

Výtisk č. 1... z celkového počtu výtisků 3
z toho 2 jsou určeny pro zadavatele a
1 je uložen v archivu znalce.

Znalecký posudek 056492/2024

o stanovení obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase, které jsou zapsány na LV 673. Nemovitosti se nacházejí v okrese Liberec, obci a katastrálním území Raspenava. Jedná se o nemovitosti ve výrobním a skladovém areálu společnosti Brex spol. s r.o.. Všechny pozemky jsou oceněny se všemi jejich součástmi a příslušenstvím, které se na pozemcích nacházejí ke dni ocenění.
Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 23.7.2024.



Zadavatel posudku:	BREX spol. s r.o. Karlovská 205 460 10 Liberec XXII - Horní Suchá IČ: 40232549
Účel posudku:	Určení obvyklé ceny v místě a čase pro účely budoucího prodeje nemovitostí výše uvedených jinému vlastníku, a to k datu prohlídky nemovitostí, tj. ke 23.7.2024. Cena zjištěná není v objednávce požadována.
Obor a odvětví podání ZP:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký úkol:	Stanovení obvyklé ceny v místě a čase výše uvedených nemovitostí včetně všech součástí a příslušenství k datu 23.7.2024.
Oceňovací předpis:	Zákon 151/1997 Sb. v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVSC, zejména standardem 101 a 102.
Označení znalce, zpracovatele ZP:	Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec
Datum vypracování ZP:	12.8.2024.

Posudek obsahuje 37 stran(y) textu a 23 stran(y) příloh. Poslední strana s doložkou je 60.

Zadání znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny v místě a čase nemovitostí zapsaných na LV 673 v okrese Liberec, obci a katastrálním území Raspenava. k datu prohlídky nemovitostí, tj. k datu 23.7.2024.

Podklady, které byly poskytnuty zadavatelem posudku, jsou uvedeny u jednotlivých specifikovaných podkladů tohoto posudku.

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti kromě podkladů uvedených v posudku.

Přílohy:

Výpis z KN - LV 673	3 str. (37-39)
Kopie katastrální mapy	1 str. (40)
Kopie orto - foto mapy	1 str. (41)
Mapa širších vztahů celého areálu	1 str. (42)
Orto-foto mapy s informací z i-katastru	8 str. (43-50)
Mapa ÚPD s legendou a výňatkem textové části	3 str. (51-53)
Mapa VPS s legendou	2 str. (54-55)
Povodňový plán	1 str. (56)
HB index Hypoteční banky	2 str. (57-58)
Objednávka ze dne 19.7.2024	1 str. (59)

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 23.7.2024 za účasti zástupců zadavatele posudku.

Použití podklady, předpisy, vyhlášky a normy

Znalec při výběru vycházel ze zadání znaleckého posudku. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí je rozhodující načítaná zastavěná plocha jednotlivých podlaží hlavních staveb v posuzovaném areálu a v areálech realizovaných prodejů (vzorků). Dále je pro stanovení obvyklé ceny rozhodující umístění nemovitostí v rámci regionu, ostatní vlivy, příklad vlastnictví a jiné), zajištění přístupu, konstrukční provedení a stavebně technický stav hlavních staveb, příslušenství hlavních staveb, výšková využitelnost hlavních staveb, velikost pozemků společně s pozemky ve FC. Rozhodujícími podklady pro posouzení jsou realizované prodeje v místě a čase, které znalec získal prostřednictvím programu NemoKalk z databáze Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Přehled použitých podkladů a jejich získání je uveden níže.

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 151/1997 Sb., v platném znění o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 434/2023 Sb, k provedení zákona o oceňování majetku
- Zákon 284/2021 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek v platném znění
- Zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- Zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty) - (vlastní podklady znalce)

b) Zhotovené z databáze Katastrálního úřadu:

- Výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Raspenava (č. 739448) v obci Raspenava (č. 564371).
- Kopie katastrálních map
- Kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného dálkového přístupu Katastru nemovitostí

c) Dodané zadavatelem posudku:

- Informace z KN.
- Částečná projektová dokumentace na některé nemovitosti
- Informace o stáří některých objektů

d) Zajištěné znalcem:

- Informace z územního plánu obce Raspenava
<https://raspenava.cz/mesto/uzemni-plan-raspenava>
- Informace z Regionálního informačního systému RIS <https://www.risy.cz/cs/>
- Webové stránky města <https://www.raspenava.cz>
- Informace z povodňových plánů Libereckého a Ústeckého kraje
- Informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlížení Katastru nemovitostí
- Informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NEMOKALK
- Letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.l-katastr.cz)
- Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
- Cenové informace k realizovaným prodejkám z cuzk včetně kupních smluv
- HB index Hypoteční banky

e) Informace a údaje sdělené zadavatelem posudku:

- Informace o stáří objektů a konstrukčním provedení

f) Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- Zjištěné skutečnosti na místě dne 23.7.2024.

