

ZNALECKÝ POSUDEK č.110-1940/2015

stanovení

ceny obvyklé v místě a čase věcí nemovitých – pozemků a staveb na nich se nacházejících, ve vlastnictví úpadce společnosti RAKMILY, spol.s.r.o., se sídlem Pertoltice pod Ralskem, okres Česká Lípa.



Tento znalecký posudek obsahuje celkem 12 číslovaných stran včetně příloh.

2 paré zadavatel

1 paré elektronický archiv znalce

1. Ú v o d :

Údaje o oceňovaném pozemku :

okres : Česká Lípa

obec : Pertoltice pod Ralskem

katastrální území : Pertoltice pod Ralskem

číslo a druh pozemku (KN) :

KN p.p.č.	výměra m ²	druh pozemku	Využití	způsob ochrany
790	463	ostatní plocha	nepłodná půda	
793	1244	zastavěná plocha a nádvoří		
794	7503	ostatní plocha	manipulační plocha	
795	80	zastavěná plocha a nádvoří		
796	81	zastavěná plocha a nádvoří		
797	81	zastavěná plocha a nádvoří		
798	80	zastavěná plocha a nádvoří		
799	452	zastavěná plocha a nádvoří		
800	1117	zastavěná plocha a nádvoří		
801	97	zastavěná plocha a nádvoří		
802	1210	zastavěná plocha a nádvoří		
803	238	zastavěná plocha a nádvoří		
804	2274	zastavěná plocha a nádvoří		
805/1	3 3254	ostatní plocha	manipulační plocha	
805/2	154	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
805/3	1408	zastavěná plocha a nádvoří		
807	40	zastavěná plocha a nádvoří		
808	278	zastavěná plocha a nádvoří		
809	2049	zastavěná plocha a nádvoří		
810	1002	zastavěná plocha a nádvoří		
811	2075	zastavěná plocha a nádvoří		
812	171	zastavěná plocha a nádvoří		
813	1 3183	trvalý travní porost		ZPF
814	182	vodní plocha	umělá vodní nádrž	
1188	3555	ostatní plocha	manipulační plocha	
Celkem:	7 2271			

Vlastník : RAKMILY, spol.s.r.o., Pertoltice pod Ralskem e.č.020, PSČ 471 24 Mimoň

LV : 1947

1.2. Označení zadavatele posudku :

Ing.Petr Kmoch, insolvenční správce

Pražská 2881

470 01 Česká Lípa

1.3. Účel posudku :

Znalecký posudek – cena obvyklá v místě a čase - podklad pro dražbu

1.4. Speciální požadavky zadavatele :

1.5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku :

- objednávka znaleckého posudku ze dne 02.06.2015
- výpis z katastru nemovitostí ke dni
- snímek katastrální mapy
- znalecký posudek č.85.1-1547/2013
- znalecký posudek č.85.2-1548/2013
- technická dokumentace stavebních objektů (archiv RAKMILY, spol.s.r.o.)
- terénní šetření

1.6. Cenový předpis, podle něhož se ocenění provádí :

Zákon č.151/1997Sb.(zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů (č.350/2012 Sb.)

Vyhláška č.199/2014 ze dne 19. září 2014, kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) .

NOZ č.89/1912 Sb.s účinností od 1.01.2014

Zákon 128/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)

- 1.7. Datum, k němuž se ocenění provádí :
17.6.2015

2. N á l e z :

POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI – AREÁL RAKMILY SPOL.S.R.O.

Pozemky a nemovitosti se nacházejí v oploceném areálu bývalého kravína Velkovýkrmny Zákupy v obci Pertoltice pod Ralskem. Po roce 1998 byla část areálu zrekonstruována a přestavěna na provoz výroby rakví (společnost Rakmily, spol.s.r.o.).

Uvedená lokalita leží na rovině, přibližně 3 km od Mimoně (6 788 obyvatel) v okraji obce Pertoltice pod Ralskem (398 obyvatel), při silnici II/270 Jablonné v Podještědí – Mimoň. Příjezdová cesta do areálu veřejnou komunikací z výše uvedené silnice. Živičný povrch, délka 165m, šířka 6,0m. Další spojení přes obec Pertoltice. Areál leží mimo povodňové území Panenského potoka.

