

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5516-006/21

O ceně stavebního pozemku č. 1514/17 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou č.p. 978, pozemku č. 1514/18 trvalý travní porost, vše s příslušenstvím v k.ú. Klíše, obci Ústí nad Labem

Objednatel znaleckého posudku:

Statutární město 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 7.1.2021 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 13.1.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - stavby, tech. vyb. včetně pozemků v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Klíše, který si vyžádal objednatel

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: budova s pozemky
Adresa předmětu ocenění: U Lanovky 978/27
400 01 Ústí nad Labem
LV: 3
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Klíše
Počet obyvatel: 92 716
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,497,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.12.2020 a 7.1.2021.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 3 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Klíše
- aktuální informace z KN
- informace objednatele a zástupce majitele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, a.s., RČ/IČO: 00011789, Revoluční 1930/86, 40001 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1

dle LV a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva

5. Základní pojmy a metody ocenění

ocenění budovy a pozemků nákladovým způsobem
stanovení obvyklé ceny - porovnání

C. NÁLEZ

1. 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 92 716. 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).

Vlastní oceňované nemovitosti se nachází při jižním okraji vilové čtvrtě Klíše, v oblasti, kde počínají převládat průmyslové a skladové areály, které se návazně vyskytují jihozápadně směrem k průmyslové části města, k Předlicím.

Areál je oplocen, má příjezdovou komunikaci, veškeré přípojky, zeleň v okolí budovy. Budova č.p. 978 je složena ze dvou částí. V severní části se jedná o vícepodlažní objekt s bytovou jednotkou a kanceláři. Na ni navazuje vlastní budova technického vybavení - transformační stanice s vybavením, které není předmětem ocenění a není již v provozu.

2. Obsah znaleckého posudku

1. budova č.p.978 administrativní část
2. budova č.p.978 výrobní část 1.trakt
3. budova č.p. 978 výrobní část 2.trakt
4. pozemky

D. 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: 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	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,987}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	0,45

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,473$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,467$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,445$$

1. budova č.p.978 administrativní část

Administrativní část

Tato část je kolmo přimknutá k technické části z východní strany. Má tři podlaží: 1. P.P., 1. N.P. a 2. N.P.

Základy jsou betonové pasy. Nosný systém je stěnový. Zdivo cihelné na maltu vápenocementovou. Podlahy je z betonové mazaniny opatřená linoleem a dlažbou. Vnitřní omítky jsou štukové vápenocementové. Vnější omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové břízolitové. Přízemní sokl je obložen. Podlahy jsou betonové na dlažbu nebo linoleum.

Objektem vede všemi podlažími pravotočivé schodiště s mezipodestami. Schodišťové stupně jsou oboustranně vetknuté. Schodišťový prostor je osvětlen světlíkem na luxfery. Na severní straně vede do objektu venkovní ocelové schodiště. 1. P.P. je osvětleno ocelovými sklepními okny. Přízemí je osvětleno otvory na luxfery. Patro je opatřeno převážně dvoukřídlými i trojkřídlými zdvojenými okny. Dveře v budově jsou dřevěné s ocelovými zárubněmi.

Do objektu vede vchod z východní strany s předsazeným schodištěm se zábradlím a s vetknutou markýzou. Druhý vchod vede z jižní strany, je za lícem budovy s několika schodišťovými stupni.

Atika oplechovaná. Parapety takéž. Žlaby, svody. Veškeré klempířské prvky v dobrém stavu. Kanalizace. Vodovod. Topení. Elektro. Hromosvod.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	16,00*6,60	=	105,60
1.NP	27,55*9,22	=	254,01
2.NP	27,55*9,22	=	254,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	105,60 m ²	3,00 m	316,80
1.NP	254,01 m ²	3,30 m	838,23
2.NP	254,01 m ²	3,55 m	901,74
Součet	613,62 m²		2 056,77

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,056,77 / 613,62 = 3,35$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $613,62 / 3 = 204,54$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	105,60*3,00	=	316,80 m ³
vrchní stavba	254,01*6,85	=	1 739,97 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	316,80 m ³
vrchní stavba	NP	1 739,97 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 056,77 m³

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70

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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9523
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9269
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 492,10
Plná cena: 2 056,77 m ³ * 5 492,10 Kč/m ³	=	11 295 986,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	5 647 993,26 Kč
*	0,445
=	2 513 357,- Kč
=	2 513 357,- Kč

Budova č.p.978 sdministrativní část – zjištěná cena

2. budova č.p.978 výrobní část 1.trakt

Rozvodna

Technická část

Tato část je tvořena dvěma trakty. Oba jsou jednopodlažní. Po délce je budova orientována v západovýchodním směru.

