



ZNALECKÝ POSUDEK č. 4328/037/2021

Předmětem ocenění v úrovni ceny obvyklé je pozemek parc.č.116/17, druhu ostatní plocha, o výměře 19 066 m², oddělený z původní p.p.č.116/1/1, zapsané v KN na LV č. 1 pro k.ú. Kuřívody (č. 739227) v obci Ralsko (č. 562017). na základě Geometrického plánu pro rozdělení pozemku č.483-535/2021/2021



foto znalce 21.5.2021, zpevněná plocha



foto znalce 21.5.2021, východní část pozemku

Zhotovitel posudku:

Josef Slaviček

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 **Oceňování nemovitých věcí**.

Posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a poslední stránky, součástí posudku jsou přílohy v počtu 5 stran,

číslo vyhotovení

Celkový počet vyhotovení: 3

Posudek se předává objednateli ve 2 vyhotovení a jedno vyhotovení č.3 zůstane pro archivní účely v archivu znalce,

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 20.7.2021

Místo a datum zpracování znaleckého posudku:

V Liberci dne 20.7.2021

Zadání

Účel posudku:

Zamýšlený převod oceňovaného pozemku z majetku obce.

Znalecký úkol.

Odborně položená otázka:

Určete obvyklou cenu pozemku podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena bude určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

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 novely č. 488/2020 Sb.

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. 256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č. 1 pro k.ú. Kuřivody (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:

- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 483-535/2021

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
21.5.201

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

převodce

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

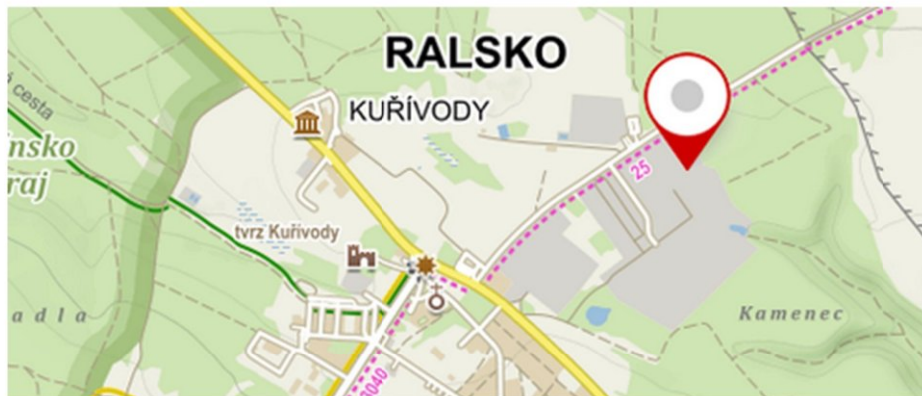
1) Pozemek nebo soubor pozemků ve vlastnictví státu, evidovaný na LV č.10002.

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

Jedná se o nádvoří a pozemek okolo starých staveb bývalých kasáren, řadu let opuštěný a nevyužívaný. Uvnitř pozemku se nachází stavební pozemky se zdevastovanými stavbami jiného vlastníka. Vzhledem k předchozímu užívání sovětskou armádou lze oprávněně předpokládat ekologickou zátěž v podobě kontaminace ropnými látkami (ve střední východní části jsou ještě v zemi zrezivělé nezajištěné zásobníky), mí to se zde objevují černé skládky (kusy asfaltu, vlnitý eternit apod.). zejména východní a jižní část pozemku je zarostlá neudržovaným náletem, převažuje borovice a bříza.

Poloha pozemku:

- severovýchodní okraj obce, areál bývalých kasáren sovětských vojsk, okolní pozemky jsou postupně využívány jako průmyslová zóna.



Stav z hlediska současného využití:

- pozemek není využíván, zatím slouží jako příjezd ke stavbám jiného vlastníka

Konfigurace a orientace terénu:

- svažité až zvlněná směrem k jihovýchodu, menší část zpevněné plochy

Tvar pozemku:

- nepravidelný půdorys

Okolní zástavba:

- volná krajina a skladově výrobní zástavba

Dopravní podmínky:

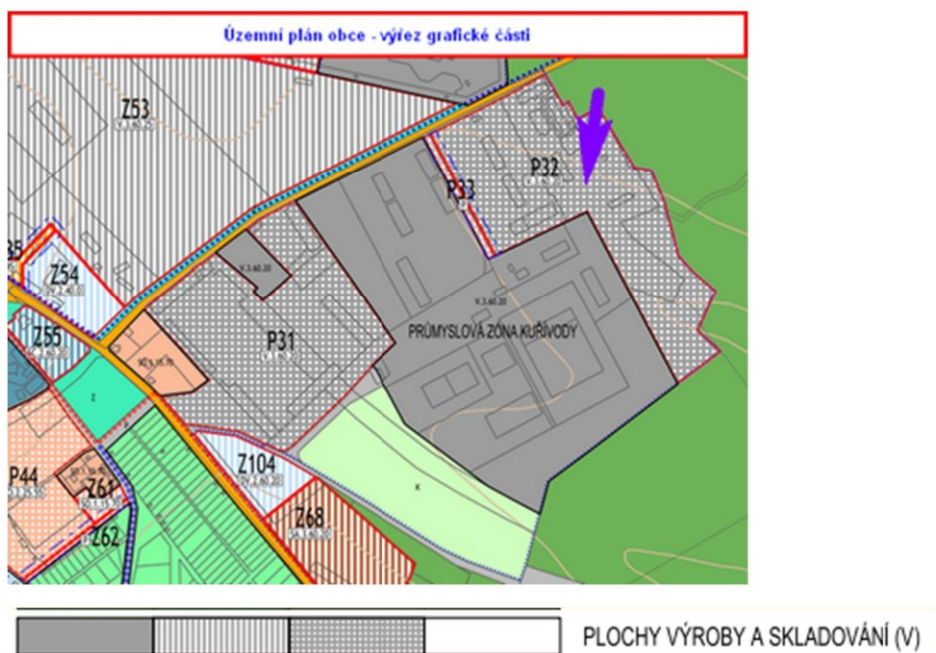
- přístup a příjezd z veřejné přístupné komunikace

Možnost napojení na inženýrské sítě:

- elektřina, voda do objektů se soukromého vrtu (objekt na p.p.č122)

Využití pozemku z hlediska územně plánovací dokumentace:

- | | |
|--|--|
| - zastavěná část obce | ne |
| - zastavitelná část obce | ano |
| - pozemek podmiňující využití sousedních pozemků | ano. stavební pozemky uvnitř včetně staveb |

**Součásti a příslušenství oceňovaného pozemku :****Existence stavby nebo její součástí a příslušenství stavby jiného vlastníka na pozemku :**

- na pozemku ne, ale uvnitř pozemku ano

trvalé porosty

- ano, neudržované náletové porosty listnatých dřevin, vliv na obvyklou cenu pozemku je neutrální

ostatní součásti

- ano, staré zpevněné plochy

ANALÝZA TRHU

Segment trhu nemovitých věcí , odpovídající oceňovanému majetku:

- pozemky nezastavěné, dle ÚP určené k zastavění typem skladové objekty a provozní haly

Charakteristika podstaty, které se na hodnotě oceňovaného majetku podílejí:

- pouze pozemek

Charakteristika podstaty, které se na hodnotě oceňovaného majetku nepodílejí -

- náletové dřeviny

Swot analýza:

Na hodnotu oceňované nemovitosti zejména působí zejména tyto faktory:

silné stránky:	pozemek dle ÚP zastavitelný, příjezd z veřejné komunikace
příležitosti:	např. sjednocení vlastnictví se stavebními pozemky a stavbami uvnitř pozemku
slabé stránky:	lokalita mimo hlavní dopravní tahy, evidentní ekologická zátěž, pozemky a stavby jiného vlastníka uvnitř pozemku
hrozby:	mimo ekologické zátěže nejsou známy

výnosový potenciál:

- nemovitost je **po stavebně technické stránce** uzpůsobena pro maximální a nejlepší využití

- nedostatečně, ekologická zátěž, napojení pouze na elektřinu

- nemovitost je **po stavebně právní stránce** uzpůsobena pro maximální a nejlepší využití

- s rezervou, uvnitř stavby jiného vlastníka

Analýza nabídky a poptávky -

- nabídka kryje spíše nahodilou poptávku, oproti rezidenčním pozemkům cena výrobních a skladových pozemků spíše stagnuje nebo případný růst spíše kryje inflaci.

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: 2021 - 2020

Obec: Ralsko - všechna katastrální území v obci.

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

Výměra: nerozhoduje

Upřesnění výběru:

Text neobsahuje: 'součástí je stavba'

Výsledek průzkumu trhu realizovaných cen:

Celkový počet realizovaných transakcí v roce 2021 - 2020: 73

Celkový počet detailně upřesněných transakcí: 55

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 nezahrnují 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 zdůvodnění 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 porovnávací 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 odlišnosti 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 jednotlivé 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 Sbírky listin ČÚZK (kupní smlouvy, usnesení dražebníka o udělení příklepu a pod.).

Formálně je vlastní ocenění rozdělení 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.

VLASTNÍ OCENĚNÍ

Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následně upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následným výsledkem:

1) s oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje.

2) **Realizované jednotlivé tržní ceny shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí se v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot pohybují zhruba v úrovni 150,- Kč/m² až 250,- Kč/m² výměry pozemku.**

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

Ocenění cenou zjištěnou

POSTUP při ocenění cenou zjištěnou .

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

§2)

.....

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

Zákon je prováděn předpisem

Vyhláška č.488/2020 Sb., kterou se mění **vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Za zmínku stojí zejména **§ 1c**

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. **Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.**

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Oproti postupu určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty je určení ceny zjištěné striktně formalizované prováděcí vyhláškou, které jsou většinou vydávány na časové období, většinou 1 rok od 1.ledna.

Někdy se hovorově říká ceně zjištěné "úřední nebo administrativní ocenění". Stát si zde v cenách většinou hlídá vlastní, většinou fiskální nebo jiné zájmy, což nemusí korespondovat se skutečnou situací příslušného segmentu trhu v oceňované lokalitě. U staveb je mimo bytových i nebytových jednotek základní jednotkovou mírou obestavěný prostor (1 m³), které trh s nemovitými věcmi prakticky nezná (zde se používají m² - užitná, podlahová, zastavěná plocha apod.). Ceny za jednotky jsou pevně dané (u nákladového i porovnávacího způsobu, upravované přesně danými výpočty a veličinami v tabulkách), výnosový způsob ocenění je pouze ve verzi kombinace nákladového a výnosového způsobu. V posudku jsou veškeré výpočty ceny zjištěné zdůvodněny vzorci a odkazem na příslušné § oceňovací vyhlášky. Výsledkem je přesná hodnota se zaokrouhlením na 10 Kč, která se může, ale většinou neblíží obvyklé ceně nebo tržní hodnotě.

Požadavek na znalce, aby dle § 1c náležitě zdůvodnil případné rozdíly v ocenění je tedy zcela nereálný. Znalec neví, proč jsou jednotkové ceny (pozemků, staveb, jednotek, kapitalizační míry atd.) v prováděcí vyhlášce v té konkrétní výši použity. Neví, odkud vzal tvůrce vyhlášky jednotkové ceny pozemků a staveb pro porovnávací způsob, když od konce roku 2019 nejsou k dispozici znalecké posudky pro daň z nabytí a v kupních smlouvách výměry staveb nejsou.

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 vstupy a algoritmy pevně dané vyhláškou s minimální možností ovlivnění znalcem.

Výpočty pro určení ceny zjištěné jsou součástí následujícího Přehledu oceňovaného majetku.

Pro další výpočty cenou zjištěnou je použita následující tabulka základních cen stavebního pozemku pro dané k.ú.

Základní cena stavebního pozemku

Nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevymenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vymenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Ralsko** , základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Česká Lípa: **ZCv = 665 Kč/m²** .

O1 Velikost obce	
II. 2001 - 5000	0.80
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	
V. Nevymenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	1.00
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0.85
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0.90
O6 Občanská vybavenost v obci	
III. Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0.95

Základní cena stavebního pozemku v nevymenované obci Ralsko je **232 Kč/m²** .

