

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4821-011/18

O ceně pozemků č. 494, 497, 776, 1643, 1954, 2570, 2571, 2655 ostatní plocha - nemovitosti dle přílohy - částečný výpis LV č. 40 v k.ú. Střekov, v 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 a ceny dle platného cenového předpisu 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., 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 8.1.2018 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 11.1.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek - nemovitostí dle přílohy - částečného výpisu LV č. 40 v k.ú. Střekov, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Střekov
40003 Ústí nad Labem
LV: 2765
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Střekov
Počet obyvatel: 92 984

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 387,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.1.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.40 pro k.ú. Střekov, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečností a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: SETUZA a.s., RČ/IČO: 46708707, Žukovova 100/27, 40003 Ústí nad Labem,
vlastnictví: výhradní

dle LV č.40

ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo cenu nemovitostí

6. Dokumentace a skutečnost

7. Celkový popis nemovité věci

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 93 984. Město Ústí nad Labem 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).

Nemovitosti jsou vesměs situovány při různých komunikacích Střekova. Dle územního plánu se jedná o plochy dopravní infrastruktury, veřejných prostranství. V rámci ocenění oceněno dle skutečného stavu a tudíž všechny zařazeny do skupiny Komunikace.

Celkem se jedná o 3 344 m² plochy. Není oceňován povrch.

8. Základní pojmy a metody ocenění

stanovení vyhláškové a obvyklé ceny

9. Obsah znaleckého posudku

1. ostatní plocha - ostatní komunikace
2. ostatní plocha

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.

1. ostatní plocha - ostatní komunikace

Jedná se buď o vlastní komunikaci nebo její okraj. P.p.č. 497 část komunikace Nová, p.p.č. okraj komunikace V Třešňákové aleji, p.p. č. 1643 část Puškinovy komunikace, p.p.č. 1954 okraj Riegrovy komunikace, p.p.č. 2570 okraj komunikace Raisovy při křižovatce s Varšavskou a p.p.č. 2571 okraj Raisovy komunikace.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	1 387,-	0,210	1,000	291,27	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	497	592,00	291,27	172 431,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha -	776	232,00	291,27	67 574,64

§ 4 odst. 3	ostatní komunikace ostatní plocha -	1643	1 260,00	291,27	367 000,20
§ 4 odst. 3	ostatní komunikace ostatní plocha	1954	265,00	291,27	77 186,55
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2570	248,00	291,27	72 234,96
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2571	72,00	291,27	20 971,44
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 669,00		777 399,63

Ostatní plocha – ostatní komunikace - zjištěná cena = 777 399,63 Kč

2. ostatní plocha

Jedná se o veřejné prostranství p.p.č. 494 mezi Novou a Truhlářovou komunikací, p.p.č. 2655 při křižovatce Varšavské a Rybářské komunikaci.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,246$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]		
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	1 387,-	0,246 1,000	341,20		
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	494	581,00	341,20	198 237,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2655	94,00	341,20	32 072,80
Ostatní stavební pozemky - celkem			675,00		230 310,-

Ostatní plocha - zjištěná cena

= 230 310,- Kč

C. REKAPITULACE

1. ostatní plocha - ostatní komunikace
2. ostatní plocha

777 399,60 Kč
230 310,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 007 709,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 007 710,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmtisícšedemsetdeset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. V současné době nejsou známy v této oblasti žádné prodeje ani nabídky pozemků tohoto typu, tj. komunikací. Na internetových serverech jsou střekovské pozemky nabízeny od 166,-Kč/1 m² /zarostlý svah/ do 1450,-Kč/1 m² s komerčním využitím.

Průměrná vyhlášková cena 1 m² oceňovaných pozemků je 301,- Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná na jedné straně o pozemky v intravilánu Ústí nad Labem, ale na druhé prakticky bez možnosti jakéhokoli dalšího využití, považuji vyhláškovou cenu pozemků adekvátní ceně obvyklé a určuji ji za náhradní variantu pro výpočet obvyklé, tržní ceny.

C. REKAPITULACE

1. pozemky dle přílohy – částečný výpis LV č.40

1 007 709,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 007 710,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmtisícsetdeset Kč

V Ústí nad Labem 11.1.2018

Mgr. Ota Zeman

Ústí nad Labem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.8.

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. 4821-011/18 znaleckého deníku.



Znalecký posudek č. 054-2017/3823

o ceně pozemků a stavby na cizím pozemku v k.ú. Střekov ve vlastnictví úpadce SETUZA, a.s.,
Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

Část 1

Pozemky a stavba v k.ú. Střekov

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 40 pro k.ú. Střekov je zapsáno vlastnické právo pro

SETUZA, a.s., Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

Objednatel posudku:

Ing. David Jánošík

Zástupce insolvenční správky dlužníka SETUZA a.s. Ústí nad Labem

Posudek vypracoval dne 8. června 2017:

Petr Brodský, [redacted] Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka **SETUZA, a.s.**, Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

č.j. **KSUL 46 INS 2933/2010** vedená u **Krajského soudu v Ústí nad Labem**

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření/ověření stavu pozemků byly provedeny dne 12. května 2017. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění jsou pozemky v k.ú. Střekov ve vlastnictví úpadce **SETUZA, a.s.**, Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

Ocenění

je provedeno obvyklou cenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. června 2017

Nález, výměry a ocenění

Seznam oceněných položek

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1 - p.p.č. 331/2 - zastavěná plocha
a nádvoří | 13 - p.p.č. 1149/1 - ostatní plocha |
| 2 - p.p.č. 375 - zastavěná plocha a nádvoří | 14 - p.p.č. 1630/2 - ostatní plocha |
| 3 - p.p.č. 381 - zastavěná plocha a nádvoří | 15 - p.p.č. 1643 - ostatní plocha |
| 4 - p.p.č. 494 - ostatní plocha | 16 - p.p.č. 1648/2 - ostatní plocha |
| 5 - p.p.č. 497 - ostatní plocha | 17 - p.p.č. 1660/1 - ostatní plocha |
| 6 - p.p.č. 776 - ostatní plocha | 18 - p.p.č. 1724 - ostatní plocha |
| 7 - p.p.č. 958 - ostatní plocha | 19 - p.p.č. 1954 - ostatní plocha |
| 8 - p.p.č. 981 - ostatní plocha | 20 - p.p.č. 2570 - ostatní plocha |
| 9 - p.p.č. 990 - ostatní plocha | 21 - p.p.č. 2571 - ostatní plocha |
| 10 - p.p.č. 995 - zastavěná plocha
a nádvoří | 22 - p.p.č. 2655 - ostatní plocha |
| 11 - p.p.č. 1001/1 - ostatní plocha | 23 - p.p.č. 3041/9 - ostatní plocha |
| 12 - p.p.č. 1001/3 - zastavěná plocha
a nádvoří | 24 - p.p.č. 3041/48 - ostatní plocha |
| | 25 - p.p.č. 3041/49 - ostatní plocha |
| | 26 - p.p.č. 3086/3 - ostatní plocha |
| | 27 - p.p.č. 3086/5 - ostatní plocha |
| | 28 - stavba na p.p.č. 785/2 |

2 - p.p.č. 375 - zastavěná plocha a nádvoří

Nález: Pozemek zastavěný garáží e.č. 1213 - není na LV. Garáž je uzamčena a pravděpodobně je užívána.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	Výměra [m ²]
1	375 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba e.č. 1213 - není na LV	22
Celková výměra		22

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+80	+80	
K _f = 1,80 =				1,80

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 22,00 \text{ m}^2 / 1,80 = \mathbf{11\ 978,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "2 - p.p.č. 375 - zastavěná plocha a nádvoří"

11 978,00 Kč

3 - p.p.č. 381 - zastavěná plocha a nádvoří

Nález: Pozemek zastavěný garáží e.č. 1229 - LV č. 2399 (Ramajzl Zdenek Ing., [REDACTED]).