První trakt

Základy jsou betonové patky propojené ztužujícími betonovými pasy. Nosný systém je podélný sloupový. Sloupy jsou ocelové. Nahoře jsou propojené ocelovými průvlaky, které jsou zároveň

nosnou konstrukcí ploché střechy, jejíž krytina je z pozinkovaných vlnitých plechů.

Střecha má minimální spád ze středu odvodňovaná na obě okapové hrany.

Výplňové zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou. Podlahy je z betonové mazaniny opatřená ochranným nátěrem. Vnitřní omítky jsou štukové vápenocementové. Vnější omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové březolitové.

Jednotlivá pole jsou na jižní stěně, která je přimknuta k druhému traktu, vyplněna skládanými světlíky. Uprostřed traktu nad osazenými transformátory vede ocelová obslužná lávka usazená na ocelových pilířcích stojících na vlastních základových patičkách.

Do objektu vedou západní příčnou stěnou dvojce ocelová dvoukřídla vrata.

Z druhého traktu vede na střechu ocelový bezpečnostní žebřík. Atika oplechovaná. Žlaby, svody. Kanalizace. Elektro. Hromosvod.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

M. budovy výrobní pro energetiku

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	45,30*17,60	=	797,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	797,28 m ²	13,80 m	11 002,46
Součet	797,28 m ²		11 002,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	11 002,46 / 797,28	= 13,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	797,28 / 1	= 797,28 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	797,28*13,80	=	11 002,46 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	11 002,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 002,46 m ³

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	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	1,70	100	1,00	1,70
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	1,90	100	1,00	1,90
19. Vnitřní kanalizace	S	1,70	100	1,00	1,70
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8740

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9283
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8740
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 569,70
Plná cena: 11 002,46 m ³ * 3 569,70 Kč/m ³	=	39 275 481,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS _N	=	14 728 305,55 Kč
Koeficient pp	*	0,445

Cena stavby CS

= 6 554 095,97 Kč

Budova č.p.978 výrobní část 1.trakt - zjištěná cena

= 6 554 095,97 Kč

3. budova č.p. 978 výrobní část 2.trakt

Druhý trakt

Tento trakt je přimknut k prvnímu na severní straně. Jedná se o 14 kójí opatřených dvoukřídlými ocelovými vraty.

Základy jsou betonové pasy. Nosný systém je stěnový. Zdivo cihelné na maltu vápenocementovou. Podlahy je z betonové mazaniny opatřená linoleem a dlažbou. Vnitřní omítky jsou štukové vápenocementové. Vnější omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové březolitové.

Do objektu vedou západní příčnou stěnou ocelové dvoukřídlé dveře.

Na střechu vede ocelový bezpečnostní žebřík. Atika oplechovaná. Žlaby, svody. Kanalizace. Elektro. Hromosvod.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

M. budovy výrobní pro energetiku

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	45,30*8,80	=	398,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	398,64 m ²	4,00 m	1 594,56
Součet	398,64 m ²		1 594,56

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 594,56 / 398,64	= 4,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	398,64 / 1	= 398,64 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	398,64*4,00	=	1 594,56 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 594,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 594,56 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,40	100	1,00	10,40
2. Svislé konstrukce	S	23,30	100	1,00	23,30
3. Stropy	S	12,30	100	1,00	12,30
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,40	100	1,00	5,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	3,00	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	1,70	100	1,00	1,70
16. Elektroinstalace	S	7,30	100	1,00	7,30
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	1,90	100	1,00	1,90
19. Vnitřní kanalizace	S	1,70	100	1,00	1,70
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. Jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,40
Koeficient vybavení K_4 :					0,8740

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	3 076,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9366
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,8250
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8740
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3080
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 952,22
Plná cena: 1 594,56 m ³ * 4 952,22 Kč/m ³	=	7 896 611,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 50 / 80 = 62,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	2 961 229,47 Kč
*	0,445
=	1 317 747,11 Kč

Budova č.p. 978 výrobní část 2.trakt - zjištěná cena

= 1 317 747,11 Kč

4. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,473$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 0,940 \cdot 1,000 \cdot 0,473 = 0,445$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 497,-	0,445		666,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1514/17	1 455	666,17	969 277,35

