

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4885-075/18

O ceně nemovitostí dle LV č. 453 v k.ú. Vaňov, 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 29.3.2018 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 16 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 3.4.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek - nemovitostí dle LV č. 453 v k.ú. Vaňov, v obci Ústí nad Labem, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: areál přístavu
Adresa předmětu ocenění: Vaňov
40001 Ústí nad Labem
LV: 453
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Vaňov
Počet obyvatel: 92 984
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 066,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.3.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.453 pro k.ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem
- územní plán obce
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Kongresové centrum ILF a.s., IČO: 63999871, Pařížská 67/11, 11000 Praha - Josefův, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Kongresové centrum ILF a.s., IČO: 63999871, Pařížská 67/11, 11000 Praha - Josefův, vlastnictví: výhradní
dle LV č.453
břemena viz LV, prakticky nemají vliv na 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 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).

Nemovitosti tvoří celek a jsou vesměs situovány mezi řekou Labe a komunikací Pražská, výpadovou komunikací z města ve směru na Lovosice. Nachází se cca 3 km jižně od středu města, podél pozemků také prochází železniční trať spojující Prahu s Děčínem a Německem.

Oceněny jsou pozemky v celkové výměře 25 654 m² a příslušenství tvořící ocelový přístřešek, železniční vlečka, výhybky, zpevněné plochy. Přístup je možný z komunikace I/30 Pražská ulice případně vlečkou. Podle územního plánu jsou pozemky vedeny jako plocha občanského vybavení komerční zařízení.

Na okraji oceňovaných pozemků se nachází svislá přístavní hrana, která je ve vlastnictví Ředitelství vodních cest ČR. Nachází se na levém břehu řeky Labe a zajišťuje připojení vodní dopravy. Jedná se o betonový objekt, který zvyšuje využitelnost pozemků a je součástí veřejného přístaviště Ústí nad Labem - překladiště Vaňov. Není předmětem ocenění.

8. Základní pojmy a metody ocenění

stanovení vyhláškové a obvyklé ceny

9. Obsah znaleckého posudku

1. železniční vlečka
2. výhybka
3. betonová plocha
4. přístřešek
5. stavební pozemky
6. pozemek - dráha

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav /převažující stav/	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,05

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,518}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,435}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,518}$$

1. železniční vlečka

Jedná se tři kolejové dráhy vedoucí skrz pozemky. Součástí železničních vleček je také výhybka. Vlečka je zaústěna do dráhy celostátní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	8. Dráhy kolejové
Objekt	Svršek drah kolejových ostatních, vlečky nezadlážděné
Konstrukční charakteristika (pražce nebo jiné podpěry):	pražce betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	212
Množství:	1 200,00 m trasy
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	6 643,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2120
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<u>16 163,75</u>
Plná cena: 1 200,00 m * 16 163,75 Kč/m	=	19 396 500,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 100 = 5,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$	*	<u>0,950</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 426 675,- Kč
Koeficient pp	*	0,518

Cena stavby CS = 9 545 017,65 Kč

Železniční vlečka - zjištěná cena = 9 545 017,65 Kč

2. výhybka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 9. Výhybky
Objekt: Výhybky
Konstrukční charakteristika: na železničních vlečkách
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 212
Množství: 1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 310 000,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2120
Základní cena upravená cena Kč/ks = 754 292,-
Plná cena: 1,00 ks * 754 292,- Kč/ks = 754 292,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 100 = 5,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N * 0,950
Koeficient pp = 716 577,40 Kč
Cena stavby CS * 0,518
= 371 187,09 Kč

Výhybka - zjištěná cena = 371 187,09 Kč

3. betonová plocha

Součástí pozemků je betonová plocha o rozloze 4 400 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 5. Komunikace pozemní
Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): montovaný betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 4 400,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 875,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 214,71
Plná cena: 4 400,00 m ² * 2 214,71 Kč/m ²	=	9 744 724,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 60 = 8,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,917
=	8 935 911,91 Kč
*	0,518
=	4 628 802,37 Kč

Betonová plocha – zjištěná cena

= 4 628 802,37 Kč

4. přístřešek

Ocelový přístřešek 6 m vysoký, pro svou velikost oceněn jako budova, ohledně velikosti nelze oceňovat jako vedlejší stavbu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

Kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	26,00*11,00	= 286,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	286,00 m ²	11,00 m	3 146,00
Součet	286,00 m ²		3 146,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3 146,00 / 286,00 = 11,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 286,00 / 1 = 286,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
vrcdní stavba	286,00*11,00	= 3 146,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
vrcdní stavba	NP	3 146,00 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