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	381 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba e.č. 1229 - LV č. 2399	20
Celková výměra		20

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+80	+80	
K _f = 1,80 =				1,80

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 20,00 \text{ m}^2 / 1,80 = \mathbf{10\ 889,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "3 - p.p.č. 381 - zastavěná plocha a nádvoří" 10 889,00 Kč

4 - p.p.č. 494 - ostatní plocha

Nález: Pozemek manipulační plochy je zčásti využíván jako parkoviště u č.p. 540, zčásti je zatravněn. Zpevnění pozemku není předmětem ocenění. Pozemek je veřejně přístupný a nachází se na něm mimo jiné sloup veřejného osvětlení.



Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m ²]
1	494 - ostatní plocha - manipulační plocha	581
Celková výměra		581

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
K _f = 1,90 =				1,90

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 581,00 \text{ m}^2 / 1,90 = \mathbf{299\ 674,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "4 - p.p.č. 494 - ostatní plocha"

299 674,00 Kč

5 - p.p.č. 497 - ostatní plocha

Nález: Pozemek veřejné komunikace - část ulice "Nová". Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	497 - ostatní plocha - ostatní komunikace	592
Celková výměra		592

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
K _f = 1,90 =				1,90

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná

hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 592,00 \text{ m}^2 / 1,90 = \mathbf{305\ 347,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "5 - p.p.č. 497 - ostatní plocha"

305 347,00 Kč

6 - p.p.č. 776 - ostatní plocha

Nález: Pozemek veřejné komunikace - část ulice "V Třešňové Aleji". Část pozemku je, zřejmě bez právního důvodu, užívána jako předzahrádka řadových rodinných domů v ulici. Zpevnění pozemku ani další objekty včetně přestavků budov nejsou předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	776 - ostatní plocha - ostatní komunikace	232
Celková výměra		232

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
2	Zátěže na pozemku	+80	+80	
K _f = 1,90 x 1,80 =				3,42

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 232,00 \text{ m}^2 / 3,42 = \mathbf{66\ 480,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "6 - p.p.č. 776 - ostatní plocha"

66 480,00 Kč

7 - p.p.č. 958 - ostatní plocha

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako neplodná půda tvoří veřejně přístupný svah dostupný z ulice "V Třešňové Aleji".



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	958 - ostatní plocha - neplodná půda	361
Celková výměra		361

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+100	+100	
2	Konfigurace pozemku	+100	+100	
3	Dostupnost pozemku	+95	+95	
4	Znehodnocení pozemku	+95	+95	
K _f = 2,00 x 2,00 x 1,95 x 1,95 =				15,21

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 361,00 \text{ m}^2 / 15,21 = \mathbf{23\ 260,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "7 - p.p.č. 958 - ostatní plocha"

23 260,00 Kč

8 - p.p.č. 981 - ostatní plocha

Nález: Pozemek veřejné komunikace a předzahrádky před blokem rodinných domů v ulici "Kojetická". Zpevnění pozemku ani další objekty včetně opěrných zdí a plotů nejsou předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	776 - ostatní plocha - ostatní komunikace	232
Celková výměra		232

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
2	Zátěže na pozemku	+90	+90	
K _f = 1,90 x 1,90 =				3,61

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 232,00 \text{ m}^2 / 3,61 = \mathbf{62\ 981,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "8 - p.p.č. 981 - ostatní plocha" 62 981,00 Kč

9 - p.p.č. 990 - ostatní plocha

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako neplodná půda tvoří veřejně přístupný strmý svah nad bezejmennou spojkou ulic "V Třešňové Aleji a "Kojetická". V horní části v ulici "V Třešňové Aleji" osazen sloup veřejného osvětlení, od místní komunikace oddělen opěrnou zídou, která není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	990 - ostatní plocha - neplodná půda	443
Celková výměra		443

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+100	+100	
2	Konfigurace pozemku	+100	+100	
3	Přístup k pozemku	+100	+100	
4	Znehodnocení pozemku	+100	+100	
K _f = 2,00 x 2,00 x 2,00 x 2,00 =				16,00

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 443,00 \text{ m}^2 / 16,00 = \mathbf{27\ 134,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "9 - p.p.č. 990 - ostatní plocha"

27 134,00 Kč

10 - p.p.č. 995 - zastavěná plocha a nádvoří

Nález: Pozemek zastavěný garáží bez čp/eč - není na LV. Garáž je zaplácena do funkčního celku a je zřejmě užívána vlastníkem rodinného domu č.p. 143 v "Kojetické" ulici .



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	995 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/eč - není na LV	25
Celková výměra		25

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+80	+80	
K _f = 1,80 =				1,80

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 25,00 \text{ m}^2 / 1,80 = \mathbf{13\ 611,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "10 - p.p.č. 995 - zastavěná plocha a nádvoří"

13 611,00 Kč

11 - p.p.č. 1001/1 - ostatní plocha

Nález: Pozemek přístupové komunikace a předzahrádky před blokem rodinných domů v ulici "Kojetická". Zpevnění pozemku ani další objekty včetně opěrných zdí a plotů nejsou předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1001/1 - ostatní plocha - ostatní komunikace	697
Celková výměra		697

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
2	Zátěže na pozemku	+90	+90	
K _f = 1,90 x 1,90 =				3,61

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 697,00 \text{ m}^2 / 3,61 = \mathbf{189\ 213,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "11 - p.p.č. 1001/1 - ostatní plocha"

189 213,00 Kč

12 - p.p.č. 1001/3 - zastavěná plocha a nádvoří

Nález: Pozemek zastavěný zádveřím rodinného domu č.p. 132 v "Kojetické" ulici (LV č. 2170).



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1001/3 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba čp 132 (LV 2170)	9
Celková výměra		9

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Neuplatní se	0	0	
K _f = 1,00 =				1,00

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 9,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{8\ 820,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "12 - p.p.č. 1001/3 - zastavěná plocha a nádvoří"

8 820,00 Kč

13 - p.p.č. 1149/1 - ostatní plocha

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako manipulační plocha tvoří veřejně přístupný, avšak prakticky nevyužitelný pruh pozemku za řadovými garážemi v "Novoveské" ulici.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1149/1 - ostatní plocha - manipulační plocha	62
Celková výměra		62

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+100	+100	
2	Konfigurace	+100	+100	
3	Dostupnost	+100	+100	
4	Zátěže na pozemku	+100	+100	
K _f = 2,00 x 2,00 x 2,00 x 2,00 =				16,00

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 62,00 \text{ m}^2 / 16,00 = \mathbf{3\ 798,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "13 - p.p.č. 1149/1 - ostatní plocha" 3 798,00 Kč

14 - p.p.č. 1630/2 - ostatní plocha

Nález: Pozemek před vjezdem do řadových garáží v ulici "Karla IV". Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1630/2 - ostatní plocha - manipulační plocha	90
Celková výměra		90

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
K _f = 1,90 =				1,90

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 90,00 \text{ m}^2 / 1,90 = \mathbf{46\ 421,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "14 - p.p.č. 1630/2 - ostatní plocha" 46 421,00 Kč

15 - p.p.č. 1643 - ostatní plocha

Nález: Pozemek veřejné komunikace - ulice "Puškinova". Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]

1	1643 - ostatní plocha - ostatní komunikace	1 260
Celková výměra		1 260

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
K _f = 1,90 =				1,90

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 1\,260,00 \text{ m}^2 / 1,90 = \mathbf{649\,895,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "15 - p.p.č. 1643 - ostatní plocha" 649 895,00 Kč

16 - p.p.č. 1648/2 - ostatní plocha

Nález: Pozemek před vjezdem do řadových garáží v ulici "Kollárova". Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1648/2 - ostatní plocha - ostatní komunikace	21
Celková výměra		21

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
K _f = 1,90 =				1,90

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 21,00 \text{ m}^2 / 1,90 = \mathbf{10\,832,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "16 - p.p.č. 1648/2 - ostatní plocha"

10 832,00 Kč

17 - p.p.č. 1660/1 - ostatní plocha

Nález: Pozemek zahrady ve funkčním celku s bytovým domem č.p. 1082 v "Puškinově" ulici. Zpevněné plochy, oplocení a další drobné stavby na pozemku nejsou předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1660/1 - ostatní plocha - manipulační plocha	1 287
Celková výměra		1 287

