

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4922-112/18

O ceně stavebního pozemku č. 50 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou č.p. 363 a příslušenství, vše v k.ú. Krásné Březno, obci Ústí nad Labem.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Ústí nad Labem  
Magistrát města Ústí nad Labem  
Velká Hradební 2336/8  
40001 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí na žádost  
objednatele

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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., podle stavu ke dni 29.5.2018 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman



Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 30.5.2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z budovy č.p. 363 s příslušenstvím a pozemkem v obci Ústí nad Labem, katastrální území Krásné Březno, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytový dům  
Adresa předmětu ocenění: 1.máje 363/9  
400 071 Ústí nad Labem  
LV: 3300  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Krásné Březno  
Počet obyvatel: 92 984  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 066,00 Kč/m<sup>2</sup>

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.5.2018.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 3300 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Krásné Březno
- kopie katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele a RK Grand reality
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: RF DEVELOPMENT, RČ/IČO: 24184047, Jemnická 345/5, 14000 Praha 4  
Michle, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: RF DEVELOPMENT, RČ/IČO: 24184047, Jemnická 345/5, 14000 Praha 4  
Michle, vlastnictví: výhradní

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)  
- bez zápisu, který by ovlivnil cenu nemovitostí /viz příloha/

## 6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla k dispozici. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o řadovou koncovou budovu - plně podsklepený objekt bydlení se čtyřmi nadzemními podlažními a půdním prostorem sedlové střechy. Užíván je v souladu s právním stavem - k bydlení, objekt bez nebytových prostor.

Krajské město Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 92 984. Město je průmyslového charakteru (především chemický a lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Budova je lokalizována v Ústí nad Labem Krásném Březně v ul. 1.máje. Jedná se o slepou komunikaci vycházející z Drážďanské ulice zakončenou železničním nádražím Ústí nad Labem sever.

Budova je oceněna nákladovým způsobem. Cena obvyklá vychází dále z porovnání.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. budova č.p. 363
2. stavební pozemek

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - v okolí nepřizpůsobiví občané	I	-0,01
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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,781}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05.
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	-0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - celková lokalizace v oblasti nízkého tržního zájmu	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,400}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,312}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,372}$$

### 1. budova č.p. 363

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Budova č.p.363**

Čtyřpodlažní plně podsklepený zděný řadový koncový dům se čtyřmi nadzemními podlažními. Na každém podlaží jsou 4 bytové jednotky 1+1 o výměře 53 m<sup>2</sup>, pouze ve 4.NP jsou dvě propojené a vytváří byt 3+1. Bytové jednotky tvoří vstupní prostor, kuchyň, pokoj a místnost s koupelnou a WC.

Budova postavena ve 30. letech minulého století, svislé konstrukce zděné z cihel pálených. Střecha je šedlová s vázaným krovem v dobrém stavu, krytina osinkocementová, dožilá. Klempířské prvky jsou neúplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní břizolit. Schody jsou betonové, dveře jsou většinou náplňové, v havarijním stavu většina vstupních do bytových jednotek. Okna jsou plastová. Podlahy v jednotlivých bytech jsou kryty PVC případně textiliemi, případně dřevěné. Vytápění je vesměs el. přímotopy Elektroinstalace rozvedena z nového rozvaděče, Rozvody studené vody do všech bytů, plyn pouze vyjímečně, většinou jsou plynoměry odpojené. Hygienická zařízení v bytech různého stáří a stavu, totéž u kuchyní.

Technický stav:

Dům udržován ve stavu pro málo náročné obyvatel. Ze základních sledovaných prvků se jeví v pořádku svislé konstrukce, krov, vyměněná okna. Výměnu vyžaduje především střešní krytina, dveře do jednotlivých bytů, většina podlah. Revize rozvodů včetně plynu jsou platné. Vybavení většiny bytových jednotek je starší, neudržované. Další viz K4.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	11,50*23,35	=	268,52
1.NP	268,52	=	268,52
2.NP	268,52	=	268,52
3.NP	268,52	=	268,52
4.NP	268,52	=	268,52