1.	Trh s nemovitostmi	nabídka převyšuje poptávku
2.	Lokalita	obec Pertoltice pod Ralskem, 398 stálých obyvatel
3.	Konfigurace terénu	rovina
4.	Poloha vzhledem k centru	okraj obce
5.	Zastávba v okolí	rodinné domky
6.	Inženýrské sítě	v místě voda, elektřina, chybí plyn, kanalizace přes ČOV do potoka
7.	Vejdná doprava	vlak 1 500m, autobus 100m
9.	Dojezd	ze silnice II/270 Mimoň-Liberec, komunikace s živičným povrchem
10.	Životní prostředí	pole, louky, lesy

Parametry :

1/ Vhodnost využití – vzhledem ke konstrukci, vybavení a dispozičnímu řešení je areál nebo jeho části vhodné k lehké či středně těžké výrobě, skladování.

2/ Ekonomická charakteristika – část objektů byla v minulých letech využívána ke strojové výrobě rakví a ke skladování (logistika). S výjimkou plynu je areál vybaven kompletně inženýrskými sítěmi – voda, elektřina, odkanalizování přes ČOV do Panenského potoka.

3/ Břemena, závazky, zatížení nemovitosti – zástavní právo uvedené ve výpisu z KN je řešeno v insolvenčním řízení.

4/ Historie-areál bývalého podniku Velkovýkrmny Zákupy byl postaven v 80.letech minulého století, v roce 1998 celý areál zakoupila společnost Rakmily spol.s.r.o. a část areálu v letech 1998-2003 zrekonstruovala na výrobu rakví. V posledních letech jsou objekty v areálu využívány nepravidelně, na základě nájemních smluv. V letech 2012-2013 byla provedena demolice všech nepotřebných objektů bývalé zemědělské výroby a celý prostor byl vyčištěn a urovnán. Stávající objekty byly stavebně upraveny (příčky ve výrobní hale, zateplení vodárny, přírodní kabel elektřiny), byla provedena likvidace poškozené a plevele zeleň.

5/ Postavení na trhu: poloha nemovitosti – dobrá, dobře příjezdná, blízkost města Mimoně zajišťuje dostatek pracovních sil.

technický stav – rekonstruované budovy a objekty jsou v dobrém technickém stavu. Nevyužívaný objekt administrativní budovy v horším až špatném stavu.

6/ Ekologické zatížení –nebylo zjištěno

3. Oceňení – cena obvyklá v místě a čase

3.1. Pozemky

3.1.1. Cena zjištěná (ZP 85.1-1547/2013) :

	Pozemky –cena Kč			
	stavební	manipul.+ostatní	ZPF	Celkem
CELKEM pozemky :	847 690	1 284 440	89 210	2 221 340

3.1.2. Obvyklá (tržní) cena v místě a čase (17.06.2015) :

Porovnání nemovitostí :

Prodej : Pozemek (St. parcela) Mimoň - Mimoň IV

Prodej stavebního pozemku za mimoňskou alejí, možnost výběru z 8 pozemků, v územním plánu určených ke stavbě. Exkluzivní a klidná lokalita, rovinatý pozemek o rozloze od 944m² do 1937m², s výhledem na Ralsko. Sítě v dosahu. Cena včetně provize RK.

Výměra : 11 629 m²

Cena : 330 Kč/m²

Aktualizace : 9.03.2015

FS Reality CZ, spol. s r.o., náměstí Čsl. armády č.p. 9, Mimoň
ID nemovitosti : FSZJ296



Prodej : Pozemek (St. parcela) Nový Bor

Nabízíme k prodeji stavební parcelu o celkové ploše 3889 m², inženýrské sítě - elektřina, plyn, kanalizace jsou zavedeny na hranici pozemku. Pozemek se nachází na okraji Nového Boru, v blízkosti hlavního tahu na Liberec a do Nového Boru, kde je veškerá občanská vybavenost.

