

Kraj : Ústecký  
Okres : Děčín  
Katastr.území : Varnsdorf

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 3734 - 087/2013**

o ceně nemovitosti provozního areálu s objektem č.p.2526 a s příslušenstvím v obci a k.ú.Varnsdorf, místní část Varnsdorf.

**Objednavatel posudku:** Top Credit a.s.  
Na Valích 641  
440 01 Louny

**Účel posudku:** Zjištění ceny nemovitosti

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

**Oceněno ke dni:** 10. září 2013

**Posudek vypracoval:** Jiří Pimpara  
Máchova 1203/24  
408 01 Rumburk

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 30 stran.

V Rumburku, dne 12. září 2013

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v zastavěném území města; v místní části Varnsdorf v Sedlářské ulici; ve smíšené zástavbě rodinných domů a objektů pro občanskou vybavenost a služby; v mírně svažitém terénu; a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena provozním objektem č.p.2526 s pozemkem p.č.249; objektem skladu bez č.p. s pozemkem p.č.250/5; dalšími pozemky p.č.240/1, 241 a 250/1; vše v k.ú.Varnsdorf, a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů. Areál byl využíván jako dílny odborné výchovy místní vyšší odborné a střední školy s příslušenstvím; ke dni ocenění není pronajat.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Varnsdorf, obec Varnsdorf, list vlastnictví č.3193, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2013.

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Varnsdorf vyhotovená dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2013 v měřítku 1:1000.

Informace z archivu Městského úřadu ve Varnsdorfu.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 10.9.2013 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně zástupce objednavatele posudku.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.3193 pro k.ú.Varnsdorf, obec Varnsdorf zapsán :

Ústecký kraj  
Velká Hradební 3118/48  
400 02 Ústí nad Labem

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Hala č.p.2526
- 2) Hala skladu bez č.p.
- 3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 4) Stavební pozemek p.č.249
- 5) Stavební pozemek p.č.250/5
- 6) Ost.plocha p.č.250/1-funkč.celek se stav.pozemkem
- 7) Pozemek p.č.241 v územ.plánu pro zástavbu
- 8) Pozemek p.č.240/1 v územ.plánu pro zástavbu
- 9) Trvalé porosty zjednodušeným způsobem

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ – administrativní nákladový způsob

### 2.1 Hala č.p.2526

Oceněno podle § 3, přílohy č.3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Jedná se o převážně jednopodlažní nepodsklepený volně stojící původně výrobní objekt bez jeřábové dráhy vybudovaný na pozemku p.č.249 v oploceném areálu dílen odborné výchovy místní vyšší odborné a střední školy. Objekt má obdélníkový půdorys, je jednopodlažní třítraktový, dva krajní trakty mají pultové střechy, střední trakt s centrální chodbou je oproti krajním traktům zvýšený a má rovněž pultovou střechu. Na části jižní strany objektu je provedena dvoupodlažní nepodsklepená přístavba se sedlovou střechou velmi mírného spádu. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné cihelné tl.500 mm v úrovni 1.P a tl. 300 až 500 mm v úrovni 2.P. Strop 1.P i střešní konstrukce jsou provedeny z železobetonových žebírkových panelů a stropní či střešní nabetonávky na vložené tepelné izolaci. Střešní krytina je živичná svařovaná. Objekt je založen na základových pasech. Podlahy jsou průmyslové na původní betonové mazanině. Okna jsou v 1.P převážně ze skleněných tvárníc s výklopnými ocelovými prosklenými větračkami; okna v bytě ve 2.P jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné hladké i ocelové, vrata jsou plechová otevíravá. Vytápění objektu je etážové teplovodní plynovými kotli zapojenými do série (celkem 7 plynových kotlů v 1.P pro 1.P a jeden plynový kotel ve 2.P pro byt ve 2.P). Ohřev TUV je zajištěn el.boilery. Větrání objektu je zajištěno většinou přímé okny. V objektu není výtah, v kuchyni služebního bytu ve 2.P chybí sporák. Instalovaná technologie v dílnách se tímto posudkem neoceňuje a bude oceněna samostatně příslušným znalcem.

Dispozice : 1.P - zádveří, centrální středová chodba, kancelář, garáž, šatna chlapci s umývárnou a WC, šatna dívky s umývárnou a WC, elektrorozvodna, sklad nářadí, dílna kovárny s kabinetem, dílna soustružny s kabinetem a brusírnou, dílna frézovny, truhlářská dílna, zámečnická dílna s kabinetem, dva sklady, elektrodílna s kabinetem, učebna elektro; v přístavbě pak sklad, kotelna, komora a schodiště do 2.P; 2.P - služební byt (chodba, kuchyň s jídelnou, tři pokoje, koupelna s WC, spíž).

Objekt byl vybudován dle odborného odhadu cca v letech 1954 až 1955. Údržba je částečně zanedbaná, výměnu vyžaduje zejména střešní krytina dvoupodlažní přístavby a celý služební byt ve 2.P této přístavby, kam dlouhodobě zatéká a byt je již cca 5 let pro stavební závady prázdný. Dále je nutná oprava sociálních zařízení v 1.P objektu. Cca v roce 2003 byla provedena výměna střešní krytiny na jednopodlažní části objektu vč. nového zateplení střechy této jednopodlažní části a vč.výměny klempířských konstrukcí a hromosvodu. Ve stejné době bylo provedeno i nové vytápění objektu vč.jeho plynofikace.