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	268,52 m <sup>2</sup>	2,60 m	698,15
1.NP	268,52 m <sup>2</sup>	2,90 m	778,71
2.NP	268,52 m <sup>2</sup>	2,90 m	778,71
3.NP	268,52 m <sup>2</sup>	2,90 m	778,71
4.NP	268,52 m <sup>2</sup>	2,90 m	778,71
Součet	<b>1 342,60 m<sup>2</sup></b>		<b>3 812,99</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =  $3\ 812,99 / 1\ 342,60 = 2,84\ \text{m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =  $1\ 342,60 / 5 = 268,52\ \text{m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	268,52*2,60	=	698,15 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	268,52*11,60	=	3 114,83 m <sup>3</sup>
zastřešení	268,52*4,20/2	=	563,89 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	698,15 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	3 114,83 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	563,89 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>4 376,87 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy:	Dřevěné	P	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	osinkocementové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	P	50
9. Vnitřní obklady keramické:	Chybí	C	50
10. Schody:	Betonové	S	100
11. Dveře:	různé druhy	P	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	Plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	PVC, dřevěné	P	100
15. Vytápění:	elektrické přímotopy	P	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	Podstandard	P	100
19. Vnitřní kanalizace:	Podstandard	P	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	Standard	S	50
22. Vybavení kuchyní:	Podstandard	P	50
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	P	100
24. Výtahy:	Chybí	C	100
25. Ostatní:	Není	C	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy:	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha:	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	P	2,40	100	0,46	1,10
6. Klempířské konstrukce:	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	P	2,10	50	0,46	0,48
9. Vnitřní obklady keramické:	C	2,10	50	0,00	0,00
10. Schody:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře:	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění:	P	4,70	100	0,46	2,16

16. Elektroinstalace:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace:	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	50	1,00	0,90
22. Vybavení kuchyní:	P	1,80	50	0,46	0,41
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy:	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,65
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,6965</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9446
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0394
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,6965
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 290,84</b>
<b>Původní cena:</b> 4 376,87 m <sup>3</sup> * 3 290,84 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>14 403 578,87 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 85 / 115 = 73,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,9 % / 100)

\* 0,261

### Budova č.p.363 - zjištěná cena

= **3 759 334,09 Kč**

### Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří pouze veškeré přípojky.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
budova č.p.363	3 759 334,09 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>3 759 334,09 Kč</b>

### Ocenění

Cena staveb celkem:

3 759 334,09

2,00 % z ceny staveb

\* 0,0200



Venkovní úpravy - zjištěná cena	=	75 186,68 Kč
<b>Rekapitulace nákladových cen:</b>		
budova č.p.363	=	3 759 334,09 Kč
venkovní úpravy	=	75 186,68 Kč
<b>Nákladové ceny – celkem</b>	=	<b>3 834 520,77 Kč</b>

## 2. stavební pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,400$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	I	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: Bez dalších vlivů - beu dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,400 = 0,372$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 066,-	0,372		396,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	50	351	396,55	139 189,05

Stavební pozemek – celkem	351	<u>139 189,05</u>
stavební pozemek - zjištěná cena	=	139 189,05 Kč

### C. REKAPITULACE

1. budova č.p. 363
2. stavební pozemek

3 834 521,- Kč  
139 189,- Kč

**Výsledná cena – celkem:**

**3 973 710,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**3 973 710,- Kč**

slovy: Třimilionydevětsetšedesátřítisícšedeset Kč

## Cena obvyklá

### Porovnání

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním

Porovnání bylo provedeno s obdobnými nemovitostmi Ústeckého kraje. Odlišnosti byly zohledněny koeficienty

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	UL Drážďanská	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzercé
K2 Velikosti objektu /počet jednotek/	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Oblast stejná jako u oceňovaného objektu, oceňovaný objekt větší, v lepším stavu a ve vybavení. Výšší koeficient u úvahy znalce - dvůr a garáže		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
10 000 000 Kč	0,72	7 217 100 Kč

<b>Název:</b>	UL U piv.zahrady	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzercé
K2 Velikosti objektu /počet jednotek/	1,30	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> obdobný dům při stejné komunikaci. Výrazná redukce pramene ceny, nabídka jejího snížení. Úvaha znalce - dobrá provedení oceňované nemovitosti, garáže ve dvoře		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
5 250 000 Kč	0,85	4 477 883 Kč

<b>Název:</b>	Teplice Čs. Legií	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzercé

K2 Velikosti objektu /počet jednotek/	1,20	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	0,90	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Výchozí porovnávaná cena převzata ze znaleckého posudku.		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 650 000 Kč	0,44	2 024 870 Kč

