

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 311 – 27/2018

*Stanovení hodnoty nemovitostního areálu v k.ú. Frýdlant,
okres Liberec.*



OBJEDNATEL: **SLEZAN HOLDING a.s.**
Na Poříčí 1041/12
Nové Město, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL: **SÝKORA, ČESELSKÝ, HROCH -**
kancelář oceňování majetku
Ing. Jan Česelský, Ph.D. - znalec
Pivovarská 4/10
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

VYHOTOVENO DNE: 7. 6. 2018

POČET VYHOTOVENÍ: 3 (z toho 1 výtisk pro zpracovatele)

POČET STRAN: 29 (bez příloh)

Obsah znaleckého posudku

A. Nález	3
1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	3
2. Datum ocenění	4
3. Místní šetření	4
4. Vlastnictví	4
5. Poloha nemovitostí	4
6. Základní informace	5
C. Posudek	16
1. Cena obvyklá	16
2. Stanovení ceny dle cenového předpisu	16
3. Stanovení ceny porovnávací metodou	24
4. Stanovení nákladů demolice	26
5. Náklady na dekontaminaci	27
6. Hodnota omezení vedení kanalizačního sběrače	28
D. Závěr	29

A. Nález

1. Identifikační údaje znaleckého posudku

Objednatel :	SLEZAN HOLDING a.s. Na Poříčí 1041/12 110 00 Praha 1
Účel znaleckého posudku:	Znalecký posudek zpracován pro interní použití objednatele.
Počet vyhotovení:	4
Počet předaných vyhotovení:	3

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace z místního šetření, provedené znalcem dne 23.05.2015.
- Soupis pozemků k ocenění; dodáno objednatelem znaleckého posudku.
- Dokumentace k žádosti o povolení odstranění stavby – Areál „Slezan Frýdek – Místek, Frýdlant“ (Demolice stávajících objektů, inženýrských sítí a zpevněných ploch), z 02/2014; schváleno Odborem stavebního úřadu a životního prostředí Městského úřadu ve Frýdlantě dne 22.4.2014.
- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 30.09.2017.
- Cenová nabídka P/03/14/0511 na demolici areálu ve Frýdlantu.
- Kopie katastrální mapy, LV 156 pro k.ú. Frýdlant.
- Znalecký posudek č. 649 – 100/98, o cenění Provozního komplexu a souvisejících nemovitostí na parcele č. 2166/1, k.ú. Frýdlant, obec Frýdlant, okres Liberec, ze dne 25.11.1998.
- Znalecký posudek č. 1728/2010, ze dne 23.5.2010.
- Znalecký posudek ZU-FAST_167/2017, Stanovení hodnoty nemovitostního areálu v k.ú. Frýdlant, okres Liberec.
- Zpráva o provedeném vzorkování za účelem zjištění možné kontaminace podloží.
- Protokol o kontrole č. ČIŽP/51/OOH/1400884.004/14/LJP.
- Geodetická dokumentace skutečného průběhu kanalizačního sběrače, vypracováno Geodetickou kanceláří CYRUS, spol. s r.o., dne 20.9.2017.
- Vyhodnocení vzorkování vybraných stavebních konstrukcí v areálu SLEZAN Frýdlant, ul. Tovární.
- Protokoly o zkouškách.
- AQ-envitest, s. r. o., Analýza rizika lokality Tiskárna textilu ve Frýdlantě v Čechách, závěrečná zpráva, prosinec 2016.
- Cenové nabídky na realizaci demolice areálu ve Frýdlantu.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

-
- Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
 - Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Přepřacované a doplněné vydání, CERM Brno, 2009, ISBN 978-80-7204-630-0.
 - Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, IOM – VŠE v Praze, 2007, ISBN 978-80-245-1211-2.
 - Územní plán města Frýdlant.
 - Zpráva o nebezpečí povodní, ČAP.
 - Realitní inzerce.
 - Soubor kupních smluv získaných z archivu Katastrálního úřadu.

Znalec neodpovídá za eventuální vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

2. Datum ocenění

Datum ocenění je stanoveno k datu zpracování znaleckého posudku, tj. 6.6.2018.

3. Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno znalcem dne 23.05.2017. Dílčí část skutkových informací byla dále zjištěna z objednatelem předložených podkladů, případně z podkladů získaných znalcem.

4. Vlastnictví

Předmětné nemovitosti jsou, dle výpisu z KN – LV 156 pro k.ú. Frýdlant, ve vlastnictví: SLEZAN HOLDING a.s., Na Poříčí 1041/12, 110 00 Praha 1.

5. Poloha nemovitostí

Oceňovaný nemovitostní areál – bývalý areál tiskárny tkanin, je situován v jihozápadní části města Frýdlant (okres Liberec), při ulici Tovární. Město Frýdlant je obcí s rozšířenou působností, správním centrem nejbližšího okolí; leží cca 25 km severně od krajského města Liberec, na hlavním komunikačním tahu do Polska a Německa. Ve městě Frýdlant žije cca 7.600 obyvatel; nachází se zde kompletní městská občanská vybavenost – administrativní centra, zdravotnická zařízení, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení a ostatní služby. Ve městě jsou zřízeny kompletní sítě technické infrastruktury. Vyšším správním městem je krajské město Liberec. Dopravně je město Frýdlant napojeno silnicí I. třídy a železnicí.

Areál je umístěn v jihozápadní okrajové části města; vzdálenost na centrální náměstí města cca 15 minut pěší chůzí. Areál je dostupný hromadnou autobusovou dopravou a dopravou automobilovou. Areál je od okolní zástavby částečně izolován, pouze v jižní části volně navazuje na zástavbu rodinných domů se zahradami.

Areál je situován částečně do záplavového území 100-leté vody; jde o území s vysokým

rizikem výskytu záplav.

6. Základní informace

Nemovitostní areál se skládá a předmětem ocenění jsou:
Pozemek p.č. 1984, součástí je stavba bez čp/če, občanská vybavenost,
Pozemek p.č. 1985, součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt,
Pozemek p.č. 1989, součástí je stavba č.p. 669, jiná stavba,
Pozemek p.č. 1991, součástí je stavba bez čp/če, garáž,
Pozemek p.č. 2159, součástí je stavba bez čp/če, garáž,
Pozemek p.č. 2163, součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt,
Pozemek p.č. 2164, součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt,
Pozemek p.č. 2166/1, součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt,
Pozemek p.č. 2166/2, součástí je stavba bez čp/če, průmyslový objekt,
a pozemky p.č. 680/2, 1245/2, 1980, 1981, 1982, 1987, 1988, 1990, 1999/20, 2151, 2158, 2160/1, 2161, 2162, 2167, 2168, 2171, 2183, 2185, 4321/2.