Výměra : 3 889 m²

Cena : 200 Kč/m²

Aktualizace : 11.03.2015

M&M reality holding a.s., Krakovská 1675/2, Praha 1, Nové Město
ID nemovitosti : VV81-446769



Prodej komerčního pozemku Ralsko - Kuřívody, okres Česká Lípa

Dovolujeme si Vám nabídnout stavební pozemek o výměře 500 m², který se nachází v obci Kuřívody okres Česká Lípa. Pozemek je zahrnut do územního plánu pro výstavbu objektu občanské vybavenosti a služeb včetně bytové jednotky. Pozemek je rovinatý, nachází se nedaleko hlavní silnice Mimoň - Mnichovo Hradiště. Přípojka na elektro, vodu, kanalizaci a telefon na hranici pozemku. Přístup po zpevněné komunikaci.

Výměra : 500 m²

Cena : 380 Kč/m²

Aktualizace : 26.05.2015

AVAREAL, Třebenice 4, 41113 Třebenice
ID nemovitosti : 55-0356



Prodej : Pozemek (St. parcela) Bohatice

Prodej stavební parcela, 1100 m², Bohatice Prodej udržovaného pozemku k výstavbě RD v Bohaticích u Zákup. Mírně svažité pozemek leží v nově vznikající zástavbě v klidné části obce. Elektřina je přivedena k hranici pozemku bez přípojky. Zdroj vody je zde plánován z vlastního vrtu, odpady budou svedeny do jímky. Přijezdovou komunikaci je zpevněná obecní cesta. V obci se nachází základní občanská vybavenost.

Výměra : 1 100 m²

Cena : 295 Kč/m²

Aktualizace : 27.05.2015

NEXT REALITY GROUP a.s., Anglická 583/11, Praha
ID nemovitosti : 64515x5796



Prodej: Pozemek (St. parcela) Pertoltice pod Ralskem
Na prodej pozemek o výměře 4 221 m² na okraji obce Pertoltice pod Ralskem. Část pozemku (2 000 m²) mimo záplavové území. K dispozici vyjádření od povodí Ohře.

V obci řádový vodovod. Pozemek je rovinný slunný.

Výměra : 4 221 m²

Cena : 69 Kč/m²

Aktualizace : 24.04.2015

FS Reality CZ, spol. s r.o., náměstí Čsl. armády č.p. 9, Mimoň

ID nemovitosti : FSNS181



Prodej: Pozemek (St. parcela) Pertoltice pod Ralskem

K prodeji pozemek o výměře 1030 m² v zastavitelné části v obci Pertoltice pod Ralskem. Na pozemku je zavedena elektrika 3x25A 220/380V. Dále se na pozemku nachází 20m hluboký vrt cca 10m³ vody denně. Vodovodní řád je dostupný k připojení. Suché WC 1x obytná maringotka a 1x obytná stavební buňka + pergola. Pozemek je oplocen, možno vjet vozem.

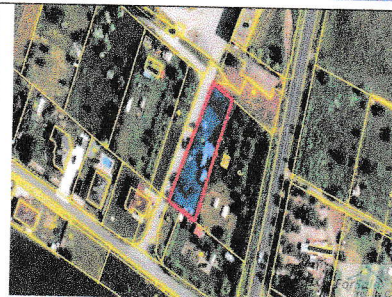
Výměra : 1 030 m²

Cena : 417 Kč/m²

Aktualizace : 17.04.2015

FS Reality CZ, spol. s r.o.

ID nemovitosti : FSMT292



Obvyklá cena stavebních pozemků pro komerční výstavbu na Českolipsku se pohybuje v relaci 100-400 Kč/m², obvyklá cena pro manipulační pozemky pak v úrovni 60% uvedené ceny. V okolí Mimoně nabídka podobných nemovitostí je minimální, nabídky jsou lokalizovány více v severní části okresu.

Průměrná porovnávací hodnota stavebních pozemků 250,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že porovnávací hodnoty vycházejí z nabídkových cen, dále z důvodů lokalizace areálu, nízké poptávky v dané oblasti, morálního zastarání některých stávajících objektů, ale též instalované inženýrské sítě v areálu, navrhuji max. obvyklou cenu stavebních pozemků pro komerční výstavbu pod porovnávací hodnotou, tj. ve výši 180,- Kč/m².