<b>Název:</b>	<b>Děčín Podmokelská</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu /počet jednotek/	1,20	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	1,20	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Oceňovaná nemovitost v lepším stavu a provedení, se dvorem s garážemi, větší o 1 nadzemní podlaží		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 200 000 Kč	0,58	2 438 554 Kč

<b>Název:</b>	<b>Děčín Kamenická</b>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu /počet jednotek/	0,80	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Objekt výrazně menší, v žádanější části Předlic Ostatní kritéria obdobná.		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
6 300 000 Kč	0,50	3 175 200 Kč

<b>Název:</b>	<b>Košťany Husova</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu /počet jednotek/	1,00	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	

K6 Vliv pozemku	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
7 900 000 Kč	0,63	4 977 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 024 870 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 051 768 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 217 100 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	4 051 768 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 051 768 Kč</b>

## C. REKAPITULACE

Stavební pozemek č. 50 se součástí .- budovou č.p. 363

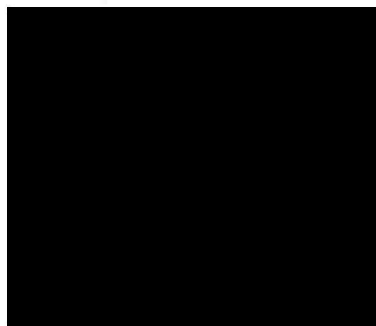
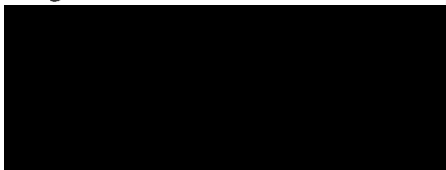
**Výsledná obvyklá cena – celkem:**

**4 052 000,- Kč**

slovy: Čtyřmilionypadesátdvatisíc Kč

V Ústí nad Labem 30.5.2018

Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7.

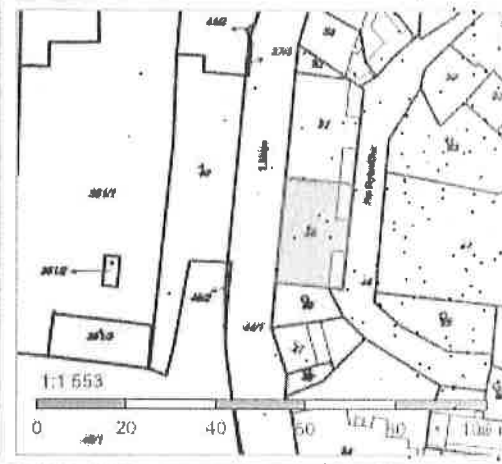
## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4922-112/18 znaleckého deníku.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	50
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Krásné Březno [775266]
Číslo LV:	3300
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	351
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Krásné Březno [175269]; č. p. 363; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 50
Stavební objekt:	č. p. 363
Ulice:	1. máje
Adresní místa:	1. máje 363/9

## Vlastníci, jiní oprávnění

## Vlastnické právo

RF DEVELOPMENT CZ a.s., Jemnická 345/5, Michle, 14000 Praha 4

## Působ ochrany nemovitosti

Nepůsobí žádná ochrana.

## Evidovaný seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

## Výpověď

## Příkaz zatížení

## Ústavní právo smluvní

## Inženýrské zápisy

Nepůsobí žádné jiné zápisy.

• řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

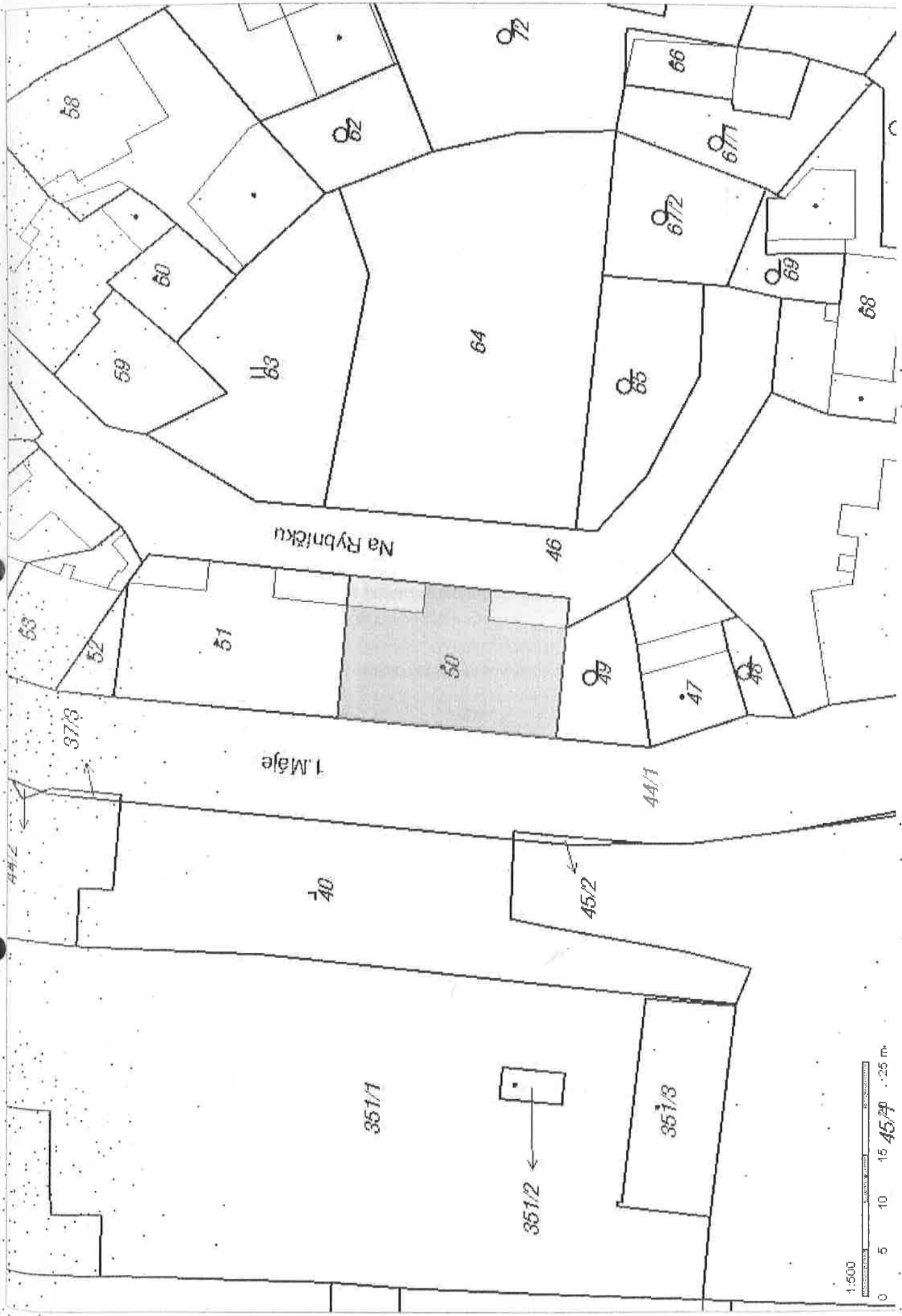
Pro více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#).

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.05.2018 11:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Dotazy a oznámení určena katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.2 build 0





SREALITY.CZ



## Prodej činžovního domu 560 m<sup>2</sup> Drážďanská, Ústí nad Labem - Krásné Březno 10 000 000 Kč (17 857 Kč za m<sup>2</sup>)

Panorama

K prodeji zajímavá investiční nemovitost v ul. Drážďanská v Ústí n/L.

Řadový dům má čtyři nadzemní podlaží s plochou 560m<sup>2</sup> je nyní užíván jako nájemní dům s komerčními prostory. V současnosti jsou přízemní prostory provozovány jako prodejny, ve 2. a 3. podlaží jsou oddělené kancelářské prostory. V podkroví poté velmi prostorná bytová jednotka. Dům je částečně obsazen.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, tedy voda a kanalizace, plyn a elektřina. V současné době je možné dále pokračovat v pronájmu kancelářských prostor, případně využít jako velké firemní sídlo nebo změnit užívání na nájemní bydlení se zajímavějším výnosem.

Detailní informace rád poskytne makléř nabídky vážným zájemcům.

