

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3019-139/12

O ceně objektu občanské vybavenosti č.p. 877 na stavebním pozemku č. 846 zastavěná plocha a nádvoří, stavebního pozemku č. 846 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku č. 848 ostatní plocha - manipulační, vše v k.ú. Trmice, obci Trmice, okrese Ústí nad Labem.



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, pan Václav Průša
Thomayerova 25/3
40502 Děčín IV-Podmokly

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé pro účely insolvenčního řízení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 4.5.2012 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a včetně 3 strany příloh. Objednateli se předává v ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem, 10.5.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o administrativní i obvyklé ceně nemovitostí sestávající se z objektu občanské vybavenosti č.p. 877 s příslušenstvím a pozemky v obci Trmice, katastrální území Trmice, který si vyžádal insolvenční správce pan Václav Průša

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	objekt občanské vybavenosti
Adresa nemovitosti:	Trmice 877 400 04 Trmice
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Trmice
Katastrální území:	Trmice
Počet obyvatel:	3 193

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 51,2589 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. f) : $ZC = C_p * 3,0 = 153,78 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 4.5.2012 za přítomnosti insolvenčního správce a zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 1070 pro obec Trmice, katastrální území Trmice
- kopie katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele a majitele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- znalecký posudek č. 5791-566/03 ing. Vítězslava Veselého

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: REPAM-UL, s.ro., Špitálské náměstí 3367/12, 40001 Ústí nad Labem-centrum, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: REPAM-UL, s.ro., Špitálské náměstí 3367/12, 40001 Ústí nad Labem-centrum, vlastnictví: výhradní

dle LV č. 1070 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)
- bez zápisu, který by ovlivnil cenu nemovitosti

část E Nabývací tituly

Smlouva V11 2506/97 Kupní smlouva ze dne 24.7.1997 s právními účinky vkladu ke dni 25.7.1997

6. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena výkresová dokumentace - zaměření stavu z r. 1998. 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 nálezů na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je budova - objekt občanské vybavenosti, který byl původně využíván ke sportovním účelům, od r.1997 jako sklad technického materiálu, nyní bez využití.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky, venkovní úpravy a porosty..

Trmice jsou samostatná průmyslová obec propojená s krajským městem MHD. Dle Lexikonu měst a obcí mají 3 193 obyvatel, veškeré základní služby, obchody; veřejné sítě včetně plynu a kanalizace.

Ústí nad Labem je statutární město s veškerým základním a vyšším vybavením. Současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 94 464. 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).

Vlastní objekt je lokalizován na okraji Trmic za Ústím nad Labem - Předlicemi. Areál vyplňuje roh komunikací Havlíčkova a Tyršova. Objekt je napojen na veřejnou síť elektro a vody, přípojka kanalizace, plynová přípojka není.

8. Obsah znaleckého posudku

A Vyhláškové ocenění

1. Ocenění staveb

1.1. Budova č.p. 807

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek

2.2. Manipulační plocha

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny

B Obvyklá cena

A. Znalecký posudek - vyhláška

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. budova č.p. 807

Popis:

Objekt není pronajímán. Za základ byla vzata obvyklá cena pronájmu za skladové prostory v této oblasti, zkonzultované s realitními kanceláři.

Nákladové ocenění staveb pro zjištění nákladů a odpisů

Budova č.p. 807

Popis:

Zděný objekt členitého půdorysu. Objekt je zčásti podsklepený, má jedno nadzemní podlaží z vyvýšenou částí. Krov dřevěný pultový, střešní krytina lepenková, klempířské konstrukce pozinkované, bleskosvod instalován. Faasádní omítka vápenná hladká, obvodové zdivo 45 cm. Stropy polspalné, podlahy parkety, betonová mazanina. Schodiště dřevěné n okna dřevěná dvojí. Dveře náplňové a hladké, elektrinstalace i motorová. Vytápění elektrickou, ohřev vody bojlerem. Sanitární zařízení na pokraji životnosti - WC, umyvadla, pisoáry.

V objektu se nachází velký skladový prostor, dva menší sklady, chodba, WC, umývárna, kancelář a šatna. Kanalizace je svedena do žumpy. Napojení na veřejnou kanalizaci a plyn je možné, ale není realizováno.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	6,95*4,40	=	30,58
1.NP	27,78*10,96+4,90*10,96+12,63*2,25	=	386,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	30,58 m ²	1,90 m	58,10
1.NP	386,59 m ²	4,60 m	1 778,31
Součet	417,17		1 836,41

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 836,41 / 417,17 = 4,40 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 417,17 / 2 = 208,58 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměř:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba	30,58*1,90 =	58,10 m ³
vrchní stavba	27,78*10,96*(0,10+5,07)+4,90*10,96*(0,10+4,10)+12,63*2,25*(0,10+3,15)+10,96*5,65*3,63 =	2 116,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	58,10 m ³
vrchní stavba	NP	2 116,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 174,90 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 včetně zemních prací		P	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		P	50
7. Úprava vnitřních povrchů		S	50
8. Úprava vnějších povrchů		P	100
9. Vnitřní obklady keramické		P	100
10. Schody		P	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		P	100
14. Povrchy podlah		P	50
14. Povrchy podlah		S	50
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		P	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod	í	X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100
24. Výtahy	Chybí	X	100

25. Ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra	X	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
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	P	4,20	50	0,46	0,97
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	50	1,00	2,10
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	P	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	50	0,46	0,67
14. Povrchy podlah	S	2,90	50	1,00	1,45
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	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 vybavení	P	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					86,58

