-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 4 392 m ² | 3 000 000 Kč |
| V-4493/2022-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 10 854 m ² | 3 400 000 Kč |
| V-3020/2022-501 | Pozemek zhodnocený stavbou, Jiný | 509 m ² | 390 000 Kč |
| V-1943/2022-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 765 m ² | 715 785 Kč |
| V-155/2023-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 1 218 m ² | 1 300 000 Kč |
| V-7839/2022-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 288 900 m ² | 17 000 000 Kč |
| V-694/2022-501 | Pozemek zhodnocený stavbou, Výrobní a skladový objekt | 1 428 m ² | 1 742 300 Kč |
| V-10107/2021-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 19 803 m ² | 10 872 000 Kč |
| V-3724/2024-207 | Pozemek zhodnocený stavbou, Zemědělské stavby a haly | 1 496 m ² | 2 247 000 Kč |

| | | | |
|-----------------|---|-----------------------|---------------|
| V-9771/2022-207 | Pozemek zhodnocený stavbou | 425 m ² | 170 000 Kč |
| V-8696/2022-207 | Pozemek zhodnocený stavbou | 3 735 m ² | 8 000 000 Kč |
| V-1662/2023-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 38 901 m ² | 5 000 000 Kč |
| V-748/2023-501 | Pozemek zhodnocený stavbou, Zemědělské a skladové stavby | 7 522 m ² | 11 000 000 Kč |
| V-530/2023-207 | Pozemek zhodnocený stavbou, Zemědělská stavba | 3 287 m ² | 2 600 000 Kč |
| V-7170/2022-501 | Pozemek zhodnocený stavbou, Jiný | 2 434 m ² | 3 500 000 Kč |
| V-2554/2023-501 | Pozemek zhodnocený stavbou | 2 421 m ² | 1 712 200 Kč |

Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následným výsledkem: s oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje.

Výsledek průzkumu trhu a jeho analýzy je tedy použitelný pro odhad ceny obvyklé.

Posudek

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst.1 a 2)

2 Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhl.č.441/2013 Sb. v aktuálním znění)

§ 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 nezahnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze srovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. **Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí** (viz report realizovaných cen, vygenerovaný programem Nemokalk), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu. Jednotlivé **transakce jsou tedy označeny jako „vzorky“**, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem.

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
3. Zbývající vzorky se doplnění cenovým údajem, poskytnutým placeným dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.
4. Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlými hodnotami.
5. Proveďte se korekce odlišností pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu, zejména ze SWOT analýzy. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné požitě vzorce a zdůvodnění odlišností.
6. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr, v případě většího množství vzorků lze použít medián apod.)
7. Výsledné použité vzorky jsou z hlediska ceny následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírkou listin ČÚZK (kupní smlouvy, usnesení dražebníka o udělení příklepu a pod.).

Formálně je vlastní ocenění rozděleno na **část „Přehled oceňovaného majetku“**, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr, stavebně technického stavu apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, pokud je objednavatelem požadována.

Po této části následuje vlastní výpočet porovnávací metodou přímou.

Pokud dle výše uvedeného není možné určit obvyklou cenu, bude nutné provést řádné zdůvodnění a pokračovat v ocenění tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Ocenění tržním přístupem

Následující výpočty slouží pro určení ceny obvyklé, případně tržní hodnoty.

Přehled oceňovaného majetku

Skupina Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky

| Číslo | Katastr | LV | Druh | Výměra |
|----------------|----------|----|-----------|-----------------------------|
| 88/1 | Kuřívody | 1 | ostat.pl. | 12 151 m ² |
| 99 | Kuřívody | 1 | zast. pl. | 1 148 m ² |
| 101 | Kuřívody | 1 | ostat.pl. | 18 318 m ² |
| 116/1 | Kuřívody | 1 | ostat.pl. | 28 540 m ² |
| Celkem: | | | | 60 157 m² |

Výpočet je rozdělen na dvě části

a) Ocenění souboru pozemků, které budou převedeny také s halou (p.p.č. 101 celá výměra, p.p.č.88/1 - část výměry a p.p.č. 116/1), nejedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, ale o pozemky dle ÚP zastavitelné (výroba, skladování apod..)

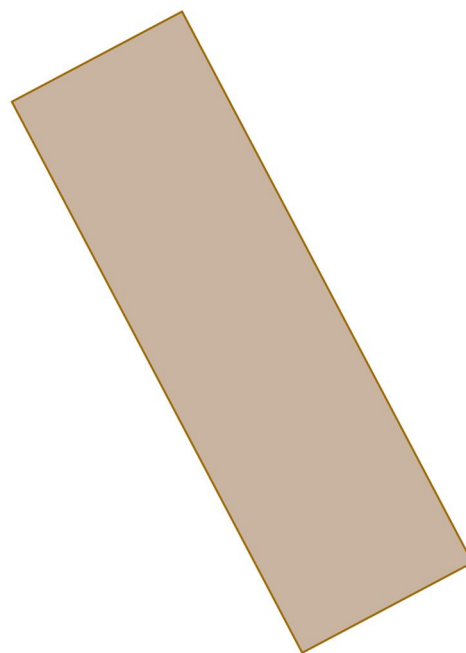
b) Druhý výpočet bude ocenění pozemku parc.č.99, jehož součástí je stavba haly bez č.p./če.

Jedná se tedy o dva různé segmenty trhu, oba budou oceněny obvyklou cenou porovnáním z realizovaných prodejů.

Pozemek číslo 88/1 o výměře 12 151 m²

Informace o pozemku:

| | |
|---------------------|--|
| Číslo: | 88/1 |
| Způsoby využití: | jiná plocha |
| Katastr: | Kuřívody |
| List vlastnictví: | 1 |
| Obec: | Ralsko |
| Okres: | Česká Lípa |
| Skupina: | Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky |
| Výměra: | 12 151 m ² |
| GPS: | 50°35'14.529"N, 14°48'56.701"E |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |
| Zemědělská kultura: | Ne |
| Stavební parcela: | Ne |



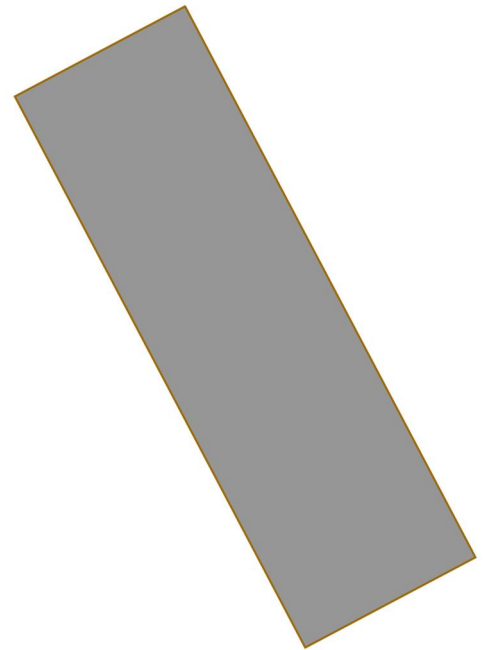
Část pozemku 88/1 - zbylá neoceněná část 12 151 m²

Část pozemku 88/1 - oceňovaná část 8 093 m²

Pozemek číslo 99 o výměře 1 148 m²

Informace o pozemku:

| | |
|---------------------|--|
| Číslo: | 99 |
| Katastr: | Kuřivody |
| List vlastnictví: | 1 |
| Obec: | Ralsko |
| Okres: | Česká Lípa |
| Skupina: | Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky |
| Výměra: | 1 148 m ² |
| GPS: | 50°35'14.092"N, 14°48'59.67"E |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Zemědělská kultura: | Ne |
| Stavební parcela: | Ano |

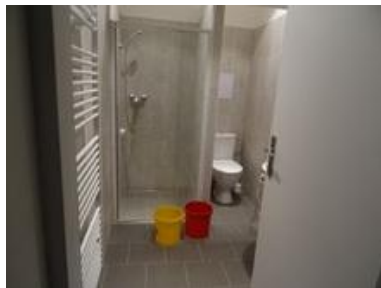
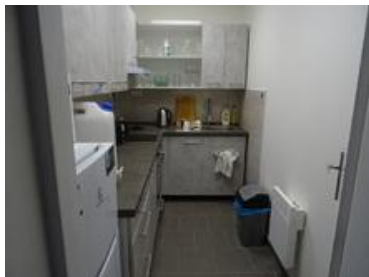


Jedná se o pozemek pouze pod halou, součástí pozemku je stavba haly bez čp/če

Součástí pozemku je stavba budovy bez č.p. i č.ev.