Voda je připojena přípojkou z veřejného vodovodu. Odkanalizování je provedeno do veřejné kanalizace přes biologický septik. El.energie je připojena vrchní přípojkou ze sítě NN. Plyn je napojen plynovou přípojkou z veřejného plynovodu.

#### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251  
SKP: 46.21.13.1..2  
Typ podle účelu užití: E - budovy pro průmysl bez jeřábových drah  
Druh konstrukce: Zděné

#### 2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$48,15 * 20,50 * 3,67 + 48,15 * 3,60 * 1,80 + 20,50 * 10,75 * 4,17 + 9,85 * 13,00 * 7,64$	=	5831.84 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$48,15 * 16,90 * 0,40/2 + 48,15 * 3,60 * 0,18/2 + 20,50 * 10,75 * 0,38/2 + 9,85 * 13,00 * 0,30/2$	=	239.43 m <sup>3</sup>
		celkem =	6071.27 m <sup>3</sup>

## 2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.NP	48,15 * 20,50 + 20,50 * 10,75 + 9,85 * 13,00 1335.50 m <sup>2</sup>	3.52 m	3.77 m
2.NP	13,00 * 9,85 128.05 m <sup>2</sup>	2.66 m	2.91 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 731.77 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.69 m.

## 2.1.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
15.	Vytápění nadstandard	0.01300	100%	0.013
25.	Ostatní chybí	0.06900	80%	-0.0552*1.852
				-0.08923

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.08923) = 0.9518$$

## 2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 58 let a životnosti 95 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 61.0526%.

## 2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.620,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 1.0750
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 731.77 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9290
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.80 / 3.69 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0588
K4: podle vybavení stavby		x 0.9518
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5200
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.791,44
Cena za celý obestavěný prostor 6071.27 m <sup>3</sup>	= Kč	10.876.315,93
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	10.876.315,93
Snížení ceny za opotřebení 61.0526%	- Kč	6.640.273,66
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	4.236.042,27
<b>Hala č.p.2526</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>4.236.042,-</b>

## 2.2 Hala skladu bez č.p.

Oceněno podle § 3, přílohy č.3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený volně stojící skladový objekt vybudovaný na pozemku p.č.250/5 v oploceném areálu dílen odborné výchovy místní vyšší odborné a střední školy. Objekt má čtvercový půdorys a sedlovou střechu. Svislé obvodové konstrukce jsou na třech stranách objektu zděné cihelné tl.300 mm, čelní strana s vraty je plechová jednostranně opláštěná. Zastřešení je provedeno s ocelových příhradových vazníků bez podhledu, střešní krytina je z vlnitého plechu. Objekt je založen na základových pasech. Podlahy jsou z betonové mazaniny. Okna nejsou zřízena, vrata jsou plechová dvoukřídlová. Vytápění objektu není zajištěno, objekt není zateplen. V objektu není výtah. Objekt je připojen jen na el.energii ze sousedního objektu č.p. 2526.

Dispozice : 1.P - sklad.

Objekt byl vybudován dle odborného odhadu cca v letech 1964 až 1965 jako krytý sklad uhlí pro původní uhelnou kotelnu v sousedním objektu č.p.2526. Po roce 2000 je užíván jako sklad. Údržba je částečně zanedbaná, opravu vyžaduje zejména střešní krytina vč.okapových žlabů a svodů, plechová čelní stěna vyžaduje nové nátěry.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1252
SKP:	46.21.13.2..2
Typ podle účelu užití:	J - skladování a manipulace
Druh konstrukce:	Zděné

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10,70 * 10,70 * 4,80	=	549.55 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10,70 * 10,70 * 1,50/2	=	85.87 m <sup>3</sup>
		celkem =	635.42 m <sup>3</sup>

### 2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.NP	10,70 * 10,70 114.49 m <sup>2</sup>	4.80 m	4.85 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 114.49 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 4.85 m.

### 2.2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
2.	<b>Svislé konstrukce</b> podstandard	0.29300	25%	-0.07325
3.	<b>Stropy</b> chybí	0.08900	100%	-0.089*1.852
10.	<b>Schody</b> chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852
11.	<b>Dveře</b> chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
13.	<b>Okna</b> chybí	0.04300	100%	-0.043*1.852

<b>25. Ostatní</b>			
chybí	0.06200	100%	-0.062*1.852
			<u>-0.48625</u>

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.48625) = 0.7374$$

## 2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 48 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

## 2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.599,-</b>
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 1.0750
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 114.49 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9776
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.80 / 4.85 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8773
K4: podle vybavení stavby		x 0.7374
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0950
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3720
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>847,22</b>
Cena za celý obestavěný prostor 635.42 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>538.340,53</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>538.340,53</b>
Snížení ceny za opotřebení 60%	- Kč	<b>323.004,32</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>215.336,21</b>
<b>Hala skladu bez č.p.</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>215.336,-</b>

## 2.3 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 10 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, septik, oplocení, zpevněná plocha, vrata a vrátka, atd. Ocení se podílem ve výši 3 % z ceny hlavních staveb.