§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1514/18	8 128	666,17	5 414 629,76
Stavební pozemky – celkem			9 583		<u>6 383 907,11</u>

Pozemky - zjištěná cena celkem = **6 383 907,11 Kč**

Rekapitulace

1. budova č.p.978 administrativní část	2 513 357,- Kč
2. budova č.p.978 výrobní část 1.trakt	6 554 096,- Kč
3. budova č.p. 978 výrobní část 2.trakt	1 317 747,10 Kč
4. pozemky	6 383 907,10 Kč

Výsledná cena - celkem:**16 769 107,20 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****16 769 110,- Kč**

slovy: Šestnáctmilionůsedmsetšedesátdevěttisícjedenostodeset Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá je stanovena přímým porovnáním. Porovnání bylo provedeno s nabízenými výrobními a skladovými prostory v Ústí nad Labem zveřejněné na internetových serverech. Odlišnosti byly upraveny koeficienty.

Zdůvodnění obvyklé ceny, koeficientů: Výrazný podíl na ceně má hodnota pozemků /9 5883 m²/. Hodnota budov areálu je celkově nižší než cena administrativní a to především z nutnosti rekonstrukcí. Při porovnání byly použity koeficienty – K1 – srovnatelné nemovitosti nebyly dosud prodány, Nejvýraznější rozdíly oproti oceňovaným nemovitostem vyjadřují koeficienty velikosti budov a rozsahu pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Hoření		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
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	1,05		
Zdůvodnění koeficientu K _c : Oceňovaná nemovitost novější, s lepším umístěním			
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
12 360 000 Kč	0,69	8 528 400 Kč	

Název:	Havířská		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce	
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,20		
Zdůvodnění koeficientu K _c : u oceňované nemovitosti lepší poloha, bez samostatného příjezdu			
Cena	Celkový koeficient K _c	Upravená cena	
9 200 000 Kč	1,19	10 948 000 Kč	

Název: Masarykova

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,20	

Cena
6 850 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,19

Upravená cena
8 151 500 Kč

Název: Žukovova

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	0,60	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	0,60	

Cena
40 000 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,32

Upravená cena
12 800 000 Kč

Název: Hrbovická

Popis: viz příloha

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,30	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,40	

Cena
3 490 000 Kč

Celkový koeficient K_C
1,64

Upravená cena
5 723 600 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

5 723 600 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

9 230 300 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

12 800 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

9 230 300 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

9 230 300 Kč

C. REKAPITULACE

1. budova č.p.978 s pozemky k.ú. Klíše

9 230 300,-Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení :

9 230 300,- Kč

slovy: Devětmiliónůdvěstětřicettisícťřista Kč

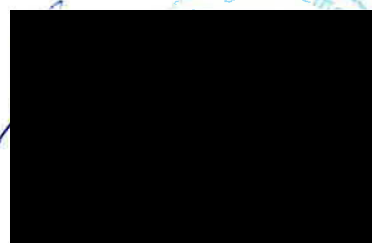
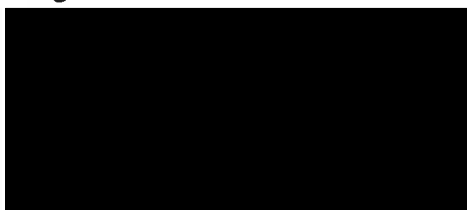
G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 číslem 5516-006/21 evidence posudků.

Ústí nad Labem 13.1.2021

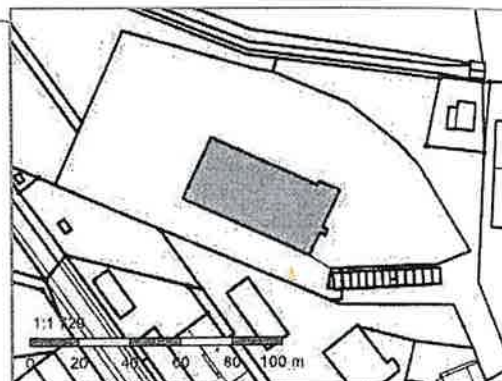
Mgr. Ota Zeman



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.0.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1514/17 
Obec: Ústí nad Labem [554804] 
Katastrální území: Klíše [775053]
Číslo LV: 3
Výměra [m²]: 1455
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Klíše [175056] ; č. p. 978; stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku: p. č. 1514/17
Stavební objekt: č. p. 978 
Ulice: U Lanovky 
Adresní místa: U Lanovky 978/27 