3 146,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8320

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9431
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,4909
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8320
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 064,25
Plná cena: 3 146,00 m ³ * 2 064,25 Kč/m ³	=	6 494 130,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 60 = 8,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,917
=	5 955 117,67 Kč
*	0,518
=	3 084 750,95 Kč
=	3 084 750,95 Kč

Přístřešek - zjištěná cena

= 3 084 750,95 Kč

5. stavební pozemky

Pozemky tvoří jednotný celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,518$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,518 = 0,502$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 066,-	0,502		535,13	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]	
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	530/1	6 576	535,13	3 519 014,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	531	13	535,13	6 956,69
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	532	142	535,13	75 988,46
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	533	222	535,13	118 798,86
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	534	298	535,13	159 468,74
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	538/1	6 838	535,13	3 659 218,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	538/3	1 200	535,13	642 156,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	538/4	5 006	535,13	2 678 860,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	538/6	988	535,13	528 708,44
Stavební pozemky - celkem			21 283		11 389 171,79

Stavební pozemky - zjištěná cena

= 11 389 171,79 Kč

6. pozemek - dráha

Ocenění

Stavební pozemek 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 III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,40

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,980$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst.; komerční				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	1 066,-	0,980	1,000	1 044,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	dráha	535/1	6 838	1 044,68	7 143 521,84
Ostatní stavební pozemek – celkem			6 838		7 143 521,84
Dráha – zjištěná cena				=	7 143 521,84 Kč

C: REKAPITULACE

1. železniční vlečka	9 545 017,70 Kč
2. výhybka	371 187,10 Kč
3. betonová plocha	4 628 802,40 Kč
4. přístřešek	3 084 751,- Kč
5. stavební pozemky	11 389 171,80 Kč
6. dráha	7 143 521,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

36 162 451,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

36 162 450,- Kč

slovy: Třicetšestmilionůjednostošedesátdvatisícčtyřistapadesát Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Porovnání pozemků bylo provedeno s pozemky nabízenými na realitních serverech pro oblast Ústí nad Labem. Odlišnosti upraveny koeficienty.

Pro nedostatek nabízených obdobných nemovitostí pro příslušenství použita vyhlásková metoda.

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	UL – Chuderov	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	0,90	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	
K6 Přístup	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 457 Kč	0,89	1 298 Kč

Název:	UL - Severní Terasa	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	0,95	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Celkový stav, využití	1,10	
K6 Přístup	1,30	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
300 Kč	1,48	444 Kč

Název:	UL – Havířská	
Popis:	viz příloha	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	

K5 Celkový stav, využití	1,00
K6 Přístup	1,20

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
900 Kč	1,03	923 Kč

Název: UL - Krásné Březno

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikost	0,90	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav, využití	1,00	
K6 Přístup	1,20	

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
670 Kč	1,17	781 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	444 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	862 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 298 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **862 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota 862 Kč

Cena za 1 m²862,-Kč

Celková cena pozemků862,-* 25 654 m² = 22 113 748,-Kč

Celkem

1. železniční vlečka	9 545 017,70 Kč
2. výhybka	371 187,10 Kč
3. betonová plocha	4 628 802,40 Kč
4. přístřešek	3 084 751,- Kč
5. pozemky	39 743 506,20 Kč
Celkem	

C. REKAPITULACE

Výsledná cena - celkem:

39 743 506,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

39 743 500,- Kč

slovy: Třicetdevětmilionůsedmsetčtyřicettřítisícipětset Kč

V Ústí nad Labem 3.4.2018

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: 3.9.5.

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. 4885-075/18 znaleckého deníku.

Výpis z katastru nemovitostí

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Okres: 3510 Ústí nad Labem

Kat. území: 776807 Vaňov

List vlastnictví: 453

A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 11, č.p.67 11000 Praha - Josefov	63999871	1/1

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
530/1	6576	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
531	13	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
532	142	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
533	222	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
534	298	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
535/1	6838	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/1	4371	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/3	1200	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/4	5006	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/6	988	ostatní plocha	manipulační pl.	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost K

* Věcné břemeno chůze a jízdy

Par.:530/2

Par.:538/6

ze dne 20.3.1997, právní účinky vkladu ke dni 20.3.1997.

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997

právní účinky vkladu práva: 12.05.2008

* Věcné břemeno chůze a jízdy

Par.:530/2

Par.:538/1

ze dne 20.3.1997, právní účinky vkladu ke dni 20.3.1997.