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

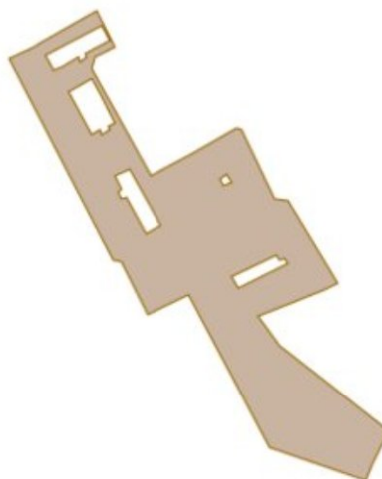
Skupina Pozemek parc.č.116/17, oddělený na základě GP.č.483-535/2021

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
116/1	Kuřívody	1	ostat.pl.	28 540 m ²
Celkem:				28 540 m²

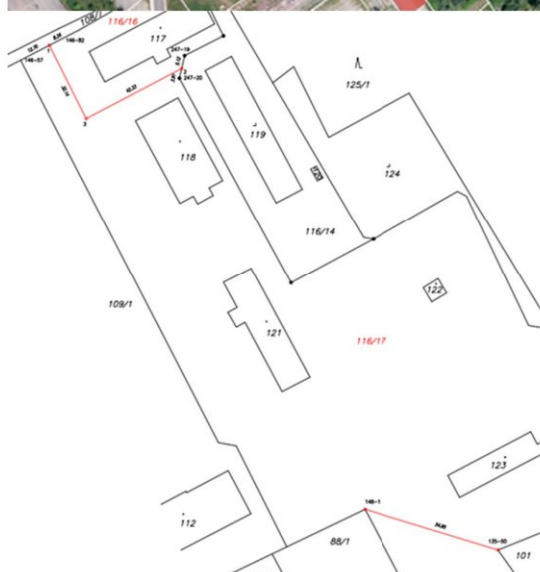
Pozemek číslo 116/1 o výměře 28 540 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	116/1
Způsoby využití:	jiná plocha
Katastr:	Kuřívody
List vlastnictví:	1
Obec:	Ralsko
Okres:	Česká Lípa
Skupina:	Pozemek parc.č.116/17, oddělený na základě GP.č.483-535/2021
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
Dle ÚP zastavitelná plocha.	



Část 116/17 - oceňovaná část pozemku



VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
116/1	2	85	40	116/1	81	57	ostatní plocha		2					
				116/16	13	16				116/1	1	13	16	
				116/17	1	90								66
	2	85	40		*1) 2	85	39							
*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení desetině určených výměr podle §82 odst. 2 vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění														

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §9 odst. 4a):

Základní cena se násobí indexy cenových porovnání a koeficientem podle vzorce

$$ZCU = ZC \times IT \times IO \times IP \times 0,3$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

IT index trhu 0.97 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.)

IO index omezujících vlivů 0.7 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP index polohy 0.495 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

Cena podle okresu Česká Lípa: 665 Kč/m², upravená cena: 232 Kč/m²

$$ZC = 232,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZCU = ZC \times IT \times IO \times IP \times 0,3 = 232,00 \times 0,97 \times 0,7 \times 0,495 \times 0,3 = 23,39 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celou část pozemku: (23.39 Kč/m² × 19067 m²) 445 893.24 Kč

§17 Inženýrské stavby

Součástí pozemku jsou staré zpevněné plochy

Komunikace pozemní 5.2 Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště) z kameniva obalovaného živící

Jedná se o zpevněnou plochu nádvoří bývalých kasáren, výrazně narušené vegetací, vrchní kryt prakticky dožilý.



ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 5.2 Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště)

Konstrukční charakteristika: z kameniva obalovaného živící

CZ-CC: 211123,211223

ZC = 1 081.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

ZC = 1 081.00 Kč ... základní cena

K5 = 1 ... koeficient polohový

Ki = 2.459 ... koeficient změny cen

$$ZCU = ZC \times K5 \times Ki = 1\,081.00 \text{ Kč} \times 1 \times 2.459 = 2\,658.18 \text{ Kč}$$

Lineární opotřebení

B = 40 let ... stáří

C = 50 let ... celková životnost

$$\text{Opotřebení} = B / C \times 100 = 40 \text{ let} / 50 \text{ let} = 80 \%$$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 2 658.18 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 2300 m² ... počet měrných jednotek stavby

o = 80 % ... opotřebení stavby

$$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 2\,658.18 \text{ Kč} \times 2300 \text{ m}^2 \times (1 - 80/100) = 1\,222\,762.34 \text{ Kč}$$

Morální opotřebení = 5 %

$$\text{Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení CSN} = 1\,222\,762.34 \text{ Kč} \times (100 \% - 5 \%) = 1\,161\,624.22 \text{ Kč}$$

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

IT = 0.97 ... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

IP = 0.495 ... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

$$pp = IT \times IP = 0.97 \times 0.495 = 0.48$$

CS - Cena stavby podle § 10

CSN = 1 161 624.22 Kč ... cena stavby určená nákladovým způsobem

pp = 0.48 ... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

$$CS = CSN \times pp = 1\,161\,624.22 \text{ Kč} \times 0.48 = 557\,579.63 \text{ Kč}$$

Celková cena CS = 557 579.63 Kč

Komunikace pozemní 5.2 Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště) montovaný betonový
Jedná se o zpevněnou plochu z betonových před objektem bývalé vodárny, zdevastované, na konci své technické životnosti.



ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 5.2 Komunikace pozemní

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště)

Konstrukční charakteristika: montovaný betonový

CZ-CC: 211123,211223

ZC = 875.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

$ZC = 875.00 \text{ Kč} \dots \text{základní cena}$

$K5 = 1 \dots \text{koeficient polohový}$

$Ki = 2.459 \dots \text{koeficient změny cen}$

$ZCU = ZC \times K5 \times Ki = 875.00 \text{ Kč} \times 1 \times 2.459 = 2\,151.63 \text{ Kč}$

Lineární opotřebení

$B = 40 \text{ let} \dots \text{stáří}$

$C = 40 \text{ let} \dots \text{celková životnost}$

$O_{\text{potřeben}} = B / C \times 100 = 40 \text{ let} / 40 \text{ let} = 85 \%$ Byla použita maximální stanovená hodnota opotřebení.