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

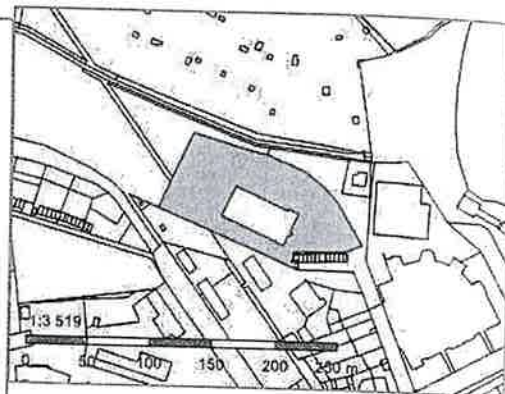
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.01.2021 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1514/18 
Obec: Ústí nad Labem [554804] 
Katastrální území: Klíše [775053]
Číslo LV: 3
Výměra [m²]: 8128
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost, Revoluční 1930/86, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

12841  8128

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údajNemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.01.2021 16:00.



SREALITY.CZ



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej skladového prostoru 5 378 m² Hoření, Ústí nad Labem

12 360 000 Kč (2 298 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Zprostředkujeme k prodeji objekt k podnikání s přilehlými pozemky na obchvatové komunikaci v blízkosti centra Ústí nad Labem. Objekt disponuje 4 vjezdy, 6 vybavenými kancelářemi, společenskou místností s krbem (100 m²), kuchyňkou se skladem, dále v hale (480 m²) k dispozici funkční zavedený pneuservis s prodejnou nových i použitých pneu, 2x vrata, truhlárna (160 m²), dílny se zvedáky pro osobní a nákladní auta (325 m²) včetně zámečnické dílny (54 m²), 2x samoobslužný mycí box s čističkou a s mincovníky pro osobní i nákladní auta, samoobslužná čerpací stanice (benzín + nafta) pro veřejnost s možností platit běžnými platebními kartami, jímky. Veškeré nezbytné zázemí pro zaměstnance včetně sprch. Objekt celý oplocen, zabezpečen kamerami se zpětným záznamem, napojen na PCO. Výborná dopravní dostupnost, centrum města v dosahu 5 minut. Vhodné pro opravárenské společnosti, prodejny vozidel, značkový servis, stanice STK, dílny, umístění a rozvoj skladových areálů, administrativu a správu, obchodní zařízení, odstavné a parkovací plochy pro osobní nákladní dopravu, nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu ANEBO jako investice s následným pronájmem. Cena k jednání.

Celková cena:	12 360 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Cena za m ² :	2 298 Kč
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	00250
Aktualizace:	24.11.2020
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	990 m ²
Užitná plocha:	5378 m ²

Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	Částečně

Dojezdová
vzdálenost Nové

SREALITY.CZ



Pro toto přiblížení nemáme
dispozici mapový podklad.
Karte zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

Pro toto přiblížení nemáme
dispozici mapový podklad.
Karte zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.



© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej výrobní haly, prostoru 600 m²

Havířská, Ústí nad Labem - Všebořice Panorama

9 200 000 Kč (15 333 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Zprostředkujeme Vám koupi reprezentativního objektu ve Všebořicích, ul. Havířská. Ve dvou nadzemních podlažích nemovitost nabízí cca 600 m², přičemž podrobný rozpis dispozic najdete mezi fotkami. Dům je postaven v mírném svahu, tudíž z hlavní silnice je vidět pouze jedno patro, přízemí je částečně pod zemí, ale dobře přístupné zezadu, z parkoviště (v nájmu). Mezi patry pak oceníte i nákladní výtah. Celkově je dům v dobrém technickém stavu, zateplen a nyní proběhly sanační práce za cca 2 mil Kč, které mají zajistit kvalitnější izolaci domu. Vytápění a teplou vodu zajišťuje tepelné čerpadlo Daikin s nákladem 10 tis/měs. Vhodné pro firemní sídlo, kde podnikání, kanceláře, prodejní plochu a skladovací prostory máte v jednom. Více informací Vám rád sdělím na prohlídce.