Ekonomická recese a aktuální situace na trhu nemovitostí neumožňuje dosažení vyšší tržní ceny, přestože jde o kvalitní stavební pozemky v zajímavé lokalitě (IS, rovina, výborné dopravní podmínky, pracovní síly).

Manipulační plochy s ohledem na aktuální vybavenost (bezprašné povrchy, inženýrské sítě) pak v úrovni 60% obvyklé ceny stavebních pozemků, tj. 100 Kč/m².

Zemědělské pozemky v obvyklé nabídkové ceně 10-30 Kč/m², střed 20 Kč/m².

Obvyklá cena Kč								
	výměra m ²	stavební Kč	výměra m ²	manipul. Kč	výměra m ²	ZPF Kč	výměra m ²	CELKEM Kč
Obvyklá cena Kč/m ²		180,00		100,00		18,00		
CELKEM pozemky :	1 4313	2 576 340	4 4312	4 431 200	1 3646	245 630	7 2271	7 253 170

3.2. Nemovitosti

§ 2 odst. 1 zákona č.151/1997 o oceňování majetku je obvyklá cena definována : "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. Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy: **cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena)** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Problémem je, že výrobní areály se prodávají jako celek a pro stanovení obvyklé ceny jednotlivých objektů není porovnatelné měřítko.

1. Prodej výrobní haly, Mimoň, okres Česká Lípa

Prodej objektu s tiskárnou na okraji Mimoně, bývalý mlýn, dřevovýroba. Velké množství prostor v objektu je v současnosti nevyužito. Celková plocha 740 m², hl. křídlo 500 m², rozděleno do tří podlaží, vedlejší 240 m², dvě podlaží. V budově je motorový proud a 230V. Vodovod-obecní. Vytápění pomocí kotle na dřevoplyn s rozvodem po budově, příst. komunikace částečně nezpevněná, ale celoročně používaná. Objekt je okamžitě použitelný, ale do budoucna vyžaduje investice. IS-voda, elektřina, kanalizace. Využití: Skladovací a výrobní prostory - Komerční prostory

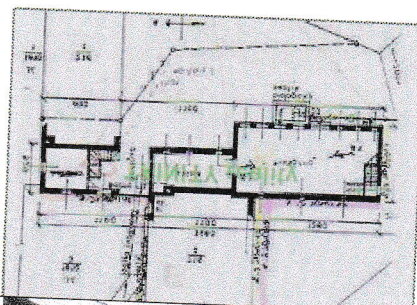
Zastavěná plocha haly : 840 m²
Užitná plocha : 740 m²

Cena : 2 950 000 Kč, tj. 3 986 Kč/m²

Aktualizace : 26.05.2015

TRINITY Reality Ing. Michaela Kouřilová, náměstí Hrdinů 1301/5,
14000 Praha - Nusle

ID nemovitosti : M00008



2. Prodej výrobní haly, Křížová, Mimoň - Mimoň I

Prodej nemovitosti - komerčních prostor s bytovou jednotkou 3+1 ve městě Mimoň okr. Česká Lípa. Objekt se nachází v uzavřeném obchodním areálu, který je střežen 24 hodin denně bezpečnostní službou. Dům po rekonstrukci je cihlový, dvoupodlažní, oplocen s vlastním pozemkem před i za budovou. V prvním podlaží se nachází kancelářská místnost, soc. zařízení (wc a sprchový kout), skladové prostory, dvě garáže s vjezdem (první o velikosti cca 90 m², druhá s možností vjezdu z rampy - nutno dobudovat). Dále je zde prostor sloužící jako dílna s kotlem na tuhá paliva. V druhém podlaží se nachází bytová jednotka 3+1. Kuchyň je s kuch. linkou a sporákem, koupelna se sprch.koutem, další menší místnost slouží v současné době jako archiv. Půdní prostor je možno využít jako další skladovací prostory. Dům je s plastovými okny, radiátory částečně vyměněny za nové, střecha plechová. Připojení na kanalizaci, rozvod vody (teplá = boiler), plyn na hranici pozemku. El. instalace je rozdělena pro část na podnikání a část na bydlení. Tato nemovitost je vhodná pro její výhodné umístění tak i pro její okamžité využití k bydlení a podnikání.