Informace o oceňovaných pozemcích

Předmětem znaleckého posouzení jsou pozemky:

p.č.	druh	způsob využití	výměra
680/2	ostatní plocha	neplodná půda	347 m ²
1245/2	ostatní plocha	manipulační plocha	109 m ²
1980	ostatní plocha	jiná plocha	1 950 m ²
1981	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	1 198 m ²
1982	vodní plocha	vodní nádrž umělá	2 085 m ²
1984	zastavěná plocha a nádvoří		687 m ²
1985	zastavěná plocha a nádvoří		2 701 m ²
1987	vodní plocha	vodní nádrž umělá	1 692 m ²
1988	ostatní plocha	zeleň	351 m ²
1989	zastavěná plocha a nádvoří		436 m ²
1990	ostatní plocha	zeleň	397 m ²
1991	zastavěná plocha a nádvoří		28 m ²
1999/20	ostatní plocha	zeleň	538 m ²
2151	ostatní plocha	manipulační plocha	14 181 m ²
2158	ostatní plocha	manipulační plocha	592 m ²
2159	zastavěná plocha a nádvoří		1 123 m ²
2160/1	ostatní plocha	manipulační plocha	574 m ²
2161	ostatní plocha	zeleň	9 664 m ²
2162	ostatní plocha	ostatní komunikace	937 m ²
2163	zastavěná plocha a nádvoří		22 158 m ²
2164	zastavěná plocha a nádvoří		534 m ²
2166/1	zastavěná plocha a nádvoří		37 810 m ²
2166/2	zastavěná plocha a nádvoří		187 m ²

2167	ostatní plocha	zeleň	341 m2
2168	ostatní plocha	zeleň	611 m2
2171	ostatní plocha	zeleň	715 m2
2183	ostatní plocha	ostatní komunikace	108 m2
2185	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	80 m2
4321/2	ostatní plocha	manipulační plocha	2 680 m2
Celkem			104 814 m2

Informace o oceňovaných budovách

Výrobní komplex (na pozemku p.č. 2166/1)

Jedná se o soubor hal s hlavní nosnou konstrukcí ze zděných cihelných stěn a z ocelových a betonových sloupů. Výplňové a dělicí konstrukce jsou zděné cihelné. Střechy jsou sedlové, pultové, obloukové a ploché s různými výškovými úrovněmi a s konstrukcí betonovou, dřevěnou nebo kovovou z VSŽ plechu. Střešní krytina je převážně z asfaltových lepenek nebo plechová. Na střechách jsou umístěny sedlové nebo obloukové světlíky se skleněnou nebo polykarbonátovou výplní. Podlahy jsou betonové, z ocelového plechu, teracové, keramické dlažby, případně PVC. Jednotlivé objekty jsou jednopodlažní, dvoupodlažní nebo třípodlažní. Stropy jsou betonové, dřevěné nebo plechové. K objektu je přistavěna zastřešená rampa. Objekt byl používán pro opravárenské a tiskárenské textilní účely jako bělidlo, barevna, opalovna, tiskárna, prádelna, sušárna, česárna, šablonárna, várna barev a adjustárna. Další provozy potom byly využívány pro manipulaci a skladování a dále pro sociální zařízení mužů a žen, kuchyň s jídelnou, kanceláře, laboratoře a klimatizační strojovny.

Tento hlavní provozní komplex byl vybudován v roce 1900, některé objekty komplexu jsou mladšího data. Komplex, stejně jako všechny objekty areálu nejsou od roku 2008 využívány, technologie byla odstraněna.

Bělidlo a rezný sklad

Krajní trakt provozního objektu, část přízemní, střední část dvoupodlažní a pravá krajní třípodlažní budova. Jedná se o zděný objekt (tl. zdiva 70 cm) kombinovaný s železobetonovým skeletem ve střední části, stropy jsou železobetonové trámové, zastřešení dřevěnými vazníky, krytina chybí, stejně jako klempířské prvky. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnitřní obklady částečné – sokl. Dveře i vrata nejsou, okna ocelová (pouze částečně), podlahy z dlažby a cementového potěru, ostatní konstrukce chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 71,50*48,25 – (23,75*6,25*0,5)	3 375,66 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	31 646,75 m ³

Přípravna

Střední část provozního komplexu – jednopodlažní. Zděná konstrukce tl. 60 cm na základových pasech, strop železobetonový trémový, vnitřní omítky vápenné, schody betonové, podlahy betonové. Veškeré rozvody v objektu nefunkční. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 36,25*41,50	1 504,38 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	8 274,06 m ³

Tiskárna

Krajní trakt provozního objektu – dvoupodlažní. Zděná konstrukce tl. 70 cm kombinovaná s železobetonovým skeletem, založena na základových pasech, stropy rovné, zastřešení dřevěnými vazníky, krytina – částečně plechová a z vlnitého eternitu, vnitřní omítky vápenné. Okna chybí, vrata chybí. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 93,75*34,25	3 210,94 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	32 229,84 m ³

Centrální šatny

Střední část provozního komplexu – nástavba na 1.NP přípravný. Zděná konstrukce tl. 45 cm, stropy rovné, střecha pultová krytá živičnou krytinou, klempířské konstrukce chybí, vnitřní i venkovní omítky vápenné. Okna dřevěná zdvojená, podlahy z dlažby. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 38,50*27,50	1 058,75 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	3 440,94 m ³

Česárna, úpravna, šablonárna

Střední část provozního komplexu – třípodlažní. Zděná konstrukce na základových pasech, strop železobetonový, trémový, střecha nízká, sedlová se živičnou krytinou, klempířské konstrukce z plechu, vnitřní omítky vápenné, fasáda z režného zdiva, vnitřní obklady pouze soklu, schody kamenné, dveře chybí, okna ocelová (částečně chybí), instalován bleskosvod (poškozen). Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 22,50*51,25	1 153,12 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	17 758,12 m ³

Úpravna (kalandrovna), skládárna

Dvoupodlažní objekt – střední trakt provozního komplexu. Zděná konstrukce tl. 60 cm na základových pasech, stropy železobetonové trámové, střecha sedlová krytá živičnou krytinou, klempířské konstrukce plechové z pozinku, vnitřní omítky vápenné, schody kamenné, dveře chybí, vrata chybí, okna ocelová s dvojitým zasklením (v havarijním stavu, částečně chybí). Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolicí. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 14,25*74,25	1 058,06 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	10 792,21 m ³

Sušárna, prádelna, barevna

Střední část provozního komplexu – jednopodlažní. Zděná konstrukce na základových pasech, bez stropní konstrukce, zastřešení dřevěnými lepenými vazníky (v době prohlídky v havarijním stavu), krytina z plechových šablon (částečná), okna chybí, klempířské konstrukce chybí, vnitřní omítky vápenné. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolicí. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 62,50*27,50+43,75*53,25	4 048,43 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	34 346,86 m ³

Laserová šablonárna

Krajní část provozního komplexu – třípodlažní. Zděná konstrukce tl. 80 cm na základových pasech, stropy železobetonové trámové, střecha nízká sedlová, krytina z plechových šablon (z větší části chybí), klempířské konstrukce z pozink. plechu (z větší části chybí), vnitřní omítky vápenné, schody betonové, dveře vnitřní dřevěné, vrata chybí, podlahy z cementového potěru. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolicí. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 42,50*19,25	818,12 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	11 985,52 m ³

Sklad

Krajní část provozního komplexu – jednopodlažní. Zděná konstrukce tl. 80 cm na základových pasech, bez stropní konstrukce, střecha sedlová, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní omítky vápenné, schody betonové, dveře vnitřní dřevěné, vrata chybí, okna ocelová jednoduchá (z větší části chybí), podlahy betonové. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 28,25*16,25	459,06 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	7 230,22 m ³

Jidelna, kuchyně

Krajní část provozního komplexu – třípodlažní. Zděná konstrukce tl. 80 cm na základových pasech, stropy rovné, střecha sedlová, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní omítky vápenné, schody kamenné a dřevěné, dveře vnitřní dřevěné náplňové a hladké, okna dřevěná zdvojená, podlahy z dlažby a sěrkové. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 16,25*16,25	264,06 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	3 353,55 m ³

