

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 26425/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.587/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 4405 m², jehož součástí je stavba č.p.53 a p.č.587/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1878 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v Ústí nad Labem, místní část Vaňov, ulice Pražská, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.411 pro k.ú. Vaňov

Znalec:

Ing. Jan Šíma

telefon:

e-mail:

IČ: 63679477

DIČ: CZ6907055320

datová schránka: s29ts5y

Číslo posudku v evidenci znalce: 7215/2025

Zadavatel:

Tetera a spol., insolvenční správce

Poštovní 39/2

702 00 Ostrava2

TRŽNÍ HODNOTA

34 380 000 Kč

Počet stran: 112

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.04.2025

Vyhotoveno: V Tršicích 25.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.587/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 4405 m², jehož součástí je stavba č.p.53 a p.č.587/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1878 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v Ústí nad Labem, místní část Vaňov, ulice Pražská, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.411 pro k.ú. Vaňov

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.04.2025 za přítomnosti znalce a zástupkyně vlastníka, p.Malovcové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.411 pro k.ú. Vaňov
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- vlastní ZP č.24783/2025
- ZP č.2114-21/2023 Ing.Ladislava Hovorky ze dne 12.7.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Vaňov

Adresa nemovité věci: Pražská 53/37, 400 01 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

AZ SANACE a.s., Pražská 53/37, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 411, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Krajské město s kompletní občanskou vybaveností. Vaňov je okrajovou místní částí.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

529/27

Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný areál sestává z několika budov a dvou pozemků. Jde o areál stavební společnosti.

Budova B, která má č.p.53, která se skládá z původní části a přístavby. Původní část je monolitická vyzdívaná, dvoupodlažní, se sedlovou střechou. V přízemí se nachází dílny se zázemím, v patře je podélně chodba s přilehlými kanceláři. Krytina je plechová, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou úplné, titanzinek. Fasáda je zateplená. Vnitřní omítky jsou vápenné, okna jsou plastová, dveře jsou náplňové, podlahy jsou v dílnách betonové, v patře převážně PVC a dlažby. V objektu jsou WC, umyvadla, kuchyňky. Vytápění je ústřední, plynový kotel. Teplá voda je z boilerů. Stavba je z přelomu 50.a 60.let 20.století. Modernizace a stavební úpravy proběhly v letech 2008-2009 a 2020-2021.Přístavba budovy je třípodlažní, se sedlovou a plochou střechou (terasa). Je dispozičně propojena s původní částí. V 1.NP je kotelna, sklad olejů, zasedací místnost a vstup se schodištěm. Ve 2.NP se nacházejí kanceláře, stejně jako ve 3.NP, kde je také terasa. Stavba je vyzdívaná, krytina je plechová, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou úplné, z titanzinkového plechu. Fasáda je zateplená, vnitřní omítky jsou vápenné, okna jsou plastová, v části s mříží, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z betonu, PVC a dlažby. Standardní sociální zařízení, vytápění je ústřední, plynový kotel, plynové kotle. Teplá voda je z boilerů a průtokových ohřivačů.

Původní část přístavby je zřejmě ze 50-60.let (kotelna a sklad), ostatní části stavby jsou z let 2008-2009.

Budova bez č.p., označená jako A je dvoupodlažní, střecha je sklonitá. Základní část je obdélníková, s několika přístavbami. V přízemí se nachází dílny, sklady, vstupy do patra, sociální zázemí pro zaměstnance. Stavba je zděná, schodiště je betonové, krytina je plechová, částečně z živičných pásů. Bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou úplné, z titanzinkového plechu. Fasáda je zateplená, vnitřní omítky jsou vápenné, okna jsou plastová, částečně luxfery, část oken je s mříží. Dveře jsou náplňové, vrata kovová, podlahy jsou betonové, z PVC a dlažby. WC, sprchové kouty, umyvadla. Vytápění je ústřední, plynový kotel, teplá voda je z boilerů. Stavba je z přelomu 50. a 60.let, modernizace a stavební úpravy byly provedeny v letech 2002-2003.

Naproti vjezdu do areálu se nachází přízemní zděný sklad. Má pultovou střechu, krytina je z profilovaných plechů, bleskosvod je instalován, klempířské prvky chybí. Fasáda je vápenná hladká, vnitřní omítky jsou vápenné, podlahy jsou z betonové, a z dlažby. Vrata jsou plechová, okna nejsou. Vytápění je zajištěno, je napojení na elektřinu. Stavba je z přelomu 50. a 60.let, modernizace a stavební úpravy byly provedeny v letech 2008-2009.

U vjezdu do areálu se nachází vrátnice s přiléhajícím skladem hadic. Je přízemní, zděná, s pultovou střechou, živičná krytina, klempířské prvky jsou z titanzinkového plechu, bleskosvod je instalován. Fasáda je zateplená, vnitřní omítky vápenné. Okna jsou plastová, vrata plechová, dveře náplňové, podlahy z betonu a dlažby. Sociální zařízení je standardní, vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, teplá voda je z průtokového ohřívače. Stáří budovy opět z 50. či 60.let, stavební úpravy byly provedeny v letech 2008-2009.

Na budovu A navazuje z levé strany přístřešek. Tento je s pultovou střechou, krytina je plechová, podlaha je betonová. Přístřešek je z roku 2009.

Na budovu A navazuje z pravé strany sklad pneumatik. Jde o dvě vzájemně nepropojené části, přízemní. Jde o betonovou stavbu, krytina je živičná, bleskosvod není, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata jsou kovová, podlahy betonové. Je zavedena elektřina. Stáří budovy je z 50. či 60.let, stavební úpravy byly provedeny v letech 2008-2009.

Příslušenství areálu je tvořeno ČOV myčky aut, zpevněnými plochami, vnějšími schody, oplocením, přípojkami, plynové zásobníky, propojovací krček budov A a B, a ostatní venkovní úpravy. Toto příslušenství je obsaženo v celkové obvyklé ceně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.411 pro k.ú. Vaňov k datu 18.3.2025. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Areál

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Budovy areálu

1.3. Přístřešek

1.4. ČOV

1.5. Inženýrské sítě

1.6. Zpevněné plochy živičné

1.7. Zpevněné plochy panelové

1.8. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů

1.9. Opěrné zdi

1.10. Oplocení

1.11. Plotová vrata

1.12. Elektrický pohon u vrátek a vrat

1.13. Plynové nádrže

1.14. Spojovací krček

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova A

1.2. Budova B - původní část

1.3. Sklad

1.4. Vrátnice a sklad hadic

1.5. Sklad pneumatik

1.6. Budova B - přístavba

1.7. Zpevněné plochy živičné

1.8. Zpevněné plochy panelové

1.9. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek

2.2. ČOV

2.3. Inženýrské sítě

2.4. Opěrné zdi

2.5. Oplocení

2.6. Plotová vrata

2.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

2.8. Plynové nádrže

2.9. Spojovací krček

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Areál
Adresa předmětu ocenění:	Pražská 53/37
	400 01 Ústí nad Labem
LV:	411
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Vaňov
Počet obyvatel:	91 342