Hala na p.p.č.99- jiná stavba





Části prostoru:

1 NP **severní nízká část**

Zastavěná plocha: $18 \cdot 18.8 = 338.40 \text{ m}^2$

1 NP **jižní nízká část**

Zastavěná plocha: $13.2 \cdot 18.9 = 249.48 \text{ m}^2$

1 NP **Středová vysoká část s vřaty**

Zastavěná plocha: $18.7 \cdot 18.85 = 352.50 \text{ m}^2$

1 NP **Středová vysoká část s vestavbou služebny hasičů**

Zastavěná plocha: $11 \cdot 18.85 = 207.35 \text{ m}^2$

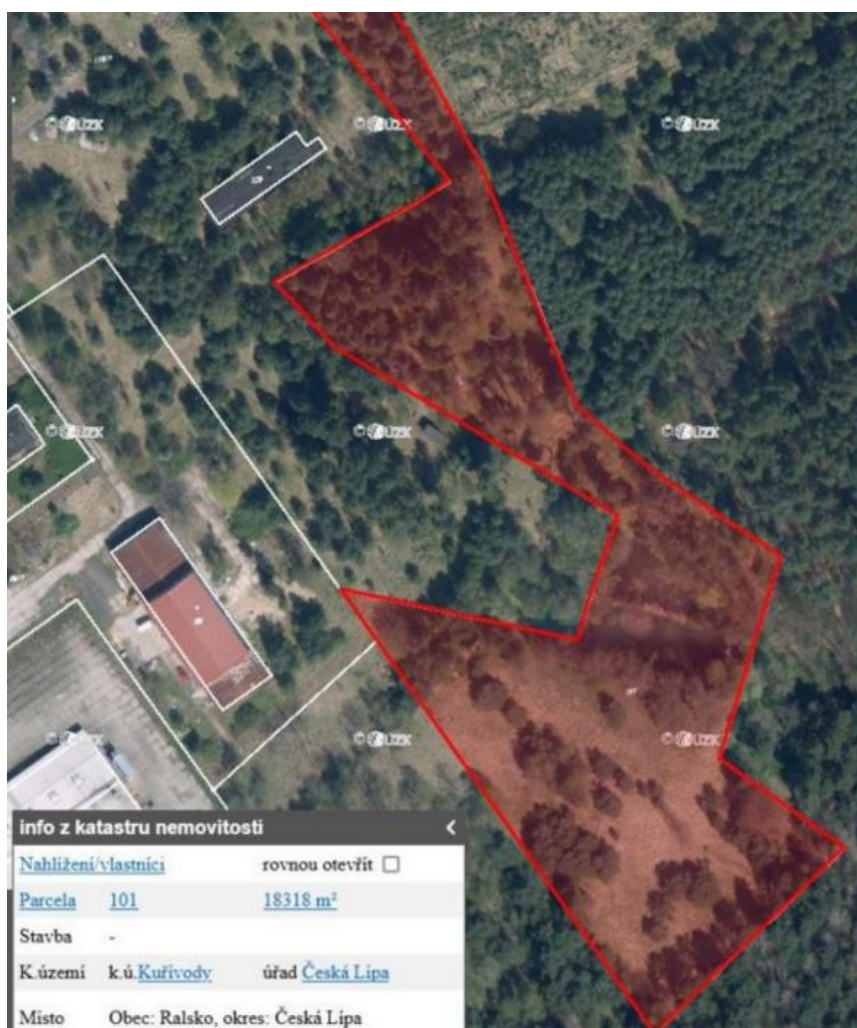
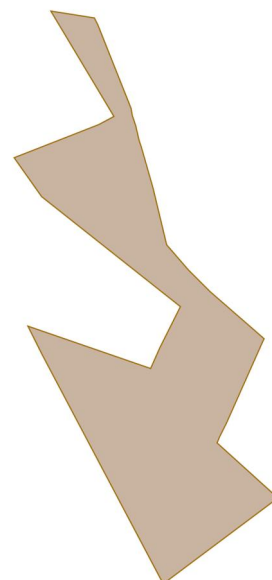
Patra:

| Podlaží | Zastavěná plocha | Podlahová plocha | Užitná započítatelná plocha | Obestavěný prostor |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 NP | 1 147.73 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ³ | 0.00 m ³ |
| | Ø 1 147.73 m² | | | |
| Součty: | 1 147.73 m² | 0.00 m² | 0.00 | 0.00 m³ |
| pro porovn. oc.: | 1 147.73 m² | 0.00 m² | 0.00 | 0.00 m³ |

Pozemek číslo 101 o výměře 18 318 m²

Informace o pozemku:

| | |
|---------------------|--|
| Číslo: | 101 |
| Způsoby využití: | jiná plocha |
| Katastr: | Kuřívody |
| List vlastnictví: | 1 |
| Obec: | Ralsko |
| Okres: | Česká Lípa |
| Skupina: | Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky |
| Výměra: | 18 318 m ² |
| GPS: | 50°35'13.373"N, 14°49'6.591"E |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |
| Zemědělská kultura: | Ne |
| Stavební parcela: | Ne |

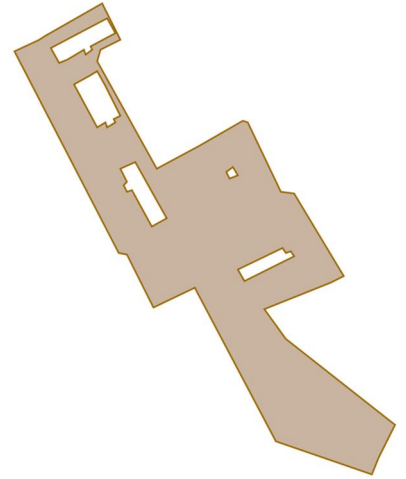


Jedná se o pozemek východně od haly, náletové dřeviny, část zamokřená, neudržované.

Pozemek číslo 116/1 o výměře 28 540 m²

Informace o pozemku:

| | |
|---------------------|--|
| Číslo: | 116/1 |
| Způsoby využití: | jiná plocha |
| Katastr: | Kuřívody |
| List vlastnictví: | 1 |
| Obec: | Ralsko |
| Okres: | Česká Lípa |
| Skupina: | Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky |
| Výměra: | 28 540 m ² |
| GPS: | 50°35'19.834"N, 14°48'58.196"E |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |
| Zemědělská kultura: | Ne |
| Stavební parcela: | Ne |



Jedná se o pozemek severovýchodně od haly, vzrostlý nálet, neudržovaný

Část pozemku 116/1 - zbylá neoceněná část 20 421 m²

Část pozemku 116/1 - oceňovaná část pozemku 8 119 m²

Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_f ... cenotvorný koeficient

V případě, že oceňovaný pozemek má lepší parametr použitého cenotvorného koeficientu, je jeho hodnota u vzorku záporná a naopak.

Základní jednotkou porovnání je v případě pozemku m²

Porovnávací ocenění pozemků zhodnocených stavbou nebo stavby na pozemku jiného vlastníka - použitý vzorec

Obvyklá cena oceňované nemovitosti se určí na základě porovnání pouze s realizovanými tržními cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“.

Oproti tomu **tržní hodnota** oceňované nemovitosti se určí na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“.

Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{nem} ... výměra nemovitosti

K_f ... cenotvorný koeficient (index odlišnosti)

Poznámka:

V případě, že oceňovaná nemovitá věc má lepší parametr použitého cenotvorného koeficientu, je jeho hodnota u vzorku záporná a naopak.

Základní jednotkou porovnání je v případě oceňovaného pozemku zhodnoceného stavbou "Zastavěná plocha hlavní stavby m²",

Vysvětlení pojmů jednotek

Zastavěná plocha hlavní stavby - načítaný součet ploch podlaží stavby je pravděpodobně nevhodnější parametr, kdy se oceňovatel nedostane dovnitř stavby vzorku

Podlahová plocha hlavní stavby - pouze v případě možnosti její zjištění

Užitná započítatelná plocha hlavní stavby - pouze v případě možnosti její zjištění

Další základní jednotkou porovnání může být m³ hlavní stavby, trh však s touto jednotkou v podstatě nepracuje

Další jednotkou může být kus (tedy nemovitá věc jako celek), pouze v případě velice podobných výměr stavby a pozemku

Porovnávací ocenění pozemků *Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky*

Segment trhu: Soubor pozemků

Vlastnictví: Město Ralsko

Oceňované pozemky:

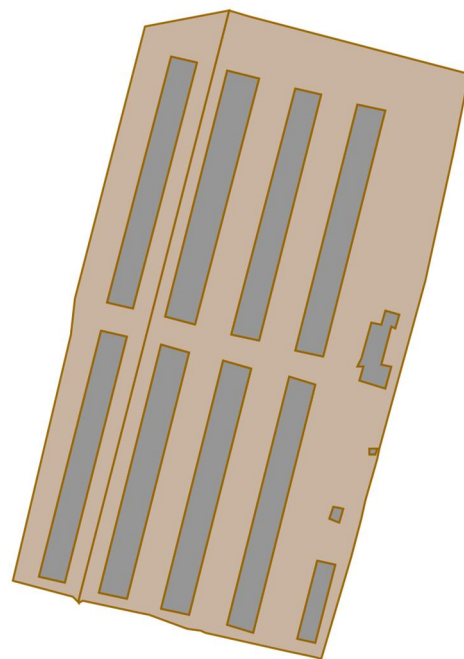
| | Katastr | LV | Výměra |
|--------------------------------|----------|----|-----------------------------|
| 88/1 - oceňovaná část | Kuřívody | 1 | 8 093 m ² |
| 101 | Kuřívody | 1 | 18 318 m ² |
| 116/1 - oceňovaná část pozemku | Kuřívody | 1 | 8 119 m ² |
| Celková výměra: | | | 34 530 m² |

Použité vzorky:

Vzorek V-450/2024-501 Mimoň 13.2.2024

Započítané pozemky:

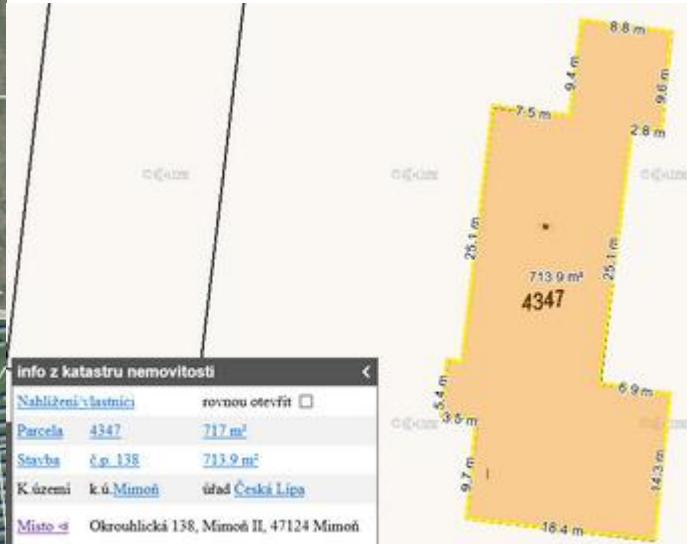
| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-------|-----------------------------|
| 4343 | zast. pl. | Mimoň | 3 173 m ² |
| 4344 | zast. pl. | Mimoň | 3 103 m ² |
| 4345 | zast. pl. | Mimoň | 3 676 m ² |
| 4346 | zast. pl. | Mimoň | 3 028 m ² |
| 4347 | zast. pl. | Mimoň | 717 m ² |
| 4348 | zast. pl. | Mimoň | 17 m ² |
| 4349 | zast. pl. | Mimoň | 60 m ² |
| 4350 | ostat.pl. | Mimoň | 46 728 m ² |
| 4351 | zast. pl. | Mimoň | 3 064 m ² |
| 4352 | zast. pl. | Mimoň | 3 105 m ² |
| 4353 | zast. pl. | Mimoň | 3 043 m ² |
| 4354 | zast. pl. | Mimoň | 3 031 m ² |
| 4355 | ostat.pl. | Mimoň | 13 436 m ² |
| 4356 | zast. pl. | Mimoň | 595 m ² |
| Celková výměra: | | | 86 776 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|-----------------|-------------|
| LA POCELLE a.s. | Nabyvatel |
| LA POCELLE a.s. | Navrhovatel |
| Město Mimoň | Navrhovatel |
| Město Mimoň | Převodce |





Segment trhu: Soubor pozemků

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 19.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 09:51:47. Zápis proveden dne 13.02.2024.

Cena: 28 000 000 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|--|-----------|
| 1 | Lokalita | 5 % |
| 2 | Funkční stavba na pozemku | 10 % |
| 3 | Zátěže na oceňovaném pozemku (podmáčený pozemek, vysoká hladina spodní vody, náletové dřeviny) | 25 % |

| Skupina | Sum | K_{fs} |
|---------|------|----------|
| 1 | 5 % | 1.05 |
| 2 | 10 % | 1.1 |
| 3 | 25 % | 1.25 |

$$K_f = 1.05 \times 1.1 \times 1.25 = 1.44375$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 28\,000\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 28\,000\,000 \times 1 + (0) = 28\,000\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 28\,000\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$V_{vz} = 86\,776$ m² ... *výměra vzorku*

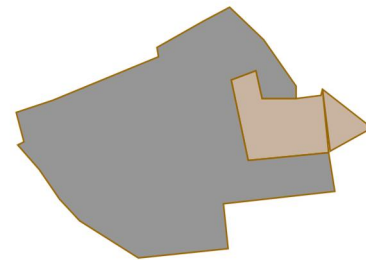
$V_{poz} = 34\,530$ m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1.44375$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 28\,000\,000 / 86\,776 \times 34\,530 / 1.44375 = 7\,717\,257 \text{ Kč}$$

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-------|-----------------------------|
| 3566 | ostat.pl. | Mimoň | 608 m ² |
| 3568 | ostat.pl. | Mimoň | 2 314 m ² |
| 3570 | zast. pl. | Mimoň | 17 620 m ² |
| Celková výměra: | | | 20 542 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|--------------------|-----------------|
| C.Bau spol. s r.o. | Navrhovatel |
| C.Bau spol. s r.o. | Převodce |
| Ing. Hořejší Petr | Právní zástupce |
| WÄRME s.r.o. | Nabyvatel |
| WÄRME s.r.o. | Navrhovatel |



Segment trhu: Stavební pro komerční využití

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2023 08:35:00. Zápis proveden dne 15.01.2024.

Cena: 7 189 700 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|--|-----------|
| 1 | Lokalita | 5 % |
| 3 | Zátěže na oceňovaném pozemku (podmáčený pozemek, vysoká hladiny spodní vody, náletové dřeviny) | 20 % |

| Skupina | Sum | K _{is} |
|---------|------|-----------------|
| 1 | 5 % | 1.05 |
| 2 | 0 % | 1 |
| 3 | 20 % | 1.2 |

$$K_f = 1.05 \times 1 \times 1.2 = 1.26$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$$C_{vz} = 7\,189\,700 \text{ Kč} \dots \text{cena vzorku}$$

$$K_u = 1 \dots \text{koeficient úpravy na reálnou cenu}$$

$$M_u = 0 \text{ Kč} \dots \text{mimořádná úprava}$$

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 7\,189\,700 \times 1 + (0) = 7\,189\,700 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$$CRU_{vz} = 7\,189\,700 \text{ Kč} \dots \text{reálná upravená cena vzorku}$$

$$K_u = 1 \dots \text{koeficient úpravy na reálnou cenu}$$

$$V_{vz} = 20\,542 \text{ m}^2 \dots \text{výměra vzorku}$$

$$V_{poz} = 34\,530 \text{ m}^2 \dots \text{výměra oceňovaného pozemku}$$

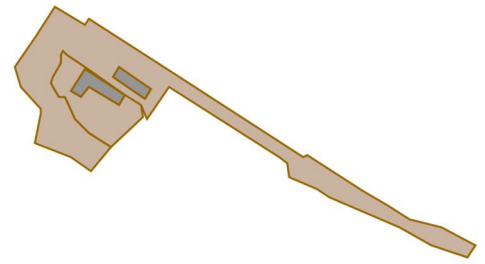
$$K_f = 1.26 \dots \text{cenotvorný koeficient}$$

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 7\,189\,700 / 20\,542 \times 34\,530 / 1.26 = 9\,591\,667 \text{ Kč}$$

Vzorek V-8515/2022-501 Noviny pod Ralskem 16.1.2023

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|------------------------------|----|-----------------------------|
| 211 | zast. pl. Noviny pod Ralskem | | 1 765 m ² |
| 255 | zast. pl. Noviny pod Ralskem | | 1 073 m ² |
| 694/17 | ostat.pl. Noviny pod Ralskem | | 8 208 m ² |
| 694/20 | ostat.pl. Noviny pod Ralskem | | 37 736 m ² |
| Celková výměra: | | | 48 782 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|--|-------------|
| Správa nemovitostí Kirchdorfer CZ s.r.o. | Převodce |
| TSR Czech Republic s.r.o. | Nabyvatel |
| TSR Czech Republic s.r.o. | Navrhovatel |



Segment trhu: Soubor pozemků

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2022 08:06:00. Zápis proveden dne 16.01.2023.

Cena: 15 500 000 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|--|-----------|
| 1 | Lokalita | 5 % |
| 2 | Součásti a příslušenství (zpevněná plocha) | 5 % |
| 2 | Funkční stavba na pozemku | 10 % |
| 3 | Zátěže na oceňovaném pozemku (podmáčený pozemek, vysoká hladiny spodní vody, náletové dřeviny) | 25 % |

| Skupina | Sum | K_{fs} |
|---------|------|----------|
| 1 | 5 % | 1.05 |
| 2 | 15 % | 1.15 |
| 3 | 25 % | 1.25 |

$$K_f = 1.05 \times 1.15 \times 1.25 = 1.509375$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 15\,500\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 15\,500\,000 \times 1 + (0) = 15\,500\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 15\,500\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 48\,782$ m² ... výměra vzorku

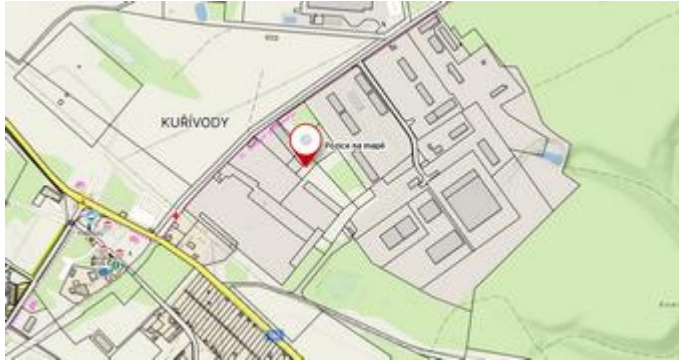
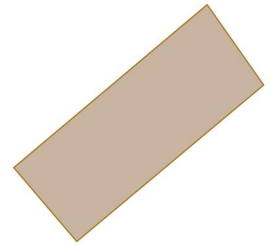
$V_{poz} = 34\,530$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1.509375$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 15\,500\,000 / 48\,782 \times 34\,530 / 1.509375 = 7\,268\,947 \text{ Kč}$$

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|----------|--------------------------|
| 80/2 | ostat.pl. | Kuřívody | 982 m ² |
| Celková výměra: | | | 982 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|-------------------|-------------|
| DK BOHEMIA s.r.o. | Nabyvatel |
| DK BOHEMIA s.r.o. | Navrhovatel |
| Město Ralsko | Navrhovatel |
| Město Ralsko | Převodce |



Segment trhu: Pozemek dle ÚP pro výrobu a skladování

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 27/2022 a dodatek č. 1 ze dne 13.06.2023 ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2023 08:19:37. Zápis proveden dne 24.11.2023.