Sklad hotového zboží a expedice

Krajní část provozního komplexu – dvoupodlažní. Zděná konstrukce tl. 60 cm na základových pasech, stropy klenbové, střecha sedlová, krytina z plechových šablon (chybí částečně), klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní omítky vápenné, fasádní schází, schody kamenné a dřevěné, dveře dřevěné náplňové, okna ocelová, podlahy sěrkové. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 18,50*18,50+83,50*15,50	1 636,50 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	14 564,85 m ³

Barevna

Krajní část provozního komplexu – jednopodlažní. Zděná konstrukce tl. 60 cm na základových pasech, bez stropů, střecha z dřevěných vazníků kryta plech. šablonami (částečně chybí), vnitřní omítky vápenné, fasádní schází, okna dřevěná zdvojená (částečně chybí), podlaha z litinových pásů (chybí). Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
-------------------------	--

Celkem: 18,75*29,50	553,13 m ²
---------------------	-----------------------

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	4 563,28 m ³

Údržba

Samostatně stojící objekt – jednopodlažní. Zděná konstrukce tl. 45 cm na základových pasech, stropy rovné nespalné, střecha sedlová s živičnou krytinou klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní a vnější omítky vápenné, vnitřní obklady soc. zařízení, okna ocelová (částečně chybí), podlaha dlážděná. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 27,00*6,00	162,00 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	696,60 m ³

Kotelna

Objekt dvoupodlažní, zděné konstrukce převážně tl. 50 cm se sedlovou střechou s krytinou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou betonové a podlahy z keramické dlažby a betonové. Vnitřní a venkovní omítky jsou vápenné. Okna chybí. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt byl používán jako výtopna celého areálu. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 46,00*15,00+19,00*26,00+12,00*6,00	1 257,00 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	18 449,70 m ³

Sklad chemikálií a barev

Samostatně stojící objekt – dvoupodlažní. Železobetonová konstrukce plošná na základových pasech (žb skelet s výplňovým zdivem), stropy rovné betonové, střecha plochá s krytinou živičnou, vnitřní i venkovní omítky vápenné, schody betonové, okna dřevěná zdvojená, podlahy betonové, v bývalých kancelářích podlahy z PVC a dlážděné. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 43,00*16,50	709,50 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	5108,40 m ³

Strážnice a prodejna

Samostatně stojící objekt – jednopodlažní. Zděná konstrukce tl. 30 cm na základových pasech stropy rovné, sedlová střecha s krytinou živičnou. Klempířské konstrukce částečné z pozink. plechu,

vnitřní i venkovní omítky vápenné, vrata dřevěná, okna ocelová, podlahy jsou z teracové dlažby a částečně z PVC a betonové. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 27,00*7,00	175,00 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	752,50 m ³

Komín

Zděný, výška 70,00 m.

Zastavěná plocha	
Celkem: 27,00*7,00	175,00 m ²

Objekt údržby a stolárny (na pozemku p.č. 2163)

Samostatně stojící objekt – jednopodlažní. Zděná konstrukce tl. 50 cm na základových pasech, střecha sedlová s plechovou krytinou (částečně chybí, vnitřní omítky vápenné, fasádní z režného zdiva, okna chybí, podlaha betonová. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 41,00*20,00	820,00 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	6 640,20 m ³

Trafostanice (na pozemku p.č. 2166/2)

Koncová část energobloku – dvoupodlažní. Jedná se o zděný objekt z cihelného zdiva tl. 30 cm na základových pasech, stropy jsou rovné nespalné, střecha plochá s živičnou krytinou. Vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné, okna ocelová (částečně chybí), podlahy betonové. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt byl používán jako výtopna celého areálu. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 11,00*17,50	192,50 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	1 501,50 m ³

Sklad beden (na pozemku p.č. 1985)

Samostatně stojící objekt – jednopodlažní. Zděná konstrukce tl. 40 cm na základových pasech, střecha sedlová dřevěná krytá živičnou krytinou, vnitřní omítky vápenné. Podlahy betonové. Vrata chybí, okna ocelová. Objekt byl používán jako sklad. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 11,00*17,50	192,50 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	1 501,50 m ³

Energorozvodna (na pozemku p.č. 2164)

Koncová halová část energobloku – dvoupodlažní. Zděná konstrukce tl. 80 cm na základových pasech, střecha sedlová s živičnou krytinou, klempířské konstrukce z plechu pozinkovaného, vnitřní i venkovní omítky vápenné schody kamenné, dveře i vrata dřevěná, okna ocelová jednoduchá (částečně chybí). Podlahy betonové. Veškeré rozvody jsou nefunkční nebo chybí. Objekt byl používán jako výtopna celého areálu. Objekt je v havarijním stavu, je rozhodnuto o jeho demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 28,00*17,50	490,00 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	7 546,00 m ³

Obytný dům č.p. 669 (na pozemku p.č. 1989)

Zděný objekt podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Jedná se o prvorepublikovou vilu majitele továrny z 20. let 20. století, naposledy užívanou jako bytový dům se 7 bytovými jednotkami. Bytový dům je atypického půdorysu (křížového tvaru), bez výtahu, zděný z plných cihel se sedlovou střechou (dřevěný krov), schodiště žulové. Krytina živičná. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná dvojí, dveře dřevěné. Vnitřní omítky vápenné hladké, vnější omítky vápenné; v hygienických místnostech keramické obklady běžné. Povrchy podlah: PVC, vlýsky, keramická dlažba; na chodbách žulová podlaha. Elektroinstalace světelná, bleskosvod zřízen. Rozvody vody pouze studené, kanalizace kamenina. Veškeré rozvody jsou nefunkční. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

- Dispozice: 1.PP – sklepní prostory
1.NP – 2x byty 3+1 a nebyt. prostor
2.NP – byty 2+1, 3+1, 4+1
podkroví – 2x byt 2+1

Zastavěná plocha	
Celkem: 13,55 * 21,85 + 7,70*5,45	338,03 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	3 760,61 m ³

Garáž bez čp/če (na pozemku p.č. 1991)

Jedná se o samostatný objekt, zděný s pultovou střechou s krytinou živičnou. Vjezdová vrata dřevěná. Vnitřní omítky a vnější omítky vápenné, značně poškozené. Podlahy betonové. Objekt je v havarijním stavu (staticky narušen), navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 6,50*4,45	28,93 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	83,88 m ³

Garáže pro nákladní automobily (na pozemku p.č. 2159)

Objekt řadových garáží pro nákladní automobily. 6elezobetonový objekt se zděnými přístavky a dělicími stěnami, střecha sedlová (dřevěný krov) s krytinou s živičnými pasy. Klempířské konstrukce z pozink plechu. Vnitřní omítky vápenné. Podlahy betonové a betonové panely. Elektroinstalace světelná. Objekt je v havarijním stavu, navržen k demolici. K datu místního šetření nebyl objekt využíván.

Zastavěná plocha	
Celkem: 40,11 * 11,00	440,00 m ²

Obestavěný prostor	
Obestavěný prostor - celkem:	2 376,00 m ³

Objekty jsou již dlouhou dobu nevyužívané, stejně jako celý průmyslový areál. Provoz textilní továrny byl již před několika lety ukončen. Původně v roce 2010 velice značně poškodily vybavení budov a značně zhoršily jejich technický stav. Je ekonomicky zcela neúnosné provést opravu budov. Vzhledem k velice špatnému stavu jednotlivých staveb a nereálnosti využití stávajících budov je nutná řízená demolice objektů a úprava terénu. V současné době jsou objekty ve vysokém stádiu postupného rozebírání, kovové konstrukční prvky (a nejen ty) jsou nezjištěnými pachateli postupně demontovány, rozebírány, odstraňovány a odváženy mimo areál do sběren kovošrotu.