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

$ZCU = 2\,151.63 \text{ Kč} \dots \text{základní cena upravená stavby}$

$P_{mj} = 204 \text{ m}^2 \dots \text{počet měrných jednotek stavby}$

$o = 85 \% \dots \text{opotřebení stavby}$

$CSN = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) = 2\,151.63 \text{ Kč} \times 204 \text{ m}^2 \times (1 - 85/100) = 65\,839.73 \text{ Kč}$

Morální opotřebení = 5 %

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení $CSN = 65\,839.73 \text{ Kč} \times (100 \% - 5 \%) = 62\,547.74 \text{ Kč}$

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

$IT = 0.97 \dots \text{index trhu podle § 4 odst. 1}$ Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

$IP = 0.495 \dots \text{index polohy podle § 4 odst. 1}$ Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

$pp = IT \times IP = 0.97 \times 0.495 = 0.48$

CS - Cena stavby podle § 10

$CSN = 62\,547.74 \text{ Kč} \dots \text{cena stavby určená nákladovým způsobem}$

$pp = 0.48 \dots \text{koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu}$

$CS = CSN \times pp = 62\,547.74 \text{ Kč} \times 0.48 = 30\,022.91 \text{ Kč}$

Celková cena CS = 30 022.91 Kč

Dílčí rekapitulace inženýrských staveb:

Komunikace pozemní 5.2 Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště) z kameniva obalovaného živící	557 579.63 Kč
Komunikace pozemní 5.2 Plochy charakteru pozemních komunikací (např. parkoviště) montovaný betonový	30 022.91 Kč
Celkem:	587 602.54 Kč

§44 Nelesní porosty

Neudržované, převážně náletové dřeviny na pozemku

C_{SD} - cena skupiny dřevin nelesního porostu podle §44.V_{NP} ... výměra nelesního porostu v m²P_{SD} ... podíl skupiny dřevin v nelesním porostuC_{NP} ... cena nelesního porostu v Kč/m² podle přílohy č. 34SSB_{SD} ... součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin podle přílohy č. 34K_{VP} ... koeficient vegetační pokrývnosti podle přílohy č. 39K_{SV} ... koeficient sadovnického významu podle přílohy č. 39K_Z ... koeficient typu zeleně podle přílohy č. 39

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_{VP} \times K_{SV} \times K_Z$$

Celková cena je součtem cen jednotlivých skupin dřevin.

	Typ	Skupina	V _{NP}	P _{SD}	C _{NP}	SSB _{SD}	K _{VP}	K _{SV}	K _Z	Cena skupiny dřevin (C _{SD})
*1	Jehličnaté	Borovice	4310 m ²	0.6	11.3	0.5	0.7	1.5	0.45	6 903.65 Kč
*2	Listnaté	Bříza	4310 m ²	0.4	16	0.25	0.7	1.5	0.45	3 258.36 Kč

Celková cena zjištěná = 10 162.01 Kč

*1



*2

**Dílčí rekapitulace části pozemku:**

Celková cena části prostého pozemku číslo 116/1:	445 893.24 Kč
Součástí pozemku jsou staré zpevněné plochy	587 602.54 Kč
Neudržované, převážně náletové dřeviny na pozemku	10 162.01 Kč
Celková cena části pozemku číslo 116/1 včetně součástí:	1 043 657.79 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 1 043 657.79 Kč .

Přílohy k ceně zjištěné

Příloha Index trhu č.1

Index trhu		
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl ní vlastníci pozemku a stavby)	-0.03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
II.	Bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) =$		0.97

Příloha Index omezení č.1

Index omezení		
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	*1
I.*	Vlivy snižující cenu	-0.30
$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i =$		0.7

*1

Část pozemku 116/1 - ostatní plocha:

vzhledem k původnímu využití a existenci podzemních zásobníků, pravděpodobně na ropné produkty, je předpokládána ekologická zátěž na pozemku.

Příloha **Index polohy č.1****Index polohy:**

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Sklady, doprava a spoje	0.45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	
IV.	Výrobní objekty	0.00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	
II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0.00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	
III	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0.05
5	Parkovací možnosti*	
III.	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0.05
6	Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Poloha bez vlivu na komerční využití	0.00
7	Vlivy ostatní neuvedené***	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 0.495$$

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
Pozemek parc.č.116/17, oddělený na základě GP.č.483-535/2021	1 043 657.79 Kč
Celkem	1 043 657.79 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

1 043 660 Kč**Slovy: jedenmiliončtyřicettřítisícešestsetšedesát Kč**

Použitý předpis pro ocenění v souladu se znaleckým úkolem:

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 novely č.488/2020 Sb.

Ocenění tržním přístupem

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

Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

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

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

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

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

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_r ... cenotvorný koeficient

Základní jednotkou porovnání je v případě pozemku m²

Porovnávací ocenění pozemků Pozemek parc.č.116/17, oddělený na základě GP.č.483-535/2021

Segment trhu: Stavební pro komerční využití

Vlastnictví: obec

Oceňované pozemky:

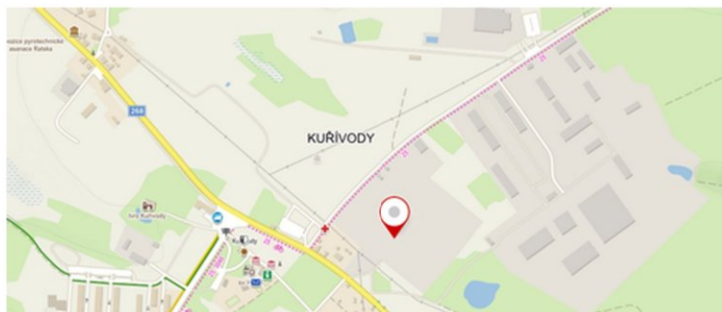
	Katastr	LV	Výměra
116/17 - oceňovaná část pozemku	Kuřívody	1	19 067 m ²
Celková výměra:			19 067 m²

Použité vzorky:

Vzorek V-6764/2019-501 Kuřívody 5.11.2019

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
77	ostat.pl.	Kuřívody	1 584 m ²
80/11	ostat.pl.	Kuřívody	25 631 m ²
82	ostat.pl.	Kuřívody	2 020 m ²
Celková výměra:			29 235 m²