Cena: 166 940 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlíšnost |
|---------|--|-----------|
| 2 | Součásti a příslušenství (zpevněná plocha) | 5 % |
| 3 | Zátěže na oceňovaném pozemku (podmáčený pozemek, vysoká hladiny spodní vody, náletové dřeviny) | 25 % |

| Skupina | Sum | K _{fs} |
|---------|------|-----------------|
| 1 | 0 % | 1 |
| 2 | 5 % | 1.05 |
| 3 | 25 % | 1.25 |

$$K_f = 1 \times 1.05 \times 1.25 = 1.3125$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$$C_{vz} = 166\,940 \text{ Kč} \dots \text{cena vzorku}$$

$$K_u = 1 \dots \text{koeficient úpravy na reálnou cenu}$$

$$M_u = 0 \text{ Kč} \dots \text{mimořádná úprava}$$

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 166\,940 \times 1 + (0) = 166\,940 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$$CRU_{vz} = 166\,940 \text{ Kč} \dots \text{reálná upravená cena vzorku}$$

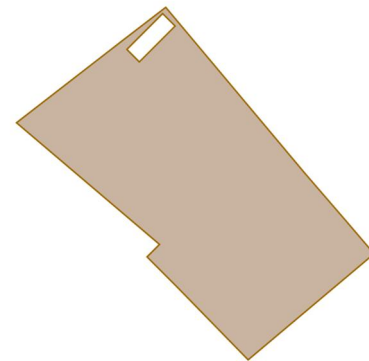
$$K_u = 1 \dots \text{koeficient úpravy na reálnou cenu}$$

$$V_{vz} = 982 \text{ m}^2 \dots \text{výměra vzorku}$$

$$V_{poz} = 34\,530 \text{ m}^2 \dots \text{výměra oceňovaného pozemku}$$

$$K_f = 1.3125 \dots \text{cenotvorný koeficient}$$

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 166\,940 / 982 \times 34\,530 / 1.3125 = 4\,472\,457 \text{ Kč}$$



Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------------------|--------------------|----|----------------------------|
| 80/2 díl "a" - část prodaná dle GP | ostat.pl. Kuřívody | | 2 956 m ² |
| Celková výměra: | | | 2 956 m² |

Nezapočítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|--|--------------------|----|----------------------------|
| 80/12 - pozemek, který nebyl předmětem prodeje | ostat.pl. Kuřívody | | 8 285 m ² |
| Celková výměra: | | | 8 285 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|-----------------------|-------------|
| Město Ralsko | Navrhovatel |
| Město Ralsko | Převodce |
| Polyset, spol. s r.o. | Nabyvatel |
| Polyset, spol. s r.o. | Navrhovatel |



I.

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti: pozemku p. č. 80/2 ostatní plocha/ jiná plocha o výměře 3947 m², který je zapsán na LV č. 1 pro obec Ralsko, v katastrálním území Kuřívody, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa.

II.

Prodávající prodává a kupující přijímá část pozemku p. č. 80/2 ostatní plocha/ jiná plocha (dle nevneseného GP č. 512-33/2022 p. p. č. 80/2 díl "a" ostatní plocha/ jiná plocha) o výměře 2965 m² v katastrálním území Kuřívody (dále jen „předmět smlouvy“). GP č. 512-33/2022 tvoří přílohu a nedílnou součást této kupní smlouvy.

III.

Prodávající prodává kupujícímu předmět smlouvy, část p. p. č. 80/2 ostatní plocha /jiná plocha (dle nevneseného GP č. 512-33/2022 p. p. č. 80/2 díl "a" ostatní plocha/ jiná plocha) o výměře 2965 m² za celkovou kupní cenu **504.000 Kč** (slovy: pět set čtyři tisíc korun českých). Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 5444-114/2022 ze dne 29. 11. 2022 vyhotoveným Ing. Zdeňkem Millerem, Mlýnská 1279/46, 466 02 Jablonec nad Nisou, IČO: 602 54 360.

Segment trhu: Pozemek dle ÚP pro výrobu a skladování

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 01/2023 a dodatek č. 1 ze dne 13.06.2023 ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2023 08:14:37.
Zápis proveden dne 24.11.2023.

Cena: 504 000 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|--|-----------|
| 2 | Součásti a příslušenství (zpevněná plocha) | 5 % |
| 3 | Zátěže na oceňovaném pozemku (podmáčený pozemek, vysoká hladiny spodní vody, náletové dřeviny) | 25 % |

| Skupina | Sum | K_{fs} |
|---------|------|----------|
| 1 | 0 % | 1 |
| 2 | 5 % | 1.05 |
| 3 | 25 % | 1.25 |

$$K_f = 1 \times 1.05 \times 1.25 = 1.3125$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$$C_{vz} = 504\,000 \text{ Kč ... cena vzorku}$$

$$K_u = 1 \text{ ... koeficient úpravy na reálnou cenu}$$

$$M_u = 0 \text{ Kč ... mimořádná úprava}$$

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 504\,000 \times 1 + (0) = 504\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$$CRU_{vz} = 504\,000 \text{ Kč ... reálná upravená cena vzorku}$$

$$K_u = 1 \text{ ... koeficient úpravy na reálnou cenu}$$

$$V_{vz} = 2\,956 \text{ m}^2 \text{ ... výměra vzorku}$$

$$V_{poz} = 34\,530 \text{ m}^2 \text{ ... výměra oceňovaného pozemku}$$

$$K_f = 1.3125 \text{ ... cenotvorný koeficient}$$

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 504\,000 / 2\,956 \times 34\,530 / 1.3125 = 4\,485\,629 \text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:

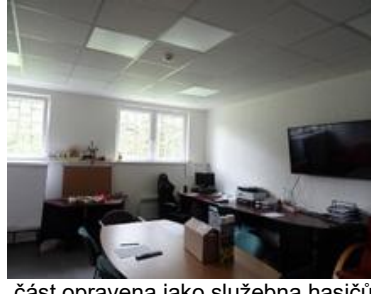
| Vzorek | Hodnota | Váha |
|--|---------------------|------|
| V-450/2024-501 Mimoň 13.2.2024 | 7 717 257 Kč | 1 |
| V-7313/2023-501 Mimoň 15.1.2024 | 9 591 667 Kč | 1 |
| V-8515/2022-501 Noviny pod Ralskem 16.1.2023 | 7 268 947 Kč | 1 |
| V-6303/2023-501 Kuřívody 24.11.2023 | 4 472 457 Kč | 1 |
| V-6302/2023-501 Kuřívody 24.11.2023 | 4 485 629 Kč | 1 |
| Vážený průměr: | 6 707 191 Kč | |
| Zaokrouhlení: | ~10 000~ | |
| Porovnávací ocenění: | 6 710 000 Kč | |

**Porovnávací ocenění Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky -
Pozemek zhodnocený stavbou**

Jedná se pouze o p.p.č.99, součástí je stavba haly bez č.p./če.



pohled z čelní strany



část opravena jako služebna hasičů



většina stavby je však zdevastovaná

Typ: Hala pro skladování, garážování, služby apod.

Konstrukce: Zděná

Stav: Zdevastovaný, menší vnitřní část opravena

Vlastnictví: obec

Hala na p.p.č.99- jiná stavba

Patra pro porovnávací ocenění:

| Podlaží | Zastavěná plocha | Podlahová plocha | Užitná započítatelná plocha | Obestavěný prostor |
|----------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 NP | 1 147.73 m ² | 0.00 m ² | 0.00 m ³ | 0.00 m ³ |
| Součty: | 1 147.73 m² | 0.00 m² | 0.00 | 0.00 m³ |

Pozemky:

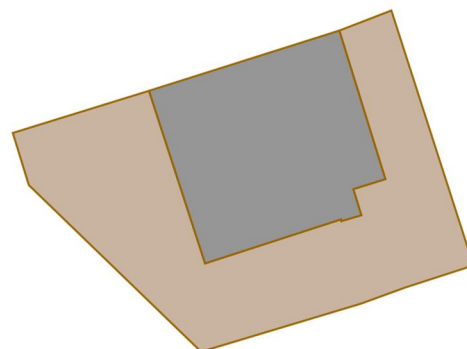
| Číslo | Katastr | LV | Druh | Výměra |
|-------|----------|----|-----------|----------------------|
| 99 | Kuřívody | 1 | zast. pl. | 1 148 m ² |

Použité vzorky:

Vzorek V-694/2022-501 Mimoň 22.2.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-------|----------------------------|
| 3480/5 | ostat.pl. | Mimoň | 893 m ² |
| 3482/4 | zast. pl. | Mimoň | 535 m ² |
| Celková výměra: | | | 1 428 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|-------------------------|-------------|
| EKOS MIMOŇ spol. s r.o. | Navrhovatel |
| EKOS MIMOŇ spol. s r.o. | Převodce |
| Žák Zdeněk | Nabyvatel |
| Žák Zdeněk | Navrhovatel |

Stavební objekt - detail

Kód: 106921223

Aktuální údaje Informace k datu

Obec: [Mimoň](#)
Parcela a katastrální území: [3482/4, k.ú. Mimoň](#)

Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:

Typ: budova bez č.p. i č.ev.
Způsob využití: stavba občanského vybavení

Technicko-ekonomické atributy

| | | | |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Datum dokončení: | 21.01.2022 | Druh svíslé nosné konstrukce: | Cihly, tvárnice, ohlivoé bloky |
| Počet bytů: | 0 | Přípojení na vodovod: | S vodovodem |
| Zastavěná plocha [m ²]: | 535 | Přípojení na kanalizační síť: | Přípoj na kanalizační síť |
| Obestavěný prostor [m ³]: | 3245 | Přípojení na rozvod plynu: | Bez plynu |
| Podlahová plocha [m ²]: | 480 | Způsob vytápění: | Centrální domovní (kotel ve stavbě) |
| Počet podlaží: | 1 | Vybavení výtahem: | Bez výtahu |
| Počet vchodů: | 0 | | |





Typ: Výrobní a skladový objekt

Konstrukce: Zděná

Stav: Běžně udržovaný

Zastavěná plocha: 535 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 25.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 15:27:21. Zápis proveden dne 22.02.2022.