Celková cena:	10 000 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	560 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	17 857 Kč	Voda:	Místní zdroj
ID zakázky:	024-N03837	Topení:	Ústřední plynové
Aktualizace:	Dnes	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	4	Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	351 m <sup>2</sup>	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	289,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Autoškola (118 m)
- Vlak: Ústí nad Labem sever (932 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (257 m)
- Pošta: Pošta Ústí nad Labem 7 - Česká pošta, s.p. (447 m)
- Lékárna: Lékárna Remedium HŠ (618 m)
- Sportoviště: Areál Větruše (2305 m)
- Restaurace: Restaurace U Tří koček (24 m)
- Obchod: Penny Market (257 m)
- Škola: ZŠ Ústí nad Labem, Anežky České (678 m)

SREALITY.CZ



## Prodej činžovního domu 550 m<sup>2</sup> U Pivovarské zahrady, Ústí nad Labem - Krásné Březno

👁️ Panorama

### 5 250 000 Kč (9 545 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme vám ke koupi činžovní dům v Ústí nad Labem, Krásném Březně. Samotná nemovitost je situována v historickém centru Krásného Března s výbornou dopravní obslužností. Dům plně pronajat dlouhodobými nájemníky, v roce 2008 prošel kompletní vnitřní rekonstrukcí, nová zadní část střechy zhotovena roku 2014. V přízemí domu, se nachází prostory restaurace, které prošly kompletní rekonstrukcí roku 2016 a jsou k dispozici k pronájmu od 1.1.2018. V suterénu dům disponuje dvěma nebytovými prostory. Dále se v domě nachází 4 bytové jednotky o dispozici 5+1, 3+1, 2+0 a 3+1. Možnost půdní vestavby další bytové jednotky o celkové výměře 90 m<sup>2</sup>, stupačky přivedeny. Napojení na veřejnou komunikaci. Doporučujeme osobní prohlídku. Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. ID zakázky : 568863.

Celková cena:	5 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu	Typ domu:	Patrový
Cena za m <sup>2</sup> :	9 545 Kč	Podlaží:	4
ID zakázky:	568863	Plocha zastavěná:	392 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	22.05.2018	Užitná plocha:	550 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Parkování:	2
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

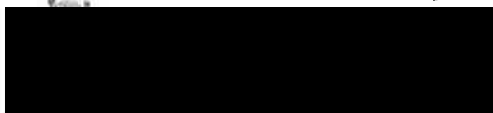
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Pivovar (56 m)
- Vlak: Ústí nad Labem sever (354 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (177 m)
- Pošta: Pošta Ústí nad Labem 7 - Česká pošta, s.p. (309 m)
- Lékárna: Lékárna Remedium HŠ (177 m)
- Restaurace: Restaurace Hraničář (126 m)
- Obchod: Quang Thuong Phi, Eso market (28 m)
- Škola: Střední průmyslová škola stavební a Střední odborná škola stavební a technická, Ústí nad Labem (190 m)

### Kontaktovat:

**Klientská Linka Realty Bez Starostí**



Realty bez-starostí

SREALITY.CZ



## Prodej činžovního domu 490 m<sup>2</sup> Československých legií, Teplice - Trnovany 4 650.000 Kč (9 490 Kč za m<sup>2</sup>)

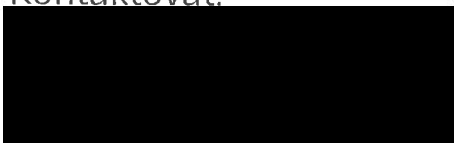
Dům s 8 nájemními byty, sklepními prostory a terasou, Teplice Trnovany. Dům prošel rekonstrukcí - voda, elektřina, odpady. Jedná se o byty 4x 1+1 a 4x 1+kk, každý s vlastním sociálním zařízením. Nutné dovybavení kuchyní a koupelen. Topení je plynové - ústřední pro celý dům, teplá voda zajištěna bojly v jednotlivých bytech. Každý byt má samostatné měření elektřiny a vody. Ve sklepech další prostory - k využití např. malá vinárna nebo posilovna, popřípadě další byt a je zde také umístěna kotelna (70 m<sup>2</sup>). Za domem terasa pro posezení. Celý dům může také sloužit jako pension, v dnešní době velice zajímavá investice volných finančních prostředků. Prohlídku zajistíme na požádání a pomůžeme Vám také s financováním koupě.