Zastavěná plocha haly : 340 m²

Užitná plocha : 680 m²

Cena : 1 800 000 Kč, tj. 2 647 Kč/m²

Aktualizace : 26.05.2015

AVAREAL, Třebenice 4, 41113 Třebenice

ID nemovitosti : 11-2384



3. Nebytové objekty ve Stráži pod Ralskem, Pod Kaplí

Jde o čtyři navzájem propojené budovy "A", "B", "D" (jednopodlažní) a "C" (dvoupodlažní). Část podsklepeno, WC, sprchy, nákladová rampa, příkon do objektů 2x240kW, nové rozvody teplé a studené vody, odpady nové, napojené do veřejné kanalizace. Topení je nové řešené teplovzdušnými saharami, obsluhované automatickou. Nové napojení na ostatní IS. Pozemek kolem parcel v trvalém užívání, možno odkoupit od obce.

Pozemek celkem : 4 642 m²

Zastavěná plocha haly : 3 500 m²

Užitná plocha : 3 500 m²

Cena : 4 450 000 Kč, tj. 1 271 Kč/m²

Aktualizace : 2.03.2015

REALITY TRÍSKA - Jan Tríska, Františka Diviše 1438, Praha 10 - Uhřetěves

ID nemovitosti : H51-OSTRPR



Pozn.: U nemovitostí nabízených na internetu je dle zkušeností reálná obchodovaná cena nižší, než je cena nabídková (zahmut servis RK a právní služby). Všechny uvedené ceny jsou k jednání, tedy maximální.

Porovnání s oceňovanou věcí nemovitou –

	1.	2.	3.	Σ	RAKMILY s.r.o.
Poloha	+++	+++	++		Pertoltice
Využití	++	++	+++		Komerční prostory
Pozemky	+	+	++	-	7 2271 m ²
Dopravní dostupnost	+++	+++	+++		Dobrá
Technické vybavení IS	+++	++	++		El, voda, kanal.
Technický stav	++	+++	+++		Dobrý
Součet (váha) :	2,80	2,80	3,00	8,60	-
Nabídková cena Kč/m ² *)	3 986	2 647	1 271	-	-
Součin	11 160	7 410	3 815	22 385	-

+++ vysoká míra shody

+ nízká míra shody

Základní cena : ZC = 22 385 / 8,60 = 2 602,90 Kč/m² 2 603 Kč/m²

Objektivizační koeficient – rozpětí 0,7 – 1,0.

I. Poloha vzhledem k předpokládanému využití

koeficient 1,0

II. Vlastnické vztahy

koeficient 1,0

III. Právní vztahy (bez právních závad)

koeficient 1,0

IV. Širší vztahy *)

koeficient 0,8

ZCU = ZC * koeficient = 2 603 Kč/m² * 0,950 = 2 473 Kč/m²

*) nízká prodejnost pozemků v lokalitě Českolipsko

Ve velmi dobrém technickém stavu se nacházejí části výrobní haly na pozemcích p.č.804, p.č.805/3, p.p.č.811 a kotelna na části pozemku p.č.810.

Pokud použiji výše uvedenou užitnou cenu jako porovnávací hodnotu pro tuto halu, pak :

Výrobní hala na pozemku p.č.804 2 160 m² * 2 473 Kč/m² = 5 341 680 Kč,

výrobní hala (krček) na p.p.č.805/3 1 200 m² * 2 473 Kč/m² = 2 967 600 Kč,

výrobní hala na pozemku p.č. 811 2 016 m² * 2 473 Kč/m² = 4 985 570 Kč

Podobným způsobem je možné hodnotit další stavby :

Objekt skladu na p.p.č. 802 : 1 130,50 m² * 2 473 Kč/m² = 2 795 730 Kč

Znehodnocení 50% (nedokončená rekonstrukce, horší technický stav) - 1 397 860 Kč

Objekt skladu na p.p.č.802 1 397 870 Kč

Výnosová hodnota – pro stanovení výnosové hodnoty se předpokládá pronájem objektů cizímu subjektu. Tuto metodu nelze uplatnit, protože areál a objekty nebyly dříve a není ani v současné době kompletně vy-

užíván, část objektů byla více než 15 let mimo provoz a v havarijním stavu. Příjmy z pronájmu některých objektů sotva pokryjí náklady na provoz areálu.

Oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Při této metodě je možné zohlednit využitelný materiál (kov, stavební materiál).

p.p.č.	Objekt :	cena zjištěná *** Kč	obvyklá (tržní) cena	
			způsob	Kč
801	objekt vodárny*)	175 980	sjednaná cena	150 000
802	objekt skladu	1 432 410	porovnávací	1 397 870
803	IS požární nádrž	150 120	sjednaná cena	10 000
804	provozní hala (I)	6 863 370	porovnávací	5 341 680
805	provozní hala – spojovací krček	5 515 600	porovnávací	2 967 600
808	administrativní budova**)	1 111 980	sjednaná cena	250 000
810	objekt kotelny*)	505 370	cena zjištěná	505 370
811	provozní hala (II)	6 407 260	porovnávací	4 985 570
814	IS požární nádrž	137 610	sjednaná cena	100 000
CELKEM stavby :		22 299 700	-	15 708 090

*) započteno technologické vybavení

**) ekologická zátěž - asbest

***) ZP 85.1-1547/2013

3. Rekapitulace – obvyklá (tržní) cena:

	Kč		
	pozemky	stavby	celkem
CELKEM :	7 253 170	15 708 090	22 961 260

Celkem : Dvacetdvamilionůdevětsetšedesátjedentisícdevětšedesát korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 28.1.1994 č.j.SPR 295/94 pro základní obor **e k o n o m i k a**, **odvětví ceny a odhady**, zvl. specializace ceny lesních pozemků a lesních porostů, škody na lesních porostech.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **110-1940/2015** znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji dle připojené likvidace.

Posudek vypracoval :