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,790,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,744}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,710}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,615}$$

1. Areál

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,744}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,826}$

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	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,744 * 1,000 * 0,826 = 0,615$$

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		2 790,-	0,615		1 715,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	587/1	4 405	1 715,85	7 558 319,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	587/2	1 878	1 715,85	3 222 366,30
Stavební pozemky - celkem			6 283		10 780 685,55

1.2. Budovy areálu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Budova A

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha			
1.NP				
Výčet místností sklady, dílny a zázemí	plocha 424,80 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 424,80 m ²	
				424,80 m²
2.NP				
Výčet místností kanceláře se zázemím	plocha 262,97 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 262,97 m ²	
				262,97 m²
				687,77 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$(20,12+12,34)*9,05+16,35*4,04+6,47*6,9+5,46*6,4+6,86*13,35$	= 530,99
2.NP	$(20,12+12,34)*9,05+5,46*6,4$	= 328,71

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	530,99 m ²	4,55 m	2 416,00
2.NP	328,71 m ²	3,45 m	1 134,05
Součet	859,70 m²		3 550,05

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 550,05 / 859,70	= 4,13 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	859,70 / 2	= 429,85 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavba	$20,12*9,05*(0,1+4,55+3,25)+16,35*4,04*4,46+12,34*9,05*(0,1+3,78+2,92)+6,47*6,9*(3,4+0,35/2)+5,46*6,4*(0,1+(0,45+0,8)/2+6,65+0,88/2)+4,05*2,05*1,25+6,86*13,35*(0,1+0,45/2+4,03)$ = 3 334,38 m ³

$$\text{zastřešení} \quad (20,12+12,34)*9,05*(0,27+0,2+1,53/2)+15,35*4,04*0,8/2 = 387,60 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 334,38 m ³
zastřešení	Z	387,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 721,98 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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,80
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0080

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	75,00	1,00	4,58	4,55	65	175	37,14	1,6899
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	25,00	1,00	1,53	1,52	49	175	28,00	0,4256
2. Svislé konstrukce	S	15,30	60,00	1,00	9,18	9,11	65	140	46,43	4,2298
2. Svislé konstrukce	S	15,30	25,00	1,00	3,83	3,80	49	140	35,00	1,3300
2. Svislé konstrukce	S	15,30	15,00	1,00	2,30	2,28	22	140	15,71	0,3582
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,03	65	140	46,43	3,7283
4. Krov, střecha	S	6,20	75,00	1,00	4,65	4,61	65	110	59,09	2,7240
4. Krov, střecha	S	6,20	25,00	1,00	1,55	1,54	49	110	44,55	0,6861
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,88	22	60	36,67	1,0561
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,91	22	55	40,00	0,3640
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,24	22	65	33,85	2,4507
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,04	22	45	48,89	2,4641
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	22	40	55,00	1,7435
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,68	49	140	35,00	0,9380
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,67	22	65	33,85	1,2423
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,75	22	65	33,85	1,9464
14. Povrchy podlah	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,82	65	80	81,25	0,6663
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	0,98	22	47	46,81	0,4587
14. Povrchy podlah	S	3,30	45,00	1,00	1,49	1,48	22	47	46,81	0,6928
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,76	22	35	62,86	2,9921
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,85	22	37	59,46	3,4784
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	22	40	55,00	0,1650
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	22	35	62,86	1,9927
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,07	22	45	48,89	1,5009
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	22	35	62,86	0,2514
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,98	22	30	73,33	1,4519
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,88	22	22	100,00	1,8800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,17	22	45	48,89	2,0387
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,36	22	55	40,00	1,7440
Opotřebení:										46,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9354
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8085
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0080
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 3 721,98 m³ * 6 695,62 Kč/m³
 Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % /100)

*	3,1860
=	6 695,62
=	24 920 963,73 Kč
*	0,533
=	13 282 873,67 Kč

Budova A - věcná hodnota

1.2.2. Budova B - původní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností dílňů a garáž	plocha 427,70 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 427,70 m ²
			427,70 m²
2.NP			
Výčet místností kanceláře se zázemím	plocha 422,60 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 422,60 m ²
			422,60 m²
			850,30 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	12,55*42,6	=	534,63
2.NP	12,4*42,6	=	528,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	534,63 m ²	4,50 m	2 405,84
2.NP	528,24 m ²	4,03 m	2 128,81
Součet	1 062,87 m²		4 534,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 534,65 / 1 062,87	= 4,27 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 062,87 / 2	= 531,44 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	12,55*42,6*(0,1+4,5)+12,4*42,6*3,83	=	4 482,46 m ³
zastřešení	12,4*42,6*1,94/2	=	512,39 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	4 482,46 m ³
zastřešení	Z	512,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 994,85 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20

10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9738

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,26	65	175	37,14	2,3250
2. Svislé konstrukce	S	15,30	90,00	1,00	13,77	14,14	65	140	46,43	6,5652
2. Svislé konstrukce	S	15,30	10,00	1,00	1,53	1,57	16	140	11,43	0,1795
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,31	65	140	46,43	3,8583
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,36	65	110	59,09	3,7581
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,98	16	60	26,67	0,7948
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	16	55	29,09	0,1804
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,50	16	65	24,62	1,8465
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,22	16	45	35,56	1,8562
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	16	40	40,00	1,3160
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,80	16	65	24,62	0,9356
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,96	16	65	24,62	1,4674
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,69	65	80	81,25	1,3731
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,68	16	47	34,04	0,2315
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,02	16	47	34,04	0,3472
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,93	16	35	45,71	2,2535
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,06	16	37	43,24	2,6203
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	16	40	40,00	0,1240
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	16	35	45,71	1,5039
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,18	16	45	35,56	1,1308
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,05	16	30	53,33	1,0933
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,95	16	22	72,73	1,4182

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,31	16	45	35,56	1,5326
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,52	16	55	29,09	1,3149
Opotřebení:									40,0 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9324
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7918
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9738
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 314,52
Plná cena: 4 994,85 m ³ * 6 314,52 Kč/m ³	=	31 540 080,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % /100)	*	0,600
Budova B - původní část - věcná hodnota	=	18 924 048,13 Kč

1.2.3. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
sklad	158,94 m ²	1,00	158,94 m ²
			158,94 m²
			158,94 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	7,85*23,82	=	186,99

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	186,99 m ²	3,46 m	646,99
Součet	186,99 m²		646,99

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	646,99 / 186,99	= 3,46 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	186,99 / 1	= 186,99 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	186,99*2,91	=	544,14 m ³
zastřešení	186,99*(0,1+0,45/2)	=	60,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	544,14 m ³
zastřešení	Z	60,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>604,91 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00