Celková cena:	4 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH
Cena za m <sup>2</sup> :	9 490 Kč
Poznámka k ceně:	včetně DPH, včetně provize
ID zakázky:	N48447
Aktualizace:	09.05.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	5 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	168 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	490 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	840 m <sup>2</sup>

Voda:	Dálkový vodovod*
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✓
Výtah:	✗

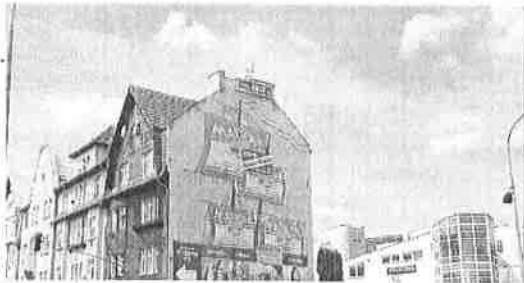
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



**Relia**  
REALITY JIŽ 26 LET

RELIA, s.r.o.  
Kapelní 914/1, 41501 Teplice  
<http://www.relia.cz>  
Více o společnosti »

**SREALITY.CZ**

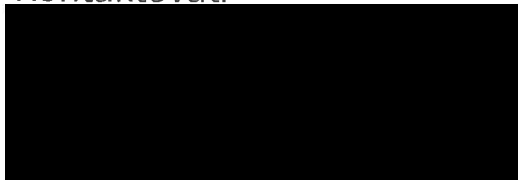
## Prodej činžovního domu 480 m<sup>2</sup> Podmokelská, Děčín - Děčín IV-Podmokly 4 200 000 Kč (8 750 Kč za m<sup>2</sup>)

Zvažujete investici do nemovitosti? Tak právě pro vás tu máme nabídku činžovního domu v centru Děčína. Dům má osm bytových jednotek (4 x 1+1, 4 x 2+1), které proběhli postupně rekonstrukcí. Dále k půdním prostorám máme vypracovanou studii na byt s terasou. Střecha je po rekonstrukci roku 2013. V domě není výtah. Vytápění bytů je zajišťováno plynovými nebo elektrickými topidly, ohřev vody kombinovaný kotel a bojler. V domě je zaveden internet, dále je napojen na hlavní městské řády přípojkami elektro, vodovodu, kanalizace, plynu. Všechny 8 bytů je plně obsazeno nájemníky na základě nájemních smluv s tržním nájemným, tj. čistý nájem bez služeb cca 3000,- Kč/měsíc u bytů 1+1 a 4000,- Kč u bytů 2+1. Objekt je vhodný pro další investiční záměry. Celková podlahová plocha domu je 120m<sup>2</sup>, užitná plocha obytných čtyř pater 480m<sup>2</sup>. Čistý měsíční příjem z domu činí 35.000,-Kč. V případě hypotéky na 30 let by byla měsíční splátka cca 17.000,-Kč. Pro budovu nebyl zpracován průkaz energetické náročnosti, dle platného zákona je nemovitost zařazena do energetické třídy G. Reálná spotřeba medií bude doložena platbami a vyúčtováním za poslední období.

Celková cena:	4 200 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	480 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	8 750 Kč	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	10056	Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Aktualizace:	04.05.2018	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Stavba:	Cihlová	Komunikace:	Asfaltová
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Centrum obce	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Typ domu:	Patrový	Bezbariérový:	<b>X</b>
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního	Vybavení:	Částečně
Plocha zastavěná:	120 m <sup>2</sup>		

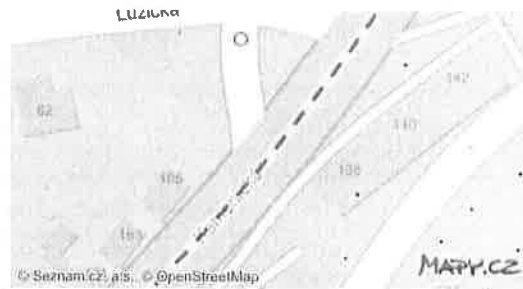
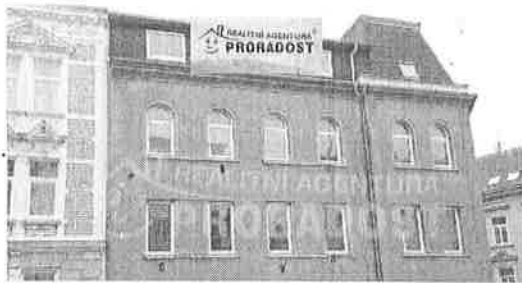
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

**Kontaktovat:**



Fincentrum Reality, s.r.o.  
ulice Plzeňská 3217/16, 15000 Praha - část obce Smíchov