### 2.3.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Hala č.p.2526	4236042.00
2.	Hala skladu bez č.p.	209660.00
Celkem zjištěná cena		4445702.00

### 2.3.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	<b>4.445.702,-</b>
3% ze zjištěné ceny	= Kč	<b>133.371,06</b>
<b>Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>133.371,-</b>

## 2.4 Stavební pozemek p.č.249

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.249 - zast.pl. a nádvoří - o výměře 1478 m<sup>2</sup>

Pozemek je zastavěn výrobním objektem č.p.2526. V místě je veřejná kanalizace, plynovod i vodovod.

### 2.4.2 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

### 2.4.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (15802 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	144,74
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	144,74
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	159,21
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5200
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	174,94
Cena za celou výměru 1478.00 m <sup>2</sup>	= Kč	258.558,33
<b>Stavební pozemek p.č.249</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>258.558,-</b>

## 2.5 Stavební pozemek p.č.250/5

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

### 2.5.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.250/5 - zast.pl. a nádvoří - o výměře 115 m<sup>2</sup>

Pozemek je zastavěn skladovou halou bez č.p. V místě je veřejná kanalizace, plynovod i vodovod.

### 2.5.2 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

### 2.5.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (15802 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	144,74
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	144,74
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	159,21
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0950
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3720
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	124,08
Cena za celou výměru 115.00 m <sup>2</sup>	= Kč	14.269,41
<b>Stavební pozemek p.č.250/5</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>14.269,-</b>

## 2.6 Ost.plocha p.č.250/1-funkč.celek se stav.pozemkem

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

### 2.6.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.250/1 - ost.pl., jiná plocha - o výměře 1790 m<sup>2</sup>

Pozemek tvoří funkční celek s pozemkem p.č.249 zastavěným provozní halou č.p.2526 a je užíván jako dvůr. V místě je veřejná kanalizace, plynovod i vodovod.

### 2.6.2 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

### 2.6.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (15802 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	144,74
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	144,74
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	159,21
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5200
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	174,94
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	69,98
Cena za celou výměru 1790.00 m <sup>2</sup>	= Kč	125.255,59
<b>Ost.plocha p.č.250/1-funkč.celek se stav.pozemkem</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>125.256,-</b>

## 2.7 Pozemek p.č.241 v územ.plánu pro zástavbu

Oceněno podle § 32, 28 vyhlášky.

### 2.7.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.241 - orná půda - o výměře 1985 m<sup>2</sup>

Pozemek je ke dni ocenění využit jako louka. V územním plánu města je pozemek veden jako plocha pro výstavbu objektů služeb a občanské vybavenosti v návrhovém období. V místě je místní kanalizace, veřejný vodovod, rozvod el.energie a plynovod. Pozemek je situován ve svažitém terénu orientovaném na severozápad.

### 2.7.2 Úprava ceny pozemku

Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ (až -4%) -2%

Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%) -2%

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 5%

### 2.7.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 32, 28 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (15802 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	144,74
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	144,74
Po započtení 1.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	146,19
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1410
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5980



Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	187,17
Po vynásobení koeficientem 0.30	= Kč	56,15
Cena za celou výměru 1985.00 m <sup>2</sup>	= Kč	111.457,57
<b>Pozemek p.č.241 v územ.plánu pro zástavbu</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>111.458,-</b>

## 2.8 Pozemek p.č.240/1 v územ.plánu pro zástavbu

Oceněno podle § 32, 28 vyhlášky.

### 2.8.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.240/1 - trvalý travní porost - o výměře 4976 m<sup>2</sup>

Pozemek je ke dni ocenění využit jako louka. V územním plánu města je pozemek veden jako plocha pro výstavbu objektů služeb a občanské vybavenosti v návrhovém období. V místě je místní kanalizace, veřejný vodovod, rozvod el.energie a plynovod. Pozemek je situován ve svažitém terénu orientovaném na severozápad.

### 2.8.2 Úprava ceny pozemku

Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ (až -4%)		-3%
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%)		-3%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)		5%

### 2.8.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 32, 28 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	144,74
$(35 + (15802 - 1000) \times 0.007414) \times 1.00$		
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	144,74
Po započtení -1.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	143,29
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1410
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5980
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	183,46
Po vynásobení koeficientem 0.30	= Kč	55,04
Cena za celou výměru 4976.00 m <sup>2</sup>	= Kč	273.869,23
<b>Pozemek p.č.240/1 v územ.plánu pro zástavbu</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>273.869,-</b>

## 2.9 Trvalé porosty zjednodušeným způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

<b>Trvalé porosty zjednodušeným způsobem</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>4.520,-</b>
--	-----------------------	----------------

### 3. REKAPITULACE – administrativní nákladový způsob

1) Hala č.p.2526	Kč	4.236.042,-
2) Hala skladu bez č.p.	Kč	215.336,-
3) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	133.371,-
4) Stavební pozemek p.č.249	Kč	258.558,-
5) Stavební pozemek p.č.250/5	Kč	14.269,-
6) Ost.plocha p.č.250/1-funkč.celek se stav.pozemkem	Kč	125.256,-
7) Pozemek p.č.241 v územ.plánu pro zástavbu	Kč	111.458,-
8) Pozemek p.č.240/1 v územ.plánu pro zástavbu	Kč	273.869,-
9) Trvalé porosty zjednodušeným způsobem	Kč	4.520,-
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>5.372.679,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>5.372.680,-</b>
<hr/>		

Slovy: Pětmilionůtřístasedmdesátdvatisícešestsetosmdesát Kč

V Rumburku, dne 12. září 2013

.....  
vypracoval

## 4. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod :

### a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní bez koeficientu Kp vždy a ve všech možných případech. – bude tak zjištěna věcná hodnota.