5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9047

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	14,59	65	175	37,14	5,4187
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	33,60	65	100	65,00	21,8400
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,25	16	100	16,00	2,4400
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,74	16	80	20,00	1,5480
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	16	50	32,00	1,0272
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,64	65	80	81,25	3,7700
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,94	16	45	35,56	1,7567
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,65	16	65	24,62	0,6524
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,32	16	40	40,00	1,3280
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	65	80	81,25	2,6081
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,41	16	37	43,24	2,7717
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	16	40	40,00	0,1760
Opotřebení:										45,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9553
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9069
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9047
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 595,55
Plná cena: 604,91 m ³ * 5 595,55 Kč/m ³	=	3 384 804,15 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,3 % /100)	*	0,547
Sklad - věcná hodnota	=	1 851 487,87 Kč

1.2.4. Vrátnice a sklad hadic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
vrátnice a sklad	90,22 m ²	1,00	90,22 m ²
			90,22 m²
			90,22 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	(13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2+4,01*6,2	=	112,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	112,78 m ²	2,69 m	303,38
Součet	112,78 m²		303,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $303,38 / 112,78 = 2,69 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $112,78 / 1 = 112,78 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavba	$((13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2)*3,49+4,01*6,2*2,59 = 371,23 \text{ m}^3$
zastřešení	$((13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2)*(0,1+0,6/2)+4,01*6,2*0,35 = 43,87 \text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	371,23 m ³
zastřešení	Z	43,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		415,10 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	C	8,10	70	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,10	30	1,00	2,43
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Křtiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08

9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8722

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,00	65	150	43,33	3,0331
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	17,55	65	120	54,17	9,5068
3. Stropy	S	8,10	30,00	1,00	2,43	2,79	16	120	13,33	0,3719
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,11	65	90	72,22	5,1348
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,33	16	60	26,67	0,8881
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,69	16	55	29,09	0,2007
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,37	16	65	24,62	2,0607
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,82	16	45	35,56	2,0696
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,67	16	40	40,00	1,4680
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,24	16	65	24,62	1,0439
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,65	16	65	24,62	1,6372
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,78	16	47	34,04	1,2867
15. Vytápění	P	4,80	100,00	0,46	2,21	2,53	16	35	45,71	1,1565
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,76	16	37	43,24	2,9230
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	16	40	40,00	0,1360
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,67	16	35	45,71	1,6776
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,55	16	45	35,56	1,2624
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,29	16	30	53,33	1,2213
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,82	16	45	35,56	1,7140
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,04	16	55	29,09	1,4661
Opotřebení:										40,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9785
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0807
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8722
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 100,93
Plná cena: 415,10 m ³ * 8 100,93 Kč/m ³	=	3 362 696,04 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,3 % /100)	*	0,597
Vrátnice a sklad hadic - věcná hodnota	=	2 007 529,54 Kč

1.2.5. Sklad pneumatik

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	monolitická betonová plošná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
sklad	40,10 m ²	1,00	40,10 m ²
			40,10 m²
			40,10 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,35*7,43	=	47,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	47,18 m ²	2,43 m	114,65
Součet	47,18 m²		114,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $114,65 / 47,18 = 2,43 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $47,18 / 1 = 47,18 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
obestavěný prostor	47,18*(2,23+0,25)	=	117,01 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	117,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		117,01 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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
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	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00

12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6277

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	21,03	65	175	37,14	7,8105
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	48,43	65	140	46,43	22,4860
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	11,15	65	110	59,09	6,5885
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,62	16	60	26,67	1,2322
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,12	16	55	29,09	0,3258
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,78	16	40	40,00	1,9120
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,62	65	65	100,00	4,6200
16. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	4,25	16	37	43,24	1,8377
Opotřebení:										46,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0599
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1642
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6277
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 665,99

Plná cena: $117,01 \text{ m}^3 * 6\,665,99 \text{ Kč/m}^3$
 Koeficient opotřebení: (1- 46,8 % /100)

= **779 987,49 Kč**
 * **0,532**

Sklad pneumatik - věcná hodnota

= **414 953,34 Kč**

1.2.6. Budova B - přístavba

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

Započitatelná plocha

Název				Započitatelná plocha
1.NP				
Výčet místností kanceláře	plocha 225,86 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 225,86 m ²	
				225,86 m²
2.NP				
Výčet místností kanceláře	plocha 203,60 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 203,60 m ²	
				203,60 m²
3.NP				
Výčet místností kanceláře	plocha 178,07 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 178,07 m ²	
				178,07 m²
				607,53 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	16,49*12,4+10,8*5,7+5,92*2,75	=	282,32
2.NP	16,49*12,4+5,92*5,7+5,92*2,75	=	254,50
3.NP	16,49*12,4+5,92*3,06	=	222,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	282,32 m ²	3,45 m	974,00
2.NP	254,50 m ²	3,37 m	857,67
3.NP	222,59 m ²	3,32 m	739,00
Součet	759,41 m²		2 570,67

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,570,67 / 759,41 = 3,39$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $759,41 / 3 = 253,14$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavba	$16,49 \cdot 12,4 \cdot (0,1 + 3,45 + 3,37 + 3,12) + (10,8 \cdot 5,7 + 2,7 \cdot 5 \cdot 5,92) \cdot 3,55 + 5,92 \cdot (5,7 + 2,75) \cdot 3,37 = 2\,497,85$ m ³
zastřešení	$16,49 \cdot 12,4 \cdot 2,09/2 + 4,88 \cdot 5,7 \cdot 0,1 + 5,92 \cdot 3,06 \cdot (3,12 + 0,45/2) = 277,05$ m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	2 497,85 m ³
zastřešení	Z	277,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 774,90 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	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	N	3,30	100	1,54	5,08
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	C	0,20	100	0,00	0,00
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	P	5,90	100	0,46	2,71
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9699

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	55,00	1,00	4,51	4,64	65	175	37,14	1,7233
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	45,00	1,00	3,69	3,80	16	175	9,14	0,3473
2. Svislé konstrukce	S	17,40	35,00	1,00	6,09	6,28	65	140	46,43	2,9158
2. Svislé konstrukce	S	17,40	65,00	1,00	11,31	11,66	16	140	11,43	1,3327
3. Stropy	S	9,30	40,00	1,00	3,72	3,84	65	140	46,43	1,7829
3. Stropy	S	9,30	60,00	1,00	5,58	5,75	16	140	11,43	0,6572
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,53	16	110	14,55	1,0956
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	16	60	26,67	0,5761
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	16	55	29,09	0,1804
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	25,00	1,00	1,73	1,78	65	80	81,25	1,4463
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	75,00	1,00	5,18	5,34	16	65	24,62	1,3147
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,24	16	45	35,56	1,8633
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,86	16	40	40,00	0,7440
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,99	16	140	11,43	0,3418
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	16	65	24,62	0,7878
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,36	16	65	24,62	1,3196
14. Povrchy podlah	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,66	65	80	81,25	0,5363
14. Povrchy podlah	S	3,20	80,00	1,00	2,56	2,64	16	47	34,04	0,8987
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,33	16	35	45,71	1,9792
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,88	16	37	43,24	2,5425

