

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4949-139/18**

O ceně stavebního pozemku č. 921/16 zastavěná plocha a nádvoří včetně součásti - budovy č.p. 1023, pozemku č. 921/31 ostatní jiná plocha a příslušenství, vše v k.ú. Brná nad Labem, obci Ústí nad Labem.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Statutární město Ústí nad Labem  
Magistrát města Ústí nad Labem  
Velká Hradební 2336/8  
401 00 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny 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 26.6.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 10.7.2018

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z budovy č.p. 1023 s příslušenstvím a pozemky v obci Ústí nad Labem, katastrální území Brná nad Labem, který si vyžádal objednatel posudku

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemky s budovou  
Adresa předmětu ocenění: Lázeňská 1023  
403 21 Ústí nad Labem  
LV: 970  
Kraj: Ústecký  
Okres: Ústí nad Labem  
Obec: Ústí nad Labem  
Katastrální území: Brná nad Labem  
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 26.6.2018.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- LV č. 970 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Brná nad Labem
- kopie katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: OREA -INVEST s,r,o,, RČ/IČO: 25842480, Svojsíkova 1596/2, 708 00  
Ostrava - Poruba, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: OREA -INVEST s,r,o,, RČ/IČO: 25842480, Svojsíkova 1596/2, 708 00  
Ostrava - Poruba, vlastnictví: výhradní

dle LV č. 970

ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena. 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**

Předmětem ocenění je budova - objekt občanské vybavenosti - restaurační objekt. Předmětem ocenění je tato budova, pozemky, venkovní úpravy. Budova není využívána a ani její technický stav neumožňuje bez rekonstrukce pronajmutí. Obvyklou cenou je oceněn celek -porovnáním, budova a pozemky vyhlásky pouze nákladovou metodou.

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 92 984. 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).

Objekt by původně součástí termální koupaliště v Brné, které je ve vlastnictví města. Problematický přístup částečně přispěl před několika lety k jeho uzavření a s tím spojenými negativními vlivy na technický stav objektu. V současné době objekt vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci.

Předmětem ocenění je vlastní budova, pozemky tvořící jednotný celek s budovou V 1. PP objektu se nachází vrt s termální vodou, který je současně nevyužívaný a není předmětem ocenění. V 1.NP a v 2.NP jsou bývalé restaurační prostory včetně zázemí. V rámci obvyklé ceny je oceněna též terasa ve špatném technickém stavu a veškeré přípojky.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

oceňovací vyhláška platná k datu ocenění - pozemky a budova /doplňující metoda vzhledem k popisu/  
stanovení obvyklé ceny porovnáním

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Vyhláskové ocenění pozemků a budovy**

1. budova č.p. 1023
2. stavební pozemek

### **2. Obvyklá cena celku – budova s pozemky a příslušenstvím**

## **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

<b>Název znaku</b>	<b>Č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - omezený přístup	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně	I	0,70
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,535}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,637}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

<b>Název znaku</b>	<b>Č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,644}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,345}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,410}$$

### **1. budova č.p. 1023**

Samostatně stojící objekt podsklepený se dvěma nadzemními podlažími, s plochou střechou s  $I_{pou}$ . Svislé konstrukce - železobetonový montovaný skelet, stropy železobetonové. Úprava vnitřních a vnějších povrchů vápenné omítky a břizolitové, zčásti opadané. Schody železobetonové, dveře dřevěné. Okna hliníková, povrchy podlah z části nadstandardní - žulové, z části keramika. Vytápění ústřední . Elektroinstalace světelná i motorová, vybavení soc. zařízení - v současné době již nepoužitelné. Rozvod zemního plynu. Vnitřní kanalizace svedena do veřejné kanalizace.

Dislokace: 1.PP sklepní prostory s vrtem. 1. a 2.NP prostory bývalé restaurace se zázemím, tj. kuchyně, sklady, kanceláře, soc. zařízení .

Celkový technický stav - budova bez průběžných rekonstrukcí /opravenou střechou již opět zatéká/ . Provozuschopnost možná po výrazných rekonstrukcích a opětovného vybavení kuchyně, soc. zařízení, vnitřního vybavení restauračních ploch.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

montovaná z dílců betonových tyčových

123

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

<b>Podlaží</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Konstr. výška</b>	<b>Součin</b>
----------------	-------------------------	----------------------	---------------

1.PP	282,41 m <sup>2</sup>	2,90 m	818,99
1.NP	739,80 m <sup>2</sup>	3,30 m	2 441,34
2.NP	623,04 m <sup>2</sup>	3,20 m	1 993,73
Součet	<b>1 645,25 m<sup>2</sup></b>		<b>5 254,06</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,254,06 / 1\,645,25 = 3,19$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,645,25 / 3 = 548,42$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	282,41*2,90	=	818,99 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	739,80*3,30+623,04*3,20	=	4 435,07 m <sup>3</sup>
zastřešení	623,04*0,30	=	186,91 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	818,99 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	NP	4 435,07 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	186,91 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>5 440,97 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 pasy a patky	S	100
2. Svislé konstrukce:	železobet. Skelet	S	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	50
3. Stropy:	železobetonové montované	P	50
4. Krov, střecha:	Plochá	S	100
5. Krytiny střech:	Živičná	P	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	S	70
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	P	30
9. Vnitřní obklady keramické:	Standard	S	50
9. Vnitřní obklady keramické:	Podstandard	P	50
10. Schody:	Železobetonové	S	100
11. Dveře:	plné a náplňové	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	hliníková zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah:	Žula	N	50
14. Povrchy podlah:	keramické obklady	S	50
15. Vytápění:	Ústřední	S	100