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

- Nebyly zjištěny

Vlastnické a evidenční údaje:

List vlastnictví:	673
Okres:	Liberec
Obec:	Raspenava
Katastrální území:	Raspenava
Vlastník:	BREX spol. s r.o. Karlovská 205 460 10 Liberec XXII - Horní Suchá IČ: 40232549
Omezení:	Předkupní právo k pozemku pč. 1776/3
Jiné:	Rozhodnutí o úpadku

Nález, popis předmětu znaleckého posudku:

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase, kterými jsou pozemky se stavbami a pozemky ve funkčním celku v provozním a výrobním areálu společnosti BREX spol. s r.o. Nemovitosti se nacházejí v okrese Liberec, obci a katastrálním území Raspenava. Přístup k nemovitostem je z ulice Hejnické. Přesné umístění je zřejmé z přiložené kopie katastrálních map. Podle katastru nemovitostí se jedná o pozemky charakteru zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plochy a pozemek charakteru TTP. Pozemky charakteru zastavěná plocha a nádvoří jsou zhodnoceny stavbami pro výrobu a skladování. Ostatní pozemky tvoří se zastavěnými pozemky FC a nachází se na nich další součásti a příslušenství Dle platného územního plánu města Raspenava se pozemky nacházejí v plochách zastavěných a zastavitelných - plochy E - plochy výroby a skladování. Přesné možné využití je zřejmé z výňatku textové části územního plánu. Z hlediska VPS do areálu částečně zasahuje do ploch ZUR P18 – Smědá, koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi. Pozemky areálu se nachází částečně v zátopových oblastech včetně aktivní zóny. Dále se nachází v CHKO Jizerské hory.

Město Raspenava se nachází ve Frýdlantském výběžku na severu Česka, v okrese Liberec. Rozkládá se ve Frýdlantské pahorkatině, tvořící severozápadní podhůří Jizerských hor, přibližně 3 až 6 km jihovýchodně od Frýdlantu. Rozloha katastru obce je 41,2 km². Počet obyvatel k 1. 1. 2024 je 2770. Městem protékají říčka Smědá, Lomnice, Sloupský potok, Libverdský potok, Pekelský potok a Holubí potok. Nadmořská výška katastru se pohybuje od 320 do 800 m. n. m. Ve městě je mateřská a základní škola. Obcí prochází železniční trať z Liberce do Frýdlantu a začíná v ní lokální trať vedoucí údolím Smědé: Raspenava – Luh pod Smrkem – Lužec pod Smrkem – Hejnice – Bílý Potok. S těmito obcemi (a samozřejmě také Libercem a Frýdlantem) má Raspenava také spojení silniční.

Pro stanovení ceny obvyklé jsou stanoveny cenotvorné faktory: přístup, ostatní vlivy, umístění v rámci obce, konstrukční vybavení, stavebně technický stav, výšková využitelnost, příslušenství staveb hlavních, výměra pozemků ve FC včetně poměru pozemků ve FC k zastavěným pozemkům hlavními stavbami. Porovnávací veličinou je načítaná zastavěná plocha posuzovaných staveb a staveb, které jsou použity jako vzorky. Jedná se o součet zastavěných ploch jednotlivých podlaží u jednotlivých hlavních nemovitostí. U vzorků je načítaná zastavěná plocha odhadnuta podle foto z aplikace mapy a podle údajů z i-katastru. K posuzovaným nemovitostem nebyly předloženy žádné revize zařízení a sítí.

Popis nemovitostí zapsaných na LV 673:

Stavba na pozemku pč. 1763/1 - hlavní výrobní objekt č.p. 747

Jedná se o samostatně stojící železobetonový skelet s obezděným pláštěm a zděnými vyzdívkami, který je nepodsklepený a má sedlovou střechu. Objekt má tři nadzemní podlaží a členitý půdorys. Stropy jsou rovné betonové nebo podbité kartonovými obklady. Krytina střechy je z plechových šablon. Klempířské konstrukce jsou úplné. Úpravy vnitřních povrchů mají standardní provedení. Vnější povrchy jsou omítnuty. Vnitřní keramické obklady jsou v sociálních zařízeních. Schody jsou betonové a kamenné. Dveře vstupní jsou ocelové s prosklením, vnitřní dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná dvojí. Podlahy jsou různé - betonové, z dlažeb, PVC a koberců. Vytápění v některých částech budovy chybí, nebo teplovzdušné agregáty (sahary). Elektro 220/380 V. Ohřev teplé vody je el. bojler. Ostatní konstrukce a vybavení jsou v podstandardním provedení nebo chybí. Objekt má nákladní výtah. V současnosti je užíváno pouze 1.NP objektu. Zbytek objektu se neužívá a konstrukce a vybavení jsou ve špatném stavu. **Zastavěná plocha načítaná je stanovená podle i-katastru a zaměřeni na místě 5 010 m².**