Na pozemcích p.č. 2166/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 2162 (ostatní plocha – ostatní komunikace, 2163 (zastavěná plocha a nádvoří) je rozhodnutím odboru stavebního úřadu a životního prostředí MěÚ Frýdlant povoleno odstranění zpevněné plochy ze živice o tl. 0,13 m, silničních panelů o tl. 0,15 m, betonové komunikace a odstavné plochy o tl. 0,40m, škvárová vozovka. Budou také

odstraněny přípojky technické infrastruktury – plynu, elektřiny, vodovodu, kanalizace a telefonní přípojka.

Náklady na demolici jsou odborně stanoveny na základě rozboru nabídek, které byly předloženy několika stavebními společnostmi při výběrovém řízení demolice objektů předmětného areálu v období 09/2014 a jsou transformovány na aktuální cenovou úroveň (CÚ 2018) na základě změny cen demoličních prací, který mezi roky 2014 – 2018 zaznamenal cca 7% nárůst. Ze stejných zdrojů je také získán výnos za použitelný materiál (ocel, plechy), kdy naopak mezi roky 2014 – 2018 vykupované ceny železa zaznamenaly pokles cca o 17%.

Odhad nákladů na demolici v cenové úrovni roku 2018:

Hlavní výrobní objekt tiskárny	9 000 000,- Kč
Kotelna	1 340 000,- Kč
Komín	870 000,- Kč
Strážnice a prodejna	100 000,- Kč
Sklad chemikálií a barev	410 000,- Kč
Trafostanice	120 000,- Kč
Ubytovna + Sklad barev	330 000,- Kč
Obytný dům	430 000,- Kč
Garáž	20 000,- Kč
Garáže	480 000,- Kč
Energorozvodna	750 000,- Kč
Objekt šaten	640 000,- Kč
Panelová plocha	640 000,- Kč
Ostatní zpevněná plocha	1 600 000,- Kč
CELKEM (zaokrouhleně)	16 730 000,- Kč

Odhad výnosů z použitelných materiálů:

CELKEM **1 690 000,- Kč**

Informace o území

Území, na kterém se předmětný oceňovaný areál nachází je územním plánem řazeno do funkční plochy využitelné pro výrobu a skladování.

Areál je z větší části oplocen a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vodovodní přípojka je napojena na městský rozvod pitné vody, průmyslová vody byla odebírána prostřednictvím vodního díla z řeky Smědá; odpadní vody jsou zaústěny do kanalizačního sběrače. Přípojka elektrické energie je venkovním nadzemním vedením s napětím 22 kV do trafostanice závodu. Přípojka plynu je ze středotlakého plynovodu.

Část oceňovaného areálu je dotčena existencí vedení kanalizačního sběrače – štol (pozemky p.č. 2166/1, p.č. 1987, 1989, 1988, 199/20, 2160/1, 2161, 2162, 2163 a p.č. 2151). Kanalizační sběrač v k.ú. Frýdlant, která je vymezena Geometrickou dokumentací ze dne 20.9.2017. Celková plocha potenciální služebnosti představuje plochu kanalizačního sběrače + plochu ochranného pásma 3166,7 m². Potenciální služebnost spočívá v právu vedení, přístupu a oprav kanalizačního sběrače. Existence

kanalizačního sběrače je závadou oceňovaného areálu, z pohledu jeho budoucího možného využití. Hodnota omezení je kalkulována v úrovni potenciální služebnosti.

V prostoru zájmové lokality, areálu bývalé tiskárny textilu ve Frýdlantě v Čechách, byl realizován podrobný průzkum kontaminace stavebních konstrukcí, saturované a nesaturované zóny a povrchových vod (AQ-envitest, s. r. o., Analýza rizika lokality Tiskárna textilu ve Frýdlantě v Čechách). Aktuální průzkumné práce byly provedeny s cílem ověření aktuálního stavu kontaminace v prostoru areálu a odhadu potenciálních rizik na lidské zdraví a okolní složky životního prostředí. Vzhledem k dlouhodobé činnosti bývalé tiskárny textilu, aktuálnímu a budoucímu využití území, lze ověřené znečištění v prostoru zájmové lokality charakterizovat jako mírné. Ve vzorcích stavebních konstrukcí byly z celého spektra sledovaných látek zaznamenány ve zvýšené míře pouze ropné látky, v dominantním zastoupení vyšších alifatických uhlovodíků. Největší rozsah znečištění konstrukcí ropnými látkami byl zaznamenán v prostoru generátoru – kompresorové stanice.

Stejně jako v případě stavebních konstrukcí byly i v zeminách ověřeny zvýšené koncentrace ropných látek. Dle předpokladu byl zvýšený obsah zaznamenán u směsného vzorku pod podlahou objektu generátoru. Mírné znečištění zemin ropnými látkami bylo zjištěno také v těsné blízkosti nákladové rampy a u kalu z technologického kanálu trafostanice laserové šablonárny.

K eliminaci potenciálních ekologických rizik je doporučováno provést následující opatření: odstranění nebezpečných materiálů, selektivní demolice stavebních konstrukcí a odtěžení kontaminovaných zemin. Předpokládaná cena výše uvedených nápravných opatření (nad náklady vlastní demolice) je odhadována do **800.000,- Kč**.

C. Posudek

1. Cena obvyklá

Cena obvyklá je cena, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako je předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

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

V konkrétním případě, vzhledem k situaci, že zájemcem o koupi předmětného areálu je obec, je k výpočtu ceny přistoupeno také *metodou zjištění ceny dle cenového předpisu* v aktuálním znění.

2. Stanovení ceny dle cenového předpisu

Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Frýdlant
Katastrální území: Frýdlant
Počet obyvatel: 7 591

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 890,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 160,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,428}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,360}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,342}$$

Ocenění staveb

Hlavní stavby

Hlavní výrobní objekt tiskárny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

1 410 000,- Kč

Náklady na demolici:

9 000 000,- Kč

Ocenění

1 410 000,- Kč - 9 000 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26= 0,- Kč**Hlavní výrobní objekt tiskárny - zjištěná cena**= 0,- Kč***Kotelna*****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

200 000,- Kč

Náklady na demolici:

1 340 000,- Kč

Ocenění

200 000,- Kč - 1 340 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26= 0,- Kč**Kotelna - zjištěná cena**= 0,- Kč***Komín*****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

870 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 870 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26= 0,- Kč**Komín - zjištěná cena**= 0,- Kč***Strážnice a prodejna*****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

100 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 100 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26= 0,- Kč**Strážnice a prodejna - zjištěná cena**= 0,- Kč***Sklad chemikálií a barev***

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

60 000,- Kč

Náklady na demolici:

410 000,- Kč

Ocenění

60 000,- Kč - 410 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26= 0,- Kč**Sklad chemikálií a barev - zjištěná cena**= 0,- Kč*Trafostanice***Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

20 000,- Kč

Náklady na demolici:

120 000,- Kč

Ocenění

20 000,- Kč - 120 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26= 0,- Kč**Trafostanice - zjištěná cena**= 0,- Kč*Ubytovna + Sklad barev***Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

330 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 330 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26= 0,- Kč**Ubytovna + Sklad barev - zjištěná cena**= 0,- Kč*Obytný dům***Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

430 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 430 000,- Kč	=	0,- Kč
Cena zjištěná podle § 26	=	0,- Kč
Obytný dům - zjištěná cena	=	0,- Kč

Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

20 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 20 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= **0,- Kč**

Garáž - zjištěná cena

= **0,- Kč**

Garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

480 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 480 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= **0,- Kč**

Garáže - zjištěná cena

= **0,- Kč**

Energozvodna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

750 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 750 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= **0,- Kč**

Energozvodna - zjištěná cena

= **0,- Kč**

Objekt šaten

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

640 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 640 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= **0,- Kč**

Objekt šaten - zjištěná cena

= **0,- Kč**

Panelová plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

640 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 640 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= **0,- Kč**

Panelová plocha - zjištěná cena

= **0,- Kč**

Ostatní zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu:

0,- Kč

Náklady na demolici:

1 600 000,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 1 600 000,- Kč

= 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26

= **0,- Kč**

Ostatní zpevněná plocha - zjištěná cena

= **0,- Kč**

2. Ocenění pozemků

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 0,428$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemky jsou, na základě podkladových materiálů z problematiky živorního prostředí, kontaminovány.	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,800 * 0,950 * 0,428 = \mathbf{0,325}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 160,-	0,325		377,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	680/2	347	377,00	130 819,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1245/2	109	377,00	41 093,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1980	1 950	377,00	735 150,-
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1981	1 198	377,00	451 646,-
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1982	2 085	377,00	786 045,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1984	687	377,00	258 999,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1985	2 701	377,00	1 018 277,-
§ 4 odst. 1	vodní plocha	1987	1 692	377,00	637 884,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1988	351	377,00	132 327,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1989	436	377,00	164 372,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1990	397	377,00	149 669,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1991	28	377,00	10 556,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1999/20	538	377,00	202 826,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2151	14 181	377,00	5 346 237,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2158	592	377,00	223 184,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2159	1 123	377,00	423 371,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2160/1	574	377,00	216 398,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2161	9 664	377,00	3 643 328,-

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2162	937	377,00	353 249,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2163	22 158	377,00	8 353 566,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2164	534	377,00	201 318,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2166/1	37 810	377,00	14 254 370,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2166/2	187	377,00	70 499,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2167	341	377,00	128 557,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2168	611	377,00	230 347,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2171	715	377,00	269 555,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2183	108	377,00	40 716,-
§ 4 odst. 1	vodní plocha	2185	80	377,00	30 160,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	4321/2	2 680	377,00	1 010 360,-
Stavební pozemky - celkem			104 814		39 514 878,-

Pozemky - zjištěná cena = **39 514 878,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen

Ocenění staveb	
1. Hlavní výrobní objekt tiskárny	0,- Kč
2. Kotelna	0,- Kč
3. Komín	0,- Kč
4. Strážnice a prodejna	0,- Kč
5. Sklad chemikálií a barev	0,- Kč
6. Trafostanice	0,- Kč
7. Ubytovna + Sklad barev	0,- Kč
8. Obytný dům	0,- Kč
9. Garáž	0,- Kč
10. Garáže	0,- Kč
11. Energorozvodna	0,- Kč
12. Objekt šaten	0,- Kč
13. Panelová plocha	0,- Kč
14. Ostatní zpevněná plocha	0,- Kč
Ocenění staveb celkem	0,- Kč

Ocenění pozemků	
Pozemky	39 514 878,- Kč
Ocenění pozemků celkem	39 514 878,- Kč

Celkem **39 514 878,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50 **39 514 880,- Kč**

3. Stanovení ceny porovnávací metodou

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně realizovanými nebo nabízenými a prodávanými nemovitostmi. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými situovaných v obdobných lokalitách, obdobných svým charakterem, velikostí atd. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, zjištění realizovaných obchodů v oblasti, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná porovnatelná cena, za kterou by bylo možno oceňované nemovitosti realizovat na nemovitostním trhu, se zohledněním současné situace na trhu. Pro porovnání oceňovaných pozemků znalec použil výrobně-skladovací areály realizované na trhu s nemovitostmi ve městě Frýdlant a okolí v posledním období. Jedná se o areály výrobního a skladového charakteru. Vzhledem k velikosti areálu, která se na realitním trhu v této velikosti plochy neobjevuje, ani nebyla v poslední době realizována, je komparace ve faktoru velikosti pozemku provedena mimo obvyklé rozmezí (0,8-1,2).

Srovnávací vzorky:

č.	lokalita	účel užití	pozemek výměra m ²	popis	Celková cena / Cena v Kč/m ²	Nabídka real. kancel.
1	Liberec Dolní Hanychov	Výrobní a skladovací areál	15 126	Areál s několika objekty – halami v průměrném technickém stavu s celkovou zastavěnou plochou cca 2000 m ² . Dopravní dostupnost dobrá. Připojení areálu na všechny sítě techn.infrastruktury.	15 500 000 / 1024	Realizace 11/2016
2	Chrastava	Výrobní a skladovací areál	44 633	Jedná se o areál se stávající se z pozemků a jejich součástí - staveb hlavních, vedlejších staveb, venkovních úprav, inženýrských staveb a věcných břemen. Jedná se o tovární areál, který dříve sloužil k barvení a potiskování látek, od roku 1962 se zde nacházela přádelna. Areál užíván jako přádelna do roku 1994 poté 10 let pauza, v roce 2004 znovu obnoven provoz textilní výroby. Od roku 2010 provoz změněn na zpracování papíru. Hlavní výrobní objekty prošly od roku 2002 částečnou rekonstrukcí (nové instalace rozvodů, topení včetně technologie kotelny, podlahy do hal, vzduchotechnika, střešní krytina, rekonstrukce interiérů. Užitková plocha areálu 9700 m ² . Areál se částečně nachází v záplavovém území řeky Lužická Nisa. Areál bývalé oděvní továrny je od 30.10.2002 prohlášen kulturní památkou Ministerstvem kultury.	15 850 000 / 355	Realizace 12/2017
3	Chrastava	Výrobní a skladovací areál	21 420	Jedná se o prodej skladovacího areálu s pozemky. Dopravní dostupnost je dobrá, areál připojen na všechny IS. Celý areál je oplocený. Převaha volných pozemků. Zastavěná plocha objektů cca 2840 m ² . Příjezd k areálu je po nové asfaltové komunikaci.	10 527 800 / 491	Realizace 09/2017

Výpočet:

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	KC	Cena oceňovaných pozemků odvozené ze srovnávacích (Kč/m ²)	
				Poloha	Technický stav budov	Dopravní dostupnost	Další charakteristiky / omezení	Velikost pozemku			
1	1024,00	1,00	1024,00	0,80	0,80	0,90	1,00	0,70	0,40	410,00	
2	355,00	1,00	355,00	0,90	0,95	0,90	1,00	0,70	0,54	192,00	
3	491,00	1,00	491,00	0,90	0,95	0,90	1,00	0,70	0,54	265,00	
celkem průměr									Kč/m ²	289,00	
Celková cena areálu		104 814 m² * 289,00 =									30 291 246,- Kč

K1 koeficient úpravy polohy areálu (pokud porovnávací vzorek je lépe situován, pak > 1, pokud horší, pak < 1)
K2 koeficient úpravy dle technického stavu budov (dostupnosti IS) (horší < 1, stejného stavu =1, lepší > 1)
K3 koeficient dopravní dostupnosti (zpevněný přístup, vlečka, dostupnost dálnice nebo rychl. komunikace (lepší > 1, horší < 1))
K4 koeficient dalších charakteristik / omezení – přidané hodnoty, lokalizace v zátopové oblasti
K5 koeficient zohledňující velikost pozemku (nepřímá úměra, čím větší pozemek tím menší jednotková cena pozemku)
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny : skutečná cena: Kr=1,00 u inzerce nabízené Kr=0,95
KC koeficient celkový KC = K1*K2*K3*K4*K5

Cena stanovená porovnáním	30 300 000,- Kč
----------------------------------	------------------------

4. Stanovení nákladů demolice

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu objektů, který neumožňuje běžné užívání a běžný pronájem, je obvyklá cena nemovitostního areálu „ponížena“ o nutné náklady na demolici objektů, které se v areálu nacházejí (situování objektů je pro další využitelnost pozemků areálu břemenem).