### b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

### c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

## 4.1 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

### 4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp
1.	Hala č.p.2526	8146219.00
2.	Hala skladu bez č.p.	578860.00
3.	Venkovní úpravy	261295.00
4.	Stavební pozemek p.č.249	497228.00
5.	Stavební pozemek p.č.250/5	38359.00
6.	Ost.plocha p.č.250/1	240876.00
7.	Pozemek p.č.241 v územ.plánu pro zástavbu	186384.00
8.	Pozemek p.č.240/1 v územ.plánu pro zástavbu	457975.00
9.	Trvalé porosty	4520.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		10411716.00

<b>Věcná hodnota - administrativní bez Kp</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>10.411.716,-</b>
---	-----------------------	---------------------

## 4.2 Výnosový způsob

Pro výnosový způsob ocenění se v daném případě uvažují místně obvyklé nájmy 30 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro vytápěné výrobní a skladovací prostory a 10 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro nevytápěné sklady. Roční náklady na pojištění nemovitosti se uvažují ve výši 1 promile z reprodukční ceny budov (22,5 milionu Kč); roční náklady na údržbu nemovitosti se uvažují ve výši 2,5 % z reprodukční ceny budov; náklady na správu nemovitosti se uvažují v částce 12000 Kč za rok.

### 4.2.1 Výměry a nájemné

Prostor	Rozměry	Plocha m <sup>2</sup>	Nájemné
služby	1050	1050.00	378000.00
sklad	103	103.00	12360.00
Podlahová plocha a nájemné celkem		1153.00	390360.00

## 4.2.2 Výpočet výnosové hodnoty objektu

Výpočet ceny výnosovým způsobem:

Výpočet ročního upraveného nájemného (N):

Roční nájemné	= Kč	390.360,-
Roční částka daně z nemovitosti	- Kč	14.000,-
Roční částka zaplaceného pojistného	- Kč	24.000,-
Roční odpisy a jiné náklady	- Kč	575.000,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-

Výsledné roční upravené nájemné činí

= Kč -222.640,-

Míra kapitalizace  $p = 9\%$

Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem =

=  $CV = N/p \times 100 = -222.640,- / 9\% \times 100$

= Kč 0,-

**Výnosová hodnota**

**Cena celkem Kč**

**0,-**

## 4.3 Porovnávací hodnota

V této části znalec stanoví cenu nemovitosti metodou porovnání. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů, dále údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

Obdobný typ nemovitostí je v lokalitě Varnsdorf prodejní a obchodovatelný. Jsou k dispozici údaje z vlastní databáze a z podkladů spolupracujících realitních kanceláří v místě. K porovnání realitní inzerce.

### 4.3.1 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.1

#### 4.3.1.1 Popis

Srovnávacím objektem č.1 je provozní areál ve Varnsdorfu, v zastavěné části města. Jedná se o areál s hlavním třípodlažním provozním zděným objektem; v objektu je truhlárna, kovoobrábění, autoopravna, sklady, sociální zařízení pro každý provoz a další prostory. Vytápění centrální, úplné instalace, možnost parkování v areálu. Kompletní inženýrské sítě v místě. Opotřebením 60 %, provedena oprava střechy a sociálních zařízení i výměna oken. Užitná plocha cca 2800 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků v areálu je 4931 m<sup>2</sup>. Areál je nabízen realitní kanceláří za nabídkovou cenu 10.000.000 Kč; pro účely ocenění se tato cena upraví koeficientem 0,75.

Areál mírně lepší vybavenosti s obdobným konstrukčním provedením. Má větší užitnou plochu a menší pozemky. Rovněž má obdobné opotřebením jako oceňovaná nemovitost. V místě jsou obdobné inženýrské sítě. Nemovitost je v lepší poloze.

#### 4.3.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Varnsdorf
Místnosti:	výroba a služby
Příslušenství:	pozemky 4931 m <sup>2</sup>
Jiné:	opotřebením 60 %

#### 4.3.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.02

2.	K2 - velikost	1.03
3.	K3 - příslušenství	1.01
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.02
5.	K5 - jiné	0.97
6.	K6 - úvaha znalce	1.02

---

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.07086

#### 4.3.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	10.000.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.7500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	7.500.000,-

---

### 4.3.2 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.2

#### 4.3.2.1 Popis

Srovnávacím objektem č.2 je provozní areál ve Varnsdorfu, v centru zastavěné části města. Jedná se o areál s hlavním dvoupodlažním provozním zděným objektem; v objektu jsou výrobní prostory bývalé masné výroby, sklady, sociální zařízení a další prostory. Vytápění centrální, úplné instalace, možnost parkování v areálu. Kompletní inženýrské sítě v místě. Opotřebením 70 %, zahájena oprava části 1.P na prodejnu. Užitná plocha cca 2000 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků v areálu je 1747 m<sup>2</sup>. Areál je nabízen realitní kanceláří za nabídkovou cenu 2.950.000 Kč; pro účely ocenění se tato cena upraví koeficientem 0,85.