Stavba na pozemku pč. 1763/2 - stavba pro výrobu

Jedná se o samostatně stojící částečně patrovou skladovou halu s vnitřní vestavbou administrativního zázemí. Halu tvoří železobetonový skelet s panelovým opláštěním. Objekt má zateplen strop v 1. NP, v patře zateplení chybí. Střecha je sedlová s mírným sklonem a světlíkem. Krytina střechy je lepenková. Klempířské konstrukce jsou částečné. Úpravy vnitřních povrchů je z části nátěr nebo vápenné omítky. Mají standardní provedení. Vnější povrchy jsou omítnuty. Vnitřní keramické obklady jsou v sociálních zařízeních. Schody jsou ocelové se stupni z dlaždic. Dveře vnitřní jsou plastové. Vstupní vrata jsou sekvenční. Okna jsou plastová a v patře FeAl. Podlahy jsou lité - stěrkové. Vytápění je pouze v přízemí teplotovzdušnými agregáty (sahary). Elektro je 220/380 V. Rozvody jsou nefunkční vč. bojleru. Do objektu místy zatéká. **Zastavěná plocha načítaná je stanovená podle i-katastru na 770 m².**







Stavba na pozemku pč. 1763/3 - vrátnice a garážový přístřešek bez č.p.

Jedná se o přízemní objekt, který v minulosti sloužil jako vrátnice a garážové stání. V současnosti není objekt využíván. Objekt je částečně zděný, přízemní, s pultovou a rovnou střechou. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou kovové. Podlaha je z dlažeb. Ostatní konstrukce a vybavení chybí. V době prohlídky nebyl objekt přístupný. Objekt je v rámci posudku uvažován jako příslušenství hlavních staveb.



Stavba na pozemku pč. 1763/4 - budova údržby

Jedná se o samostatně stojící částečně zděný objekt, který je v současnosti ve velmi špatném stavu. Dle informace zástupců zadavatele posudku je určen k demolici. Objekt je v rámci posudku uvažován jako příslušenství hlavních staveb.



Stavba na pozemku pč. 1764/2 - bývalá kotelna

Jedná se o nepodsklepenou stavbu s členitým půdorysem a různými výškami. Je tvořena ocelovým přístřeškem s pultovou střechou s krytinou z vlnitého plechu. Podlaha je hrubá betonová, okna, dveře a vrata chybí. Většina konstrukcí a vybavení chybí. Objekt je v rámci posudku uvažován jako příslušenství hlavních staveb.



Stavba na pozemku pč. 1764/3 - hala pro výrobu

Jedná se o halu k výrobě a skladování. Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet. Obvodová konstrukce je panelová do ocelových sloupů. Stavba není podsklepená a částečně má vestavěné patro. Střecha je rovná, krytina je z asfaltového potěru. Klempíř je úplný. V 1. NP jsou okna FeAl - dvojitá. Vrata sekční, podlahy betonové s potěrem, vytápění je plynovým kotlem. Schody do patra jsou montované ocelové s teracem. V patře jsou okna FeAl i plastová, jsou zde nově zrekonstruovaná sociální zařízení, kuchyňky bez vařiče, podlahy jsou lité nebo z PVC, dveře jsou dýhované do ocelových zárubní.

Na zadní stěnu objektu navazuje ocelový přístřešek. Zastavěná plocha načítaná je stanovená podle i-katastru na 970 m².





Stavba na pozemku pč. 1765/2 - přístřešek

Jedná se o samostatně stojící ocelový přístřešek, který nemá okna, je částečně oplechovaný a střecha je pultová z vlnitého plechu. Podlahy jsou tvořeny z panelů. V současnosti není užívaný. Jeho stav je úměrný stáří. Objekt je v rámci posudku uvažován jako příslušenství hlavních staveb.



Stavba na pozemku pč. 1765/4 - hala pro výrobu

Jedná se o halu k výrobě a skladování, která je v současnosti užívána zámečnickou firmou. Obvodová konstrukce je zděná do ocelového skeletu. Stavba není podsklepená. Je tvořena výrobním prostorem a zázemím. Střecha je sedlová s mírným sklonem, krytina je z vlnitého plechu. Klempíř je pouze střechy. Okna jsou ocelová s thermo zasklením. Vrata jsou plechová, podlaha je betonová s potěrem, Vytápění je plynovým kotlem a radiátory. Ohřev TUV je průtokovým ohřevačem. Zastavěná plocha načítaná je stanovená podle i-katastru na 400 m².