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+85	+85	
2	Zátěže na pozemku	+85	+85	
K _f = 1,85 x 1,85 =				3,4225

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 1\,287,00 \text{ m}^2 / 3,4225 = \mathbf{368\,520,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "17 - p.p.č. 1660/1 - ostatní plocha"

368 520,00 Kč

18 - p.p.č. 1724 - ostatní plocha

Nález: Pozemek předzahrádky před blokem rodinných domů v ulici "Purkyňova". Pozemek není dostupný pro motorová vozidla. Zpevnění pozemku (chodníky) ani další objekty včetně opěrných zdí a plotů nejsou předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1724 - ostatní plocha - ostatní komunikace	293
Celková výměra		293

Průměrná cena **980,00 Kč****Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
2	Dostupnost pro motorová vozidla	+100	+100	
3	Zátěže na pozemku	+90	+90	
K _f = 1,90 x 2,00 x 1,90 =				7,22

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

 $H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 293,00 \text{ m}^2 / 7,22 = \mathbf{39\ 770,00 \text{ Kč}}$ Míra shody (váha) **1****Obvyklá cena "18 - p.p.č. 1724 - ostatní plocha" 39 770,00 Kč****19 - p.p.č. 1954 - ostatní plocha****Nález:** Pozemek veřejné komunikace - ulice "Riegrova". Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	1954 - ostatní plocha - jiná plocha	265
Celková výměra		265

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
K _f = 1,90 =				1,90

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

H_v = 980,00 Kč x 265,00 m² / 1,90 = **136 684,00 Kč**
 Míra shody (váha) 1

Obvyklá cena "19 - p.p.č. 1954 - ostatní plocha" 136 684,00 Kč

20 - p.p.č. 2570 - ostatní plocha

Nález: Pozemek veřejné komunikace (chodník) před čp. 549 v ulici "Střekovské nábřeží" a navazující chodník "Raisova". Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	2570 - ostatní plocha - ostatní komunikace	248
Celková výměra		248

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	

$K_f = 1,90 =$

1,90

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 248,00 \text{ m}^2 / 1,90 = \mathbf{127\ 916,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "20 - p.p.č. 2570 - ostatní plocha" 127 916,00 Kč

21 - p.p.č. 2571 - ostatní plocha

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako ostatní komunikace tvoří veřejně přístupný svah mezi cyklostezkou na labském nábřeží a ulicí "Střekovské nábřeží".



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	2571- ostatní plocha - ostatní komunikace	72
Celková výměra		72

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Využitelnost	+95	+95	
2	Konfigurace pozemku	+95	+95	
$K_f = 1,95 \times 1,95 =$				3,8025

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 72,00 \text{ m}^2 / 3,8025 = \mathbf{18\ 556,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "21 - p.p.č. 2571 - ostatní plocha" 18 556,00 Kč

22 - p.p.č. 2655 - ostatní plocha

Nález: Pozemek veřejné komunikace (parkoviště u č.p. 702) na křižovatce ulic "Varšavská" a "Rybářská". Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	2655 - ostatní plocha - ostatní komunikace	94
Celková výměra		94

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
K _f = 1,90 =				1,90

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 94,00 \text{ m}^2 / 1,90 = \mathbf{48\ 484,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "22 - p.p.č. 2655 - ostatní plocha" 48 484,00 Kč

23 - p.p.č. 3041/9 - ostatní plocha

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako manipulační plocha tvoří veřejně přístupný pruh zeleně mezi ulicí "Nová" a sportovním areálem. Pozemek je zarostlý náletovými dřevinami a je svažité až nepřístupný.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	3041/9 - ostatní plocha - manipulační plocha	4 612
Celková výměra		4 612

Průměrná cena **980,00 Kč****Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+100	+100	
2	Konfigurace pozemku	+100	+100	
3	Přístupnost pozemku	+100	+100	
4	Znehodnocení pozemku	+100	+100	
K _f = 2,00 x 2,00 x 2,00 x 2,00 =				16,00

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 4\,612,00 \text{ m}^2 / 16,00 = \mathbf{282\,485,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1****Obvyklá cena "23 - p.p.č. 3041/9 - ostatní plocha" 282 485,00 Kč****24 - p.p.č. 3041/48 - ostatní plocha**

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako manipulační plocha tvoří funkční celek s budovou autoservisu č.p. 1691 v ulici "Truhlářova". Pozemek je zarostlý náletovými dřevinami a je svažité až nepřístupný.

**Výměry**

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	3041/48 - ostatní plocha - manipulační plocha	1 459
Celková výměra		1 459

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+100	+100	
2	Konfigurace pozemku	+100	+100	
3	Dostupnost pozemku	+100	+100	
4	Znehodnocení pozemku	+100	+100	
K _f = 2,00 x 2,00 x 2,00 x 2,00 =				16,00

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 1\,459,00 \text{ m}^2 / 16,00 = \mathbf{89\,364,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "24 - p.p.č. 3041/48 - ostatní plocha"

89 364,00 Kč

25 - p.p.č. 3041/49 - ostatní plocha

Nález: Pozemek tvořící funkční celek s ubytovnou č.p. 1179 v ulici "Truhlářova", zároveň tvoří jediný příjezd do autoservisu č.p 1691. Zpevnění pozemku není předmětem ocenění.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	3041/49 - ostatní plocha - ostatní komunikace	836
Celková výměra		836

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+90	+90	
2	Zátěže na pozemku	+90	+90	
K _f = 1,90 x 1,90 =				3,61

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

$$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 836,00 \text{ m}^2 / 3,61 = \mathbf{226\,947,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "25 - p.p.č. 3041/49 - ostatní plocha"

226 947,00 Kč

26 - p.p.č. 3086/3 - ostatní plocha

Nález: Pozemek navazuje na veřejně přístupný pruh zeleně p.p.č. 3041/9 mezi ulicí "Nová" a sportovním areálem. Pozemek je zarostlý náletovými dřevinami a je svažité až nepřístupný.



Přibližný směr k pozemku

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	3086/3 - ostatní plocha - jiná plocha	19
Celková výměra		19

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+100	+100	
2	Konfigurace pozemku	+100	+100	
3	Přístupnost pozemku	+100	+100	
4	Znehodnocení pozemku	+100	+100	
K _f = 2,00 x 2,00 x 2,00 x 2,00 =				16,00

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 19,00 \text{ m}^2 / 16,00 = \mathbf{1\ 164,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "26 - p.p.č. 3086/3 - ostatní plocha"

1 164,00 Kč

27 - p.p.č. 3086/5 - ostatní plocha

Nález: Pozemek se nachází mezi ulicí "Nová" a sportovním areálem. Pozemek je částečně zarostlý náletovými dřevinami a je svažitý.



Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	3086/5 - ostatní plocha - manipulační plocha	213
Celková výměra		213

Průměrná cena **980,00 Kč**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využitelnost	+100	+100	
2	Konfigurace pozemku	+95	+95	
3	Dostupnost pozemku	+95	+95	
4	Znehodnocení pozemku	+95	+95	
K _f = 2,00 x 1,95 x 1,95 x 1,95 =				14,82975

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

H_v = 980,00 Kč x 213,00 m² / 14,82975 = **14 076,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Obvyklá cena "27 - p.p.č. 3086/5 - ostatní plocha" 14 076,00 Kč

28 - stavba na p.p.č. 785/2

Nález: Zastřešená proluka se schodištěm u domu č.p. 178 (pozemek LV č. 1440 - SJM Friš Miroslav a Frišová Drahomíra, [REDACTED]). Ocenění dle THU

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC **1274**
SKP **46.21.19.9**
Stavba **nepodsklepená**
Konstrukce **zděná v tloušťce nad 15 cm**
Střecha **neumožňuje zřízení podkrovní**

Cena za 1 m³ obestavěného prostoru dle THU = **1 463,00 Kč/m³**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	(1,81 + 1,23) / 2 x 3,47 x 2,35	12,39
Obestavěný prostor celkem		12,39