17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	16	40	40,00	0,1240
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,30	16	35	45,71	1,5084
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	16	45	35,56	1,1379
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,75	16	30	53,33	0,9333
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,09	16	45	35,56	1,0988
25. Ostatní	P	5,90	100,00	0,46	2,71	2,79	16	55	29,09	0,8116
Opotřebení:										30,0 %

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):	*	0,9461
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9699
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 608,11
Plná cena: 2 774,90 m ³ * 7 608,11 Kč/m ³	=	21 111 744,44 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % /100)	*	0,700
Budova B - přístavba - věcná hodnota	=	14 778 221,11 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova A	=	13 282 873,67 Kč
Budova B - původní část	=	18 924 048,13 Kč
Sklad	=	1 851 487,87 Kč
Vrátnice a sklad hadic	=	2 007 529,54 Kč
Sklad pneumatik	=	414 953,34 Kč
Budova B - přístavba	=	14 778 221,11 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	51 259 113,66 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP budovy A	424,80	1 000,-	35 400,-	424 800,-
2.NP budovy A	262,97	1 490,-	32 652,11	391 825,30
1.NP budova B původní	427,70	1 000,-	35 641,67	427 700,-
2.NP budova B původní	422,60	1 490,-	52 472,83	629 674,-
sklad	158,94	1 000,-	13 245,-	158 940,-
vrátnice a sklad hadic	90,22	750,-	5 638,75	67 665,-
sklad pneumatik	40,10	1 000,-	3 341,67	40 100,-
Budova B přístavba	607,53	1 490,-	75 434,97	905 219,70
Výnosy celkem				3 045 924,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 3 045 924,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 10 780 685,55 Kč
- výměra stavebního pozemku: 6 283,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 694,89 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 2 908 177,01 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 145 408,85 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

3 045 924,00 * 40 % - 1 218 369,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	1 682 145,55 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem	=	22 428 607,33 Kč
--	---	-------------------------

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
----------	---

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	51 259 113,66 Kč
-----------------------------	------	------------------

Ocenění výnosovým způsobem	CV =	22 428 607,33 Kč
----------------------------	------	------------------

Rozdíl	R =	28 830 506,33 Kč
--------	-----	------------------

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

CV + 0.20 R	=	28 194 708,60 Kč
-------------	---	------------------

Budovy areálu	=	28 194 708,60 Kč
----------------------	---	-------------------------

1.3. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha
-------	----------------------

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	započitatelná plocha
------------------	--------	------	----------------------

přístřešek	88,00 m ²	1,00	88,00 m ²	88,00 m ²
				88,00 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,82*7,5 =	88,65
		5,54 m
		88,65 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor	88,65*(4,97+0,47/2) =
		461,42
Obestavěný prostor - celkem:		461,42 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	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 271,24
Plná cena:	461,42 m ³ * 2 271,24 Kč/m ³	=	1 047 995,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 45 = 35,6 %		
Koeficient opotřebení: (1- 35,6 % / 100)	*	0,644
Nákladová cena stavby CS_N	=	674 909,14 Kč
Koeficient pp	*	0,615
Cena stavby CS	=	415 069,12 Kč
Přístřešek - cena zjištěná	=	415 069,12 Kč

1.4. ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23		
Základní cena:	=	950 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K _i :	*	1,000
Upravená cena	=	950 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

ČOV - věcná hodnota

= **570 000,- Kč**

1.5. Inženýrské sítě

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

= 1 150 000,- Kč

* 1,000

= **1 150 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 22 / 60 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

* 0,633

Inženýrské sítě - věcná hodnota

= **727 950,- Kč**

1.6. Zpevněné plochy živičné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

Typ stavby:

Objekt

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Množství:

Nemovitá věc je součástí pozemku

§ 17

5. Komunikace pozemní

Plochy charakteru pozemních komunikací z kameniva obalovaného živící

211

720,00 m² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	<u>3 972,78</u>
Plná cena: 720,00 m ² * 3 972,78 Kč/m ²	=	2 860 401,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 40 = 55,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	* 0,450
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 287 180,72 Kč
Koeficient pp	* 0,615
Cena stavby CS	= 791 616,14 Kč
Zpevněné plochy živičné - zjištěná cena	= 791 616,14 Kč

1.7. Zpevněné plochy panelové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	montovaný betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	1 320,00 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	875,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3 215,71
Plná cena: 1 320,00 m ² * 3 215,71 Kč/m ²	=	4 244 737,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 50 = 44,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 44,0 \% / 100)$	* 0,560
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 377 052,83 Kč
Koeficient pp	* 0,615
Cena stavby CS	= 1 461 887,49 Kč
Zpevněné plochy panelové - zjištěná cena	= 1 461 887,49 Kč

1.8. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území	
Objekt	Nástupiště a rampy	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	monolitický	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1241	
Množství:		36,00 m ² plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 950,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1040
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	13 486,88
Plná cena: 36,00 m ² * 13 486,88 Kč/m ²	=	485 527,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 40 = 55,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100)	* 0,450
Nákladová cena stavby CS_N	= 218 487,46 Kč
Koeficient pp	* 0,615
Cena stavby CS	= 134 369,79 Kč
Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů - zjištěná cena	= 134 369,79 Kč

1.9. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$(8,1+3,3)*1,1*0,4 = 5,02 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	9 522,48
Plná cena: 5,02 m ³ * 9 522,48 Kč/m ³	=	47 802,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$	* 0,680
Nákladová cena stavby CS_N	= 32 505,94 Kč
Koeficient pp	* 0,615
Cena stavby CS	= 19 991,15 Kč
Opěrné zdi - cena zjištěná	= 19 991,15 Kč

1.10. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 479,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 135,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 479,60 m² * 3 958,99 Kč/m²

*	3,1710
=	3 958,99
=	1 898 731,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 85 = 76,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,235
=	446 201,93 Kč
*	0,615
=	274 414,19 Kč

Oplocení - cena zjištěná

=	274 414,19 Kč
---	----------------------

1.11. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč.
sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 2,00 ks * 12 967,02 Kč/ks

=	3 700,-
*	1,1000
*	3,1860
=	12 967,02
=	25 934,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	15 560,42 Kč
*	0,615
=	9 569,66 Kč

