

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5325-002/20

O ceně stavebního pozemku č.147 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou č.p. 112 a příslušenství, vše v k.ú. Předlice, v obci Ústí nad Labem.

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé/tržní/ ceny a ceny podle 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 18.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 7.1.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z budovy č.p. 112 s příslušenstvím a pozemkem v obci Ústí nad Labem, katastrální území Předlice, který si vyžádal Magistrát města Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova
Adresa předmětu ocenění: Prostřední 112
40001 Ústí nad Labem
LV: 106
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Předlice
Počet obyvatel: 93 040
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 940,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.12.2019 za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 106 pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Předlice
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Cibrik Milan a Cibriková Darina, [REDACTED]
dle LV č. 106 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo cenu nemovitosti

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná o podsklepenou třípodlažní řadovou budovu při komunikaci Prostřední v Předlicích. Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 93 040. Město Ústí nad Labem je průmyslového charakteru

(především chemický, lehký průmysl). Doprava ve městě je autobusová a trolejbusová. Z hlediska regionálního je důležitým dopravním uzlem (dálnice D8, železnice, lodní labská doprava s překladištěm).

Oceňované nemovitosti se nachází v průmyslové čtvrti obce, s vyšší koncentrací nepřizpůsobivých občanů. Obchody, zastávka MHD, jsou v docházkové vzdálenosti.

Porosty nejsou, venkovní úpravy tvoří přípojky a částečné oplocení. Dům je napojen na veřejnou síť všech přípojek. Zvláště je oceněn pozemek, vedlejší stavby ani porosty nejsou.

8. Obsah znaleckého posudku

1/

1. budova č.p.112 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. stavební pozemek

2/Cena obvyklá

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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,790}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,710$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,561$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,667$

1. budova č.p.112 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p.112

Řadová koncová, plně podsklepená budova, zděná, třípodlažní s půdním prostorem. V budově jsou prostory - 1.PP sklepní kóje, v přízemí dvě bytové jednotky 1+1 s příslušenstvím, v 2.i 3. podlaží vždy bytová jednotka 1+1 jedné a 2+1 na druhé straně. Jednotlivé konstrukční prvky viz K4.

Technický stav: Cca před 6 lety provedeny tyto opravy a rekonstrukce domu - výměna střešní krytiny, klempířské prvky, výměna oken, zbudování sociálního zázemí v jednotlivých bytech, tj. WC a koupelny /většinou umyvadla a sprchové kouty/. Nutné jsou opravy fasády i vnitřních omítek, výměny zařízení některých kuchyní, opravy podlah, případně změna vytápění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	11,40*11,40	=	129,96
1.NP	11,40*11,40+1,5*3,60	=	135,36
2.NP	135,36	=	135,36
3.NP	135,36	=	135,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	129,96 m ²	2,60 m	337,90
1.NP	135,36 m ²	3,30 m	446,69
2.NP	135,36 m ²	3,30 m	446,69
3.NP	135,36 m ²	3,30 m	446,69
Součet	536,04 m²		1 677,97

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,677,97 / 536,04 = 3,13\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $536,04 / 4 = 134,01\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	129,96*2,60	=	337,90 m ³
vrchní stavba	135,36*9,90	=	1 340,06 m ³
zastřešení	135,36*3,80/2	=	257,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	337,90 m ³
vrchní stavba	NP	1 340,06 m ³
Zastřešení	Z	257,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 935,14 m³

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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	Dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	Standard	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	Břizolitové	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	Keramické	S	100
10. Schody	Betonové	S	100

11. Dveře	Náplňové	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová, část dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramika, dřevěné	S	50
14. Povrchy podlah	Dřevěné	P	50
15. Vytápění	Přímotpy	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	Litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	Bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	Standard	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	Chybí	C	100
25. Ostatní	Chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	50	1,00	1,55
14. Povrchy podlah	P	3,10	50	0,46	0,71
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7703