16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	Standard	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	Standard	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	Není	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla	P	100
24. Výtahy:	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní:	Standard	S	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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	50	1,00	4,05
3. Stropy:	P	8,10	50	0,46	1,86
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	70	1,00	2,31
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,30	30	0,46	0,46
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	50	1,00	1,60
9. Vnitřní obklady keramické:	P	3,20	50	0,46	0,74
10. Schody:	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře:	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah:	N	3,30	50	1,54	2,54
14. Povrchy podlah:	S	3,30	50	1,00	1,65
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	4,20	100	0,46	1,93
24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,57
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9157</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu)

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,67	32	150	21,33	1,4227
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100,00	1,00	15,30	16,71	32	80	40,00	6,6840
3. Stropy:	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,42	32	80	40,00	1,7680
3. Stropy:	P	8,10	50,00	0,46	1,86	2,03	32	80	40,00	0,8120
4. Krov, střecha:	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,77	32	70	45,71	3,0946
5. Krytiny střež:	P	2,90	100,00	0,46	1,33	1,45	5	40	12,50	0,1813
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,66	32	35	91,43	0,6034
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,97	32	50	64,00	5,1008
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	70,00	1,00	2,31	2,52	32	40	80,00	2,0160
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,30	30,00	0,46	0,46	0,50	32	32	100,00	0,5000
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,75	32	35	91,43	1,6000
9. Vnitřní obklady keramické:	P	3,20	50,00	0,46	0,74	0,81	32	32	100,00	0,8100
10. Schody:	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,95	32	80	40,00	1,1800
11. Dveře:	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,04	32	40	80,00	3,2320
13. Okna:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,33	32	40	80,00	5,0640
14. Povrchy podlah:	N	3,30	50,00	1,54	2,54	2,77	32	80	40,00	1,1080
14. Povrchy podlah:	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,80	32	32	100,00	1,8000
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,24	32	32	100,00	5,2400
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,44	32	35	91,43	5,8881
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	32	40	80,00	0,2640
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,49	32	40	80,00	2,7920
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,39	32	60	53,33	1,8079
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	32	45	71,11	0,3129
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,18	32	32	100,00	2,1800
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	4,20	100,00	0,46	1,93	2,11	32	32	100,00	2,1100
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,42	32	35	91,43	1,2983
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,81	32	40	80,00	3,8480
<b>Opotřebení:</b>										<b>62,7 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9320
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9583
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9157
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. Č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 219,24</b>
<b>Plná cena:</b> 5 440,97 m <sup>3</sup> * 5 219,24 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>28 397 728,26 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 62,7 % /100)	*	0,373
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>10 592 352,64 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,410
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>4 342 864,58 Kč</b>
<b>Budova č.p. 1023 - zjištěná cena</b>	=	<b>4 342 864,58 Kč</b>



## 2. stavební pozemek

Pozemky tvoří jednotný celek.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,637$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,644$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>Č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra	II	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,910$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,637 * 0,910 * 0,644 = 0,373$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 066,-	0,373		397,62

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	921/16	741	397,62	294 636,42
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	921/31	453	397,62	180 121,86
Stavební pozemky - celkem			1 194		<b>474 758,28</b>

$$\text{Stavební pozemek - zjištěná cena} = 474 758,28 \text{ Kč}$$

## **C. REKAPITULACE**

1. budova č.p. 1023
2. stavební pozemek

4 342 864,60 Kč  
474 758,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**4 817 622,90 Kč**

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

**4 817 620,- Kč**

slovy: Čtyřmilionyosmsetsedmnácttisícšestsetdvacet Kč

## Cena obvyklá

Základní metodou pro výpočet ceny obvyklé je porovnání. Porovnání vypracováno přímým porovnáním dle nabízených cen restauračních zařízení v Ústí nad Labem a okolí. Odlišnosti korigovány koeficienty.

### **Výpočet porovnávací hodnoty**

#### **Budova Ústí nad Labem Lázeňská 1023 s pozemky**

##### **Oceňovaná nemovitá věc**

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Brná – Srdíčko</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Celkový stav	0,80		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>
10 150 000 Kč		0,63	6 431 040 Kč

<b>Název:</b>	<b>Velké Březno</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Celkový stav - vzhledem ke stáří	0,80		
K6 Vliv pozemku	1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10		
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>
8 250 000 Kč		0,77	6 324 912 Kč

<b>Název:</b>	<b>Brná - Malířský koutek</b>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,40		
K3 Poloha	1,10		

K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 700 000 Kč	1,38	3 715 069 Kč

<b>Název:</b>	<b>Petrovice</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
3 160 000 Kč	0,96	3 040 805 Kč

<b>Název:</b>	<b>UL Hornické domy</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
3 750 000 Kč	1,06	3 969 405 Kč

<b>Název:</b>	<b>Střekov hotel Slávie</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>

9 800 000 Kč	0,72	7 072 758 Kč
--------------	------	--------------

Minimální jednotková porovnávací cena	3 040 805 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 092 332 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 072 758 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	5 092 332 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 092 332 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 092 332 Kč</b>
----------------------------	---------------------

## **C. REKAPITULACE**

**Výsledná obvyklá cena - celkem:**

**5 092 332,00 Kč**

**Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení :**

**5 092 000,- Kč**

slovy: Pětmiliónůdevadesátdvatisíc Kč

V Ústí nad Labem 10.7.2018

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

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. 4949-139/18 znaleckého deníku.