Náklady na demolici jsou odborně stanoveny na základě rozboru nabídek, které byly předloženy několika stavebními společnostmi při výběrovém řízení demolice objektů předmětného areálu v období 09/2014 a jsou transformovány na aktuální cenovou úroveň (CÚ 2018) na základě změny cen demoličních prací, který mezi roky 2014 – 2018 zaznamenal cca 7% nárůst. Ze stejných zdrojů je také získán výnos za použitelný materiál (ocel, plechy), kdy naopak mezi roky 2014 – 2018 vykupované ceny železa zaznamenaly pokles cca o 17%.

Odhad nákladů na demolici v cenové úrovni roku 2018:

Hlavní výrobní objekt tiskárny	9 000 000,- Kč
Kotelna	1 340 000,- Kč
Komín	870 000,- Kč
Strážnice a prodejna	100 000,- Kč
Sklad chemikálií a barev	410 000,- Kč
Trafo stanice	120 000,- Kč
Ubytovna + Sklad barev	330 000,- Kč
Obytný dům	430 000,- Kč
Garáž	20 000,- Kč
Garáže	480 000,- Kč
Energorozvodna	750 000,- Kč
Objekt šaten	640 000,- Kč
Panelová plocha	640 000,- Kč
Ostatní zpevněná plocha	1 600 000,- Kč
CELKEM (zaokrouhleně)	16 730 000,- Kč

Odhad výnosů z použitelných materiálů:

CELKEM **1 690 000,- Kč**

Náklady za demolici zahrnující „výzisk“ použitelných materiálů (zaokr.)	15 000 000,- Kč
--	------------------------

5. Náklady na dekontaminaci

Vzhledem k faktu, že předmětné území je z důvodu předchozího průmyslového využití mírně kontaminováno, byl realizován průzkum kontaminace stavebních konstrukcí, zeminy a podzemních vod. K eliminaci potenciálních ekologických rizik je doporučováno provést následující opatření: odstranění nebezpečných materiálů, selektivní demolice stavebních konstrukcí a odtěžení kontaminovaných zemin. Předpokládaná cena výše uvedených nápravných opatření (nad náklady vlastní demolice) je odhadována do 800.000,- Kč.

Náklady na dekontaminaci (zaokr.)	800 000,- Kč
--	---------------------

Dílčí rekapitulace:

	Současný stav
Cena porovnávací metodou	30 300 000,- Kč
Náklady na demolici se zápočtem výzisku	- 15 000 000,- Kč
Náklady na dekontaminaci	- 800 000,- Kč

Obvyklá cena areálu (tržní hodnota) - celkem	14 500 000,- Kč
Jednotková cena	138,- Kč/m ²

6. Hodnota omezení vedení kanalizačního sběrače

Roční užitek

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemků ovlivňuje umístění kanalizačního sběrače. Roční užitek se obecně stanovuje z obvyklého nájemného pozemků v místě a čase, které by vycházelo z již realizovaných uzavřených smluv o nájmu. Znalec nedisponuje databází takto uzavřených smluv oblasti Frýdlantu a okolí. Proto pro výpočet ročního užitku věčného břemene - služebnosti bylo znalcem přistoupeno na základě simulovaného nájemného, které se v odborné znalecké praxi stanovuje pro stavební pozemky ve výši 3,0 % - 5,0% ceny pozemku. (znalec volil, vzhledem k průměrné lokalitě střední hranici rozmezí 4,0%).

Zjištěné ceny zatížených částí předmětných pozemků a jejich roční užitek

Dotčené pozemky: p.č. 2166/1, p.č. 1987, 1989, 1988, 199/20, 2160/1, 2161, 2162, 2163 a p.č. 2151	
Cena dotčených částí pozemků zatížených služebností: 3166,7 m ² * 138,00 Kč/m ²	437 005,00 Kč
Roční užitek: 437 005,00 Kč * 0,04	17 480,00 Kč

Stanovení ceny za zřízení služebnosti

Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek stanovit z výkonu vlastnického práva k pozemku s výší ročního nájemného za jejich užívání. Z pohledu vlastníka jde o užitek, kterého se zřízením vzdal, jde o vzdání se částečně užitku z podnikatelské činnosti, kterou by mohl na zatížených pozemcích provozovat. Výpočet ceny služebnosti je tedy proveden věčnou rentou s mírou kapitalizace 9,5 %.

Cena pro dotčené části pozemků p.č. 2166/1, p.č. 1987, 1989, 1988, 199/20, 2160/1, 2161, 2162, 2163 a p.č. 2151	
Roční užitek: 573 173,00 Kč * 0,04	17 480,00 Kč
Míra kapitalizace	9,5 %
Obvyklá cena za omezení vedení kanalizačního sběrače: 22 927,00 Kč / 0,095	184 000,00 Kč

D. Závěr

Obvyklou cenu nemovitostního areálu v katastrálním území Frýdlant, LV 156, vlastníka SLEZAN HOLDING a.s. odhaduji na základě provedených výpočtů, zejména porovnávacím způsobem. Vzhledem ke stávajícímu havarijnímu stavu objektů, který neumožňuje běžné užívání, je obvyklá cena nemovitostního areálu „ponížena“ o náklady nutné na demolici objektů. Náklady jsou odborně odhadnuty na základě cenových informací získaných z jednotlivých nabídek stavebních firem o realizaci této demolice soutěžících. Současně je obvyklá cena ponížena o náklady nutné pro provedení dekontaminace území a hodnotu omezení v souvislosti s vedením kanalizačního sběrače.

Pozitivní faktory:

- Jedná se o dobře situovaný areál v okrajové části města, územním plánem jasně definovaným využitím území pro komerční účely (výroba a skladování).
- Areál je dobře dopravně dostupný, je připojen kompletně inženýrskými sítěmi.
- Je zde možnost případného dobudování vlečky z blízké železniční trati.

Negativní faktory:

- Areál je situován do záplavového území 100-leté vody.
- Areál je nutno částečně dekontaminovat.
- Jednotlivé objekty jsou v havarijním technickém stavu, jsou břemenem pozemků k možnému budoucímu komerčnímu využití.
- Existence omezení v podobě kanalizačního sběrače

Rekapitulace

	Současný stav
Cena porovnávací metodou	30 300 000,- Kč
Náklady na demolici se zápočtem výzisku	- 15 000 000,- Kč
Náklady na dekontaminaci	- 800 000,- Kč
Omezení z existence kanalizačního sběrače	- 184 000,- Kč
Cena areálu po zohlednění všech omezení	14 316 000,- Kč
Obvyklá cena areálu (tržní hodnota) - celkem	14 300 000,- Kč

Na základě výše uvedených cen, s přihlédnutím k uvedeným faktorům a zejména všem omezením, stanovuji cenu obvyklou nemovitostního areálu v k.ú. Frýdlant vedeném na LV č. 156 pro k.ú Frýdlant ve výši

14 300 000,- Kč.