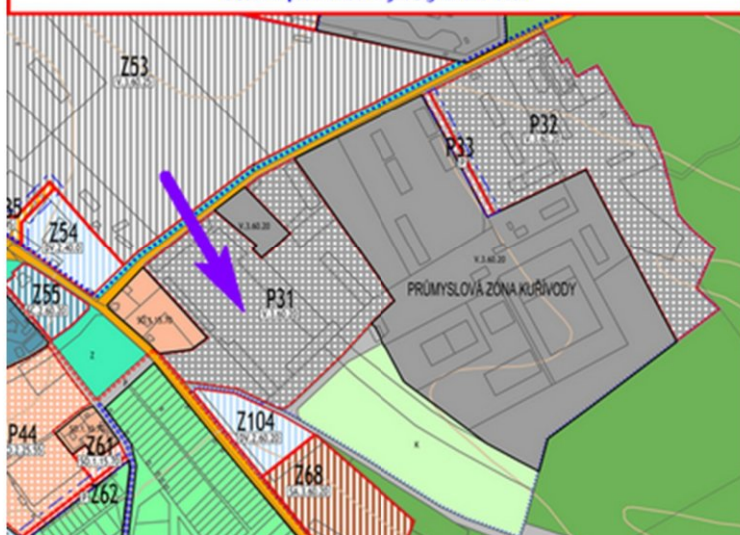


Účastníci řízení

Jméno	Typ
TRADE REALITY s.r.o.	Navrhovatel
TRADE REALITY s.r.o.	Převodce
Kukla Jiří	Nabyvatel
Kukla Jiří	Navrhovatel



Územní plán obce - výřez grafické části



Segment trhu: Stavební pro komerční využití

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 3

Smlouva kupní ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 15:19:51. Zápis proveden dne 05.11.2019.

Cena: 4 300 000 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Velikost, tvar a konfigurace	5 %
2	Poměr zpevněných ploch k celkové velikosti pozemku	8 %
3	Zátěže na pozemku	2 %

Skupina	Sum	K_{fs}
1	5 %	1.05
2	8 %	1.08
3	2 %	1.02

$$K_f = 1.05 \times 1.08 \times 1.02 = 1.15668$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 4\,300\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1.06$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

upraveno indexem inflace, časová řada ČSÚ, zdroj https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN083A&skupId=2218&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&pvo=CEN083A&evo=v2504_!_CEN-SPO-BAZIC2015-EM_1

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 4\,300\,000 \times 1.06 + (0) = 4\,558\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 4\,558\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1.06$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 29\,235$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 19\,067$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

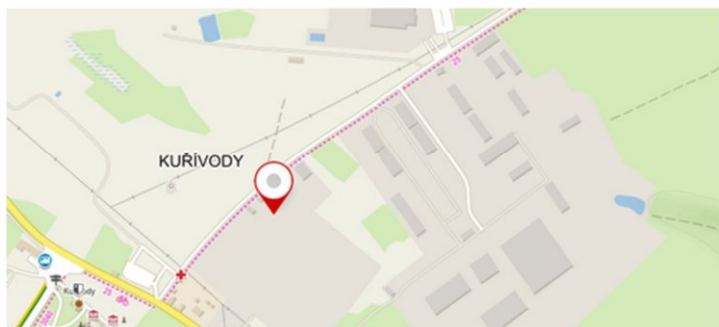
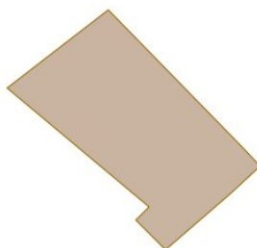
$K_f = 1.15668$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 4\,558\,000 / 29\,235 \times 19\,067 / 1.15668 = 2\,570\,043 \text{ Kč}$$

Vzorek V-4150/2019-501 Kuřívody 10.7.2019

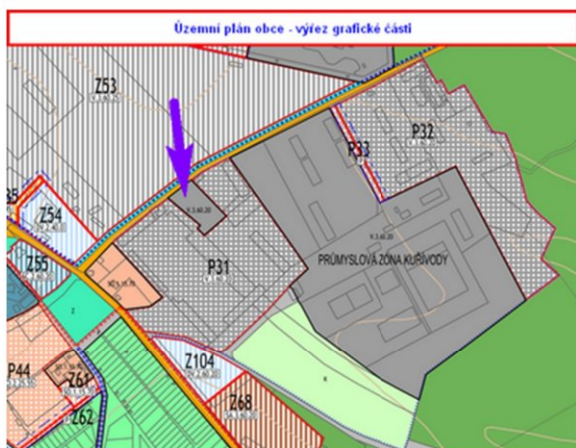
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
80/12	ostat.pl.	Kuřívody	5 593 m ²
Celková výměra:			5 593 m ²



Účastníci řízení

Jméno	Typ
Polýset, spol. s r.o.	Nabyvatel
Polýset, spol. s r.o.	Navrhovatel
Srubby Bernat s.r.o.	Navrhovatel
Srubby Bernat s.r.o.	Převodce



Segment trhu: Stavební pro komerční využití

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. NZ 406/2019 sepsaná ve formě notářského zápisu Mgr. Šárkou Tláškovou, notářkou v Praze, ze dne 18.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2019 08:16:27. Zápis proveden dne 10.07.2019.