Výchozí cena stavby

1 463,00 Kč/m³ x 12,39 m³ = **18 127,00 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **30 let**

Životnost **80 let**

Opotřebení $30 / 80 \times 100 \% = \mathbf{37,50 \%}$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

18 127,00 Kč x (100 % - 37,50 %) = **11 329,00 Kč**



Obvyklá cena "28 - stavba na p.p.č. 785/2"

11 330,00 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků k.ú. Střekov"

1 - p.p.č. 331/2 - zastavěná plocha a nádvoří	20 632,00 Kč
2 - p.p.č. 375 - zastavěná plocha a nádvoří	11 978,00 Kč
3 - p.p.č. 381 - zastavěná plocha a nádvoří	10 889,00 Kč
4 - p.p.č. 494 - ostatní plocha	299 674,00 Kč
5 - p.p.č. 497 - ostatní plocha	305 347,00 Kč
6 - p.p.č. 776 - ostatní plocha	66 480,00 Kč
7 - p.p.č. 958 - ostatní plocha	23 260,00 Kč
8 - p.p.č. 981 - ostatní plocha	62 981,00 Kč
9 - p.p.č. 990 - ostatní plocha	27 134,00 Kč
10 - p.p.č. 995 - zastavěná plocha a nádvoří	13 611,00 Kč
11 - p.p.č. 1001/1 - ostatní plocha	189 213,00 Kč
12 - p.p.č. 1001/3 - zastavěná plocha a nádvoří	8 820,00 Kč
13 - p.p.č. 1149/1 - ostatní plocha	3 798,00 Kč
14 - p.p.č. 1630/2 - ostatní plocha	46 421,00 Kč
15 - p.p.č. 1643 - ostatní plocha	649 895,00 Kč
16 - p.p.č. 1648/2 - ostatní plocha	10 832,00 Kč
17 - p.p.č. 1660/1 - ostatní plocha	368 520,00 Kč
18 - p.p.č. 1724 - ostatní plocha	39 770,00 Kč
19 - p.p.č. 1954 - ostatní plocha	136 684,00 Kč
20 - p.p.č. 2570 - ostatní plocha	127 916,00 Kč
21 - p.p.č. 2571 - ostatní plocha	18 556,00 Kč
22 - p.p.č. 2655 - ostatní plocha	48 484,00 Kč
23 - p.p.č. 3041/9 - ostatní plocha	282 485,00 Kč
24 - p.p.č. 3041/48 - ostatní plocha	89 364,00 Kč
25 - p.p.č. 3041/49 - ostatní plocha	226 947,00 Kč
26 - p.p.č. 3086/3 - ostatní plocha	1 164,00 Kč
27 - p.p.č. 3086/5 - ostatní plocha	14 076,00 Kč
28 - stavba na p.p.č. 785/2	11 330,00 Kč
Celkem	3 116 261,00 Kč

Obvyklá cena pozemků a stavby na cizím pozemku v k.ú. Střekov činí 3 116 260,00 Kč

slovy: třímiliónysošestnácttisícdvěšestšedesát Kč

Závěrečná část posudku

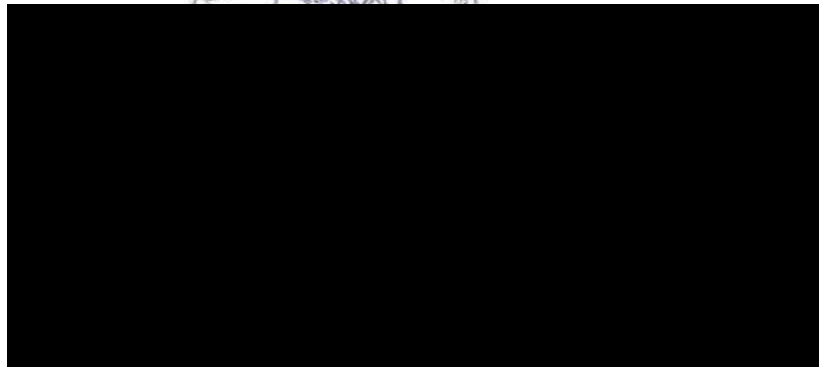
Obvyklá cena pozemků a stavby na cizím pozemku v k.ú. Střekov ve vlastnictví úpadce SETUZA, a.s., Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. června 2017

3 116 260,00 Kč

slovy: třímiliónystošestnácttisícdvěšestšedesát Kč

V Třebíčách, dne 8. června 2017



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 054-2017/3823 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2017054.

V Třebíčách, dne 8. června 2017

[REDACTED]

Petr Brodský

[REDACTED]

[REDACTED]

Znalecký posudek č. 057-2017/3826

o ceně nemovitého majetku ve vlastnictví úpadce SETUZA, a.s.,
Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

část 2

Pozemky v k.ú. Svádov

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 51 pro k.ú. Svádov je zapsáno vlastnické právo pro

SETUZA, a.s., Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

Objednatel posudku:

Ing. David Jánošík

Zástupce insolvenční správky dlužníka SETUZA a.s. Ústí nad Labem

Posudek vypracoval dne 8. června 2017:

Petr Brodský, [redacted] Chrudim

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka **SETUZA, a.s.**, Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

č.j.: KSUL 46 INS 2933/2010 vedená u **Krajského soudu v Ústí nad Labem**

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 12. května 2017. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění jsou **pozemky v k.ú. Svádov** ve vlastnictví úpadce **SETUZA, a.s.**, Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707

Ocenění

je provedeno obvyklou cenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, to jest cenou, 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. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 8. června 2017

Nález, výměry a ocenění

Oddíl "A - ocenění pozemků k.ú. Svádov"

Seznam oceněných položek

- 1 - p.p.č. 275/2 - ostatní plocha
- 2 - p.p.č.420 - zastavěná plocha a nádvoří

1 - p.p.č. 275/2 - ostatní plocha

Nález: Pozemek tvoří část zatravněné sportovní plochy v k.ú. a místní části Svádov. Ocenění je provedeno obvyklou cenou zjištěnou v části "B" posudku přiměřeně upravenou podle způsobu užívání.



Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnícká osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	275/2 - ostatní plocha - manipulační plocha	139
Celková výměra		139

Ocenění

Tržní hodnota (obvyklá cena) oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

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

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
- K_f cenotvorný koeficient.

Vzorek 1

Průměrná cena stavebních pozemků v místě dle části "B"

Průměrná cena **980,00 Kč**
 K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se

Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Využití pozemku	+90	+90	
2	Poloha pozemku	+20	+20	
K _f = 1,90 x 1,20 =				2,28

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

H_v = 980,00 Kč x 1,00 / 1,00 m² x 139,00 m² / 2,28 = **59 746,00 Kč**
 Míra shody (váha) **1**

Odhad obvyklé ceny "1 - p.p.č. 275/2 - ostatní plocha" 59 746,00 Kč

2 - p.p.č.420 - zastavěná plocha a nádvoří

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště se nachází mimo zastavěnou část obce v prudkém svahu za vodotečí na konci ulice "Olšinky" v k.ú. a místní části Svádov. Pozemek je zcela zarostlý náletovými dřevinami. Ocenění je provedeno obvyklou cenou zjištěnou v části "C" posudku přiměřeně upravenou podle způsobu užívání.