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9693
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9709
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7703
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 573,90
Plná cena: 1 935,14 m ³ * 3 573,90 Kč/m ³	=	6 915 996,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 109 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 109 / 150 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100) * 0,273

Budova č.p.112 - zjištěná cena

= 1 888 067,14 Kč

Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří pouze přípojky a částečné oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
budova č.p.112	1 888 067,14 Kč
Celkem	1 888 067,14 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 888 067,14
2,00 % z ceny staveb	* 0,0200

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= 37 761,34 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

budova č.p.112	=	1 888 067,14 Kč
venkovní úpravy	=	37 761,34 Kč
Nákladové ceny – celkem	=	1 925 828,48 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

K výpočtu výnosového ocenění použito skutečně inkasované nájemné z bytových jednotek, tj. ze dvou bytů 1+1 a dvou bytů 2+1. Další dvě bytové jednotky 1+1 jsou pronajmutelné po úpravách.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
2 byty 1+1			13 000,-	156 000,-
2 byty 2+1			15 000,-	180 000,-
Výnosy celkem				336 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 336 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 294 053,62 Kč
- výměra stavebního pozemku: 469,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 135,36 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 84 868,01 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 4 243,40 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

336 000,00 * 40 % - 134 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 197 356,60 Kč

Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 385 702,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na
poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá
rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

okolí s negativním dopadem na výnos a poptávku

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 925 828,48 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 385 702,20 Kč

Rozdíl R = 2 459 873,72 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny F):

CV * 0,85 = 3 727 846,87 Kč

**Budova č.p.112 - ocenění kombinací nákladového a výnosového
způsobu - zjištěná cena = 3 727 846,87 Kč**

2. stavební pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,710$

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: 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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,710 = 0,667$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	940,-	0,667		626,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	147	469	626,98	294 053,62
Stavební pozemek - celkem			469		294 053,62

Stavební pozemek - zjištěná cena celkem = 294 053,62 Kč

C. REKAPITULACE

1. budova č.p.112 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	3 727 846,90 Kč
2. stavební pozemek	294 053,60 Kč

Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Byly porovnány objekty k bydlení lokalizované v Předlicích, nabízené v realitní inzerci internetového Seznamu. Odlišnosti, tj. jejich velikosti /počet bytových jednotek/, stav, případně vybavení jsou odlišné, upraveny koeficienty.

Budova č.p.112

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prostřední		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu, počet bytů	1,30		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,10		
K6 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
1 470 000 Kč	1,29	1 896 300 Kč	

Název:	Hrbovická		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu, počet bytů	0,70		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Celkový stav	0,80		
K6 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
5 200 000 Kč	0,40	2 080 000 Kč	

Název:	Řeháčkova		
Popis:	viz příloha		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu, počet bytů	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Celkový stav	0,90		
K6 Vliv pozemku	1,00		

Cena 2 995 000 Kč	Celkový koeficient K_C 0,73	Upravená cena 2 186 350 Kč
-----------------------------	---	--------------------------------------

Název: Řeháčkova 2		
Popis: viz příloha		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu, počet bytů	1,30	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	1,00	
Cena 2 200 000 Kč	Celkový koeficient K_C 0,95	Upravená cena 2 090 000 Kč

Název: Tovární		
Popis: viz příloha		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu, počet bytů	0,60	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
Cena 2 800 000 Kč	Celkový koeficient K_C 0,54	Upravená cena 1 512 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 512 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 952 930 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 186 350 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 952 930 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 952 930 Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá /tržní/ cena pozemek p.č.147 s budovou č.p. 112

1 952 930,- Kč

**Výsledná obvyklá /tržní/ cena po
zaokrouhlení :**

1 952 900,- Kč

slovy: Jedenmilióndevětsetpadesátdvatisícdevětset Kč

Ústí nad Labem 7.1.2020

Mgr. Ota Zeman

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5.

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. 5325-002/20 znaleckého deníku.