Cena: 1 398 200 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Velikost, tvar a konfigurace	-1 %
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	5 %
2	Poměr zpevněných ploch k celkové velikosti pozemku	3 %
3	Zátěže na pozemku	2 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-1 %	0.99
2	8 %	1.08
3	2 %	1.02

K_f = 0.99 × 1.08 × 1.02 = **1.090584**

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 1\,398\,200$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1.06$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = -171\,800$ Kč ... mimořádná úprava

upraveno indexem inflace, časová řada ČSÚ, zdroj https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN083A&skupId=2218&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&pvo=CEN083A&evo=v2504_!_CEN-SPO-BAZIC2015-EM_1



Celkem 234 m² jednoduchých staveb, při ceně 734 Kč/m² = 171800 Kč, bude odečteno z kupní ceny

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 1\,398\,200 \times 1.06 + (-171\,800) = \mathbf{1\,310\,292\,Kč}$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

CRU_{vz} = 1 310 292 Kč ... reálná upravená cena vzorku

K_u = 1.06 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} = 5 593 m² ... výměra vzorku

V_{poz} = 19 067 m² ... výměra oceňovaného pozemku

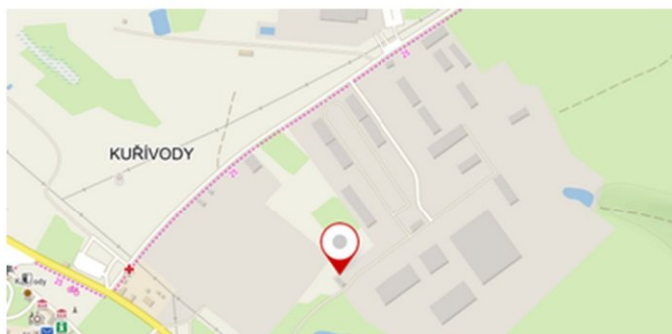
K_r = 1.090584 ... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_r = 1\,310\,292 / 5\,593 \times 19\,067 / 1.090584 = 4\,095\,873 \text{ Kč}$

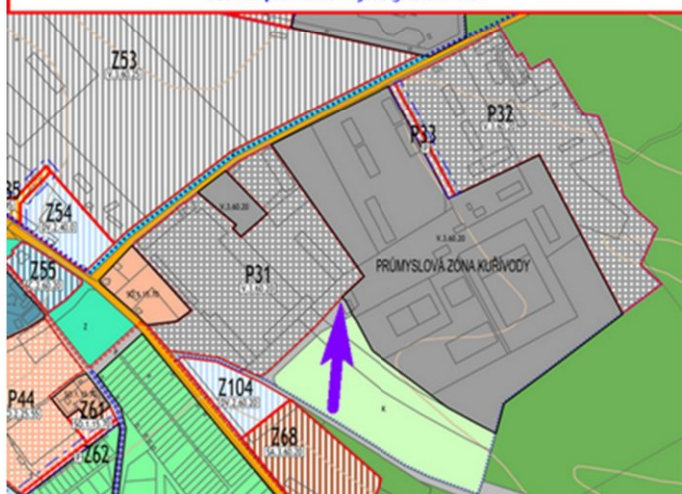
Vzorek V-6958/2018-501 Kuřívody 13.11.2018

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
87/10	ostat.pl.	Kuřívody	262 m ²
88/18	ostat.pl.	Kuřívody	384 m ²
Celková výměra:			646 m ²

**Účastníci řízení**

Jméno	Typ
Melnitchouk Alexei	Nabyvatel
Melnitchouk Alexei	Navrhovatel
Město Ralsko	Navrhovatel
Město Ralsko	Převodce
Ralsko Vivo s.r.o.	

**Územní plán obce - výřez grafické části**

Segment trhu: Stavební pro komerční využití

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 98/2018 ze dne 01.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2018 11:19:05. Zápis proveden dne 13.11.2018.

Cena: 150 000 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Velikost, tvar a konfigurace	-3 %
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	2 %
2	Poměr zpevněných ploch k celkové velikosti pozemku	2 %
3	Zátěže na pozemku	2 %

Skupina	Sum	K _{is}
1	-3 %	0.97
2	4 %	1.04
3	2 %	1.02

$$K_f = 0.97 \times 1.04 \times 1.02 = 1.028976$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 150\,000$ Kč ... *cena vzorku*

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

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

upraveno indexem inflace, časová řada ČSÚ, zdroj https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN083A&skupId=2218&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&pvo=CEN083A&evo=v2504_!_CEN-SPO-BAZIC2015-EM_1

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 150\,000 \times 1.1 + (0) = 165\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 165\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

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

$V_{vz} = 646 \text{ m}^2$... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 19\,067 \text{ m}^2$... *výměra oceňovaného pozemku*

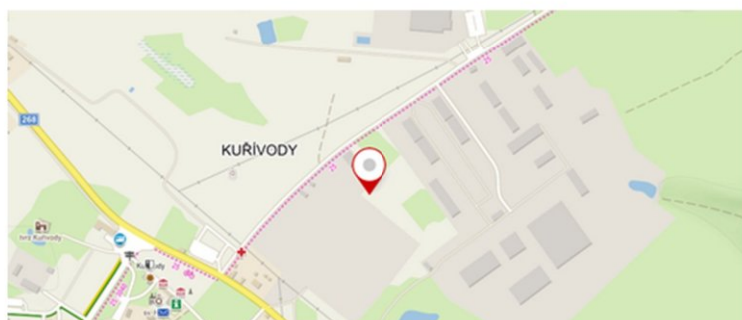
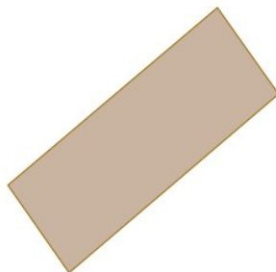
$K_f = 1.028976$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 165\,000 / 646 \times 19\,067 / 1.028976 = 4\,732\,913 \text{ Kč}$$

Vzorek V-7116/2018-501 Kuřívody 20.11.2018

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
80/15	ostat.pl.	Kuřívody	2 043 m ²
Celková výměra:			2 043 m²

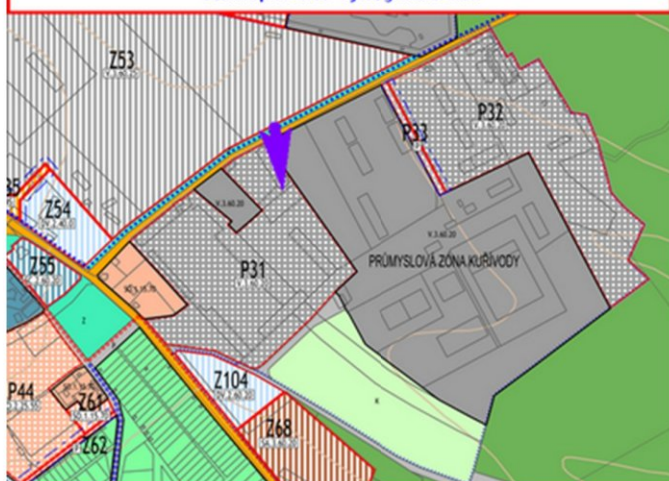


Účastníci řízení

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



Územní plán obce - výjez grafické části



Segment trhu: Stavební pro komerční využití

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 2

Smlouva kupní č. 97-2018 ze dne 27.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2018 11:02:10. Zápis proveden dne 20.11.2018.