Areál mírně lepší vybavenosti s obdobným konstrukčním provedením. Má větší užitnou plochu a mnohem menší pozemky. Rovněž má větší opotřebením než oceňovaná nemovitost. V místě jsou obdobné inženýrské sítě. Nemovitost je v lepší poloze.

#### 4.3.2.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Varnsdorf
Místnosti:	výroba a služby
Příslušenství:	pozemky 1747 m <sup>2</sup>
Jiné:	opotřebením 70 %

#### 4.3.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	1.02
2.	K2 - velikost	1.01
3.	K3 - příslušenství	1.01
4.	K4 - technický stav a vybavení	0.98
5.	K5 - jiné	0.95
6.	K6 - úvaha znalce	1.00

---

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.96871

#### 4.3.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	2.950.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	2.507.500,-

---

### 4.3.3 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.3

#### 4.3.3.1 Popis

Srovnávacím objektem č.3 je provozní areál ve Varnsdorfu, v zastavěné části města. Jedná se o areál s hlavním dvoupodlažním provozním zděným objektem a s plechovou skladovací halou; v objektu je administrativa, prodejní prostory, sklady a sociální zařízení. Vytápění centrální, úplné instalace, možnost parkování v areálu. Kompletní inženýrské sítě v místě. Opotřebení 60 %. Užitná plocha cca 2400 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků v areálu je 11760 m<sup>2</sup>. Areál je nabízen realitní kanceláří za nabídkovou cenu 9.999.900 Kč; pro účely ocenění se tato cena upraví koeficientem 0,75.

Areál mírně lepší vybavenosti s obdobným konstrukčním provedením. Má větší užitnou plochu a větší pozemky. Rovněž má obdobné opotřebení jako oceňovaná nemovitost. V místě jsou obdobné inženýrské sítě. Nemovitost je v lepší poloze.

#### 4.3.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Varnsdorf
Místnosti:	výroba a služby
Příslušenství:	pozemky 11760 m <sup>2</sup>
Jiné:	opotřebení 60 %

#### 4.3.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	1.01
2.	K2 - velikost	1.02
3.	K3 - příslušenství	1.01
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.01
5.	K5 - jiné	1.01
6.	K6 - úvaha znalce	1.02
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.08264

#### 4.3.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	9.999.900,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.7500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	7.499.925,-

### 4.3.4 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

#### 4.3.4.1 Popis

Oceňovaným objektem je provozní areál ve Varnsdorfu, v zastavěné části města. Jedná se o areál s hlavním převážně jednopodlažním provozním zděným objektem; v objektu jsou školní dílny a sklady, sociální zařízení pro muže a ženy a další prostory. Vytápění centrální, úplné instalace. Kompletní inženýrské sítě v místě. Další samostatná nevytápěná skladová hala. Opotřebení 61 %, služební byt ve 2.P vyžaduje opravy. Užitná plocha cca 1250 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků v areálu je 10344 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.4.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Varnsdorf
Místnosti:	výroba a služby
Příslušenství:	pozemky 10344 m <sup>2</sup>
Jiné:	opotřebení 61 %

#### 4.3.4.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srovnáv. objektu Kč	Index odlišnosti	Cena oceňov. objektu Kč
1	7500000	1.071	7003455
2	2507500	0.969	2588521
3	7499925	1.083	6927697
Celk. průměr			5506558
Minimum			2588521
Maximum			7003455

#### 4.3.4.4 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	2.588.500,-
Průměrná cena objektu	= Kč	5.506.600,-
Maximální cena objektu	= Kč	7.003.500,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	4.844.400,-
<b>Porovnání jako celku - oceňovaný objekt</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>4.844.400,-</b>

## 5. Obvyklá (tržní) cena - odborný odhad

Pro stanovení obvyklé ceny je použita analýza pomocných propočtů srovnávacích cen nemovitostí a po zvážení všech okolností, vlivů, s přihlédnutím především k :

- dislokaci v obci a v lokalitě (v zastavěné části města ve smíšené zóně)
- údržbě objektů, k jejich konstrukcím i vybavení a velikosti
- potřebě celkové opravy služebního bytu ve 2.P objektu č.p.2526
- ke skutečnosti, že instalovaná technologie není součástí tohoto ocenění
- ke skutečnosti, že ve Varnsdorfu je po uvedeném typu nemovitostí v současnosti slabší poptávka (ceny nemovitostí zde klesly vzhledem k výbušné situaci v celém Šluknovském výběžku způsobené silnou konfliktní skupinou obyvatel a eskalující koncem léta 2011 násilnými střety, které byly hojně šířeny medií do celé republiky)