Cena: 1 742 300 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|-------------------------------|-----------|
| 1 | Umístění v rámci mikroregionu | 5 % |
| 2 | Konstrukční provedení | 3 % |
| 2 | Stavebně technický stav | 5 % |

| Skupina | Sum | K _{fs} |
|---------|-----|-----------------|
| 1 | 5 % | 1.05 |
| 2 | 8 % | 1.08 |

K_f = 1.05 × 1.08 = 1.134

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 1\,742\,300$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

zohlednění časového hlediska

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 1\,742\,300 \times 1.1 + (0) = 1\,916\,530$ Kč

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 1\,916\,530$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 535$ m² ... *výměra vzorku*

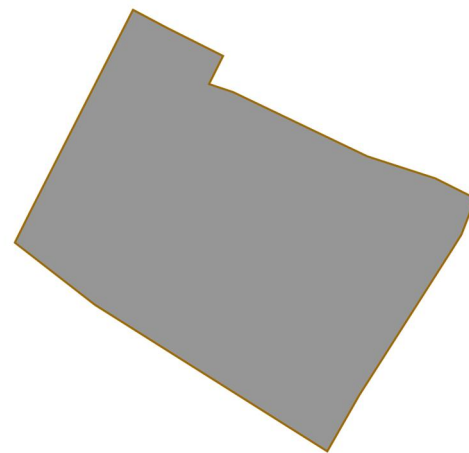
$V_{nem} = 1\,147.73$ m² ... *výměra nemovitosti*

$K_f = 1.134$... *cenotvorný koeficient*

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 1\,916\,530 / 535 \times 1\,147.73 / 1.134 = 3\,625\,656$ Kč

Započítané pozemky:

| Číslo | | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|---------------------------------|----|----------------------------|
| 64/1 | zast. pl. | Dolní Krupá u Mnichova Hradiště | | 1 496 m ² |
| Celková výměra: | | | | 1 496 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|---------------|-------------|
| Shiman Anutsa | Nabyvatel |
| Shiman Anutsa | Navrhovatel |
| Vrána Martin | Navrhovatel |
| Vrána Martin | Převodce |



Info z katastru nemovitosti

Nahližení/vlastníci rovnou otevřít

Parcela st. 64/1 1496 m²

Stavba bez čp/če 203,5 m²

K.území k.ú. Dolní Krupá u Mnichova Hradiště úřad undefined

Místo ← Obec: Dolní Krupá, okres: Mladá Boleslav



Typ: Zemědělské stavby a haly

Konstrukce: Zděná

Stav: Neudržovaný

Zastavěná plocha: 532 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 15:01:00. Zápis proveden dne 20.06.2024.

Cena: 2 247 000 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|-------------------------------|-----------|
| 1 | Umístění v rámci mikroregionu | -1 % |
| 2 | Konstrukční provedení | -3 % |
| 2 | Stavebně technický stav | -3 % |

| Skupina | Sum | K _{is} |
|---------|------|-----------------|
| 1 | -1 % | 0.99 |
| 2 | -6 % | 0.94 |

K_f = 0.99 × 0.94 = **0.9306**

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 2\,247\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,247\,000 \times 1 + (0) = \mathbf{2\,247\,000}$ Kč

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,247\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 532$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{nem} = 1\,147.73$ m² ... *výměra nemovitosti*

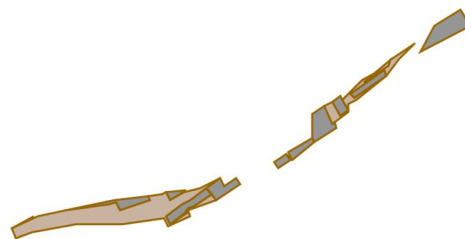
$K_f = 0.9306$... *cenotvorný koeficient*

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 2\,247\,000 / 532 \times 1\,147.73 / 0.9306 = \mathbf{5\,209\,142}$ Kč

Vzorek V-8696/2022-207 Bělá pod Bezdězem 18.10.2022

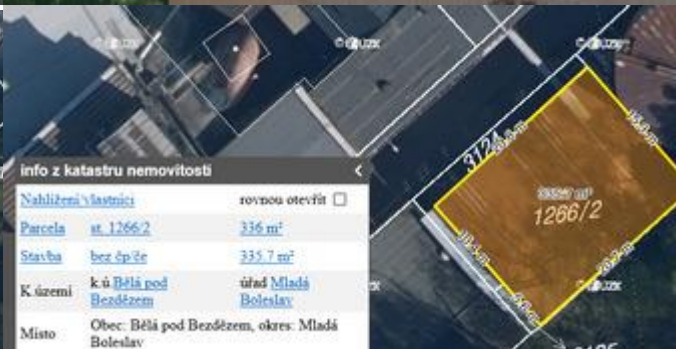
Započítané pozemky:

| Číslo | | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-------------------|----|----------------------------|
| 1268 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 415 m ² |
| 2218/1 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 62 m ² |
| 2218/2 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 106 m ² |
| 2218/3 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 254 m ² |
| 2219 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 87 m ² |
| 2220 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 230 m ² |
| 2221 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 34 m ² |
| 2222 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 196 m ² |
| 2223 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 39 m ² |
| 2229 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 183 m ² |
| 2232 | zast. pl. | Bělá pod Bezdězem | | 121 m ² |
| 2979/2 | ostat.pl. | Bělá pod Bezdězem | | 309 m ² |
| 2979/3 | ostat.pl. | Bělá pod Bezdězem | | 1 651 m ² |
| 2979/4 | ostat.pl. | Bělá pod Bezdězem | | 41 m ² |
| 3125 | ostat.pl. | Bělá pod Bezdězem | | 7 m ² |
| Celková výměra: | | | | 3 735 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|---------------------------|-------------|
| EUROBIT investiční s.r.o. | Nabyvatel |
| EUROBIT investiční s.r.o. | Navrhovatel |
| OJGAR, s.r.o. | Navrhovatel |
| OJGAR, s.r.o. | Převodce |



info z katastru nemovitosti

Nabližší vlastníci rovnou otevřít

Parcela st. 2218/3 344 m²

Stavba bez čp.čr 343,5 m²

K.území k.ú. Bělá pod Bezdězem úřad Mladá Boleslav

Místo Obec: Bělá pod Bezdězem, okres: Mladá Boleslav

info z katastru nemovitosti

Nabližší vlastníci rovnou otevřít

Parcela st. 1266/2 336 m²

Stavba bez čp.čr 335,7 m²

K.území k.ú. Bělá pod Bezdězem úřad Mladá Boleslav

Místo Obec: Bělá pod Bezdězem, okres: Mladá Boleslav

Stavební objekt - detail

Kód: 98516353

| Aktuální údaje | Informace k datu |
|-------------------------------|---|
| Obec: | Bělá pod Bezdězem |
| Parcela a katastrální území: | st. 2218/3 k.ú. Bělá pod Bezdězem |
| Údaje o vlastnictví | |
| Číslo popisná nebo evidenční: | |
| Typ: | budova bez č.p. i č.ev. |
| Způsob využití: | stavba pro výrobu a skladování |



Technicko-ekonomické atributy

| | | | |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|----------------------------|
| Datum dokončení: | 31.12.1975 | Druh svíslé nosné konstrukce: | Jiné materiály a kombinace |
| Počet bytů: | 0 | Připojení na vodovod: | Bez vodovodu |
| Zastavěná plocha [m ²]: | 35 | Připojení na kanalizační síť: | Bez kanalizace a jímky |
| Obestavěný prostor [m ³]: | 240 | Připojení na rozvod plynu: | Bez plynu |
| Podlahová plocha [m ²]: | 64 | Způsob vytápění: | Jiné (i bez topení) |
| Počet podlaží: | 2 | Vybavení výtahem: | Bez výtahu |
| Počet vchodů: | 0 | | |

Stavební objekt - detail

Kód: 18724680

| Aktuální údaje | Informace k datu |
|-------------------------------|---|
| Obec: | Bělá pod Bezdězem |
| Část obce: | Bělá pod Bezdězem |
| Parcela a katastrální území: | st. 1265 k.ú. Bělá pod Bezdězem |
| Údaje o vlastnictví | |
| Číslo popisná nebo evidenční: | 871 |
| Typ: | budova s číslem popisným |
| Způsob využití: | stavba pro výrobu a skladování |



Technicko-ekonomické atributy

| | | | |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Datum dokončení: | 31.12.1868 | Druh svíslé nosné konstrukce: | Jiné materiály a kombinace |
| Počet bytů: | 0 | Připojení na vodovod: | S vodovodem |
| Zastavěná plocha [m ²]: | 4310 | Připojení na kanalizační síť: | Vlastní oštica odpadních vod |
| Obestavěný prostor [m ³]: | 41287 | Připojení na rozvod plynu: | Bez plynu |
| Podlahová plocha [m ²]: | 4670 | Způsob vytápění: | Centrální domovní (kotel ve stavbě) |
| Počet podlaží: | 3 | Vybavení výtahem: | Bez výtahu |
| Počet vchodů: | 0 | | |



Typ:

Konstrukce:

Stav:

Zastavěná plocha: 1 727 m²

Vlastnictví:

Typ ceny:

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2022 10:37:06. Zápis proveden dne 18.10.2022.