Cena: 306 300 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Velikost, tvar a konfigurace	-2 %
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	-2 %
2	Poměr zpevněných ploch k celkové velikosti pozemku	5 %
3	Zátěže na pozemku	2 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-2 %	0.98
2	3 %	1.03
3	2 %	1.02

$$K_f = 0.98 \times 1.03 \times 1.02 = 1.029588$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 306\,300$ Kč ... *cena vzorku*

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

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

upraveno indexem inflace, časová řada ČSÚ, zdroj https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN083A&skupId=2218&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&pvo=CEN083A&evo=v2504_!_CEN-SPO-BAZIC2015-EM_1
 $CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 306\,300 \times 1.1 + (0) = 336\,930$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 336\,930$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

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

$V_{vz} = 2\,043$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{poz} = 19\,067$ m² ... *výměra oceňovaného pozemku*

$K_f = 1.029588$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 336\,930 / 2\,043 \times 19\,067 / 1.029588 = 3\,054\,149 \text{ Kč}$$

Vyřazené vzorky:

Vyřazený vzorek V-2923/2014-501 Kuřívody 23.5.2014

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
109/1	ostat.pl.	Kuřívody	22 834 m ²
111	zast. pl.	Kuřívody	446 m ²
112	zast. pl.	Kuřívody	994 m ²
113	zast. pl.	Kuřívody	879 m ²
114	zast. pl.	Kuřívody	787 m ²
115	zast. pl.	Kuřívody	88 m ²
Celková výměra:			26 028 m²

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní ze dne 17.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2014 08:05:00. Zápis proveden dne 23.05.2014.

Cena: 1 000 000 Kč

Vyřazený vzorek V-8464/2014-501 Kuřívody 11.11.2014

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
518/5	ostat.pl.	Kuřívody	104 843 m ²
Celková výměra:			104 843 m²

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2014 09:49:00. Zápis proveden dne 11.11.2014.

Cena: 3 522 720 Kč

Vyřazený vzorek V-1045/2015-501 Kuřívody 3.3.2015

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
80/13	ostat.pl.	Kuřívody	1 063 m ²
85	ostat.pl.	Kuřívody	6 326 m ²
86	zast. pl.	Kuřívody	186 m ²
Celková výměra:			7 575 m²

Důvod vyřazení:

Cenový extrém v souboru vzorků

Smlouva kupní ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2015 09:58:00. Zápis proveden dne 03.03.2015.

Cena: 227 250 Kč

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku:

Vzorek	Hodnota	Váha
V-6764/2019-501 Kuřívody 5.11.2019	2 570 043 Kč	3
V-4150/2019-501 Kuřívody 10.7.2019	4 095 873 Kč	1
V-6958/2018-501 Kuřívody 13.11.2018	4 732 913 Kč	1
V-7116/2018-501 Kuřívody 20.11.2018	3 054 149 Kč	2
Vážený průměr:	3 235 316 Kč	
Zaokrouhlení:	~10 000~	
Střední hodnota:	3 240 000 Kč	
Cenové rozpětí:	3 180 000 Kč ~ 3 300 000 Kč	

Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
Pozemek parc.č.116/17, oddělený na základě GP.č.483-535/2021	3 240 000.00 Kč
Celkem	3 240 000.00 Kč

Celková cena určená porovnávacím způsobem je

3 240 000 Kč

Slovy: třimiliónydvěstěčtyřicettisíc 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 $\pm 30\%$ 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 Sbírky 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 pozemku podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena bude určena včetně součástí a příslušenství pozemku.

Odpověď:

Skupina	Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
Pozemek parc.č.116/17, oddělený na základě GP.č.483-535/2021	1 043 660.00 Kč	3 240 000.00 Kč
Cena obvyklá:		3 240 000 Kč

Celková cena zjištěná: 1 043 660 Kč
Celková cena porovnávacím způsobem: 3 240 000 Kč

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

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

3 240 000 Kč

Slovy: třímiliónydvěstěčtyřicettisíc 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. **Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.**

Odpověď: rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou činí 2 196 340,-Kč.

Požadavek na znalce, aby dle § 1c náležitě zdůvodnil případné rozdíly v ocenění je zcela nereálný. Znalec neví, proč jsou jednotkové ceny (pozemků, staveb, jednotek, kapitalizační míry atd.) v prováděcí vyhlášce v té konkrétní výši použity. Neví, odkud vzal tvůrce vyhlášky jednotkové ceny pozemků a staveb pro porovnávací způsob, když od konce roku 2019 nejsou k dispozici znalecké posudky pro daň z nabytí a v kupních smlouvách výměry staveb nejsou.

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 vstupy a algoritmy pevně dané vyhláškou s minimální možností ovlivnění znalcem.

Přílohy

Výčet příloh: (celkem 5 stran)

- Objednávka (1 strana)
- Informace o pozemku (1 strana)
- Mapa KN s leteckým snímkem (1 strana)
- Geometrický plán (2 strany)



Město Ralsko

se sídlem úřadu v Kuřívodech 701, 471 24 Ralsko

OBJEDNÁVKA

Číslo: 69	Datum vystavení: 21. 05. 2021
Dodavatel: Josef Slavíček Znalec pro oceňování nemovitostí 8. března 21/13 460 05 Liberec tel.: 728149490	
Objednávka: dle přiložené cenové nabídky objednává město Ralsko: - odhad o ceně obvyklé pro část pozemku p. č. 116/1 (dle nevloženého GP č. 483-535/2021 nově p. p. č. 116/17 k. ú. Kuřívody) ve vlastnictví města Ralsko za účelem budoucího prodeje.	
Objednavatel - Plátce: Město Ralsko Kuřívody č. p. 701 471 24 Ralsko tel.: 487 898 148 mobil: 608 223 740 email: paldusova@mestoralsko.cz IČ: 00831514 DIČ: CZ00831514 Bankovní spojení: Komerční banka Česká Lípa číslo účtu: 24420421/0100 Schváleno RM dne: číslo usnesení: Schváleno ZM dne: číslo usnesení: Vyřizuje: Ing. Inna Paldusová, DiS. MĚSTO RALSKO Kuřívody 701, 471 24 Ralsko tel.: 487 898 121, DS xztbtsz IČ: 00 831 514, DIČ: CZ 00831514 _____ Ing. M. Tůma – starosta města	

Příloha znaleckého posudku

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	116/1
Obec:	Ralsko [562017]
Katastrální území:	Kuřívodý [739227]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	28540
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
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

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 22.07.2021 11:00.