Ize předpokládat, že se cena obvyklá bude pohybovat na úrovni pomocných propočtů u ceny srovnávací mírně pod průměrnou hranicí. Pro oceňovanou nemovitost v daném rozsahu je dle názoru znalce reálná obvyklá cena :

1) Věcná hodnota (časová cena)	<b>Kč</b>	<b>10.411.716,-</b>
2) Výnosová hodnota	<b>Kč</b>	<b>0,-</b>
3) Administrativní cena	<b>Kč</b>	<b>5.372.680,-</b>
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	<b>Kč</b>	<b>4.844.400,-</b>
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu</b>		<b>Kč 4.840.000,-</b>

Slovy: Čtyřimilionyosmsetčtyřicettisíc Kč

V Rumburku dne 12.9.2013

Otisk znalecké pečeti :

Jiří Pimpara



## 6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.: Spr.3990/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3734 - 087/2013.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jiří Pimpara  
Máchova 1203/24  
408 01 Rumburk

## FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



Obrázek 1 až 3 - VÝCHODNÍ POHLED NA OBJEKT Č.P.2526

## FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



Obrázek 4 až 6 – DVOUPODLAŽNÍ PŘÍSTAVBA A ZADNÍ TRAKT OBJEKTU Č.P.2526

## FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



Obrázek 7 - SEVEROVÝCHODNÍ POHLED NA OBJEKT Č.P.2526



Obrázek 8 až 9 – SKLADOVÁ HALA BEZ Č.P.

## FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



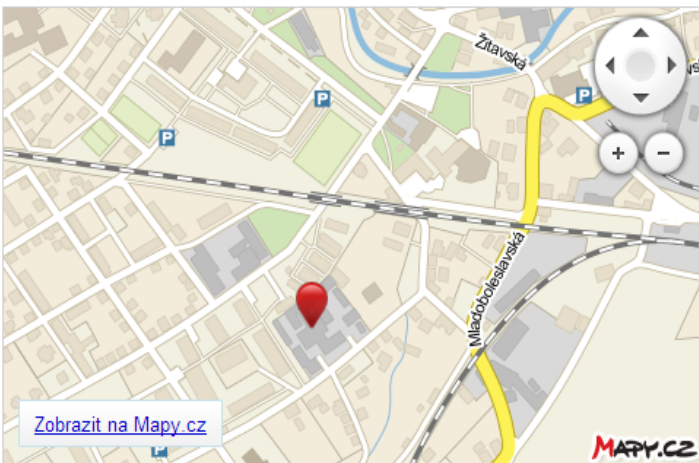
Obrázek 10 – DÍLENSKÝ PROSTOR V 1.P OBJEKTU Č.P.2526



Obrázek 11 až 14 – PROSTORY SLUŽEBNÍHO BYTU VE 2.P OBJEKTU Č.P.2526

# POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

## SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.1



### Prodej, výroba, 4 931 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>10 000 000 Kč</b> za nemovitost (k jednání) + provize RK
Cena za m <sup>2</sup> :	2 028 Kč za m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	informace v kanceláři
Adresa:	Karlova, Varnsdorf
Datum aktualizace:	22.08.2013
ID zakázky:	13430
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Plocha užitná:	4 931 m <sup>2</sup>
Datum nastěhování:	<b>22.08.2012</b>
Voda:	Místní zdroj
Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V

#### Popis:

Nabízíme k prodeji areál o celkové zastavěné ploše 4931 m<sup>2</sup>, nacházející se v centru města Varnsdorf, ulice Karlova. V současnosti probíhá celková rekonstrukce areálu, především se jedná o vybudování malometrážních bytů ( celkem 14 ) a tří nových provozoven. Momentálně jsou prostory využity k pronájmu 4 firmám ( truhlářství, autoopravna, kovoobrábění a sklad ). Každá firma má k dispozici vlastní sociální zázemí. Veškeré sociální zařízení je po rekonstrukci, na objektu je nová střeška, z větší části jsou vyměněná okna, celý objekt má vlastní kanalizaci. Rozvody elektřiny jsou v mědi. V areálu je zajištěno i parkování pro zákazníky a uživatele objektu. Veškeré další informace v kanceláři.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Sdílet](#) [Nahlásit chybu](#)

#### Kontaktujte prodejce



Líbalová Lucie  
Mobil: **+420 607 778 394**  
[lucielibalova@realitylibalova.cz](mailto:lucielibalova@realitylibalova.cz)

# POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

## SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.2



Zvětšit obrázek



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

## Prodej, sklad, 2 000 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>2 950 000 Kč</b> za nemovitost včetně provize
Cena za m <sup>2</sup> :	1 475 Kč za m <sup>2</sup>
Adresa:	Varnsdorf
Datum aktualizace:	08.07.2013
ID zakázky:	000228
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	1 487 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	2 000 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 747 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	400V
Výtah:	Ano