Stavba na pozemcích pč. 1765/1, 1776/3 a 1794/4 - hala pro skladování

Jedná se o samostatně stojící halu sloužící jako sklad profilů. Konstrukce haly je ocelová, opláštěná plechy, základy tvoří patky bez základových pasů. Střecha je sedlová s plechovou krytinou. Okna jsou z makrolonu, dveře plechové. Podlaha je hrubá betonová. Elektro 220/380 V. Klempířské konstrukce jsou pouze u střechy. Stáří stavby je podle podkladů zadavatele 16 let. Stavba není zapsaná do katastru nemovitostí. Ostatní konstrukce a vybavení chybí.

Zastavěná plocha je stanovená podle i-katastru na 860 m².





Celková výměra načítaných zastavěných ploch je 8 010 m². Z toho halového typu 2 570 m².

Venkovní úpravy v areálu jsou: vrata, oplocení, rozvody energetických sítí, přípojky na veřejné sítě, zpevněné plochy, přečerpávací stanice splaškové kanalizace, veřejné osvětlení, trafostanice, vodoměrná šachta.





Analýza trhu:

K posouzení obvyklé ceny je použita jako jediná možná porovnávací metoda v souladu se zákonem o oceňování majetku. Jako jediné možné použitelné vzorky pro tuto metodu jsou považovány realizované prodeje staveb v průmyslových a výrobních areálech. Vzhledem k nedostatku realizovaných prodejů byly vyhledávány realizované prodeje v širších okolím s výjimkou krajského města Liberec a okresních měst. Okruh vyhledávání byl nastaven na 70 km.

Při výběru realizovaných prodejů pro stanovení obvyklé ceny lze konstatovat, že byl nalezen optimální počet prodejů pro stanovení obvyklé ceny posuzovaného areálu.

V roce 2024 se v okruhu 70 km realizovalo celkem 7 028 prodejů všech nemovitostí. Z toho nemovitostí s pozemky charakteru zastavěná plocha a nádvoří bylo realizováno 2889 prodejů. V roce 2023 bylo celkem v daném okruhu 70 km realizováno 12965 prodejů a z toho prodejů s pozemky charakteru zastavěná plocha a nádvoří bylo realizováno 5151 prodejů.

Data realizovaných prodejů jsou pořízena pomocí softwaru Nemokalk, který sofistikovaně filtruje cenové údaje z placeného přístupu Katastru nemovitostí. Tato data lze postupně ze základního segmentu trhu odfiltrovat do podsegmentu trhu, co nejlépe odpovídající oceňované nemovité věci. V daném případě byly realizované prodeje odfiltrovány na základě porovnání realizovaných prodejů podobných nemovitostí podle vnějšího vzhledu. Pomocí výše uvedené aplikace a porovnáním s aplikací Cuzk a případně územním plánem byly vybrány realizované prodeje z výše uvedeného území. V rámci uvedeného území bylo v roce 2023 a 2024 s výjimkou krajského města a okresních měst realizováno 41 prodejů budov pro výrobu, skladování a průmysl podle katastru nemovitostí. Byly vybrány jednak nejnovější realizované prodeje a dále prodeje nejbližší Raspenavě v daném časovém období. Starší prodeje jsou upravovány podle HIndexu Hypoteční banky pro rodinné domy (jediný HIndex staveb) a výhledu vývoje cen v roce 2024. U těchto indexů se jedná o celorepublikový údaj, to je ve velkých městech i malých lokalitách. Výpočet a úprava HIndexu je provedená u jednotlivých vzorků. Byly vybírány postupně před prohlídkou nemovitosti nejnovější realizované prodeje v okruhu 70 km a prodeje v okolí Raspenavy.

Při posuzování byly vyřazeny následující prodeje:

Prodej malých objektů: V-1065/2024 (Horní Branná), V-1160/2024 (Ostroměř), V-1331/2024 (Arnultovice u Nového Boru), V-1420/2024 (Dalovice),

Prodej za nezvykle nízkou cenu: V-501/2024 (Varnsdorf)

Prodej mezi osobami blízkými: V-1136/2023 (Hejnice)

Prodej nemovitosti s jiným užíváním: V-482/2023 (Raspenava), V-1694/2024 (Turnov)

Posudek:

Ocenění nemovitosti je provedeno v 1 cenové úrovni v 1 oddíle ZP.

Oddíl A:

Je provedeno posouzení obvyklé ceny nemovitostí, které se nacházejí na LV 673 a to včetně všech součástí a příslušenství výše uvedených.