Příloha znaleckého posudku

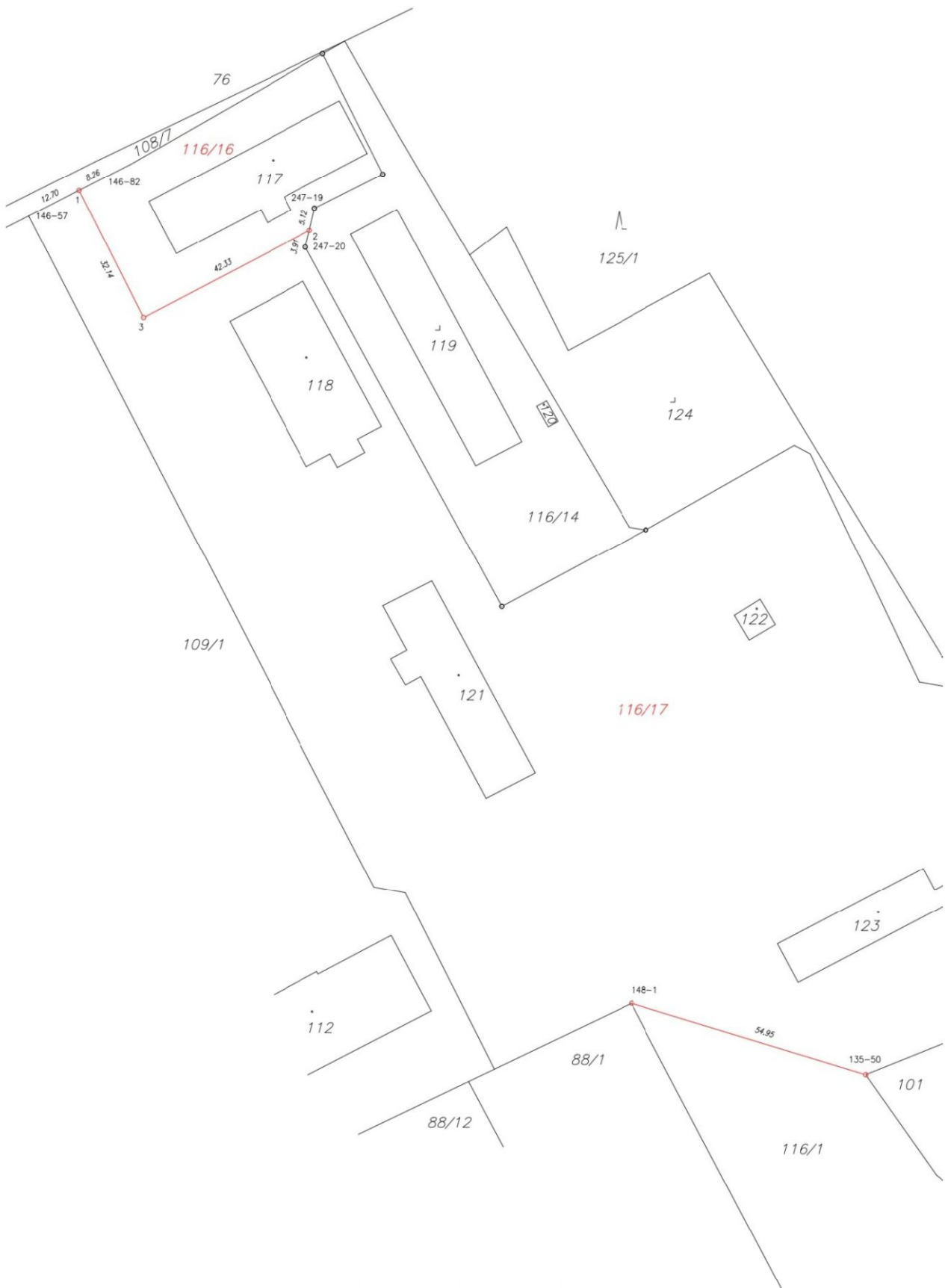
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		dávější poz. evidenci	ha	
116/1	2	85	40	116/1	81	57	ostat.pl. jiná plocha		2						
				116/16	13	16	ostat.pl. jiná plocha		2	116/1	1	13	16		
				116/17	1	90	66	ostat.pl. jiná plocha	2	116/1	1	1	90	66	
2		85	40	*1) 2		85	39	*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle §82 odst. 2 vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění							

Seznam souřadnic (S–JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				Souřadnice určené měřením		Poznámka
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Y	X	
135–50	707448.80	991581.19	3			znak z plasty
146–57	707636.54	991388.39	3			barva
146–82	707617.94	991378.78	3			barva
148–1	707501.35	991565.26	3			znak z plasty
247–19	707572.21	991386.59	3			barva
247–20	707574.23	991395.46	3			původní znak z plasty
1	707625.26	991382.56	3			znak z plasty
2	707573.36	991391.63	3			hřeb
3	707610.84	991411.27	3			znak z plasty

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Ladislav Kovář		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 221/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: Číslo:		Dne: Číslo:	
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Ing.Ladislav Kovář Nerudova 631 47001 Česká Lípa	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 483–535/2021				
Okres: Česká Lípa				
Obec: Ralsko				
Kat. území: Kuřívody				
Mapový list: Místoň 3–5/42,44,2–5/31,32				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:				

Příloha znaleckého posudku



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 4328/037/2021 ve vlastní evidenci znalce.
Znalečné včetně náhrady nákladů bylo sjednáno smluvně.



V Liberci dne 20.7.2021

Znalec:

Josef Slaviček

kancelář Onera

8.března 21/13, PSČ 460 05 Liberec

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

IČ 43192581