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV 156 pro k.ú Frýdlant
2. Výřez z katastrální mapy
3. Výřez územního plánu
4. Situace umístění
5. Fotodokumentace

Ing. Jan Česelský, Ph.D.
znalec

V Ostravě, 7.6.2018

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 29. června 2011, č. j. 284/2011-OD-ZN/6, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, specializace - nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 311 – 27/2018 znaleckého deníku.

Ing. Jan Česelský, Ph.D.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2018 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564028 Frýdlant

Kat.území: 635090 Frýdlant

List vlastnictví: 156

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 Praha 2	24229709	
---	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

680/2

347 ostatní plocha

nepločná půda

1245/2

109 ostatní plocha

manipulační
plocha

1980

1950 ostatní plocha

jiná plocha

1981

1198 vodní plocha

koryto vodního
toku umělé

1982

2085 vodní plocha

vodní nádrž
umělá

1984

687 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1984

1985

2701 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1985

1987

1692 vodní plocha

vodní nádrž
umělá

1988

351 ostatní plocha

zeleně

1989

436 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Frýdlant, č.p. 669, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1989

1990

397 ostatní plocha

zeleně

1991

28 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1991

1999/20

538 ostatní plocha

zeleně

2151

14181 ostatní plocha

manipulační
plocha

2158

592 ostatní plocha

manipulační
plocha

2159

1123 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2159

2160/1

574 ostatní plocha

manipulační
plocha

2161

9664 ostatní plocha

zeleně

2162

1013 ostatní plocha

ostatní
komunikace

2163

22082 zastavěná plocha a
nádvoří

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2018 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564028 Frýdlant

Kat.území: 635090 Frýdlant

List vlastnictví: 156

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2163

2164 534 zastavěná plocha a
 nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2164

2166/1 37810 zastavěná plocha a
 nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2166/1

2166/2 187 zastavěná plocha a
 nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2166/2

2167 341 ostatní plocha

zeleň

2168 611 ostatní plocha

zeleň

2171 715 ostatní plocha

ostatní
komunikace

2183 108 ostatní plocha

ostatní
komunikace

2185 80 vodní plocha

koryto vodního
toku přirozené
nebo upravené

4321/2 2680 ostatní plocha

manipulační
plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2162, Parcela: 2163

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 21.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2017. Zápis proveden dne 09.05.2017.**

V-705/2017-532

Pro: **SLEZAN HOLDING a.s., Václavská 316/12, Nové Město, 12000 Praha RČ/IČO: 24229709**

2

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2018 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564028 Frýdlant

Kat.území: 635090 Frýdlant

List vlastnictví: 156

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

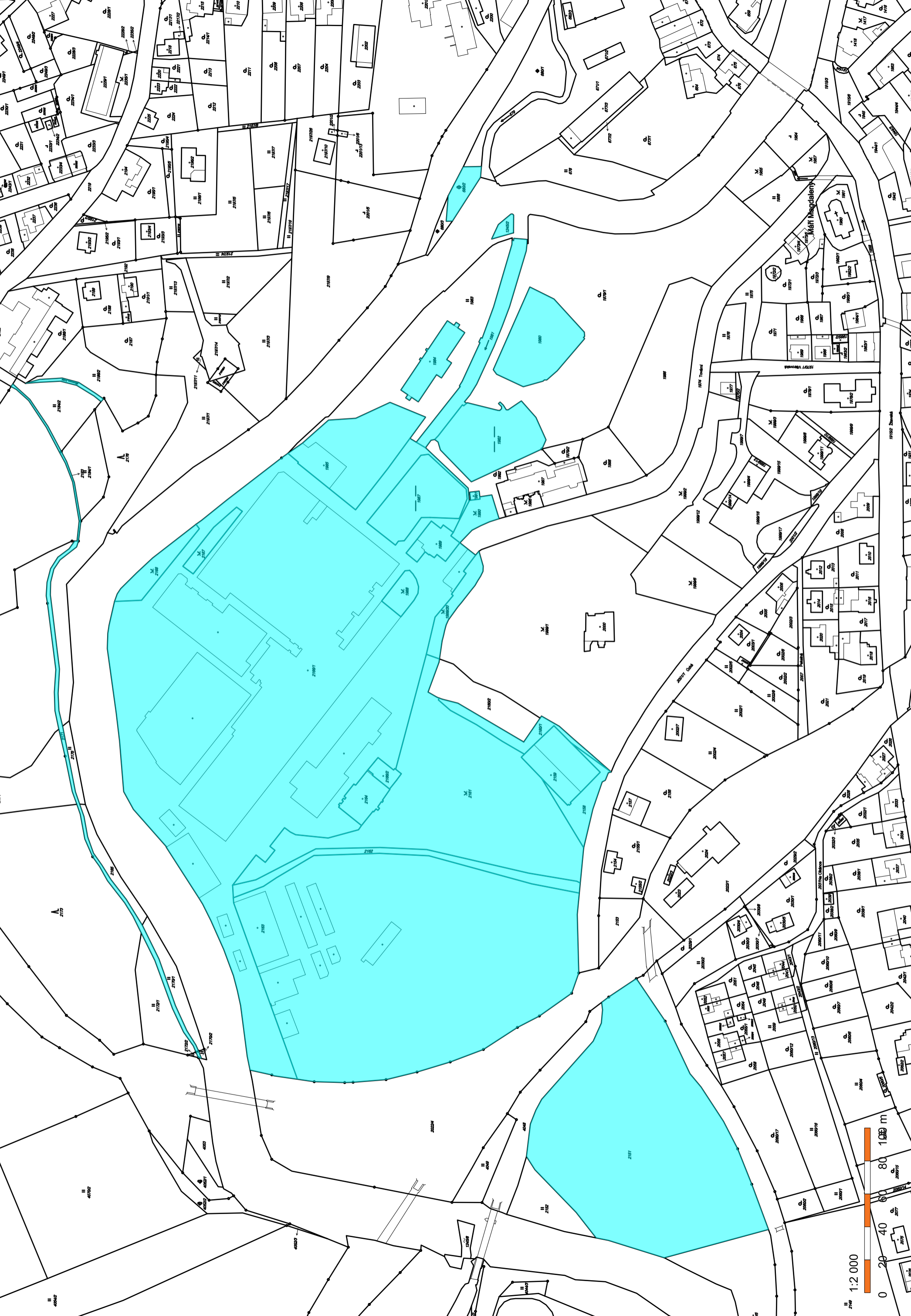
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

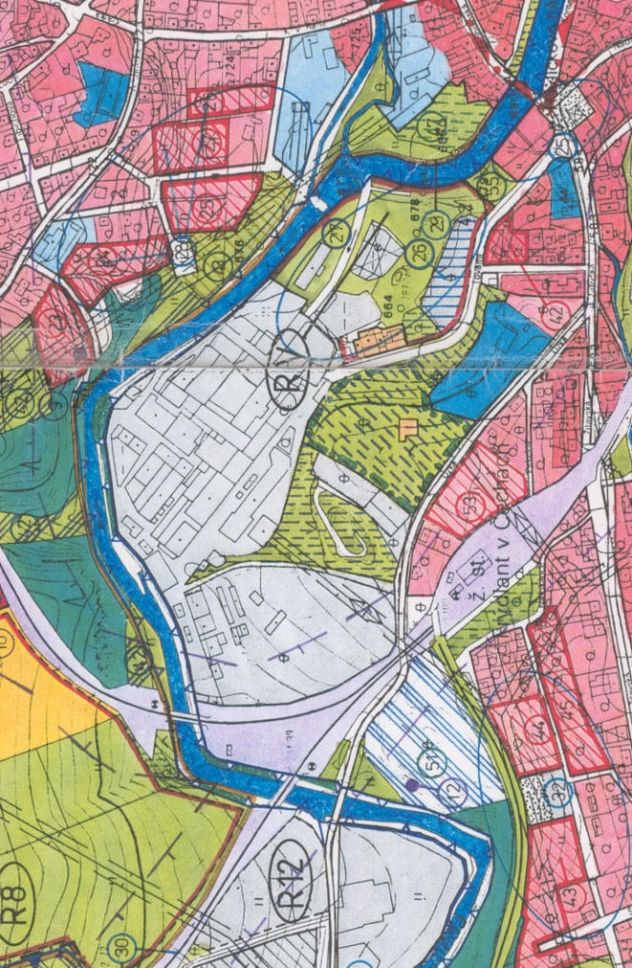
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.06.2018 10:28:45