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997

právní účinky vkladu práva: 12.05.2008

* Věcné břemeno cesty

OS: Ředitelství vodních cest ČR IČO:67981801

Par.:535/1

spočívající v přístupu a příjezdu k přístavní zdi v přístavu Vaňov a užívání pozemku jako příjezdovou komunikaci, v rozsahu dle geometrického plánu č. 505-308/2009

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.08.2009

právní účinky vkladu práva: 29.09.2009

* Věcné břemeno cesty

OS: Ředitelství vodních cest ČR IČO:67981801

Par.:538/4

spočívající v přístupu a příjezdu k přístavní zdi v přístavu Vaňov a užívání pozemku jako příjezdovou komunikaci, v rozsahu dle geometrického plánu č. 505-308/2009

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.08.2009

právní účinky vkladu práva: 29.09.2009

D *Jine Zapisy* - Bez zápisuE *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*
Listina

* Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997

POLVZ:50/1997

Z - 8500050/1997

* Smlouva kupní ze dne: 04.04.2007

Pro: Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 11, č.p.67
11000 Praha - Josefov

RČ/ČO

V - 1527
63999871

* Smlouva kupní ze dne: 29.04.2008

Pro: Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 11, č.p.67
11000 Praha - Josefov

RČ/ČO

V - 2677
63999871

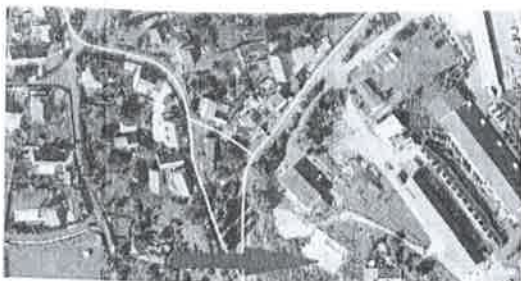
* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne: 26.08.2009

V - 4327

F *Bonitní díly* - Bez zápisu

Vyhotoveno v aplikaci Portál KN

Vyhotoveno: 25. 1. 2018 12:29
Stav k datu: 31. 12. 2017 0:00

SREALITY.CZ

Prodej komerčního pozemku 4 290 m² Chuderov, okres Ústí nad Labem 6 250 000 Kč (1 457 Kč za m²)

Nabízíme pozemek o celkové rozloze 4 290 m² s projektovou dokumentací na výstavbu objektu pro skladovací a kancelářské prostory v Chuderově, okr. Ústí nad Labem. Na pozemku je postavena základová deska. Pro stavbu jsou již zrealizovány všechny přípojky inženýrských sítí - elektřina, voda, kanalizace, plyn. Přístup na pozemek je z veřejné komunikace. Součástí prodeje (resp. kupní ceny) je kompletní projektová dokumentace pro výstavbu komerčního objektu se skladovými a kancelářskými plochami.

Celková cena:	6 250 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha pozemku:	4290 m ²
Cena za m ² :	1 457 Kč	Datum nastěhování:	ihned
Poznámka k ceně:	uvedená cena zahrnuje DPH	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	U87008	Elektřina:	400V
Aktualizace:	29.03.2018	Doprava:	Silnice, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce		

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

V okolí najdete:

- Bus MHD: Chuderov (164 m)
- Vlak: Ústí nad Labem hlavní nádraží (3418 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (1477 m)
- Pošta: Pošta Ústí nad Labem 11 - Česká pošta, s.p. (1477 m)
- Lékárna: Lékárna Stříbrníky (1477 m)
- Sportoviště: T-CLUB, s.r.o. (2702 m)
- Restaurace: Restaurace Na Kopečku (824 m)
- Obchod: ESO Market - Petr Kuneš (1222 m)
- Škola: ZŠ Ústí nad Labem, Mírová (1529 m)

Kontaktovat:



ZOLTÁN MODRÓCZI

Tel.: +420 475 201 660
Mobil: +420 606 685 618
Email: modroczi@finosa.com



FINOSA REALITY
Vaníčková 1112/27, 40001 Ústí nad Labem-centrum
<http://www.finosa.com>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej komerčního pozemku 10 770 m² Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-Severní Terasa, okres Ústí nad Labem

3 231 000 Kč (300 Kč za m²)

Prodej pozemku pro komerční výstavbu o velikosti 10.770 m², Inženýrské sítě – voda, elektřina, plyn a kanalizace jsou na hranici pozemku. Projekt příjezdové cesty je v procesu vydání stavebního povolení.