Plotová vrata - cena zjištěná

= **9 569,66 Kč**

1.12. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

111

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 1,00 ks * 20 230,98 Kč/ks

=	5 800,-
*	1,1000
*	3,1710
=	20 230,98
=	20 230,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,467
=	9 447,87 Kč
*	0,615
=	5 810,44 Kč

Elektrický pohon u vrátek a vrat - cena zjištěná

= **5 810,44 Kč**

1.13. Plynové nádrže

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

=	1 800 000,- Kč
*	1,000
=	1 800 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$

*	0,467
---	-------

Plynové nádrže - věcná hodnota

= **840 600,- Kč**

1.14. Spojovací krček

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

=	980 000,- Kč
*	1,000
=	980 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 65 / 100 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

* 0,350

Spojovací krček - věcná hodnota

= 343 000,- Kč

Areál – rekapitulace

1.1. Pozemky:

10 780 685,55 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budovy areálu

28 194 708,60 Kč

1.3. Přístřešek

415 069,12 Kč

1.4. ČOV

570 000,- Kč

1.5. Inženýrské sítě

727 950,- Kč

1.6. Zpevněné plochy živičné

791 616,14 Kč

1.7. Zpevněné plochy panelové

1 461 887,49 Kč

1.8. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů

134 369,79 Kč

1.9. Opěrné zdi

19 991,15 Kč

1.10. Oplocení

274 414,19 Kč

1.11. Plotová vrata

9 569,66 Kč

1.12. Elektrický pohon u vrátek a vrat

5 810,44 Kč

1.13. Plynové nádrže

840 600,- Kč

1.14. Spojovací krček

343 000,- Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 33 788 986,58 Kč

Areál - cena zjištěná celkem

= 44 569 672,13 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova A

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název				Započitatelná plocha
1.NP				
Výčet místností sklady, dílny a zázemí	plocha 424,80 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 424,80 m ²	
				424,80 m²
2.NP				
Výčet místností kanceláře se zázemím	plocha 262,97 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 262,97 m ²	
				262,97 m²
				687,77 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$(20,12+12,34)*9,05+16,35*4,04+6,47*6,9+5,46*6,4+6,86*13,35$	= 530,99
2.NP	$(20,12+12,34)*9,05+5,46*6,4$	= 328,71

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	530,99 m ²	4,55 m	2 416,00
2.NP	328,71 m ²	3,45 m	1 134,05
Součet	859,70 m²		3 550,05

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 550,05 / 859,70	= 4,13 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	859,70 / 2	= 429,85 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavba	$20,12*9,05*(0,1+4,55+3,25)+16,35*4,04*4,46+1 = 3\,334,38\text{ m}^3$ $2,34*9,05*(0,1+3,78+2,92)+6,47*6,9*(3,4+0,35/2)$ $+5,46*6,4*(0,1+(0,45+0,8)/2+6,65+0,88/2)+4,05$ $*2,05*1,25+6,86*13,35*(0,1+0,45/2+4,03)$
zastřešení	$(20,12+12,34)*9,05*(0,27+0,2+1,53/2)+15,35*4,04*0.8/2 = 387,60\text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	3 334,38 m ³
zastřešení	Z	387,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 721,98 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,80
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0080

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	75,00	1,00	4,58	4,55	65	175	37,14	1,6899
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	25,00	1,00	1,53	1,52	49	175	28,00	0,4256
2. Svislé konstrukce	S	15,30	60,00	1,00	9,18	9,11	65	140	46,43	4,2298
2. Svislé konstrukce	S	15,30	25,00	1,00	3,83	3,80	49	140	35,00	1,3300
2. Svislé konstrukce	S	15,30	15,00	1,00	2,30	2,28	22	140	15,71	0,3582
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,03	65	140	46,43	3,7283
4. Krov, střecha	S	6,20	75,00	1,00	4,65	4,61	65	110	59,09	2,7240
4. Krov, střecha	S	6,20	25,00	1,00	1,55	1,54	49	110	44,55	0,6861
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,88	22	60	36,67	1,0561
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,91	22	55	40,00	0,3640
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,24	22	65	33,85	2,4507
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,04	22	45	48,89	2,4641
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	22	40	55,00	1,7435
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,68	49	140	35,00	0,9380
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,67	22	65	33,85	1,2423
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,75	22	65	33,85	1,9464
14. Povrchy podlah	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,82	65	80	81,25	0,6663
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	0,98	22	47	46,81	0,4587
14. Povrchy podlah	S	3,30	45,00	1,00	1,49	1,48	22	47	46,81	0,6928

15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,76	22	35	62,86	2,9921
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,85	22	37	59,46	3,4784
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	22	40	55,00	0,1650
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	22	35	62,86	1,9927
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,07	22	45	48,89	1,5009
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	22	35	62,86	0,2514
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,98	22	30	73,33	1,4519
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,88	22	22	100,00	1,8800
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,17	22	45	48,89	2,0387
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,36	22	55	40,00	1,7440
Opotřebení:									46,7 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9354
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8085
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0080
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 695,62
Plná cena: 3 721,98 m ³ * 6 695,62 Kč/m ³	=	24 920 963,73 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 46,7 % /100)	*	0,533
Budova A - věcná hodnota	=	13 282 873,67 Kč

1.2. Budova B - původní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností dílny a garáž	plocha 427,70 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 427,70 m ²
			427,70 m²
2.NP			
Výčet místností kanceláře se zázemím	plocha 422,60 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 422,60 m ²
			422,60 m²
			850,30 m²

Výpočet jednotlivých ploh

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	12,55*42,6	=	534,63
2.NP	12,4*42,6	=	528,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	534,63 m ²	4,50 m	2 405,84
2.NP	528,24 m ²	4,03 m	2 128,81
Součet	1 062,87 m²		4 534,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 534,65 / 1 062,87	= 4,27 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 062,87 / 2	= 531,44 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	12,55*42,6*(0,1+4,5)+12,4*42,6*3,83	=	4 482,46 m ³
zastřešení	12,4*42,6*1,94/2	=	512,39 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	4 482,46 m ³
zastřešení	Z	512,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 994,85 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,38
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9738

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,26	65	175	37,14	2,3250
2. Svislé konstrukce	S	15,30	90,00	1,00	13,77	14,14	65	140	46,43	6,5652

2. Svislé konstrukce	S	15,30	10,00	1,00	1,53	1,57	16	140	11,43	0,1795
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,31	65	140	46,43	3,8583
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,36	65	110	59,09	3,7581
5. Krytiny střeš	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,98	16	60	26,67	0,7948
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	16	55	29,09	0,1804
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,50	16	65	24,62	1,8465
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,22	16	45	35,56	1,8562
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	16	40	40,00	1,3160
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,80	16	65	24,62	0,9356
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,96	16	65	24,62	1,4674
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,69	65	80	81,25	1,3731
14. Povrchy podlah	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,68	16	47	34,04	0,2315
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,02	16	47	34,04	0,3472
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,93	16	35	45,71	2,2535
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,06	16	37	43,24	2,6203
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	16	40	40,00	0,1240
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	16	35	45,71	1,5039
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,18	16	45	35,56	1,1308
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,05	16	30	53,33	1,0933
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,95	16	22	72,73	1,4182
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,31	16	45	35,56	1,5326
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,52	16	55	29,09	1,3149
Opotřebení:										40,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9324
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7918
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9738
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 314,52
Plná cena: 4 994,85 m ³ * 6 314,52 Kč/m ³	=	31 540 080,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % /100)	*	0,600
Budova B - původní část - věcná hodnota	=	18 924 048,13 Kč