### Popis:

Jedná se o dvě řadové nemovitosti - bývalá výrobní masných výrobků o celkové zastavěné ploše 1.487 m<sup>2</sup>. Přízemí: prostor se započatou přípravou na obchod o výměře cca 200 m<sup>2</sup> se soc. zařízením, nové rozvody vody, elektřiny a topení v mědi a se samostatným vchodem z hlavní ulice. Skladovací prostor o výměře cca 150 m<sup>2</sup> s rampou a výtahem do 1. patra a dalších 5 skladovacích prostorů s vchodem do dvora. Patro: skladovací prostor po celém patře s výtahem a 2 kanceláře se sociálním zařízením s možností předělání na dvě samostatné bytové jednotky. Vytápění ústřední plynové, kombinovaný kotel, voda obecní, kanalizace. Výhoda velkého dvora s komunikací. Zastavěná plocha a nádvoří 1.487 m<sup>2</sup>, ostatní plocha a komunikace 260 m<sup>2</sup>.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Sdílet](#) [Nahlásit chybu](#)

## Kontaktujte prodejce

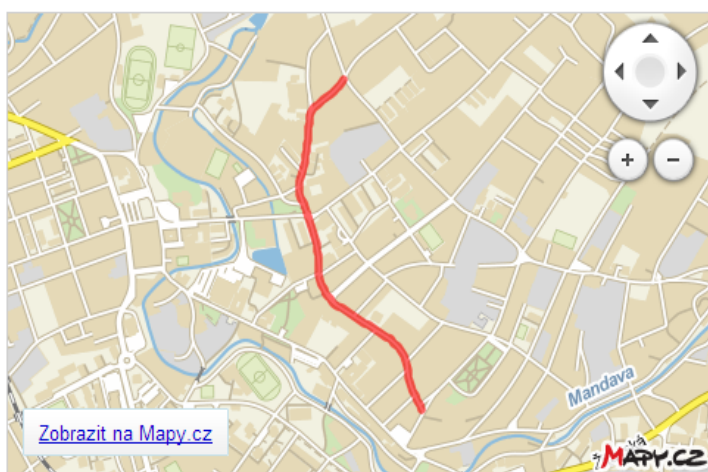


Kamila Kurjaková  
Telefon: **487 524 069**  
Mobil: **774 154 751**

[info@realitni-maklari.cz](mailto:info@realitni-maklari.cz)

# POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

## SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.3



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

**V okolí nemovitosti najdete**

## Prodej, výroba, 1 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>9 999 900 Kč</b> za nemovitost (k jednání) včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	9 999 900 Kč za m <sup>2</sup>
Adresa:	Poštovní, Varnsdorf
Datum aktualizace:	07.09.2013
ID zakázky:	KL13SO004
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Zástavba:	Průmyslová
Typ domu:	Přízemní
Plocha užitná:	1 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	11 760 m <sup>2</sup>
Parkovací stání:	50x
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektřina:	230V, 400V
Zařízeno:	Ne

### Popis:

Nabízíme exkluzivně k prodeji areál výrobních a skladovacích ploch o celkové ploše 11 760m<sup>2</sup>. Areál obsahuje administrativní budovu/kanceláře v patře, prodejní plocha v přízemí i s výlohami/, dvougaráž, budovy lze využít pro špinavou výrobu, dílny, hala 600m<sup>2</sup>, velké nádvoří vhodné pro postavení jakékoli haly či parkování kamionů/sklady, překladiště, autodoprava/. Pro kamiony velký vjezd ze zpevněné komunikace. Veškeré IS zavedeny. Doporučuji prohlídku areálu.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Sdílet](#) [Nahlásit chybu](#)

## Kontaktujte prodejce



Marie Kaplanová  
Telefon: **312 240 808**  
Mobil: **774 737 084**  
[marie.kaplanova@rkevropa.cz](mailto:marie.kaplanova@rkevropa.cz)

@ [Dotaz prodejci](#)



# MAPA OBLASTI





# INFORMACE Z KN

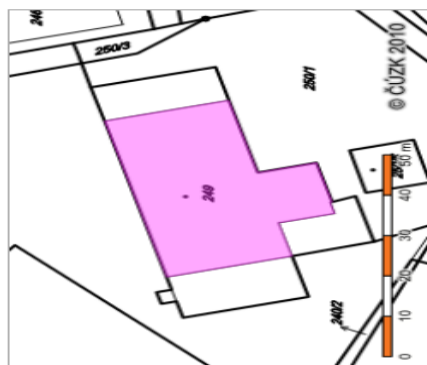
## Informace o parcele

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>249</b>
<b>Obec:</b>	<a href="#">Vamsdorf 652882/z</a>
<b>Katastrální území:</b>	<a href="#">Vamsdorf 1776971</a>
<b>Číslo LV:</b>	<a href="#">3193</a>
<b>Výměra [m<sup>2</sup>]:</b>	1478
<b>Typ parcely:</b>	Parcela katastru nemovitostí
<b>Mapový list:</b>	DKM
<b>Určení výměry:</b>	Ze souřadnic v S-JTSK
<b>Druh pozemku:</b>	zastavěná plocha a nádvoří
<b>Stavba na parcele:</b>	<a href="#">č.p. 2526</a>