Celková cena:	3 231 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	02.02.2018
Cena za m ² :	300 Kč	Umístění objektu:	Centrum obce
Poznámka k ceně:	Včetně provize a právních služeb	Plocha pozemku:	10770 m ²
ID zakázky:	024-N02196	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus

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

Kontaktovat:



Martin Smolík

Mobil: +420 731 618 489

Email: martin.smolik@re-max.cz



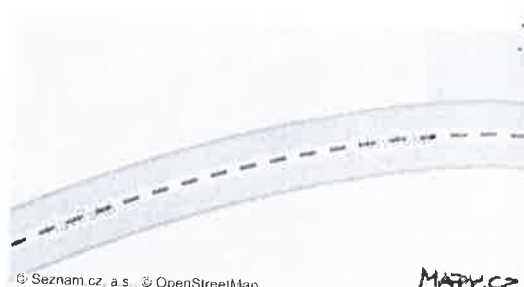
RE/MAX G8 Reality

Mírové náměstí 109/33, 40001 Ústí nad Labem-centrum

<https://www.remax-czech.cz/reality/re-max-g8-reality-6/>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej komerčního pozemku 15 938 m² Havířská, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-město 14 344 200 Kč (900 Kč za m²)

Nabízíme Vám stavební pozemek 16 000 m² určený pro komerční nebo rezidenční výstavbu v Ústí nad Labem.

Jedná se o mírně svažité pozemek, nacházející se v komerční zóně Ústí nad Labem -Všebořice, ul. Havířská. K pozemku je schválena příjezdová komunikace a sítě jsou na jeho okraji. Jedná se o celistvou plochu. Pozemek sousedí s významnými obchody a prodejci vozidel. K pozemku bylo vydáno 7.9.2011 ÚR na výstavbu nákupního centra, skládajícího se ze 2 prodejních hal, parkoviště a v případě zájmu i pro výstavbu soliterních rodinných domů; je možná změna výhradně na komerční účely. ÚR na napojení pozemku na silnici I/30 (ul. Havířská) bylo řádně prodlouženo a je platné. 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 dubna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Celková cena: 14 344 200 Kč za
nemovitost (k jednání)

Aktualizace: 23.03.2018

Cena za m²: 900 Kč

Plocha pozemku: 15938 m²

ID zakázky: 43184

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

Kontaktovat:



Ing. Vladimír Pulchart, MBA

Tel.: 800 103 010

Mobil: 800 103 010

Email: zakaznický.servis@rksting.cz



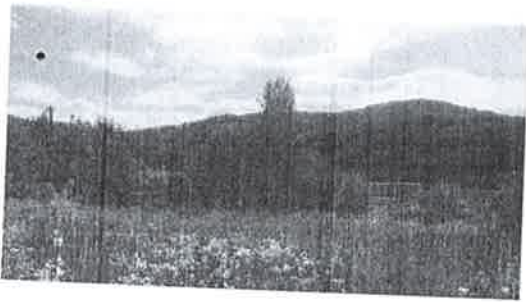
Realitní kancelář STING

ulice Budějovická 1523/9a, 14000 Praha - část obce Michle

<http://www.rksting.cz>

Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej komerčního pozemku 9 200 m² Ústí nad Labem - Krásné Březno, okres Ústí nad Labem 6 164 000 Kč (670 Kč za m²)

Nabízím Vám k prodeji pozemek o velikosti 9200m² v obci Ústí nad Labem , části obce Krásné Březno , ke komerčnímu využití. Jedná se o rovinatý pozemek , dle územního plánu určen jako plocha občanské vybavenosti a plocha pro komerční zařízení- malá a střední výroba. Pozemek bude oddělen geometrickým plánem.Veškeré sítě na hranici pozemku.

Celková cena:	6 164 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m ² :	670 Kč	Plocha pozemku:	9200 m ²
ID zakázky:	2018007	Elektrifika:	230V, 400V
Aktualizace:	12.03.2018		

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

V okolí najdete:

- Bus MHD: Žežická (181 m)
- Vlak: Ústí nad Labem sever (978 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (473 m)
- Pošta: Pošta Ústí nad Labem 7 - Česká pošta, s.p. (393 m)
- Lékárna: Lékárna Remedium HŠ (473 m)
- Sportoviště: Areál Větruše (2932 m)
- Restaurace: Restaurace Ve Školce (186 m)
- Obchod: Xuan Nam Pham (186 m)
- Škola: ZŠ Ústí nad Labem, Anežky České (60 m)

Kontaktovat:

Laurinová Iveta

Tel.: +420 800 226 611

Mobil: +420 777 039 470

Email: laurinova@diskontreality.cz



DISKONT Reality

Masarykova 457/4, 46001 Liberec I-Staré Město

<http://www.diskontreality.cz>

Více o společnosti »

004
, č.
013
a.č.



li se



Vrkoč

Lábeš