Charakteristika pozemku

Pozemek Vlastnictví **jiný právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	420 - zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	32
Celková výměra		32

Vzorek 1

Průměrná cena stavebních pozemků v místě dle části "C"

Průměrná cena **980,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Využití pozemku	+100	+100	
2	Poloha pozemku	+60	+60	
3	Konfigurace pozemku	+100	+100	
4	Zátěže na pozemku	+100	+100	
$K_f = 2,00 \times 1,60 \times 2,00 \times 2,00 =$				12,80

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

$H_v = 980,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^2 \times 32,00 \text{ m}^2 / 12,80 = \mathbf{2\ 450,00 \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **1**

Odhad obvyklé ceny "2 - p.p.č.420 - zastavěná plocha a nádvoří" 2 450,00 Kč

Rekapitulace za oddíl "A - ocenění pozemků k.ú. Svádov"

1 - p.p.č. 275/2 - ostatní plocha 59 746,00 Kč
 2 - p.p.č.420 - zastavěná plocha a nádvoří 2 450,00 Kč

Celkem 62 196,00 Kč

Oddíl "B - stanovení obvyklé ceny pozemků"

Nález: Z realitních nabídek bylo vybráno celkem 25 nabídek stavebních pozemků (vzorků) v obci Ústí nad Labem a z těchto vzorků byla stanovena průměrná cena za 1 m² stavebního pozemku

Seznam oceněných položek

- 1 - obvyklá cena - vzorky I
- 2 - obvyklá cena - vzorky II

1 - obvyklá cena - vzorky I

Nález: Obvyklá cena pozemků v místě je zjištěna jako průměrná cena všech nalezených nabídek. S ohledem na poměrně vysoký počet nabídek je úprava na reálnou cenu použita ve výši - 15%.

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek – cena se určuje za 1 m ²	1
Celková výměra		1

Ocenění:

Obvyklá cena se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_vz \times K_u / V_vz \times V_{poz} / K_f,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
- K_f cenotvorný koeficient.

Vzorek 1

Prodej stavebního pozemku 1 785 m², Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

1 767 150 Kč (990 Kč za m²)

Nabízíme stavební pozemek o celkové rozloze 1785 m² v lokalitě Ústí nad Labem - Vaňov. Pozemek je v pěkném prostředí s výhledem na hrad Střekov, řeku Labe a české středohoří. Vyhledávaná lokalita a rozlehlý pozemek nabízí možnost vybudovat klidné bydlení i pro velkou rodinu. Inženýrské sítě jsou na patě pozemku. MHD a občanská vybavenost v dosahu. S financemi na koupi a případné výstavby vám pomůže náš hypoteční specialista.

- Celková cena: 1 767 150 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 990 Kč
- Poznámka k ceně: Cena včetně provize RK a právního servisu
- ID zakázky: 529427

- Aktualizace: Včera
- Plocha pozemku: 1785 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Elektřina: 120V, 400V
- Doprava: MHD



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 529427
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **1 767 150,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 785
Celková výměra		1 785

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 1\,767\,150,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 1\,785,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 842,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 2

Prodej stavebního pozemku 1 088 m², Ústí nad Labem - Brná, okres Ústí nad Labem 800 000 Kč (735 Kč za m²)

Nabízíme prodej stavebního pozemku v Brné v Ústí nad Labem o výměře 1088 m² ve velmi žádané lokalitě Slunečná stráň. Veškeré inženýrské sítě (elektřina, voda a kanalizace) na hraně pozemku. MHD zastávka je vzdálena 70 m. Nedaleko je letní koupaliště Brná. Občanská vybavenost v dosahu. Pro další informace volejte makléře. S financováním Vám pomůže naše Hypoteční centrum. Daň 4% hradí kupující (není součástí kupní ceny).

- Celková cena: 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 735 Kč
- ID zakázky: 584187
- Aktualizace: 16.05.2017
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Plocha pozemku: 1088 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Jiné
- Odpad: Veřejná kanalizace

- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: MHD



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 584187
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **800 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 088
Celková výměra		1 088

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 800\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 1\,088,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{625,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

Prodej stavebního pozemku 888 m², Ústí nad Labem - Vaňov, okres Ústí nad Labem 870 240 Kč (980 Kč za m²)

Uvažujete o stavbě rodinného domu a stále ještě nemáte vybraný pozemek, kde by váš dům měl stát, podívejte se na námi nabízený pozemek o celkové výměře 888 m² v klidné a vyhledávané lokalitě Ústí nad Labem - Vaňov. Pozemek je mírně svahovitý. Elektřina na pozemku. Pro bližší informace nás neváhejte kdykoliv kontaktovat. Financování vyřídí náš specialista.

- Celková cena: 870 240 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 980 Kč
- Poznámka k ceně: Cena včetně služeb RK a právního servisu.
- ID zakázky: 83799
- Aktualizace: 13.05.2017
- Plocha pozemku: 888 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Odpad: Septik
- Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace: Asfaltová



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 83799
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **870 240,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	888
Celková výměra		888

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 870\,240,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 888,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 833,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 4

Prodej stavebního pozemku 759 m², Zelinářská, Ústí nad Labem - Svádov 890 000 Kč (1 173 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku 759m² v žádané lokalitě Svádov. Pozemek je oplocen a určen pro výstavbu rodinného domu. Plyn, elektřina i voda jsou na pozemku. Na pozemku jsou vzrostlé ovocné stromy a jehličnany. Jedná se o klidnou oblast bez hluku z projíždějících aut. Financování vyřídí náš specialista. Volejte si o prohlídku.

- Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 1 173 Kč
- Poznámka k ceně: Cena včetně služeb RK a právního servisu.
- ID zakázky: 82226
- Aktualizace: 12.05.2017
- Plocha pozemku: 759 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Septik
- Elektřina: 230V
- Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace: Asfaltová



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 82226
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **890 000,00 Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	759
Celková výměra		759

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 890\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 759,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 997,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 5

Prodej stavebního pozemku 2 018 m², Pod Ostrým, Ústí nad Labem - Brná **1 499 999 Kč (743 Kč za m²)**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej lukrativního stavebního pozemku o velikosti 2018m², který se nachází ve velmi vyhledávané lokalitě v Ústí nad Labem, Brná. Pozemek skýtá nádherný výhled na okolní krajinu. Voda z vodovodního řádu je na pozemek přivedena, elektřina je na hranici pozemku. Nyní je pozemek vyklizen. S financováním nemovitosti vám rádi zcela zdarma pomůžeme. Volné ihned. Doporučujeme prohlídku. Ev. číslo: 14132.

- Celková cena: 1 499 999 Kč za nemovitost
- Cena za m²: 743 Kč
- ID zakázky: 14132
- Aktualizace: 11.05.2017
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Plocha pozemku: 2018 m²
- Voda: Dálkový vodovod



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 14132

Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **1 499 999,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	2 018
Celková výměra		2 018

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$$H_v = 1\,499\,999,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 2\,018,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = \mathbf{632,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 6

Prodej komerčního pozemku 15 938 m², Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem 12 750 400 Kč (800 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 15 938m² v komerční lokalitě Ústí nad Labem Všebořice.

Pozemek je k prodeji s platným Územním Rozhodnutím na výstavbu 2 komerčních objektů a obytné části na rodinné domy.

Inženýrské sítě na pozemku nebo v jeho blízké vzdálenosti.

Cena 800,-Kč/m² k jednání.

- Celková cena: 12 750 400 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)
- Cena za m²: 800 Kč
- ID zakázky: 004N040983
- Aktualizace: 11.05.2017
- Umístění objektu: Okraj obce
- Plocha pozemku: 15938 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Elektřina: 230V



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 004N040983
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **12 750 400,00 Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	15 938
Celková výměra		15 938

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 12\,750\,400,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 15\,938,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 680,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 7

Prodej stavebního pozemku 982 m², Skupova, Ústí nad Labem - Brná 697 220 Kč (710 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek 982 m² v klidné části Ústí nad Labem, Brná. Parcela se skládá ze dvou pozemku 557 m² a 425 m². Vhodné na stavbu malého domu. Z dostupných médií je zde elektřina a voda. Pozemek je nutno vidět, proto neváhejte volat o prohlídku. Více informací u certifikovaného realitního makléře nabídky.