Ing.Jiří Ostrovský

Podhorská 44

466 01 Jablonec nad Nisou

tel.483 713 398

724 349 632

15.06.2015





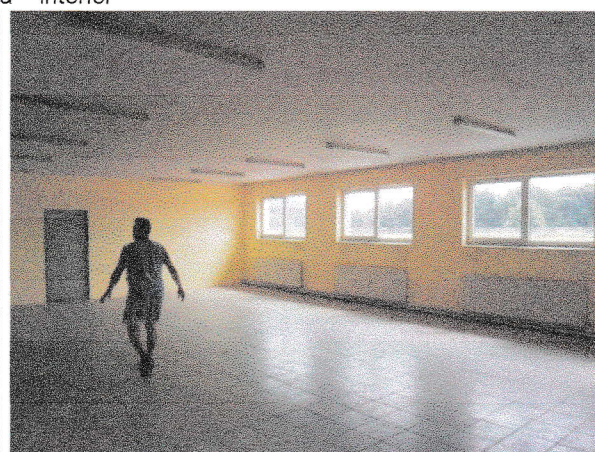
Východní strana areálu – ZPF



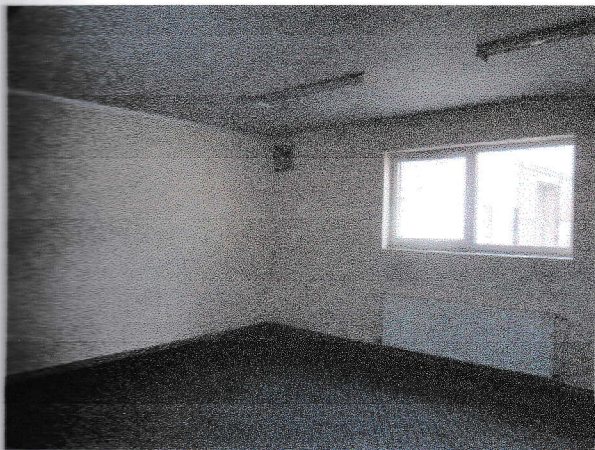
Provozní hala



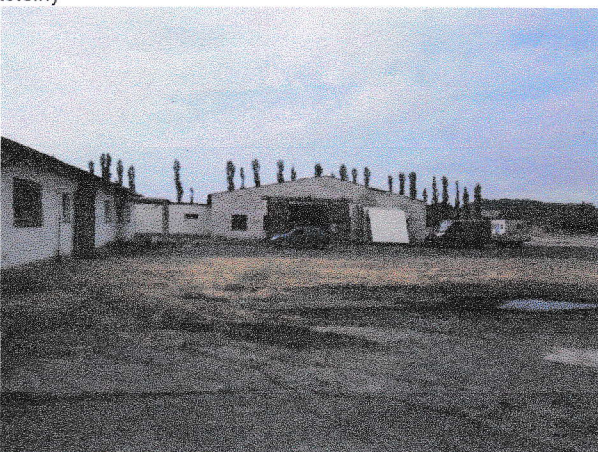
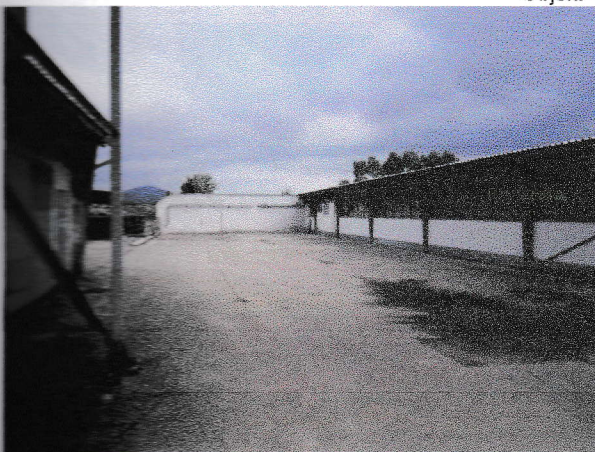
Provozní hala – interiér



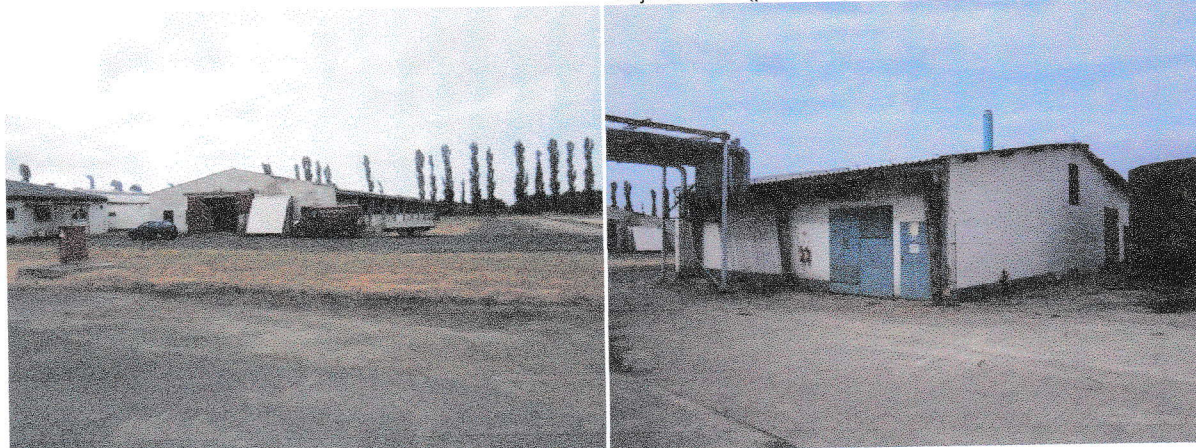
Provozní hala – interiér



Objekt kotelny



Objekt skladu (původně plánovaná lakovna)



Sklad



Vyklizený areál po demolici starých nepotřebných zemědělských objektů – v pozadí vodárna



Administrativní budova