1.3. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název			Započitatelná plocha
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
sklad	158,94 m ²	1,00	158,94 m ²
			158,94 m²
			158,94 m²

Výpočet jednotlivých ploh

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	7,85*23,82	=	186,99

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	186,99 m ²	3,46 m	646,99
Součet	186,99 m²		646,99

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	646,99 / 186,99	= 3,46 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	186,99 / 1	= 186,99 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	186,99*2,91	=	544,14 m ³
zastřešení	186,99*(0,1+0,45/2)	=	60,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	544,14 m ³
zastřešení	Z	60,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		604,91 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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9047

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	14,59	65	175	37,14	5,4187
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	33,60	65	100	65,00	21,8400
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	15,25	16	100	16,00	2,4400
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,74	16	80	20,00	1,5480
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	16	50	32,00	1,0272
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,64	65	80	81,25	3,7700
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100,00	1,54	4,47	4,94	16	45	35,56	1,7567
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,65	16	65	24,62	0,6524
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,32	16	40	40,00	1,3280
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,21	65	80	81,25	2,6081
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,41	16	37	43,24	2,7717
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,44	16	40	40,00	0,1760
Opotřebení:										45,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9553
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9069
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9047
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 595,55
Plná cena: 604,91 m ³ * 5 595,55 Kč/m ³	=	3 384 804,15 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 45,3 % /100)	*	0,547
Sklad - věcná hodnota	=	1 851 487,87 Kč

1.4. Vrátnice a sklad hadic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností vrátnice a sklad	plocha 90,22 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 90,22 m ²
			90,22 m²
			90,22 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$(13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2+4,01*6,2$	=	112,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	112,78 m ²	2,69 m	303,38
Součet	112,78 m²		303,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$303,38 / 112,78$	= 2,69 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$112,78 / 1$	= 112,78 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
vrchní stavba	$((13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2)*3,49+4,01*6,2*2,$	$= 371,23 \text{ m}^3$
zastřešení	$((13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2)*(0,1+0,6/2)+4,01$	$= 43,87 \text{ m}^3$
	$*6,2*0,35$	

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	$371,23 \text{ m}^3$
zastřešení	Z	$43,87 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$415,10 \text{ m}^3$

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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	C	8,10	70	0,00	0,00
3. Stropy	S	8,10	30	1,00	2,43
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,22
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8722

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,00	65	150	43,33	3,0331
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	17,55	65	120	54,17	9,5068
3. Stropy	S	8,10	30,00	1,00	2,43	2,79	16	120	13,33	0,3719
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,11	65	90	72,22	5,1348
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,33	16	60	26,67	0,8881
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,69	16	55	29,09	0,2007
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,37	16	65	24,62	2,0607
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,82	16	45	35,56	2,0696
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,67	16	40	40,00	1,4680
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,24	16	65	24,62	1,0439
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,65	16	65	24,62	1,6372
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,78	16	47	34,04	1,2867
15. Vytápění	P	4,80	100,00	0,46	2,21	2,53	16	35	45,71	1,1565
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,76	16	37	43,24	2,9230
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	16	40	40,00	0,1360
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,67	16	35	45,71	1,6776
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,55	16	45	35,56	1,2624
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,29	16	30	53,33	1,2213
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,82	16	45	35,56	1,7140
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,04	16	55	29,09	1,4661
Opotřebení:										40,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9785
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0807
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8722
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 100,93

Plná cena: $415,10 \text{ m}^3 * 8 \text{ 100,93 Kč/m}^3$
 Koeficient opotřebení: (1- 40,3 % /100)

= **3 362 696,04 Kč**
 * 0,597

Vrátnice a sklad hadic - věcná hodnota

= **2 007 529,54 Kč**

1.5. Sklad pneumatik

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

S. skladování a manipulace

monolitická betonová plošná

1252

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností sklad	plocha 40,10 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 40,10 m ²
			40,10 m²
			40,10 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	6,35*7,43	=	47,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	47,18 m ²	2,43 m	114,65
Součet	47,18 m²		114,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 114,65 / 47,18 = 2,43 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 47,18 / 1 = 47,18 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
obestavěný prostor	47,18*(2,23+0,25)	=	117,01 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	117,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		117,01 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	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
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	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00

22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6277

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	21,03	65	175	37,14	7,8105
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	48,43	65	140	46,43	22,4860
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	11,15	65	110	59,09	6,5885
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,62	16	60	26,67	1,2322
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,12	16	55	29,09	0,3258
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,78	16	40	40,00	1,9120
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,62	65	65	100,00	4,6200
16. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	4,25	16	37	43,24	1,8377
Opotřebení:										46,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,1320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0599
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1642
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6277
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 665,99
Plná cena: 117,01 m ³ * 6 665,99 Kč/m ³	=	779 987,49 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 46,8 % /100)	*	0,532
Sklad pneumatik - věcná hodnota	=	414 953,34 Kč

1.6. Budova B - přístavba

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	

Započitatelná plocha

Název				Započitatelná plocha
1.NP				
Výčet místností kanceláře	plocha 225,86 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 225,86 m ²	225,86 m²
2.NP				
Výčet místností kanceláře	plocha 203,60 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 203,60 m ²	203,60 m²
3.NP				
Výčet místností kanceláře	plocha 178,07 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 178,07 m ²	178,07 m²
				607,53 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	16,49*12,4+10,8*5,7+5,92*2,75	=	282,32
2.NP	16,49*12,4+5,92*5,7+5,92*2,75	=	254,50
3.NP	16,49*12,4+5,92*3,06	=	222,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	282,32 m ²	3,45 m	974,00

2.NP	254,50 m ²	3,37 m	857,67
3.NP	222,59 m ²	3,32 m	739,00
Součet	759,41 m²		2 570,67

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,570,67 / 759,41 = 3,39\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $759,41 / 3 = 253,14\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavba	$16,49 \cdot 12,4 \cdot (0,1 + 3,45 + 3,37 + 3,12) + (10,8 \cdot 5,7 + 2,7 \cdot 5 \cdot 5,92) \cdot 3,55 + 5,92 \cdot (5,7 + 2,75) \cdot 3,37 = 2\,497,85\text{ m}^3$
zastřešení	$16,49 \cdot 12,4 \cdot 2,09/2 + 4,88 \cdot 5,7 \cdot 0,1 + 5,92 \cdot 3,06 \cdot (3,1 + 2 + 0,45/2) = 277,05\text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	2 497,85 m ³
zastřešení	Z	277,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 774,90 m³</u>