Pro porovnání bylo použito celkem 8 vzorků realizovaných prodejů. Cenotvornými faktory pro posouzení jsou: přístup, ostatní vlivy, poloha, konstrukční provedení a vybavení, stavebně technický stav, výšková využitelnost staveb a hal, příslušenství, výměra pozemků ve funkčním celku a poměr zastavěných pozemků a celkové výměry pozemků. Jako porovnávací veličina je použita zastavěná plocha staveb. U vzorků je zastavěná plocha odhadnuta podle vnějšího vzhledu se zaměřením v mapách Cuzk i-katastr. Rovněž konstrukční provedení, stavebně technický stav vzorků a příslušenství jsou posuzovány podle vnějšího vzhledu a ortofoto mapy. U posuzované nemovitosti je zastavěná plocha stanovena na základě prohlídky a zaměření na **8 010,00 m²**.

Pozitiva nemovitostí: - optimální výměra pozemku ve FC
- optimální poloha v rámci města Raspenava
- provedení nových vnitřních rozvodů v areálu
- konstrukční provedení a stavebně technický stav hal v zadní části areálu

Negativa nemovitostí: - zvýšené stavebně technické opotřebení hlavní stavby a staveb příslušenství
- zátopové území
- areál se nachází v CHKO Jizerské hory

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť.

V daném případě je provedeno posouzení obvyklé ceny v místě a čase pozemků s průmyslovými a výrobními objekty nebo pozemků ve FC v Raspenavě.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě je provedeno posouzení obvyklé ceny v místě a čase pozemků s průmyslovými a výrobními objekty nebo pozemků ve FC v Raspenavě.

Seznam oceněných položek

A.01. Pozemky zhodnocené stavbami na LV 673 - porovnávací metoda

A.01. Pozemky zhodnocené stavbami na LV 673 - porovnávací metoda

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Obvyklá cena nemovitosti, popočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

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

kde

- H_v obvyklá cena dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	výrobní a skladový areál
Konstrukce	různé
Stav	různé
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **8 010.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	1763/1	2 923
	1763/2	600
	1763/3	207
	1763/4	304
	1763/5	6 736
	1764/1	1 268
	1764/2	531
	1764/3	709
	1764/4	4 813
	1765/1	3 633
	1765/2	151
	1765/4	403
	1776/3	2 088
Celkem		24 366

Vzorek V-815/2024

Jedná se o realizovaný prodej objektů části průmyslového areálu v Chrastavě a katastrálním území Dolní Chrastava. Jedná se o bývalý areál Elitexu v blízkosti nádraží. Smlouva byla uzavřena 29.1.2024. Sjednaná cena je upravená na reálnou cenu ke dni ocenění podle HB indexu Hypoteční banky. Index vychází z příloženého grafu, tabulky a odhadu vývoje cen v roce 2024. Vypočtená cena je upravená vzhledem k charakteru nemovitostí a jejich poloze koeficientem 0.30. Odhad indexu: $(1.1) \cdot 0.30 = 0.3 \%$.



Realizovaná cena **11 000 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **udržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **1 400.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	807/2	578
	St.106/2	520
Celkem		1 098

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	+5	+5	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází v CHKO Jizerských hor.				
1	Poloha nemovitosti	+15	+15	
Nemovitost vzorku má lepší polohu z hlediska nadregionální dostupnosti.				
3	Konstrukční provedení	+8		
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku v celku lepší konstrukční provedení.				
3	Stavebně technický stav	+15	+23	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku v celku lepší stavebně technický stav.				
4	Výšková využitelnost budov a hal	-5	-5	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti lepší výškovou využitelnost nemovitostí v areálu.				

5	Vliv příslušenství	-12	
	Nemovitosti v posuzovaném areálu mají vyšší standard příslušenství.		
5	Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům-12		-24
	Nemovitosti vzorku mají malou výměru pozemků ve FC.		

$$K_f = 1.15 \times 1.05 \times 1.23 \times 0.95 \times 0.76 = 1.07233$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 11\,000\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1\,400.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 1.07233 = 58\,690\,622.00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Vzorek V-1304/2024

Jedná se o realizovaný prodej objektů v areálu pro výrobu a skladování v obci a katastrálním území Šluknov. Přístup je z ulice Svojsíkovy. Smlouva byla uzavřena 27.5.2024.



Realizovaná cena **9 000 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
Konstrukce **různé materiály**
Stav **neudržovaný**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **2 719.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	2321/2	3 738
	2324/1	1 203
	2324/3	451
	2324/4	656
	2324/6	548
	2324/7	340
	2324/8	370
	2326/2	141

2328	302
2329/1	1 296
2330	1 047
2332/1	830
2333/1	993
2333/2	1 171
2334	125
2335/1	659
2335/2	71
2336/1	1 399
2336/2	102
2336/3	18
2336/4	215
2337/1	3 434
2337/2	738
2345/2	24

Celkem 19 871

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	+12	+12	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází částečně v zátopové oblasti řeky Smědé a nachází se v CHKO Jizerské hory.				
1	Poloha nemovitosti	0	0	
3	Konstrukční provedení	-12		
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti v celku lepší konstrukční provedení.				
3	Stavebně technický stav	-12	-24	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti v celku lepší stavebně technický stav.				
4	Výšková využitelnost budov a hal	-5	-5	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti lepší výškovou využitelnost nemovitostí v areálu.				
5	Vliv příslušenství	-10		
Nemovitosti v posuzovaném areálu mají vyšší standard příslušenství.				
5	Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům	-5	-15	
U vzorku tvoří zastavěné plochy k celkové výměře pozemků 14 %.				