Cena: 8 000 000 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|-------------------------------|-----------|
| 1 | Umístění v rámci mikroregionu | -1 % |
| 2 | Konstrukční provedení | -3 % |
| 2 | Stavebně technický stav | -5 % |

| Skupina | Sum | K_{fs} |
|---------|------|----------|
| 1 | -1 % | 0.99 |
| 2 | -8 % | 0.92 |

$$K_f = 0.99 \times 0.92 = \mathbf{0.9108}$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 8\,000\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 8\,000\,000 \times 1 + (0) = \mathbf{8\,000\,000\,Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 8\,000\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 1\,727$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{nem} = 1\,147.73$ m² ... *výměra nemovitosti*

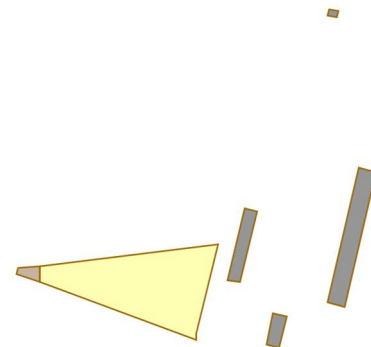
$K_f = 0.9108$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 8\,000\,000 / 1\,727 \times 1\,147.73 / 0.9108 = \mathbf{5\,837\,306\,Kč}$$

Vzorek V-748/2023-501 Pertoltice pod Ralskem 28.2.2023

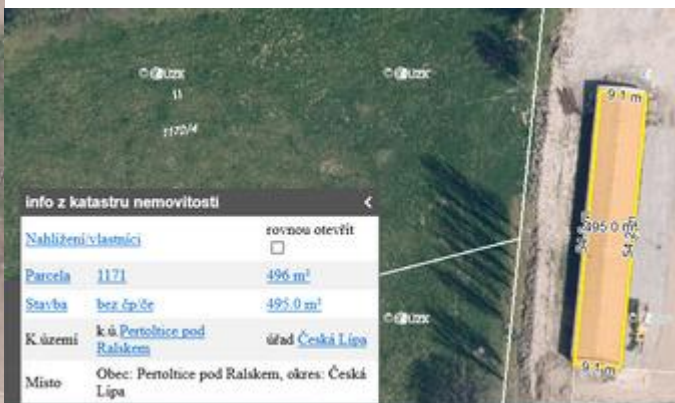
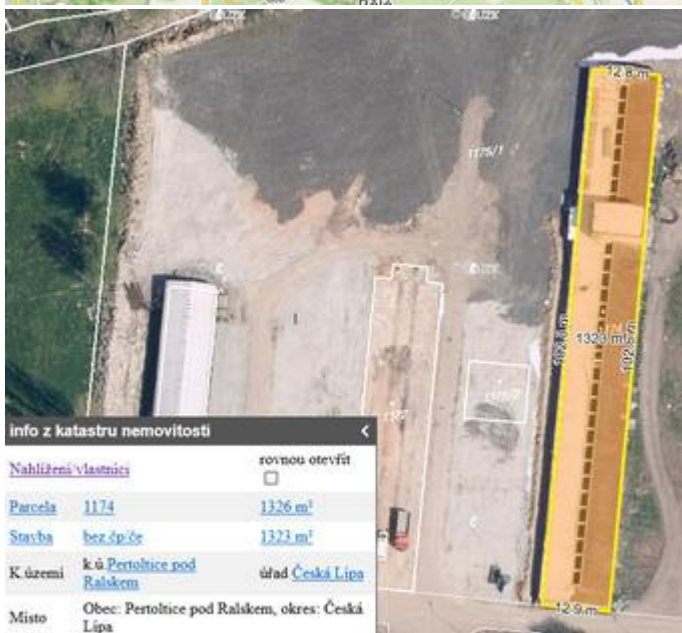
Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|------------------------|----------------------------|
| 1161 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 37 m ² |
| 1169/1 | ostat.pl. | Pertoltice pod Ralskem | 136 m ² |
| 1170/1 | travní p. | Pertoltice pod Ralskem | 5 294 m ² |
| 1171 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 496 m ² |
| 1173 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 233 m ² |
| 1174 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 1 326 m ² |
| Celková výměra: | | | 7 522 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|------------------|-------------|
| Bilá Helena | Navrhovatel |
| Bilá Helena | Převodce |
| BWT PRAHA s.r.o. | Nabyvatel |
| BWT PRAHA s.r.o. | Navrhovatel |



Typ: Zemědělské a skladové stavby

Konstrukce: Zděná

Stav: Běžně udržovaný

Zastavěná plocha: 2 051 m²

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 06.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2023 10:53:06. Zápis proveden dne 28.02.2023.

Cena: 11 000 000 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|-------------------------------|-----------|
| 1 | Umístění v rámci mikroregionu | 3 % |
| 2 | Konstrukční provedení | -1 % |
| 2 | Stavebně technický stav | -1 % |

| Skupina | Sum | K_{fs} |
|---------|------|----------|
| 1 | 3 % | 1.03 |
| 2 | -2 % | 0.98 |

$$K_f = 1.03 \times 0.98 = \mathbf{1.0094}$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 11\,000\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 11\,000\,000 \times 1 + (0) = \mathbf{11\,000\,000\,Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 11\,000\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 2\,051$ m² ... *výměra vzorku*

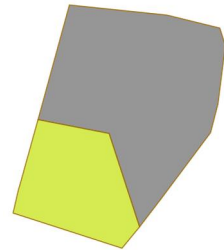
$V_{nem} = 1\,147.73$ m² ... *výměra nemovitosti*

$K_f = 1.0094$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 11\,000\,000 / 2\,051 \times 1\,147.73 / 1.0094 = \mathbf{6\,098\,199\,Kč}$$

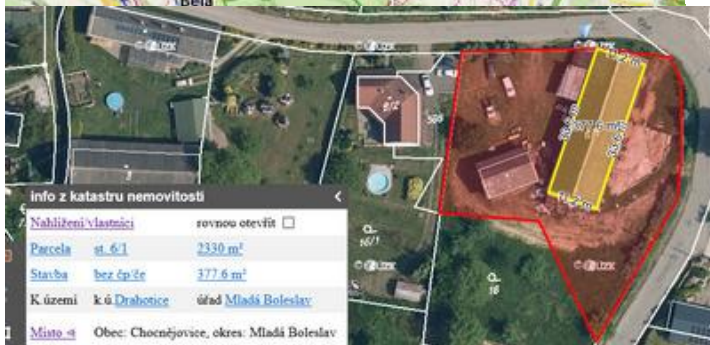
Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 6/1 | zast. pl. | Drahotice | 2 330 m ² |
| 18 | zahrada | Drahotice | 957 m ² |
| Celková výměra: | | | 3 287 m² |



Účastníci řízení

| Jméno | Typ |
|-----------------|-------------|
| Koucký Vladimír | Navrhovatel |
| Koucký Vladimír | Převodce |
| Vocásek Filip | Nabyvatel |
| Vocásek Filip | Navrhovatel |



Typ: Zemědělská stavba

Konstrukce: Zděná

Stav: Neudržovaný

Zastavěná plocha: 378 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 12.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2023 13:45:26. Zápis proveden dne 14.02.2023.

Cena: 2 600 000 Kč

| Skupina | Cenotvorný faktor | Odlišnost |
|---------|-------------------------------|-----------|
| 1 | Umístění v rámci mikroregionu | -1 % |
| 2 | Konstrukční provedení | -3 % |
| 2 | Stavebně technický stav | -2 % |

| Skupina | Sum | K_{fs} |
|---------|------|----------|
| 1 | -1 % | 0.99 |
| 2 | -5 % | 0.95 |

$$K_f = 0.99 \times 0.95 = \mathbf{0.9405}$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 2\,600\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 2\,600\,000 \times 1 + (0) = \mathbf{2\,600\,000 \text{ Kč}}$$

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 2\,600\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$V_{vz} = 378$ m² ... výměra vzorku

$V_{nem} = 1\,147.73$ m² ... výměra nemovitosti

$K_f = 0.9405$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 2\,600\,000 / 378 \times 1\,147.73 / 0.9405 = \mathbf{8\,393\,838 \text{ Kč}}$$

Vyřazené vzorky:

Vyřazený vzorek V-682/2024-501 Kuřívody 23.2.2024

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|----------|--------------------------|
| 315/43 | zast. pl. | Kuřívody | 664 m ² |
| Celková výměra: | | | 664 m² |

Důvod vyřazení:

Odlišný podsegment trhu - občanská vybavenost

Smlouva kupní ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 10:15:00. Zápis proveden dne 23.02.2024.

Cena: 11 420 000 Kč

Vyřazený vzorek V-592/2024-501 Kuřívody 20.2.2024

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|----------|----------------------------|
| 81 | zast. pl. | Kuřívody | 1 065 m ² |
| Celková výměra: | | | 1 065 m² |

Důvod vyřazení:

převod mezi personálně propojenými osobami

Smlouva kupní č. 19/2022 ze dne 29.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2024 09:40:20. Zápis proveden dne 20.02.2024.

Cena: 181 050 Kč

Vyřazený vzorek V-5092/2023-501 Náhlov 3.10.2023

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|------------|--------|----------------------------|
| 36 | zast. pl. | Náhlov | 681 m ² |
| 44/2 | ostat. pl. | Náhlov | 289 m ² |
| 47/7 | ostat. pl. | Náhlov | 2 421 m ² |
| 47/8 | ostat. pl. | Náhlov | 1 001 m ² |
| Celková výměra: | | | 4 392 m² |

Důvod vyřazení:

Odlišný podsegment trhu - občanská vybavenost

Smlouva kupní ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 09:31:53. Zápis proveden dne 03.10.2023.

Cena: 3 000 000 Kč

Vyřazený vzorek V-4493/2022-501 Hradčany nad Ploučnicí 19.7.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|-------|------------|------------------------|-----------------------|
| 466 | ostat. pl. | Hradčany nad Ploučnicí | 10 397 m ² |

| | | | |
|------------------------|-----------|------------------------|-----------------------------|
| 467 | zast. pl. | Hradčany nad Ploučnicí | 402 m ² |
| 468 | zast. pl. | Hradčany nad Ploučnicí | 55 m ² |
| Celková výměra: | | | 10 854 m² |

Důvod vyřazení:

odlišný podsegment trhu - ČOV

Smlouva kupní č. CES 513/2022/RELE - č. SVS/LB/417/22 ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022 13:45:56.