- Celková cena: 697 220 Kč za nemovitost
- Cena za m²: 710 Kč
- Poznámka k ceně: Včetně provize a právních služeb
- ID zakázky: 024-N02126
- Aktualizace: 27.04.2017
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Plocha pozemku: 982 m²
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 024-N02126
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **697 220,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	982
Celková výměra		982

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 697\,220,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 982,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 604,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 8

Prodej stavebního pozemku 2 038 m², Kojetická, Ústí nad Labem - Střekov

2 343 700 Kč (1 150 Kč za m²)

Naše společnost Vám exkluzivně zprostředkuje prodej pozemku o výměře 2038 m určeného k výstavbě rodinného domu nebo k rekreaci v jednom z nejkrásnějších míst na Ústecku s nádherným výhledem. Klidná rekreační lokalita čtvrti Střekov, nedaleko od centra Ústí nad Labem. V blízkosti je veškerá infrastruktura, snadná dostupnost automobilem i MHD. Součástí pozemku je torzo bývalého rodinného domu, na jehož místě lze vystavět nový rodinný dům dle Vašich představ. Na pozemek je přivedena elektřina. Po domluvě lze přikoupit i sousední pozemek o velikosti dalších 2038 m² a získat tak dva stavební pozemky vedle sebe nebo jeden o celkové velikosti 4076 m². Financování této nemovitosti pro Vás rádi zajistíme. Neváhejte a domluvte si prohlídku této zajímavé nemovitosti ještě dnes.

- Celková cena: 2 343 700 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
- Cena za m²: 1 150 Kč
- Poznámka k ceně: Cena je konečná včetně provize a právního servisu.
- ID zakázky: 24135/1654
- Aktualizace: 26.04.2017
- Plocha pozemku: 2038 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Elektřina: 230V, 400V



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 24135/1654
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **2 343 700,00 Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	2 038
Celková výměra		2 038

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 2\,343\,700,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 2\,038,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 978,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 9

Prodej stavebního pozemku 892 m², Karafiátová, Ústí nad Labem - Brná 1 060 000 Kč (1 188 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu o výměře 892 m², který se nachází v krásné a klidné lokalitě Brná – Ústí nad Labem. K pozemku vede asfaltová příjezdová komunikace. Voda a elektřina je zavedena na pozemek. Přípojky kanalizace a zemního plynu se v obci dosud nenacházejí. Pozemek je mírně svažité a celý den slunný. Z pozemku je nádherný výhled na okolní krajinu. Do centra Ústí nad Labem cca 10 minut autem. Doporučujeme prohlídku. S financováním Vám rádi pomůžeme.

- Celková cena: 1 060 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
- Cena za m²: 1 188 Kč
- Poznámka k ceně: včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
- ID zakázky: 00024
- Aktualizace: 11.04.2017
- Plocha pozemku: 892 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Elektřina: 230V
- Doprava: Silnice, Autobus



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 00024
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **1 060 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	892
Celková výměra		892

Centovorné faktory – neuplatní se

$H_v = 1\,060\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 892,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 1\,010,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 10

Prodej stavebního pozemku 1 683 m², Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

976 140 Kč (580 Kč za m²)

Nabízíme pozemek určený k výstavbě rekreačního domu o celkové rozloze 1683 m², který se nachází v klidné obci Sebusín. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku - elektřina a voda. Pozemek je na velice slunném místě. Z parcely je pěkný výhled na Labské údolí, řeku Labe a České středohoří. Kolem vede cyklostezka. Součástí pozemku je i část pronajatého místa u Labe, které je určeno k rybaření.

- Celková cena: 976 140 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 580 Kč
- Poznámka k ceně: Cena včetně provize RK a právního servisu.
- ID zakázky: 519432
- Aktualizace: 06.04.2017
- Umístění objektu: Okraj obce
- Plocha pozemku: 1683 m²
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 120V
- Doprava: MHD



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 519432
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **976 140,00 Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 683
Celková výměra		1 683

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 976\,140,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 1\,683,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 493,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 11

Prodej stavebního pozemku 626 m², Dubová, Ústí nad Labem - Neštětice 660 000 Kč (1 054 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavební parcely k výstavbě RD v klidném místě v katastrálním území Neštětice, ulice Hrbová, Ústí nad Labem. Pozemek o výměře 626m². Na hranici pozemku je napojení na IS. Pozemek se nachází v zastavitelném území podle územního plánu. Přístup po obecní komunikaci. V okolí domy. Lze i odkoupit část pozemku od obce. Ev. číslo: 602202.

- Celková cena: 660 000 Kč za nemovitost
- Cena za m²: 1 054 Kč
- Poznámka k ceně: Včetně provize RK.
- ID zakázky: 602816
- Aktualizace: 10.05.2017
- Plocha pozemku: 626 m²



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 602816
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **660 000,00 Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	626
Celková výměra		626

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 660\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 626,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 896,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) 1

Vzorek 12

Prodej stavebního pozemku 998 m², Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem 998 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Připravujeme prodej pozemku v k.ú. Chlumec u Chabařovic, v těsné blízkosti (2km) Ústí nad Labem. Parcely 279 a 280 o výměře 998m², rozměry ca 27x37m², územním plánem určen k bydlení, nebo pro občanskou vybavenost, služby (smíšené obytné území), povolená zastavěnost až 40%. V těsném sousedství škola, ZUŠ, obchod, zastávka autobusu. Výborně dopravně dostupný ze Stradovské ulice, od níž je hlukově odstíněn 20m širokým pásem zeleně se vzrostlými stromy. Prodej bude možný zhruba začátkem června, s vážným zájemcem možno uzavřít již nyní rezervační smlouvu. Prodej od majitele, žádné další poplatky, provize apod., listiny připravíme zdarma. Cena je bez DPH, DPH nebude k ceně připočtena.

- Celková cena: 998 000 Kč za nemovitost (k jednání)
- Cena za m²: 1 000 Kč
- Aktualizace: 10.05.2017
- ID: 3887382876
- Plocha pozemku: 998 m²



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 3887382876
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **998 000,00 Kč**
Ku = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	998
Celková výměra		998

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 998\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 998,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 850,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 13

Prodej komerčního pozemku 2 679 m², Ústí nad Labem - Předlice, okres Ústí nad Labem 1 928 880 Kč (720 Kč za m²)

Nabízíme prodej pozemku ke komerčnímu využití o rozloze 2679 m² v průmyslové zóně v Předlicích. Zpracován projekt na výstavbu IS - k dispozici v RK. Pozemek je rovinný až mírně svažité, přístup na veřejnou komunikaci přes pozemek města cca 5 m řešen věčným břemenem - vzdálenost od nájezdu na D8 je cca 500 m. Výborná dopravní dostupnost jak z centra UL, tak na dálnici či směr Teplice a Děčín. . Vodovod v dosahu, elektřina na hranici pozemku. Atraktivní poloha. Bližší informace Vám rádi podáme.

- Celková cena: 1 928 880 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 720 Kč
- ID zakázky: 008N034660
- Aktualizace: 12.05.2017
- Umístění objektu: Okraj obce
- Plocha pozemku: 2679 m²
- Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 008N034660

Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **1 928 880,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	2 679
Celková výměra		2 679

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$$H_v = 1\,928\,880,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 2\,679,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = \mathbf{612,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 14

Prodej stavebního pozemku 910 m², Severní, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-Severní Terasa

795 000 Kč (874 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavební parcely ve vyhledávané lokalitě Kočkov v městském obvodu Severní Terasa. Pozemek se nachází na slunném místě, je rovinný a je částečně oplocený. Příjezdová cesta a napojení inženýrských sítí se připravuje. Financování Vám zprostředkujeme za výhodných podmínek. Ev. číslo: 14952.