$K_f = 1.00 \times 1.12 \times 0.76 \times 0.95 \times 0.85 =$ **0.68734**

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 9\,000\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 2\,719.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 0.68734 =$ **38 573 958.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-1379/2024

Jedná se o realizovaný prodej objektů pro výrobu a skladování v katastrálním území Železný Brod. Přístup je z ulice Betlémské ve směru na Tanvald. Smlouva byla uzavřena 14.2.2024. Sjednaná cena je upravená na reálnou cenu ke dni ocenění podle HB indexu Hypoteční banky. Index vychází z příloženého grafu, tabulky a odhadu vývoje cen v roce 2024. Vypočtená cena je upravená vzhledem k charakteru nemovitostí a jejich polohy koeficientem 0.40. Odhad indexu: $(1.1)*0.40 = 0.4 \%$.



Realizovaná cena **7 800 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
Konstrukce **cihlová**
Stav **udržovaný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **1 400.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	2531	1 498
	2532	366
	2533	422
	2534	1 864
Celkem		4 150

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	+12	+12	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází částečně v zátopové oblasti řeky Smědé a nachází se v CHKO Jizerské hory.				
1	Poloha nemovitosti	+4	+4	
Nemovitost vzorku má lepší polohu z hlediska nadregionální dostupnosti.				
3	Konstrukční provedení	+8		
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku v celku lepší konstrukční provedení.				

3	Stavebně technický stav	+10	+18
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku v celku lepší stavebně technický stav.			
4	Výšková využitelnost budov a hal	-8	-8
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti lepší výškovou využitelnost nemovitostí v areálu.			
5	Vliv příslušenství	-8	
Nemovitosti v posuzovaném areálu mají vyšší standard příslušenství.			
5	Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům	-7	-15
U vzorku tvoří zastavěné plochy k celkové výměře pozemků 16 %. Pozemek pč. 2531 má nevhodný tvar.			

$$K_f = 1.04 \times 1.12 \times 1.18 \times 0.92 \times 0.85 = \mathbf{1.07483}$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 7\,800\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1\,400.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 1.07483 = \mathbf{41\,520\,187.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-1682/2024

Jedná se o realizovaný prodej objektů pro výrobu a skladování v katastrálním území Folknáře. Přístup je z ulice Folknářské. Smlouva byla uzavřena 22.4.2024.



Realizovaná cena **4 900 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
Konstrukce **cihlová**
Stav **udržovaný částečně**
Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **1 200.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	567/	178
	576/2	100
	576/3	77
	St.22/1	2 287
Celkem		2 642

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _r
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	+12	+12	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází částečně v zátopové oblasti řeky Smědé a nachází se v CHKO Jizerské hory.				
1	Poloha nemovitosti	+8	+8	
Nemovitost vzorku má lepší polohu z hlediska nadregionální dostupnosti.				
3	Konstrukční provedení	-10		
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti v celku lepší konstrukční provedení.				
3	Stavebně technický stav	-8	-18	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti v celku lepší stavebně technický stav.				
4	Výšková využitelnost budov a hal	-6	-6	
5	Vliv příslušenství	-6		
Nemovitosti v posuzovaném areálu mají vyšší standard příslušenství.				
5	Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům-4		-10	
U vzorku tvoří zastavěné plochy k celkové výměře pozemků 30 %.				
K _r = 1.08 x 1.12 x 0.82 x 0.94 x 0.90 =				0.83912

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 4\,900\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1\,200.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 0.83912 = \mathbf{38\,978\,334.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-1939/2023

Jedná se o realizovaný prodej objektů pro výrobu a skladování v katastrálním území Černousy. Přístup je z místní komunikace nedaleko obecního úřadu. Smlouva byla uzavřena 22.12.2022. Sjednaná cena je upravená na reálnou cenu ke dni ocenění podle HB indexu Hypoteční banky. Index vychází z příloženého grafu, tabulky a odhadu vývoje cen v roce 2024. Vypočtená cena je upravená vzhledem k charakteru nemovitostí a jejich polohy koeficientem 0.30. Odhad indexu: $(1.8-0.1-0.6+0.3+1.1)*0.30 = 0.8 \%$.