Zápis proveden dne 19.07.2022.

Cena: 3 400 000 Kč

Vyřazený vzorek V-3020/2022-501 Ploužnice pod Ralskem 20.5.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-----------------------|----|--------------------------|
| 386 | zast. pl. | Ploužnice pod Ralskem | | 509 m ² |
| Celková výměra: | | | | 509 m² |

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní č. 2177355792 ze dne 18.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2022 08:06:00. Zápis proveden dne 20.05.2022.

Cena: 390 000 Kč

Vyřazený vzorek V-1943/2022-501 Boreček 7.4.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|---------|----|--------------------------|
| 66 | zast. pl. | Boreček | | 66 m ² |
| 67 | ostat.pl. | Boreček | | 699 m ² |
| Celková výměra: | | | | 765 m² |

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků, odlišný segment trhu, malá výměra

Smlouva kupní ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2022 10:30:00. Zápis proveden dne 07.04.2022.

Cena: 715 785 Kč

Vyřazený vzorek V-155/2023-501 Mimoň 31.1.2023

Započítané pozemky:

| Číslo | | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|---------|----|----------------------------|
| 1212 | zast. pl. | Mimoň | | 455 m ² |
| 1213 | zast. pl. | Mimoň | | 94 m ² |
| 1214 | ostat.pl. | Mimoň | | 73 m ² |
| 1215/1 | ostat.pl. | Mimoň | | 536 m ² |
| 1216/1 | zast. pl. | Mimoň | | 60 m ² |
| Celková výměra: | | | | 1 218 m² |

Důvod vyřazení:

odlišný podsegment trhu, malá výměra staveb

Smlouva kupní ze dne 09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 14:31:24. Zápis proveden dne 31.01.2023.

Cena: 1 300 000 Kč

Vyřazený vzorek V-7839/2022-501 Mimoň 21.12.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|---------|----|------------------------------|
| 428 | ostat.pl. | Mimoň | | 1 329 m ² |
| 4288 | zast. pl. | Mimoň | | 23 039 m ² |
| 4289 | zast. pl. | Mimoň | | 1 637 m ² |
| 4290 | ostat.pl. | Mimoň | | 1 209 m ² |
| 4291 | travní p. | Mimoň | | 24 658 m ² |
| 4373 | travní p. | Mimoň | | 86 612 m ² |
| 4374 | travní p. | Mimoň | | 89 450 m ² |
| 4375 | zast. pl. | Mimoň | | 967 m ² |
| 4376 | travní p. | Mimoň | | 53 115 m ² |
| 4379 | ostat.pl. | Mimoň | | 5 596 m ² |
| 4388 | ostat.pl. | Mimoň | | 980 m ² |
| 4389 | travní p. | Mimoň | | 157 m ² |
| 4547 | zast. pl. | Mimoň | | 151 m ² |
| Celková výměra: | | | | 288 900 m² |

Důvod vyřazení:

odlišný segment trhu, velká výměra pozemků -zemědělské sportoviště
Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) č.j. 128/2021-D,OD ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2022 10:21:00. Zápis proveden dne 21.12.2022.
Cena: 17 000 000 Kč

Vyřazený vzorek V-10107/2021-501 Mimoň 6.1.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-------|-----------------------------|
| 4232 | ostat.pl. | Mimoň | 242 m ² |
| 4233 | ostat.pl. | Mimoň | 172 m ² |
| 4236 | ostat.pl. | Mimoň | 4 567 m ² |
| 4237 | ostat.pl. | Mimoň | 11 461 m ² |
| 4238 | zast. pl. | Mimoň | 165 m ² |
| 4239 | ostat.pl. | Mimoň | 32 m ² |
| 4250 | zast. pl. | Mimoň | 1 418 m ² |
| 4251 | zast. pl. | Mimoň | 250 m ² |
| 4252 | ostat.pl. | Mimoň | 1 179 m ² |
| 4314 | ostat.pl. | Mimoň | 317 m ² |
| Celková výměra: | | | 19 803 m² |

Důvod vyřazení:

časový odstup prodeje delší než dva roky

Smlouva kupní ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 08:05:00. Zápis proveden dne 06.01.2022.

Cena: 10 872 000 Kč

Vyřazený vzorek V-9771/2022-207 Dolní Krupá u Mnichova Hradiště 2.12.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------|
| 127 | zast. pl. | Dolní Krupá u Mnichova Hradiště | 425 m ² |
| Celková výměra: | | | 425 m² |

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní o nabytí vlastnictví podle zák.č.92/1991 Sb. č.22/045/0172 ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 10:40:32. Zápis proveden dne 02.12.2022.

Cena: 170 000 Kč

Vyřazený vzorek V-1662/2023-501 Pertoltice pod Ralskem 14.4.2023

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|------------------------|-----------------------------|
| 1172 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 784 m ² |
| 1175/1 | ostat.pl. | Pertoltice pod Ralskem | 27 051 m ² |
| 1175/2 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 127 m ² |
| 1176 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 40 m ² |
| 1177 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 1 332 m ² |
| 1178 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 2 177 m ² |
| 1179 | ostat.pl. | Pertoltice pod Ralskem | 3 137 m ² |
| 1181 | ostat.pl. | Pertoltice pod Ralskem | 4 246 m ² |
| 1184 | zast. pl. | Pertoltice pod Ralskem | 7 m ² |
| Celková výměra: | | | 38 901 m² |

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 08:14:31. Zápis proveden dne 14.04.2023.

Cena: 5 000 000 Kč

Vyřazený vzorek V-7170/2022-501 Stráž pod Ralskem 25.11.2022

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|-----------|-------------------|----------------------------|
| 938 | zast. pl. | Stráž pod Ralskem | 1 358 m ² |
| 939 | zast. pl. | Stráž pod Ralskem | 1 076 m ² |
| Celková výměra: | | | 2 434 m² |

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 08:07:00. Zápis proveden dne 25.11.2022.

Cena: 3 500 000 Kč

Vyřazený vzorek V-2554/2023-501 Doksy u Máchova jezera 30.5.2023

Započítané pozemky:

| Číslo | Katastr | LV | Výměra |
|------------------------|----------------------------------|----|----------------------------|
| 405/16 | ostat.pl. Doksy u Máchova jezera | | 18 m ² |
| 405/17 | ostat.pl. Doksy u Máchova jezera | | 248 m ² |
| 405/18 | ostat.pl. Doksy u Máchova jezera | | 328 m ² |
| 409 | zast. pl. Doksy u Máchova jezera | | 1 827 m ² |
| Celková výměra: | | | 2 421 m² |

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní ze dne 02.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2023 10:31:18. Zápis proveden dne 30.05.2023.

Cena: 1 712 200 Kč**Odhad porovnávací hodnoty pozemku zhodnoceného stavbou**

| Vzorek | Hodnota | Váha |
|---|---------------------|------|
| V-694/2022-501 Mimoň 22.2.2022 | 3 625 656 Kč | 1 |
| V-3724/2024-207 Dolní Krupá u Mnichova Hradiště 20.6.2024 | 5 209 142 Kč | 1 |
| V-8696/2022-207 Bělá pod Bezdězem 18.10.2022 | 5 837 306 Kč | 1 |
| V-748/2023-501 Pertoltice pod Ralskem 28.2.2023 | 6 098 199 Kč | 1 |
| V-530/2023-207 Drahotice 14.2.2023 | 8 393 838 Kč | 1 |
| Vážený průměr: | 5 832 828 Kč | |
| Zaokrouhlení: | ~10 000~ | |
| Porovnávací ocenění: | 5 830 000 Kč | |

Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

| Skupina | Cena |
|--|-------------------------|
| Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky | 12 540 000.00 Kč |
| Celkem | 12 540 000.00 Kč |

Odůvodnění**Kontrola postupu při určení CENY OBVYKLÉ.**

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot, uvedeném v "Závěru provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny".

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují limit $\pm 50\%$ zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírkou listin ČÚZK. **Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.**

Následující závěrečné shrnutí a zodpovězení na odborné otázky se tedy mimo jiné opírá o toto zdůvodnění.

Závěr

Odborně položená otázka:

Určete obvyklou cenu, případně tržní hodnotu nemovité věci, uvedené v předmětu ocenění podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zadavatel nepožaduje určení ceny zjištěné.

Odpověď:

| | |
|---|-------------------------|
| Skupina | Porovnávací ocenění |
| Pozemek parc.č.99 včetně součástí stavby haly bez č.p./če a přilehlé pozemky | 12 540 000.00 Kč |
| Cena obvyklá: | 12 540 000 Kč |
| Slovy: dvanáctmilionůpětsetčtyřicettisíc Kč | |

Celková cena porovnávacím způsobem: 12 540 000 Kč

Celková obvyklá cena je složena ze dvou částí:

a) Obvyklá cena okolní pozemky ve výměře 34 530 m²

Odhad porovnávací hodnoty oceňované skupiny pozemků:

| Vzorek | Hodnota | Váha |
|--|---------------------|---------------------|
| V-450/2024-501 Mimoň 13.2.2024 | 7 717 257 Kč | 1 |
| V-7313/2023-501 Mimoň 15.1.2024 | 9 591 667 Kč | 1 |
| V-8515/2022-501 Noviny pod Ralskem 16.1.2023 | 7 268 947 Kč | 1 |
| V-6303/2023-501 Kuřivody 24.11.2023 | 4 472 457 Kč | 1 |
| V-6302/2023-501 Kuřivody 24.11.2023 | 4 485 629 Kč | 1 |
| Vážený průměr: | 6 707 191 Kč | |
| Zaokrouhlení: | | ~10 000~ |
| Porovnávací ocenění: | | 6 710 000 Kč |

b) Obvyklá cena p.p.č.99 včetně stavby haly bez čp/če

Odhad porovnávací hodnoty pozemku zhodnoceného stavbou

| Vzorek | Hodnota | Váha |
|---|---------------------|---------------------|
| V-694/2022-501 Mimoň 22.2.2022 | 3 625 656 Kč | 1 |
| V-3724/2024-207 Dolní Krupá u Mnichova Hradiště 20.6.2024 | 5 209 142 Kč | 1 |
| V-8696/2022-207 Bělá pod Bezdězem 18.10.2022 | 5 837 306 Kč | 1 |
| V-748/2023-501 Pertoltice pod Ralskem 28.2.2023 | 6 098 199 Kč | 1 |
| V-530/2023-207 Drahotice 14.2.2023 | 8 393 838 Kč | 1 |
| Vážený průměr: | 5 832 828 Kč | |
| Zaokrouhlení: | | ~10 000~ |
| Porovnávací ocenění: | | 5 830 000 Kč |

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci, ji určuji částkou v rozmezí:

12 100 000 Kč až 12 900 000 Kč

Slovy: dvanáctmilionůjednottisíc Kč až dvanáctmilionůdevětsettisíc Kč

Požadavek vyhlášky č.441/2013 Sb. v aktuální znění

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

Poznámka znalce: cena zjištěná nemá na výše obvyklé ceny žádný vliv, nemá s ní nic společného.