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	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	N	3,30	100	1,54	5,08
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	C	0,20	100	0,00	0,00
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	P	5,90	100	0,46	2,71
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9699

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	55,00	1,00	4,51	4,64	65	175	37,14	1,7233
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	45,00	1,00	3,69	3,80	16	175	9,14	0,3473
2. Svislé konstrukce	S	17,40	35,00	1,00	6,09	6,28	65	140	46,43	2,9158
2. Svislé konstrukce	S	17,40	65,00	1,00	11,31	11,66	16	140	11,43	1,3327
3. Stropy	S	9,30	40,00	1,00	3,72	3,84	65	140	46,43	1,7829
3. Stropy	S	9,30	60,00	1,00	5,58	5,75	16	140	11,43	0,6572
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,53	16	110	14,55	1,0956
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	16	60	26,67	0,5761
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	16	55	29,09	0,1804
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	25,00	1,00	1,73	1,78	65	80	81,25	1,4463
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	75,00	1,00	5,18	5,34	16	65	24,62	1,3147
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,24	16	45	35,56	1,8633
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,86	16	40	40,00	0,7440
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,99	16	140	11,43	0,3418
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	16	65	24,62	0,7878
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,36	16	65	24,62	1,3196
14. Povrchy podlah	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,66	65	80	81,25	0,5363
14. Povrchy podlah	S	3,20	80,00	1,00	2,56	2,64	16	47	34,04	0,8987
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,33	16	35	45,71	1,9792
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,88	16	37	43,24	2,5425
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	16	40	40,00	0,1240
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,30	16	35	45,71	1,5084
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	16	45	35,56	1,1379
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,75	16	30	53,33	0,9333
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,09	16	45	35,56	1,0988
25. Ostatní	P	5,90	100,00	0,46	2,71	2,79	16	55	29,09	0,8116
Opotřebení:										30,0 %

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):	*	0,9461
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9699
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 608,11
Plná cena: 2 774,90 m ³ * 7 608,11 Kč/m ³	=	21 111 744,44 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % /100)	*	0,700
Budova B - přístavba - věcná hodnota	=	14 778 221,11 Kč

1.7. Zpevněné plochy živičné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní	
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva obalovaného živící	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211	
Množství:	720,00 m ² plochy komunikace	
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 081,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3410
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	3 972,78
Plná cena: 720,00 m ² * 3 972,78 Kč/m ²	=	2 860 401,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 40 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$

* 0,450

Zpevněné plochy živičné - věcná hodnota

= 1 287 180,72 Kč

1.8. Zpevněné plochy panelové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní

Objekt Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová
konstrukce krytu): montovaný betonový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211

Množství: 1 320,00 m² plochy komunikace

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 875,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3410

Základní cena upravená cena Kč/m²

= 3 215,71

Plná cena: 1 320,00 m² * 3 215,71 Kč/m²

= 4 244 737,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 50 = 44,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 44,0 \% / 100)$

$*$ 0,560

Zpevněné plochy panelové - věcná hodnota

= 2 377 052,83 Kč

1.9. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

Typ stavby:

7. Plochy a úpravy území

Objekt

Nástupiště a rampy

Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):

monolitický

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1241

Množství:

36,00 m² plochy upravené, zastavěné

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 3 950,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1040

Základní cena upravená cena Kč/m²

= **13 486,88**

Plná cena: 36,00 m² * 13 486,88 Kč/m²

= **485 527,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 22 / 40 = 55,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$

* 0,450

Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů - věcná hodnota = **218 487,46 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1.nadz. podlaží
Nemovitá věc je součástí pozemku	1274

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	započitatelná plocha
přístřešek	88,00 m ²	1,00	88,00 m ²
			88,00 m²
			88,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	11,82*7,5 =	88,65
		5,54 m
		88,65 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor	88,65*(4,97+0,47/2) = 461,42
Obestavěný prostor - celkem:		461,42 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8950

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 271,24
Plná cena:	461,42 m ³ * 2 271,24 Kč/m ³	=	1 047 995,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 45 = 35,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,6 \% / 100)$

$*$ 0,644

Přístřešek - věcná hodnota

$=$ 674 909,14 Kč

2.2. ČOV

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

$=$ 950 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i :

$*$ 1,000

Upravená cena

$=$ 950 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

$*$ 0,600

ČOV - věcná hodnota

$=$ 570 000,- Kč

2.3. Inženýrské sítě

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

= 1 150 000,- Kč

* 1,000

= 1 150 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 60 = 36,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,7 \% / 100)$

* 0,633

Inženýrské sítě - věcná hodnota

= 727 950,- Kč

2.4. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

11.5. Opěrné zdi monolitické ze železového betonu

242

Výměra:

$(8,1+3,3)*1,1*0,4 = 5,02 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	9 522,48
Plná cena: 5,02 m ³ * 9 522,48 Kč/m ³	=	47 802,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 16 / 50 = 32,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$	* 0,680
Opěrné zdi - věcná hodnota	= 32 505,94 Kč

2.5. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 479,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 135,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 958,99
Plná cena: 479,60 m ² * 3 958,99 Kč/m ²	=	1 898 731,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 65 / 85 = 76,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 76,5 \% / 100)$	* 0,235
Oplocení - věcná hodnota	= 446 201,93 Kč

2.6. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1860
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	12 967,02
Plná cena: 2,00 ks * 12 967,02 Kč/ks	=	25 934,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
Plotová vrata - věcná hodnota	=	15 560,42 Kč

2.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	5 800,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	20 230,98
Plná cena: 1,00 ks * 20 230,98 Kč/ks	=	20 230,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$

* 0,467

Elektrický pohon u vrátek a vrat - věcná hodnota

= 9 447,87 Kč

2.8. Plynové nádrže

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

= 1 800 000,- Kč

* 1,000

= 1 800 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$

* 0,467

Plynové nádrže - věcná hodnota

= 840 600,- Kč

2.9. Spojovací krček

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

= 980 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i :
Upravená cena

$$\begin{array}{rcl} & * & 1,000 \\ = & & \hline & & 980\,000,- \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 65 / 100 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{rcl} & * & 0,350 \\ = & & \hline \end{array}$$