Realizovaná cena **54 800 000.00 Kč**
 $K_u = 1.01$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
 Konstrukce **různé**
 Stav **udržovaný**
 Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **9 500.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	169	3 058
	171/1	9 549
	171/3	2 214
	171/4	42
	172/1	17 628
	172/2	4 796
	181/2	4 360
	181/5	1 543
	188/2	115
	195/1	2 110
	195/2	692
	238/1	8 722
	642/2	168
	642/3	471
	659	43
	660	131
	661	242
	874	5 231
	891	6 320
	927	404
	St.110	100

St.111	49
St.112	374
St.67	2 522
St.68	2 013
St.69	838
St.70	363
St.72	918
St.74	425
St.75	12
St.76	4 467
St.89	347
St.90	1 915
St.91	2 949
St.92	1 958
St.93	2 044
St.94	115
St.95	67
St.96	400
St.97	55
St.99	44

Celkem 89 814

Cenotvorné faktory

Skup. cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1 Přístup	0		
2 Ostatní vlivy	+5	+5	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází v CHKO Jizerských hor.			
1 Poloha nemovitosti	0	0	
3 Konstrukční provedení	0		
3 Stavebně technický stav	+12	+12	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku v celku lepší stavebně technický stav.			
4 Výšková využitelnost budov a hal	+10	+10	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku lepší výškovou využitelnost nemovitostí v areálu.			
5 Vliv příslušenství	0		
5 Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům	0	0	
U vzorku tvoří zastavěné plochy k celkové výměře pozemků 25 %.			

$K_f = 1.00 \times 1.05 \times 1.12 \times 1.10 \times 1.00 =$ **1.2936**

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 54\,800\,000.00 \text{ Kč} \times 1.01 / 9\,500.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 1.2936 =$ **36 075 373.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-2551/2023

Jedná se o realizovaný prodej objektů pro výrobu a skladování v katastrálním území Mníšek u Liberce. Přístup je z ulice Novoveské. Smlouva byla uzavřena 3.3.2023. Sjednaná cena je upravená na reálnou cenu ke dni ocenění podle HB indexu Hypoteční banky. Index vychází z příloženého grafu, tabulky a odhadu vývoje cen v roce 2024. Vypočtená cena je upravená vzhledem k charakteru nemovitostí a jejich poloze koeficientem 0.40. Odhad indexu: $(-0.1-0.6-0.3+1.1)*0.40 = 0.3 \%$.



Realizovaná cena **15 800 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **částečně udržovaný**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **3 200.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	1350	13 168
	215/1	339
	St.338	87
	St.8	846
	St.9	335
Celkem		14 775

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	+5	+5	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází v CHKO Jizerských hor.				
1	Poloha nemovitosti	+10	+10	
Nemovitost vzorku má lepší polohu z hlediska nadregionální dostupnosti.				
3	Konstrukční provedení	-5		
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti v celku lepší konstrukční provedení.				

3	Stavebně technický stav	-7	-12
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti v celku lepší stavebně technický stav.			
4	Výšková využitelnost budov a hal	-8	-8
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti lepší výškovou využitelnost nemovitostí v areálu.			
5	Vliv příslušenství	-6	
Nemovitosti v posuzovaném areálu mají vyšší standard příslušenství.			
5	Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům	0	-6
U vzorku tvoří zastavěné plochy k celkové výměře pozemků 17 %.			

$$K_f = 1.10 \times 1.05 \times 0.88 \times 0.92 \times 0.94 = \mathbf{0.87898}$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 15\,800\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 3\,200.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 0.87898 = \mathbf{44\,994\,624.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-3117/2024

Jedná se o realizovaný prodej objektů pro výrobu a skladování v obci Žandov a katastrálním území Žandov u České Lípy. Přístup je z ulice Nádražní. Smlouva byla uzavřena 24.5.2024.



Realizovaná cena **7 900 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
Konstrukce **cihlová**
Stav **udržovaný**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **1 650.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	108/2	868
	108/5	458
	108/6	190
Celkem		1 516

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	+12	+12	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází částečně v zátopové oblasti řeky Smědé a nachází se v CHKO Jizerské hory.				
1	Poloha nemovitosti	+6	+6	
Nemovitost vzorku má lepší polohu z hlediska nadregionální dostupnosti.				
3	Konstrukční provedení	0		
3	Stavebně technický stav	0	0	
4	Výšková využitelnost budov a hal	-4	-4	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají posuzované nemovitosti lepší výškovou využitelnost nemovitostí v areálu.				
5	Vliv příslušenství	-8		
Nemovitosti v posuzovaném areálu mají vyšší standard příslušenství.				
5	Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům-10		-18	
U vzorku tvoří zastavěné plochy k celkové výměře pozemků 43 %.				
K _f = 1.06 x 1.12 x 1.00 x 0.96 x 0.82 =				0.93456

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 7\,900\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1\,650.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 0.93456 = \mathbf{41\,036\,326.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-4018/2024

Jedná se o realizovaný prodej objektů pro výrobu a skladování v obci Bratronice a katastrálním území Bratronice u Luštěnic. Přístup je z místní komunikace, která se napojuje na silnici č. 38 (Mladá Boleslav - Nymburk). Smlouva byla uzavřena 27.5.2024.