Rozdíl mezi obvyklou cenou a zjištěnou cenou:

Cena obvyklá a tržní hodnota mají společného jmenovatele. Zjednodušeně - za kolik by se oceňovaná nemovitá věc dala v daném čase zpeněžit na trhu?

Cena zjištěná odpovídá na otázku, jaká cena nemovité věci dle přesně daných kritérií vyhlášky se zaokrouhlením na 10 Kč?

Zdůvodnit cenový rozdíl v obou typech hodnot lze tedy pouze v obecné rovině konstatováním, že každá vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem. U ceny obvyklé a tržní hodnoty musí znalec vstupní hodnoty prokázat a zdůvodnit, u ceny zjištěné jsou vstupní a algoritmy pevně dané vyhláškou s minimální možností ovlivnění znalcem.

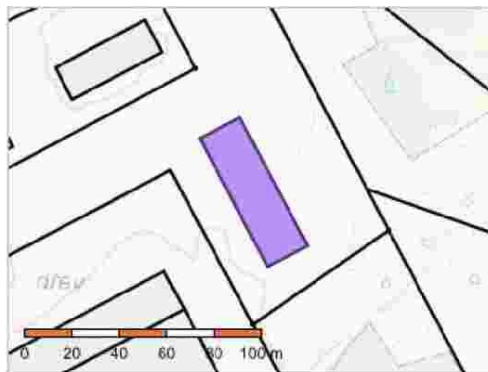
Přílohy

Výčet příloh: (celkem 9 stran)

- Informace o pozemku (4 strany)
- Mapa KN (1 strana)
- Výpočet výměr pozemků, použitých v ocenění (4 strany)

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 99 |
| Obec: | Ralsko [562017] |
| Katastrální území: | Kuřívody [739227] |
| Číslo LV: | <u>1</u> |
| Výměra [m ²]: | 1148 |
| 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. 99 |
| Stavební objekt: | bez č. p. / č. ev. |

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 (celkem 0)

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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 23.09.2024 19:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 88/1 |
| Obec: | Ralsko [562017] |
| Katastrální území: | Kuřívodý [739227] |
| Číslo LV: | 1 |
| Výměra [m ²]: | 12151 |
| 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, Kuřívodý 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 (celkem 0)

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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 23.09.2024 19:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 116/1 |
| Obec: | Ralsko [562017] |
| Katastrální území: | Kuřívody [739227] |
| Číslo LV: | <u>1</u> |
| Výměra [m ²]: | 28540 |
| 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, Kuřívody 701, 47124 Ralsko | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------------------|
| Název |
| chráněná značka geodetického bodu |

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 (celkem 0)

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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 23.09.2024 19:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 101 |
| Obec: | Ralsko [562017] |
| Katastrální území: | Kuřívody [739227] |
| Číslo LV: | 1 |
| Výměra [m ²]: | 18318 |
| 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, 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 (celkem 0)

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

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 24.09.2024 15:00.



info z katastru nemovitosti



[Nahlížení/vlastníci](#)

rovnou otevřít

[Parcela](#) 99

[1148 m²](#)

[Stavba](#) bez čp/če

[1150 m²](#)

[K.území](#) k.ú. [Kuřívody](#)

[úřad \[Česká Lípa\]\(#\)](#)

[Místo](#) Obec: [Ralsko](#), okres: [Česká Lípa](#)

1 / 1

info z katastru nemovitosti <

[Nahlížení/vlastníci](#) rovnou otevřít

Parcela [101](#) [18318 m²](#)

Stavba -

K.území [k.ú.Kuřivody](#) úřad [Česká Lípa](#)

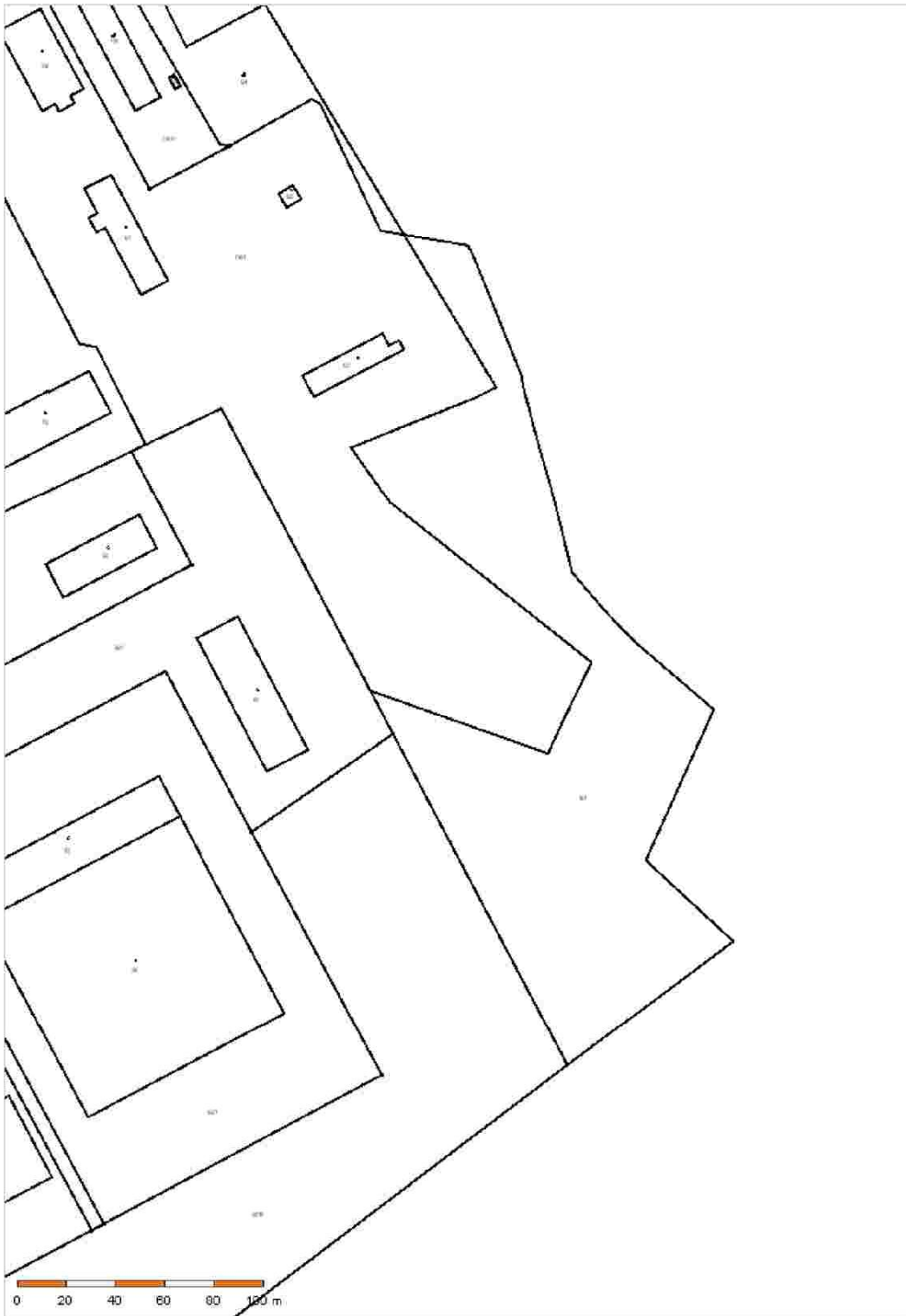
Místo Obec: Ralsko, okres: Česká Lípa





Kontrolní propoččet výměř

8119 (p.p.č.101) +8093 (část p.p.č 88/1).+18138 (část p.p.č.116/1) = 34 530 m²



Prohlášení znalce:

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazněji nezmění, je doba platnosti znaleckého posudku cca 12 měsíců od data vyhotovení. Na platnost určené výše obvyklé nemá vliv případná změna oceňovacího předpisu pro cenu zjištěnou.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, 5.12.1986, č.j. Spr5908/86 pro základní **obor EKONOMIKA** - **odvětví CENY a ODHADY**, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 071201/2024 v elektronické evidenci posudků znalce..

Znalečné včetně náhrady nákladů bylo sjednáno smluvně.

V Liberci dne 9.9.2024

Znalec:

Josef Slavíček

kancelář Onera

8.března 21/13, PSČ 460 05 Liberec

tel. 728149490, e-mail: onera@volny.cz

IČ 43192581