Celková cena:	9 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m²:	15 333 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	00309
Aktualizace:	26.09.2020
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	314 m²
Užitná plocha:	600 m²

Parkování:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✓
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Okružní: Cukrářství DUO (2110 m)
Okružní: Kino Chlumec (2597 m)

SREALITY.CZ



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej výrobní haly, prostoru 560 m² Masarykova, Ústí nad Labem - Všebořice

👁️ Panorama

6 850 000 Kč (12 232 Kč za m²)

📊 Spočítat hypotéku

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji obchodní prostory v lukrativní části města Ústí nad Labem - Všebořice, ul. Masarykova. K nemovitosti patří pozemek okolo, výměra 673 m², z části pevná plocha - zámková dlažba - parkovací prostor pro cca 8 aut. Celý objekt je montovaná stavba ze železných nosníků a sendvičového obvodového pláště, celé zatepleno. V přízemí budovy (cca 350 m²) - garážový vjezd, výrobní hala, šatny, soc. zařízení, zasedací hala a recepce. Výtahem, nebo po schodech se dostaneme do druhého patra (210 m²) kanceláře a sklad. Nosnost ve druhém patře je cca 150 kg na 1 m². Více informací k této nabídce Vám sdělíme na prohlídce.

Celková cena:	6 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu
Cena za m ² :	12 232 Kč
Poznámka k ceně:	bez DPH, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	00384
Aktualizace:	26.09.2020
Stavba:	Montovaná
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	367 m ²
Užitná plocha:	560 m ²

Parkování:	8
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy? Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna: Cukrářství DUO (577 m)
Kino: Letní kino Ústí nad Labem (3951 m)

978,
m

37/2004
Sb., č.
šky MF
Sb., č.
7.1.2021



dnateli se

SREALITY.CZ



přiblížení nemáme
ot. mapový podklad.

volit jiné přiblížení
ot. mapový podklad

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

MAPY.CZ

Prodej skladového prostoru 10 000 m² Žukovova, Ústí nad Labem - Střekov Panorama 40 000 000 Kč (4 000 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Průmyslový areál, kde byla provozována těžká kovovýroba - výroba konstrukcí a nádrží.

Haly mají výměru přes 8.000 m², jsou osazeny mostovými jeřáby s nosností až 16 tun. Součástí areálu je administrativní budova v perfektním stavu a budovy pomocných provozů.

Výměra pozemků areálu činí 23.100 m². Nádvoří areálu je zpevněno; areál je průjezdný, s přístupem pro kamionovou dopravu.

Areál je napojen na funkční přípojky inženýrských sítí.

Podrobnější popis a více fotografií naleznete na internetových stránkách naší společnosti - viz kontakty u inzerátu.

Celková cena:	40 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	4 000 Kč
Poznámka k ceně:	cena k jednání
ID zakázky:	N00585
Aktualizace:	16.12.2020
Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Dobrý

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	10263 m ²
Užitná plocha:	10000 m ²
Plocha podlahová:	10263 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

- Kavárna: Kávárna PRAHA (850 m)
- Kino: Cinema City Ústí nad Labem (1327 m)
- Hřiště: Dětské hřiště Střekovské nábřeží (678 m)
- Večerka: Thi Na Phung (232 m)

SREALITY.CZ



Pro-
lad,
aní
ad.

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej výrobní haly, prostoru 343 m²

Hrbovická, Ústí nad Labem - Předlice Panorama

3 490 000 Kč (10 175 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji nemovitost 343m² s manipulačním prostorem 1000m². Dům v minulosti sloužil jako autoservis hasičských vozů, dnes jako navíjárna elektromotorů. Objekt má tři průchozí dílny, přičemž v minulosti co dílna, to samostatný vjezd, nyní za dřevěnými vraty dozděná okna. Dále kancelářský prostor, šatna a umývárna, sklad a další koupelna se samostatným WC. V dílnách klenbové stropy (zakraté) se zabudovanými kolejnicemi (I profil) na pojezdové zvedáky. Před domem vlastní příjezd s dostatečným prostorem pro Váš vozový park. Více informací Vám sdělíme na prohlídce.

Celková cena:	3 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m²:	10 175 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	00285
Aktualizace:	16.11.2020
Stavba:	Kamenná

Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní
Užitná plocha:	343 m²
Parkování:	
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna:	Café Globus (1097 m)
Kino:	Letní kino Ústí nad Labem (3337 m)
Přírodní	Stradovský mokřad (5736 m)
zajímavost:	
Hřiště:	Dětské hřiště Střížovická (1803 m)
Večerka:	Penny Market (1418 m)
Hospoda:	Pivnice Tipka (1906 m)
Divadlo:	Severočeské divadlo, s.r.o. (3135 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Helion (2785 m)