- Celková cena: 795 000 Kč za nemovitost
- Cena za m²: 874 Kč
- ID zakázky: 14952
- Aktualizace: 28.03.2017
- Plocha pozemku: 910 m²



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 14952

Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **795 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	910
Celková výměra		910

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$$H_v = 795\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 910,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = \mathbf{743,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad průměrné ceny pozemků I

Vzorek 1	842,00 Kč
Vzorek 2	625,00 Kč
Vzorek 3	833,00 Kč
Vzorek 4	997,00 Kč
Vzorek 5	632,00 Kč
Vzorek 6	680,00 Kč
Vzorek 7	604,00 Kč
Vzorek 8	978,00 Kč
Vzorek 9	1 010,00 Kč
Vzorek 10	493,00 Kč
Vzorek 11	896,00 Kč
Vzorek 12	850,00 Kč
Vzorek 13	612,00 Kč
Vzorek 14	743,00 Kč

Vážený průměr hodnot **771,00 Kč**

Započte se ½: **771,00 Kč x 1 / 2 = 385,50 Kč**

2 - obvyklá cena - vzorky II

Vzorek 1

Prodej stavebního pozemku 969 m², Sebužínská, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-Střekov 1 443 810 Kč (1 490 Kč za m²)

pozemek určený k výstavbě rodinného domu v lukrativní lokalitě Ústí nad Labem, část obce Brná Nabízíme Vám ke koupi pozemek o výměře 969 m², určený k výstavbě rodinného domu v lukrativní lokalitě Ústí nad Labem - Brná. Jedná se o velice dobře dostupnou jen mírně svažitou oplocenou parcelu s příjezdem po zpevněné komunikaci. K pozemku je platné stavební povolení včetně projektu na dům se zastavěnou plochou 8,1x10m a sedlovou střechou. Dále je vybudována opěrná zeď a vybetonované základové pasy. Voda je přivedena k základům a je schválena a vybudována odpadní síť do potoka a ČOV. Pozemek je nově oplocen včetně příjezdové brány a branky. Z pozemku je také přístup k potoku. Pozemek je cca 200 m od zastávky MHD a nedaleko restaurace Srdíčko.

- Celková cena: 1 443 810 Kč za nemovitost
- Cena za m²: 1 490 Kč
- ID zakázky: 1559
- Aktualizace: 16.05.2017
- Umístění objektu: Okraj obce
- Plocha pozemku: 969 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Elektřina: 400V



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 1559

Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **1 443 810,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	969
Celková výměra		969

Cenotvorné faktory – neuplatní se

H_v = 1 443 810,00 Kč x 0,85 / 969,00 m² x 1,00 m² = **1 267,00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2

Prodej pozemku 585 m², Ústí nad Labem - Neštětice, okres Ústí nad Labem

590 000 Kč (1 009 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rovinný pozemek o celkové ploše 585 m² v okrajové části města Ústí nad Labem - Neštětice. Na pozemku se nachází 2 zděné stavby, které po příslušné rekonstrukci může budoucí majitel využít jako obyvatelné chaty, dílny či sklady. Pozemek je plný ovocných stromů a keřů. Kupující je povinen uhradit daň z nabytí nad rámec kupní ceny. Financování zajistíme. Doporučujeme prohlídku.

- Celková cena: 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 1 009 Kč
- ID zakázky: 558084
- Aktualizace: Včera
- Umístění objektu: Okraj obce
- Plocha pozemku: 585 m²
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Jiné
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: MHD



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 558084
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **590 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	585
Celková výměra		585

Cenotvorné faktory – neuplatní se

H_v = 590 000,00 Kč x 0,85 / 585,00 m² x 1,00 m² / 1,00 = **857,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3

**Prodej stavebního pozemku 848 m², Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
1 696 000 Kč (2 000 Kč za m²)**

Nabízíme pozemek vhodný ke stavbě RD v lukrativní části Skřivánek. Rozloha pozemku je 848 m², inženýrské sítě se nachází na hranici pozemku. Dostupnost MHD, autem. V blízkosti se nachází školka, škola a jiná veškerá občanská vybavenost. Pozemek je celý kompletně oplocený, na pozemku se nachází ovocné stromy a zahradní domek. Pozemek není nijak zatížen, či omezen. Cena pozemku k jednání 1.696000,- Kč.

- Celková cena: 1 696 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)
- Cena za m²: 2 000 Kč
- ID zakázky: 40/3749
- Aktualizace: 16.05.2017
- Plocha pozemku: 848 m²



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 40/3749
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **1 696 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	848
Celková výměra		848

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 1\,696\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 848,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{1\,700,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 4

**Prodej stavebního pozemku 1 224 m², Masarykova, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-město
3 500 000 Kč (2 859 Kč za m²)**

Nabídka lukrativního stavebního pozemku o rozloze 1224 m², který se nachází v širším centru města Ústí nad Labem nedaleko městských sadů a polikliniky. Inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn, kanalizace) na hranici pozemku. Pozemek vhodný k výstavbě bytového či rodinného domu. Veškerá občanská vybavenost v místě, zajímavá investice, doporučujeme. Financování zajistíme. Bližší informace u makléře. Daň 4% hradí kupující (není součástí kupní ceny).

- Celková cena: 3 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 2 859 Kč
- Poznámka k ceně: Cena včetně provize RK a právních služeb.
- ID zakázky: 545754
- Aktualizace: 07.05.2017
- Umístění objektu: Centrum obce
- Plocha pozemku: 1224 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: MHD



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 545754
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **3 500 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 224
Celková výměra		1 224

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 3\,500\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 1\,224,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 2\,431,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 5

**Prodej stavebního pozemku 4 453 m², Kočkovská, Ústí nad Labem - Severní Terasa
4 600 000 Kč (1 033 Kč za m²)**

Nabízíme Vám k prodeji pozemek pro výstavbu rodinného domu o ploše 4453m² v Ústí nad Labem - Severní Terasa, ulice Kočkovská. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, voda, elektřina, plyn. Pozemek se nachází na velice klidném a lukrativním místě s nádherným výhledem do okolí, nedaleko je veškerá občanská vybavenost. Více informací Vám rádi povíme u RK. Je připravená studie pro dva rodinné domy, na požádání rádi ukážeme.

Uvedená cena je se všemi poplatky i s provizí RK, při rychlém jednání sleva.

- Celková cena: 4 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
- Cena za m²: 1 033 Kč
- Poznámka k ceně: Uvedená cena je se všemi poplatky i s provizí RK, při rychlém jednání sleva.
- ID zakázky: 2016034
- Aktualizace: 03.05.2017
- Plocha pozemku: 4453 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, MHD
- Komunikace: Asfaltová



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 2016034
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **4 600 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	4 453
Celková výměra		4 453

Cenotvorné faktory – neuplatní se

H_v = 4 600 000,00 Kč x 0,85 / 4 453,00 m² x 1,00 m² = **878,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 6

**Prodej stavebního pozemku 852 m², Karolíny Světlé, Ústí nad Labem - Krásné Březno
900 000 Kč (1 056 Kč za m²)**

Pozemek pro stavbu rodinného domu v Ústí nad Labem, ulice Karolíny Světlé. Pozemek je o výměře 852 m², nachází se vedle zástavby rodinných domů v klidné části čtvrti. Pozemek je svažitý, ve spodní části přechází do roviny. Nabízí krásný výhled na Střekov a Větruši. Inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina) se nachází v komunikaci před pozemkem. V blízkosti je zastávka MHD. Územní plán pro lokalitu umožňuje výstavbu RD.

- Celková cena: 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)
- Cena za m²: 1 056 Kč
- Poznámka k ceně: Cena k jednání.
- ID zakázky: U66025
- Aktualizace: 18.04.2017
- Umístění objektu: Centrum obce
- Plocha pozemku: 852 m²
- Datum nastěhování: Ihned
- Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky U66025
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **900 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	852
Celková výměra		852

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 900\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 852,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 = 898,00 \text{ Kč}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 7

**Prodej stavebního pozemku 802 m², K Zahrádkám, Ústí nad Labem - Všebořice
950 000 Kč (1 185 Kč za m²)**

Hledáte vhodný pozemek pro Váš nový rodinný dům v klidné a žádané lokalitě? Nechcete být v centru města, ale zároveň mít dobrou dopravní dostupnost do města? Nabízíme Vám prodej pozemku vhodného pro výstavbu rodinného domu o výměře 802 m², který se nachází okraji města Ústí nad Labem - Všebořice. Pozemek je slunný a mírně svažitý. Veškerá občanská vybavenost v místě. Pravidelné dopravní spojení do centra Ústí nad Labem. Neváhejte s prohlídkou. Financování Vám zařídí naše Hypocentrum.