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





R8

30

R12

R1

51

12

Ž. st.
obchodní kvartál v Čechách

53

43

32

44

45

26

67

75

28

25

27

24

36

37

38

39

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

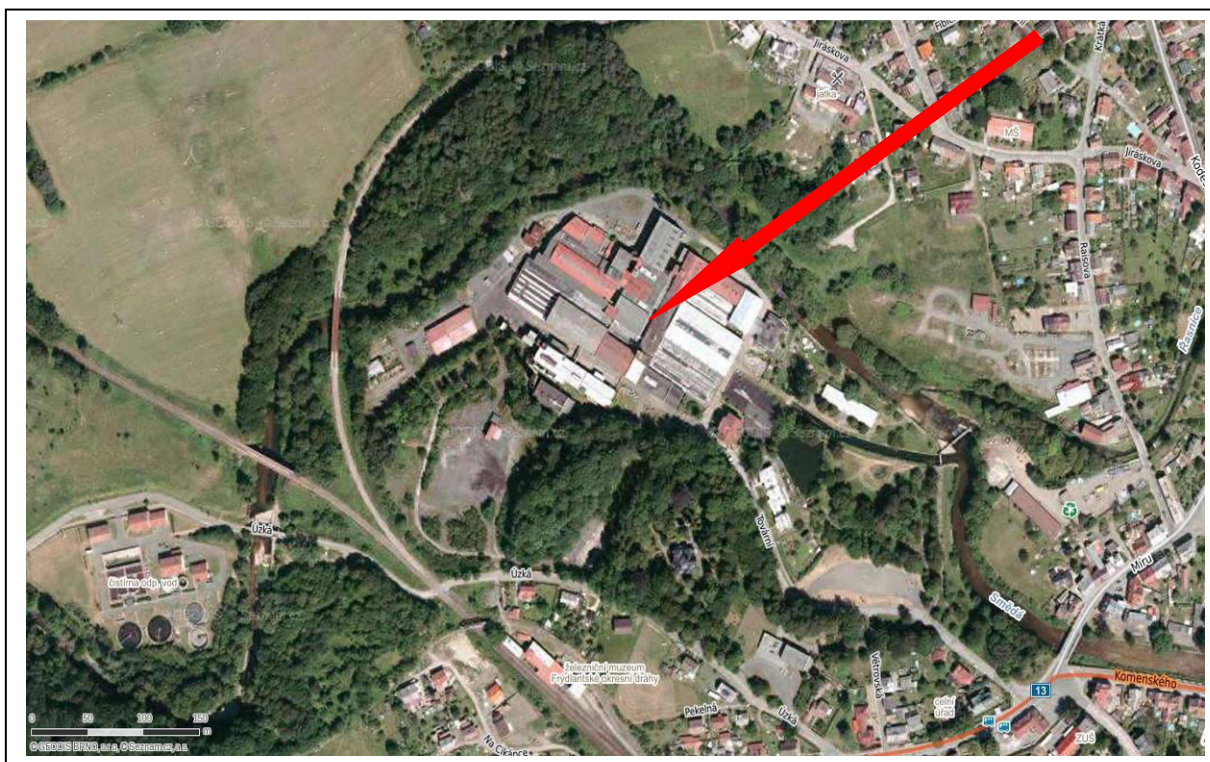
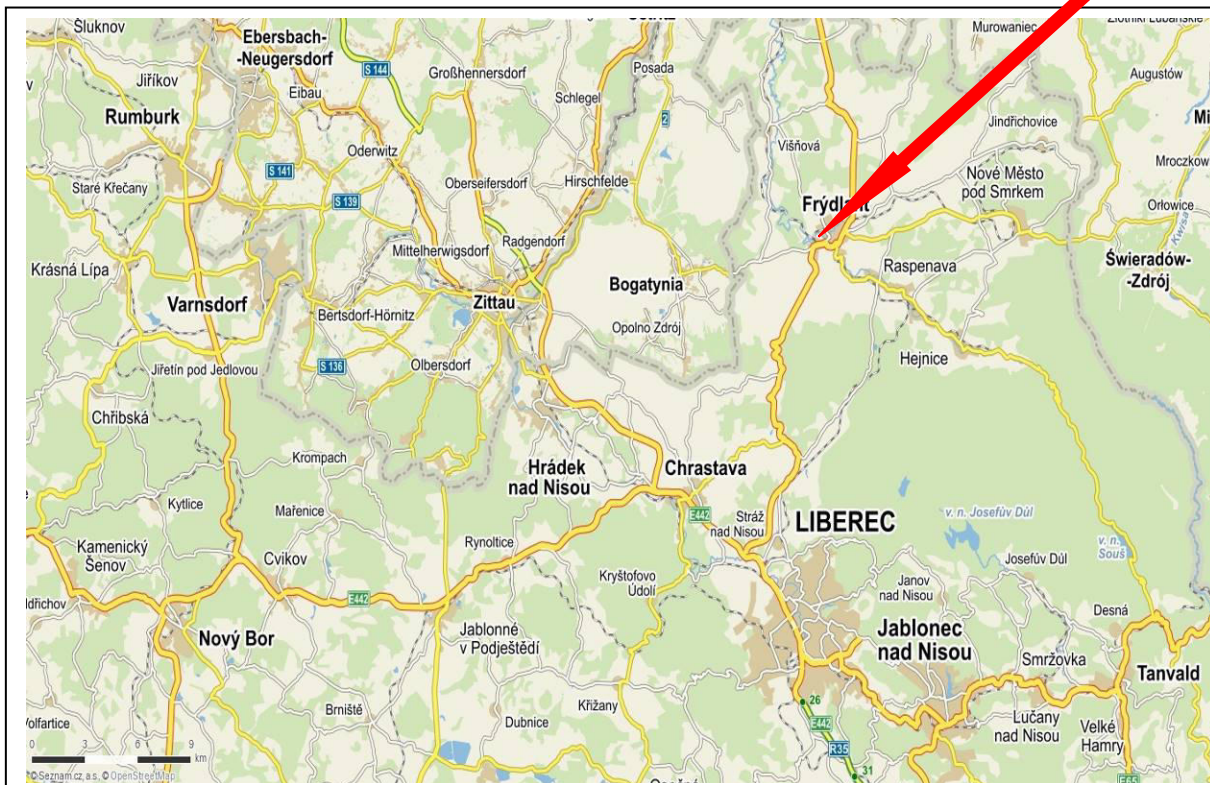
345

346

347

348

SITUACE UMÍSTĚNÍ



FOTODOKUMENTACE