Realizovaná cena **14 200 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **výrobní a skladový areál**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **novostavba**
 Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Zastavěná plocha načítaná **1 750.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	863	2039
	St.114	7
	St.12/2	182
	St.12/3	366
	St.12/4	310
Celkem		2 904

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	+12	+12	
Posuzované pozemky se oproti pozemkům vzorku nachází částečně v zátopové oblasti řeky Smědé a nachází se v CHKO Jizerské hory.				
1	Poloha nemovitosti	+18	+18	
Nemovitost vzorku má lepší polohu z hlediska nadregionální dostupnosti.				
3	Konstrukční provedení	+8		
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku v celku lepší konstrukční provedení.				
3	Stavebně technický stav	+15	+23	
Podle vnějšího vzhledu nemovitostí vzorku mají nemovitosti vzorku v celku lepší stavebně technický stav.				

4	Výšková využitelnost budov a hal	0	0
5	Vliv příslušenství	0	
5	Velikost pozemků celkem a poměr pozemků ve FC k zast. pozemkům	0	0

U vzorku tvoří zastavěné plochy k celkové výměře pozemků 29 %.

$$K_f = 1.18 \times 1.12 \times 1.23 \times 1.00 \times 1.00 = 1.62557$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 14\,200\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 1\,750.00 \text{ m}^2 \times 8\,010.00 \text{ m}^2 / 1.62557 = 39\,983\,162.00 \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Závěr stanovení obvyklé ceny nemovitostí v Raspenavě, zapsaných na LV 673

Vzorek V-815/2024	58 866 559.00 Kč
Vzorek V-1304/2024	38 573 733.00 Kč
Vzorek V-1379/2024	41 686 235.00 Kč
Vzorek V-1682/2024	38 978 162.00 Kč
Vzorek V-1939/2023	36 003 937.00 Kč
Vzorek V-2551/2023	45 129 469.00 Kč
Vzorek V-3117/2024	41 036 158.00 Kč
Vzorek V-4018/2024	39 983 211.00 Kč
Průměr obvyklých cen	42 532 183.00 Kč

Odůvodnění a závěr:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky byla provedena zpětná kontrola vybraných vzorků. Výběr vzorků byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejí, 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.

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci vystihují stav posuzované nemovitosti, který je popsán v nálezů. Je nutné konstatovat, že velký vliv při porovnání má velikost porovnávaných nemovitostí, která zároveň vystihuje potenciál využití porovnávaných nemovitostí. Další velmi významný vliv má stavebně technický stav posuzované nemovitosti. Znalec je přesvědčen o vhodnosti výběru vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití tak úplnosti.

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

Bylo použito 8 vzorků realizovaných prodejí průmyslových a výrobních pozemků se stavbami v okrese Liberec a dalších okresech v okruhu do 70 km od posuzovaného areálu za období 2023 – 2024. Realizované prodeje jsou přebírány z databáze cuzk. Použité vzorky byly posouzeny výše uvedenými faktory s posuzovanými nemovitostmi. U faktorů, které znalec použil, je proveden důvod úpravy použitého cenotvorného faktoru. U cenotvorných faktorů s nulou je uvažováno, že jsou vzorek a posuzovaný pozemek stejné kvality.

Na základě výše uvedených vzorků realizovaných prodejí průmyslových a výrobních objektů v okrese Liberec a dalších okresech ve vzdálenosti do 70 km od posuzovaného areálu pro zjištění obvyklé ceny v místě a čase pozemků v areálu společnosti BREX spol. s r.o. – zapsaných na LV 673 - v obci a katastrálním území Raspenava, okres Liberec vč. všech součástí a příslušenství vychází obvyklá cena po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí **od 36 978 162,00 Kč do 58 866 559,00 Kč.**

Znalcem je stanovena obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV 673 ve výši **42 500 000,00 Kč**.

Závěrečná rekapitulace

A.01. Pozemky zhodnocené stavbami na LV 673 - porovnávací metoda	42 500 000.00 Kč
Celkem	42 500 000.00 Kč

Obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV 673 v k.ú. Raspenava je stanoven na:

42 500 000.00 Kč

slovy:

čtyřicetdvamiliónypětsettisíc Kč

Znalec považuje stanovenou cenu za správnou. Nebyly shledány skutečnosti, které by snižovaly jeho přesnost.