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K2 = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9516
Koeficient K3 = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu)		*	0,8658
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,1220
Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	2 846,89
Plná cena:	2 174,90 m³ * 2 846,89 Kč/m³	=	6 191 701,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 80 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
 Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 90 = 88,889 \%$
 Maximální opotřebením může dle přílohy č. 14 činit 85 % - 5 262 945,90 Kč

Budova č.p. 807 - zjištěná cena = 928 755,16 Kč

Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
 Délka: 20,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 20,00 m * 340,- Kč / m = 6 800,- Kč
 Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000
 Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3230
Plná cena: = 15 796,40 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou:

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,667 \%$ - 10 530,99 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = 5 265,41Kč

Žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
 Výměra: 5,00 m³ obestavěného prostoru
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 5,00 m³ * 2 300,- Kč / m³ = 11 500,- Kč
 Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000
 Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3270
Plná cena: = 26 760,50 Kč

Výpočet opotřebením lineární metodou:

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,000 \%$ - 21 408,40 Kč

Žumpa - zjištěná cena = 5 352,10Kč

Plot

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Výměra:	72*1,5 = 108,00 m ² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 108,00 m ² * 240,- Kč / m ²	=	25 920,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3230
Plná cena:	=	60 212,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 35 = 85,714 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %	-	51 180,34 Kč
Plot - zjištěná cena	=	9 031,82Kč

Plot 2

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
Výměra:	87,5*1,3 = 113,75 m ² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 113,75 m ² * 435,- Kč / m ²	=	49 481,25 Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3230
Plná cena:	=	114 944,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 50 = 100,000 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 %	-	97 703,20 Kč
Plot 2 - zjištěná cena	=	17 241,74Kč

Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
 Výměra: 1,00 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks * 3 420,- Kč / ks = 3 420,- Kč
 Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0000
 Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,3230
Plná cena: = 7 944,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 5 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 5 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 5 = 100,000 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 14 činit 85 % - 6 752,96 Kč

Vrata - zjištěná cena = 1 191,70Kč

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

budova č.p. 807 = 928 755,16 Kč
 Přípojka vody = 5 265,41 Kč
 Žumpa = 5 352,10 Kč
 Plot = 9 031,82 Kč
 plot 2 = 17 241,74 Kč
 Vrata = 1 191,70 Kč
966 837,93 Kč

Nákladové ceny - celkem: = **966 837,93Kč**

Ocenění výnosovým způsobem:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Nemovitosti pro obchod a administrativu
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
1.NP	300,00	500,-	150 000,-
Výnosy celkem			150 000,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 150 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 100 871,34 Kč
 Výměra stavebního pozemku: 501 m²
 Skutečně zastavěná plocha: 387 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 77 918,58 Kč
 Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 3 895,93 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

150 000,00 * 40 % = 60 000,00

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 60 000,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 86 104,07 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 230 058,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 966 837,93

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 230 058,10

Rozdíl R = 263 220,17

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny A):

CV * 1,15 = 1 414 566,81 Kč

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu = 1 414 566,81 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební pozemek

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,6170

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1220

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-------	---------------	-----------------------------------

§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 28 odst. 1 a 2	153,78	1,00	2,1220	0,6170		201,340
------------------	--------	------	--------	--------	--	---------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	846	501,00	201,340	100 871,34
------------------	----------------------------	-----	--------	---------	------------

Stavební pozemek – celkem					100 871,34
---------------------------	--	--	--	--	------------

Stavební pozemek - zjištěná cena = 100 871,34 Kč

2.2. manipulační plocha

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)						0,6170
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):						2,1220
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:						
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 4 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zast. pro skládky						
§ 28 odstavec 4	153,78	0,50	2,1220	0,6170		100,670
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
§ 28 odstavec 4	ostatní plocha	848	3 262,00	100,670		328 385,54
Stavební pozemek – celkem						328 385,54

Manipulační plocha - zjištěná cena = 328 385,54 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. okrasné dřeviny

Okrasné dřeviny: příloha č. 37.

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Listnaté stromy I (lípa)	90	6,00 ks	51 420,-	- 50 %	25 710,-	154 260,-
Listnaté stromy I (dub)	90	2,00 ks	51 420,-	- 50 %	25 710,-	51 420,-
Součet:						205 680,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 37):					*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 14)					*	1,000
Koeficient prodejnosti K_p					*	1,000
Celkem - okrasné dřeviny						= 154 260,- Kč

Okrasné dřeviny - zjištěná cena 154 260,- Kč

Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen vyhláška

1. Ocenění staveb	
1.1. budova č.p. 807	1 414 566,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 414 566,80 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. stavební pozemek	100 871,30 Kč
2.2. manipulační plocha	328 385,50 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	429 256,80 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. okrasné dřeviny	154 260,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	154 260,- Kč
Celkem	1 998 083,60 Kč
<u>Rekapitulace výsledných cen, celkem</u>	<u>1 998 083,60 Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 998 080,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátosmtisícšedesát Kč

Obvyklá cena

1/ Cena nákladová /stavby/	966 840,-Kč
Pozemky	429 260,-Kč
Celkem	1 396 100,-Kč
2/ Cena výnosová – celek /+ pozemek/.....	1 659 320,-Kč
3/ Porovnání	
Pro menší počet vzorků porovnání konzultováno s realitními kanceláři v UL	
.....	1 500 000,-Kč

Cena obvyklá byla stanovena s přihlédnutím ke všem hodnotám včetně k ceně vyhláškové

Cena obvyklá:

1 600 000,- Kč

slovy: Jedenmilionšeststtisíc Kč

V Ústí nad Labem, 10.5.2012

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

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. 3019-139/12 znaleckého deníku.