SREALITY.CZ



## Prodej činžovního domu 450 m<sup>2</sup> ulice Kamenická, Děčín 6 300 000 Kč (14 000 Kč za m<sup>2</sup>)

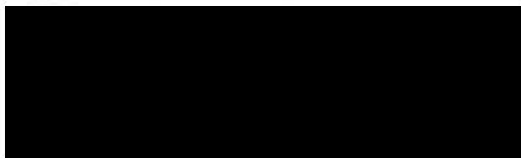
Prodej domu s 20 byty v Děčíně. Dům je po rekonstrukci střechy, elektřiky, topení. Jedná se o zajímavou investici, dům se nachází v žádané lokalitě. Nabízíme k prodeji bytový dům před započatou rekonstrukcí v Děčíně v ulici Kamenická. Dům má samostatné 4 vstupy z ulice, přízemí lze také využít jako nebytový prostor, kancelář, obchod, bar apod. se samostatným vstupem. V domě lze zbudovat kolem 20 bytů. V přízemí 2x nebytový prostor a 2 byty. Dům je 4 patrový, s prostornou velmi pěknou půdou, kterou lze také využít ke zbudování bytových jednotek. V domě nová elektřika, topení a nová střecha. Dům je pod bezpečnostním systémem. Jedná se o zajímavou investici. Dům je na dobrém místě, kdy bude po rekonstrukci pronajat kolem 100.000,- měsíčně.

Celková cena:	6 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	14 000 Kč
ID zakázky:	5563
Aktualizace:	24.05.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	4
Plocha zastavěná:	268 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	450 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



REALITNÍ AGENTURA PRORADOST  
Lidická 3461/9b, 69002 Břeclav  
<http://www.reality-proradost.cz>  
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



## Prodej činžovního domu 850 m<sup>2</sup>

Husova, Košťany Panorama

### 7 900 000 Kč (9 294 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme k prodeji bytový dům v obci Košťany u Teplic. Momentální rozdělení domu je 11 bytových jednotek s možností využití podkroví pro realizaci výstavby dalších bytových jednotek. Dispoziční rozdělení bytů je 1+1, 2+1 a 4+1. Většina bytů disponuje balkónem. Objekt je podsklepen.

V zadním traktu domu se nachází dvůr a zahrada obehnaná plotem. V celém domě proběhla obměna dřevěných oken za plastová a započala rekonstrukce jednotlivých bytů. Rekonstrukce střechy a fasády proběhla v roce 2003. Vytápění je řešeno plynem v kombinaci s tuhými palivy. Objekt je napojen na veškeré sítě.

Tichá lokalita v blízkosti lázeňského města Teplice. Vzhledem k stále rostoucí poptávce po nájemních bytech v této lokalitě je dům ideální k investici. Čistý měsíční výnos 55.000 Kč při plné obsazenosti. Nyní téměř plně obsazen dlouhodobými nájemníky. V bezprostřední blízkosti domu se nachází parkoviště a autobusová zastávka. V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost. Možnost zajištění financování v rámci kompletního servisu služeb při koupi tohoto domu.

Pro více informací a domluvení prohlídky, kontaktujte našeho certifikovaného realitního makléře.