## Informace o stavbě

<b>Stavba:</b>	<b>č.p. 2526</b>
<b>Obec:</b>	<a href="#">Vamsdorf 652882/z</a>
<b>Část obce:</b>	<a href="#">Vamsdorf 1407828/z</a>
<b>Katastrální území:</b>	<a href="#">Vamsdorf 1776971</a>
<b>Číslo LV:</b>	<a href="#">3193</a>
<b>Na parcele:</b>	<a href="#">249</a>
<b>Typ stavby:</b>	budova s číslem popisným
<b>Způsob využití:</b>	stavba pro výrobu a skladování



## Informace z RÚJIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	Adresa
<b>Ústecký kraj</b>	Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
<b>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</b>	Adresa
<b>Vyšší odborná škola a Střední škola, Vamsdorf, příspěvková organizace</b>	Bratislavská 2166, 40747 Vamsdorf

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk z](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	Adresa
<b>Ústecký kraj</b>	Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
<b>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</b>	Adresa
<b>Vyšší odborná škola a Střední škola, Vamsdorf, příspěvková organizace</b>	Bratislavská 2166, 40747 Vamsdorf

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk z](#)

# INFORMACE Z KN

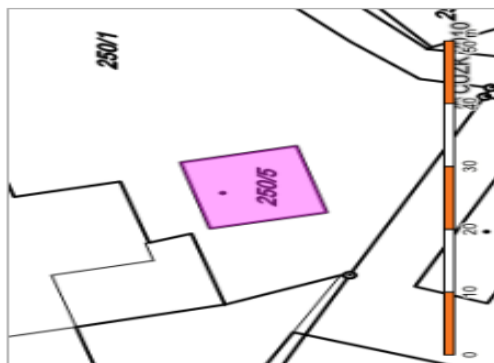
## Informace o parcele

Parcelní číslo:	250/5
Obec:	<a href="#">Vambsdorf [562882].?</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vambsdorf [776971]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3193</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	115
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">bez čísla jiná st.</a>



## Informace o stavbě

Na parcele:	250/5
Katastrální území:	<a href="#">Vambsdorf [776971]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3193</a>
Na parcele:	250/5
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa
Ústecký kraj	Velká hraděbní 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
Hospodaření se světleným majetkem kraje	Adresa
Vyšší odborná škola a Střední škola, Vambsdorf, příspěvková organizace	Bratislavská 2166, 40747 Vambsdorf

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.?](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa
Ústecký kraj	Velká hraděbní 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
Hospodaření se světleným majetkem kraje	Adresa
Vyšší odborná škola a Střední škola, Vambsdorf, příspěvková organizace	Bratislavská 2166, 40747 Vambsdorf

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.?](#)

# INFORMACE Z KN

## Informace o parcele

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>240/1</b>
<b>Obec:</b>	<a href="#">Vamstorf (562882) Z</a>
<b>Katastrální území:</b>	<a href="#">Vamstorf (776971)</a>
<b>Číslo LV:</b>	<a href="#">3193</a>
<b>Výměra [m<sup>2</sup>]:</b>	4976
<b>Typ parcely:</b>	Parcela katastru nemovitostí
<b>Mapový list:</b>	DKM
<b>Určení výměry:</b>	Graficky nebo v digitalizované mapě
<b>Druh pozemku:</b>	trvalý travní porost



## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	Adresa
<b>Ústecký kraj</b>	Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
<b>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</b>	Adresa
<b>Vyšší odborná škola a Střední škola, Vamstorf, příspěvková organizace</b>	Bratislavská 2166, 40747 Vamstorf

## Způsob ochrany nemovitosti

<b>Název</b>	
<b>zemědělský půdní fond</b>	

## Seznam BPEJ

<b>BPEJ - Výměra</b>	
<b>75011 - 4976</b>	

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), Katastrální pracoviště [Rumburk Z](#)

## Informace o parcele

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>250/1</b>
<b>Obec:</b>	<a href="#">Vamstorf (562882) Z</a>
<b>Katastrální území:</b>	<a href="#">Vamstorf (776971)</a>
<b>Číslo LV:</b>	<a href="#">3193</a>
<b>Výměra [m<sup>2</sup>]:</b>	1790
<b>Typ parcely:</b>	Parcela katastru nemovitostí
<b>Mapový list:</b>	DKM
<b>Určení výměry:</b>	Graficky nebo v digitalizované mapě
<b>Způsob využití:</b>	jiná plocha
<b>Druh pozemku:</b>	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

<b>Vlastnické právo</b>	Adresa
<b>Ústecký kraj</b>	Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
<b>Hospodaření se svěřeným majetkem kraje</b>	Adresa
<b>Vyšší odborná škola a Střední škola, Vamstorf, příspěvková organizace</b>	Bratislavská 2166, 40747 Vamstorf

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), Katastrální pracoviště [Rumburk Z](#)

# INFORMACE Z KN

## Informace o parcele

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>241</b>
Obec:	<a href="#">Varnsdorf [562882]</a> 
Katastrální území:	<a href="#">Varnsdorf [776971]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3193</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1985
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa
Ústecký kraj	Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Adresa
Vyšší odborná škola a Střední škola, Varnsdorf, příspěvková organizace	Bratislavská 2166, 40747 Varnsdorf

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	1985

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk](#) 