- Celková cena: 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 1 185 Kč
- ID zakázky: 108287
- Aktualizace: 30.04.2017
- Umístění objektu: Okraj obce
- Plocha pozemku: 802 m²
- Elektřina: 230V
- Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace: Neupravená



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 108287
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **950 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	802
Celková výměra		802

Cenotvorné faktory – neuplatní se

H_v = 950 000,00 Kč x 0,85 / 802,00 m² x 1,00 m² / 1,00 = **1 007,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 8

Prodej stavebního pozemku 1 360 m², Lužická, Ústí nad Labem - Severní Terasa

2 100 000 Kč (1 544 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek ve velmi žádané a vyhledávané lokalitě o výměře 1360 m², který se nachází v Ústí nad Labem - Severní Terasa, ul. Lužická Nabízíme k prodeji stavebního pozemku ve velmi žádané a vyhledávané lokalitě. Na hranici pozemku jsou připraveny přípojky inž. sítí - voda, el.energie, kanalizace. Pozemek je slunný, jižně situovaný, mírně svažité s velmi pěkným výhledem. Poslední nezastavěné pozemky v lokalitě! Velmi klidné místo pro rodinné bydlení! Veškerá občanská vybavenost v blízkém dosahu (školy, školky, obchody, úřad, MHD...)

- Celková cena: 2 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m²: 1 544 Kč
- ID zakázky: 4934
- Aktualizace: 04.05.2017
- Plocha pozemku: 1360 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V
- Doprava: Vlák, Dálnice, MHD, Autobus

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 4934
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **2 100 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 360
Celková výměra		1 360

Cenotvorné faktory – neuplatní se

H_v = 2 100 000,00 Kč x 0,85 / 1 360,00 m² x 1,00 m² / 1,00 = **1 313,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 9

**Prodej komerčního pozemku 15 938 m², Ústí nad Labem - Všebořice, okres Ústí nad Labem
14 344 200 Kč (900 Kč za m²)**

Nabízíme Vám pozemek 16 000 m² pro komerční výstavbu v Ústí nad Labem. Jedná se o mírně svažité pozemek, nacházející se v komerční zóně Ústí nad Labem -Všebořice, ul. Havířská. K pozemku vede příjezdová komunikace a sítě jsou na jeho okraji. Jedná se o celistvou plochu určenou ke komerčním účelům. Pozemek sousedí se hypermarketem TESCO, a dalšími významnými obchody. K pozemku bylo vydáno 7.9.2011 ÚR na výstavbu nákupního centra, skládajícího se ze 2 prodejních hal, o celkové ploše 2,060m², parkoviště pro 42 osobních automobilů. Dne 25.8.2011 nabylo právní moci ÚR na napojení pozemku na silnici I/30 (ul. Havířská). Veškerá povolení dotčených orgánů jsou vyřízená a jsou již zajištěny kapacity přípojek inženýrských sítí. Připojení budoucích staveb a rezervace příkonu k rozvodům elektrické sítě bylo již uhrazeno. Do konce května 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

- Celková cena: 14 344 200 Kč za nemovitost (k jednání)
- Cena za m²: 900 Kč
- ID zakázky: 43184
- Aktualizace: 02.05.2017
- Plocha pozemku: 15938 m²

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 43184
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **14 344 200,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	15 938
Celková výměra		15 938

Cenotvorné faktory – neuplatní se

$H_v = 14\,344\,200,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 15\,938,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{765,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 10

Prodej stavebního pozemku 1 472 m², Pavla Stránského, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-město

1 468 000 Kč (997 Kč za m²)

Nabízíme Vám pozemek o výměře 1472m²,v části Vaňov, vhodný k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází u příjezdové silnice, s pěkným výhledem přes řeku na hrad Střekov. Na hranici pozemku inženýrské sítě, voda, el. proud. Pozemek ve tvaru lichoběžníku, mírný svah + rovina. Na pozemku část lesa, polosamota. Spojení MHD. Centrum UL 10 min. Klidná lokalita.

- Celková cena: 1 468 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
- Cena za m²: 997 Kč
- Poznámka k ceně: včetně provize RK a právního servisu a DPH
- ID zakázky: 15014
- Aktualizace: 12.05.2017
- Plocha pozemku: 1472 m²
- Doprava: Silnice, MHD, Autobus



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 15014
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **1 468 000,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 472
Celková výměra		1 472

Cenotvorné faktory – neuplatní se

H_v = 1 468 000,00 Kč x 0,85 / 1 472,00 m² x 1,00 m² / 1,00 = **848,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 11

**Prodej stavebního pozemku 10 436 m², Stříbrnická, Ústí nad Labem - Severní Terasa
13 566 800 Kč (1 300 Kč za m²)**

Stavební pozemky v jižním až jihozápadním svahu v mimořádně atraktivní lokalitě v širším centru Ústí nad Labem. Pozemek pro individuální výstavbu a dle návrhu na změnu ÚPD pro výstavbu terasových viladomů 3+1. Pozemek obdélníkového tvaru je umístěn v klidové zóně se vzrostlými stromy a jedinečnou vyhlídkou na řeku Labe, hrad Střekov, zámeček Větruši a panorama Českého Středohoří. IS v dosahu

- Celková cena: 13 566 800 Kč za nemovitost, + provize RK
- Cena za m²: 1 300 Kč
- Poznámka k ceně: + provize
- ID zakázky: 197123
- Aktualizace: 27.04.2017
- Plocha pozemku: 10436 m²
- Datum nastěhování: Ihned
- Voda: Dálkový vodovod
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V
- Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus



obr. 1



obr. 2

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 197123
Datum zpracování 18.05.2017

Nabídková cena **13 566 800,00 Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	10 436
Celková výměra		10 436

Cenotvorné faktory – neuplatní se

H_v = 13 566 800,00 Kč x 0,85 / 10 436,00 m² x 1,00 m² / 1,00 = **1 105,00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad průměrné ceny pozemků II

Vzorek 1	1 267,00 Kč
Vzorek 2	857,00 Kč
Vzorek 3	1 700,00 Kč
Vzorek 4	2 431,00 Kč
Vzorek 5	878,00 Kč
Vzorek 6	898,00 Kč
Vzorek 7	1 007,00 Kč
Vzorek 8	1 313,00 Kč
Vzorek 9	765,00 Kč
Vzorek 10	848,00 Kč
Vzorek 11	1 105,00 Kč

Vážený průměr hodnot 1 188,00 Kč

Započte se 1/2 1 188,00 Kč x 1 / 2 = **594,00 Kč**

1 - obvyklá cena - vzorky I (započtena 1/2) 385,50 Kč

2 - obvyklá cena - vzorky II (započtena 1/2) 594,00 Kč

Celkem 979,50 Kč

Průměrná cena 1 m2 pozemku v místě **980,00 Kč**

slovy: **devětsetosmdesát Kč**

Závěrečná část posudku

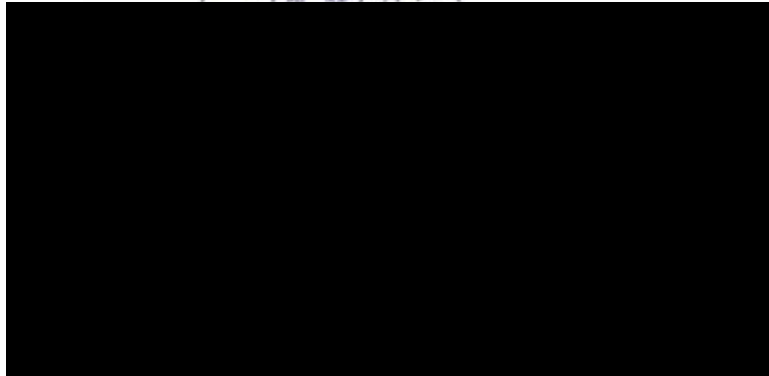
Obvyklá cena pozemků v k.ú. Svádov ve vlastnictví úpadce SETUZA, a.s., Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707 činí ke dni ocenění, tj.

ke dni 8. června 2017

62 200,00 Kč

slovy:
šedesátdvatisícdevět KČ

V Třebířichách, dne 8. června 2017



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 057-2017/3826 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2017057.

V Třebíčích, dne 8. června 2017

[REDACTED]
Petr Brodský [REDACTED]