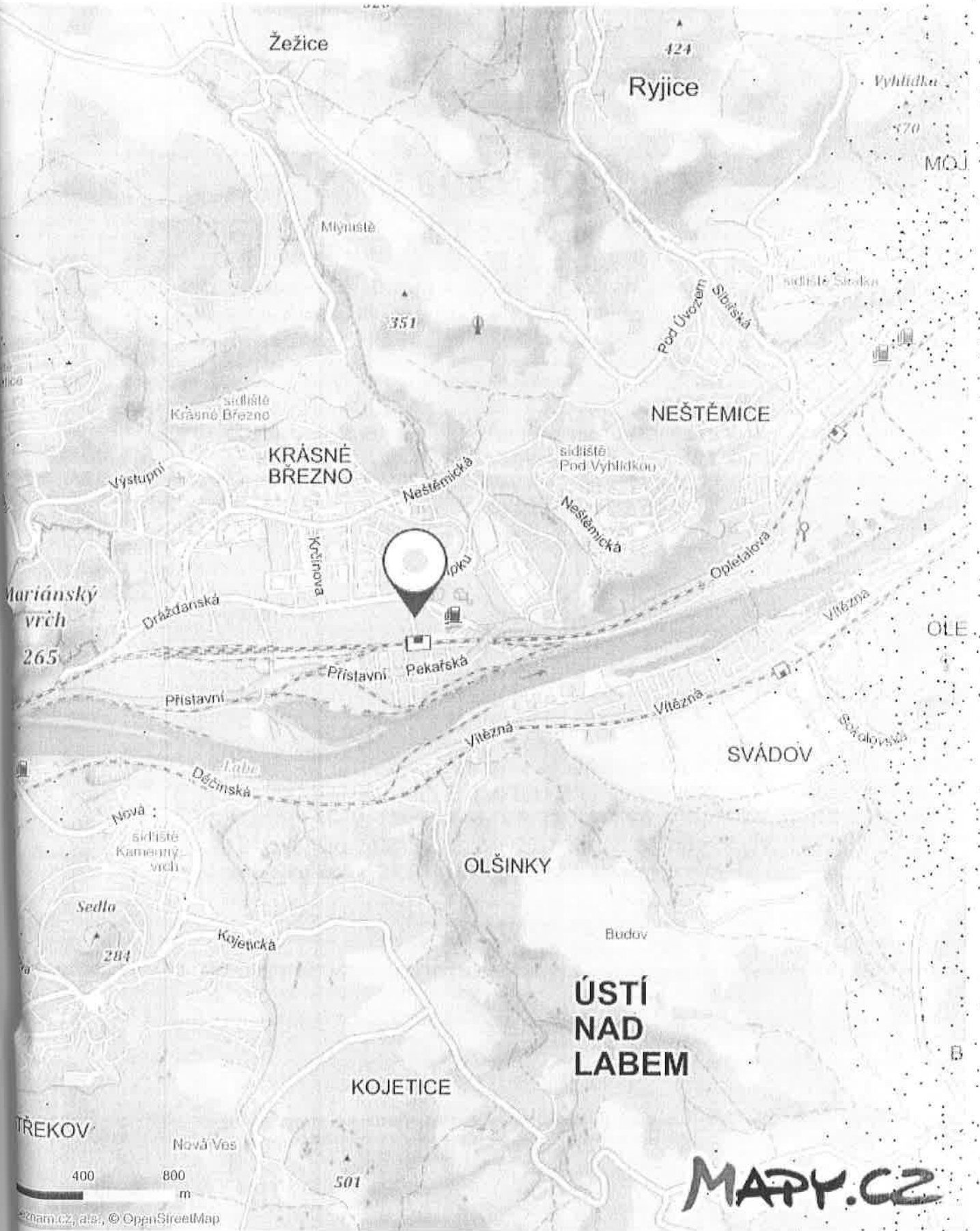
We are pleased to offer you an apartment building situated in a quiet location near spa town Teplice. The house has four above-ground floors including an attic with possibility to create another 2 apartments. If you have any questions about this apartment building, please do not hesitate to contact our real estate agent for more information.

Celková cena:	7 900 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	4
Cena za m <sup>2</sup> :	9 294 Kč	Plocha zastavěná:	485 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Včetně právního servisu a provize RK	Užitná plocha:	850 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	274-N00085	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Aktualizace:	Dnes	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	120V, 230V
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

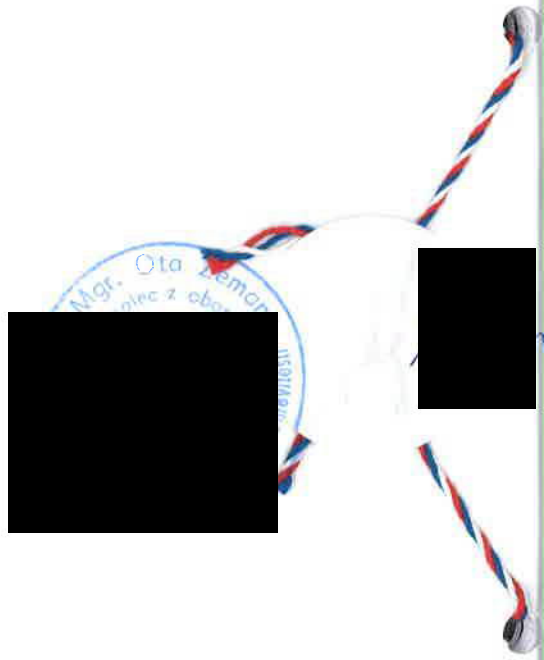
Buř MHD: Košťany, škola (135 m)



MAPY.CZ

Mapy.cz, a.s., © OpenStreetMap





Mgr. Ota Zeman  
1. obz