Spojovací krček - věcná hodnota

$$= 343\,000,- \text{ Kč}$$

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál

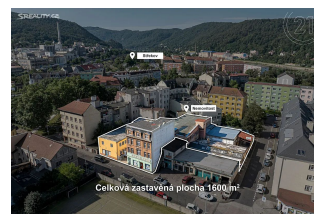
Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	2 522,86 m ²
Výměra pozemku:	6 283,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej komerční nemovitosti 2500 m²
Lokalita:	Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Střekov
Popis:	prodej zajímavého rozlehlého komerčního objektu. Nemovitost se nachází v Ústí nad Labem ve vyhledávané lokalitě Střekov a užitnou plochu má přes 2 500 m ² . Areál se nachází za řekou a jeho zastavěná plocha je 1 600 m ² . Odsud je to do centra 5 minut, což z tohoto místa dělá lokalitu s výbornou obslužností a dopravní dostupností. Nemovitost má široké využití. Skládá se z bytového domu, který má 3 bytové jednotky, každá je o rozloze 100 m ² a jeden nebytový prostor téže velikosti. Další z budov je dvoupatrová hala, která má skladovací prostory o rozloze více než 900 m ² , zámečnickou dílnu a administrativní budovu. Administrativní budova s výrobou má je o velikosti 800 m ² . Součástí objektu je i fungující autoservis, který má 250 m ² . Současný reálný roční výnos při plném obsazení je 2 000 000, Kč.
Pozemek:	2 600,00 m ²
Započitatelná plocha:	2 500,00 m ²
Zastavěná plocha:	1 600,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,90
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,08
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 7.4.2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
26 900 000	2 500,00	10 760	1,34	14 418

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 3000 m²**Lokalita:** Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Chabařovice

Popis: výrobně provozní areál a to formou převodu 100% obchodního podílu na plně funkční společnosti s ručením omezeným. Jedná se o zavedenou a v regionu známou společnost s dlouholetou tradicí a jasnou historií, jejímž hlavním zaměřením je výroba a montáž příhradových vazníků a krovů, prodej a zakázkové úpravy řeziva, prodej stavebních materiálů a náradí, stavební činnost, autodoprava. Výrobně provozní areál společnosti se nachází v průmyslové části města Chabařovice u Ústí nad Labem. Celková plocha areálu disponuje výměrou 14775 m², přičemž stavební pozemky činní 2923 m² a jsou zastavěny těmito stavbami: - administrativně provozní budova, komplex zděných, zateplených, dvoupodlažních objektů s využitím kanceláře, prodejna, tři bytové jednotky, sklady, dílny, garáže, kompletní sociální zázemí pro zaměstnance, vlastní kotelna, zastavěná plocha 564 m², užitná plocha ca 914 m², - výrobní a montážní hala, zděná budova s oddělenými provozy truhlárny, výroby vazníků, sušárny dřeva, garáže, sklady, vytápěno kotlem na dřevo s teplovzdušným výměníkem, zastavěná plocha 1654 m², užitná plocha ca 1443 m², - budova pilnice (katr), samostatná budova, dřevěná konstrukce, podsklepeno, zastavěná plocha 265 m², - dvě budovy skladů, zastavěná plocha 336 m² (ocelová konstrukce), 91 m² (zděná budova), - budova technického vybavení trafostanice, zastavěná plocha 13 m². Součástí areálu je dále pozemek ostatní plochy, manipulační plocha, o výměře 11832 m². Pozemek tvoří společně s budovami jeden funkční celek a je využíván pro obslužné komunikace (betonové panely) a pro venkovní skladování stavebního materiálu, kulatiny a řeziva. Na pozemku lze realizovat i další stavby k rozšíření výroby, skladování a pod., vše dle daných podmínek územního plánu. Napájení elektřinou z vlastní trafostanice 160 kVA, přípojka vody, kanalizace, možnost napojení na plyn, přípojka internetu, pevného telefonu, elektronické zabezpečení, kamerový systém. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu s pravidelně prováděnou údržbou a modernizací. Do areálu je možný vjezd pro kamiony, vjezdová brána, je oplocen. Napojení na

dálniční síť D8 exity 72 a 74 cca 3 km, města Ústí nad Labem, Teplice ca 7 km. Nabízená společnost dlouhodobě hospodaří se ziskem a má perspektivu budoucího rozvoje. Prodejní cena zahrnuje celkový majetek společnosti, t.j. nemovitý majetek, stroje a vybavení, automobily a manipulační techniku, skladové zásoby, drobný majetek, rozpracované zakázky (výroba).

Pozemek: 14 755,00 m²

Započitatelná plocha: 3 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet 0,90

K2 Velikosti objektu - větší areál 1,05

K3 Poloha - horší 1,12

K4 Provedení a vybavení - horší 1,08

K5 Celkový stav - horší 1,08

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vč.movitého majetku 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - větší areál; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - vč.movitého majetku;

Cena [Kč] k 17. 8. 2024	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
33 000 000	3 000,00	11 000	1,06	11 660

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 1811 m²

Lokalita: Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Skorotice

Popis: areál v lukrativní části města Ústí nad Labem - Skorotice. Vynikající investiční příležitost s možností firemního i osobního využití pro podnikání i bydlení, který nyní slouží majiteli nemovitosti nejen jako zázemí firmy, ale také k pronajímání nevyužitých prostor. Lokalita - jedno z klidných míst v Ústí nad Labem, s dobrou dostupností k dálničním přívaděčům směr Praha Drážďany. Dispozice: Plocha pozemku: 2.648 m² Zastavěná plocha budov: 1000 m² Užitná plocha nemovitostí vnitřní celková: cca 1811m² Samostatný Hlavní budova s užitnými plochami: Přízemí: Prodejna potravin, sociální zázemí a sklad celkem cca 190 m² I.NP a II.NP Využíváno jako nebytové a ubytovací prostory celkem cca 380 m² Skladové a dílenské (výrobní) prostory, garáže celkem 1025 m² Stavba vedená jako bytový dům celkem 216m² V uzavřeném objektu je možnost parkování na zpevněné ploše s příjezdem u ul. Do Vrchu o celkové výměře pozemku včetně zatravněné plochy 1648m² Do areálu je přivedena elektřina 230V/400V, voda z řádu, kanalizace a plyn. Vytápění: 1/ hlavní budova – plynový kotel UT + el. ohřev TUV 2/ rodinný dům – plynový kotel UT + TUV Dostupnost a okolí: Ústí nad Labem centrum: 7-10 minut autem, zastávka MHD v místě, Nákupní zóna Kaufland 1,5km, Penny 1,1km Nájezd na dálnici D8: 6km/8minut

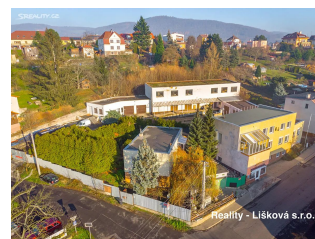
Pozemek: 2 648,00 m²

Započitatelná plocha: 1 811,00 m²

Zastavěná plocha: 1 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,90
K2 Velikosti objektu - menší areál	0,97
K3 Poloha - lepší	0,96
K4 Provedení a vybavení - horší	1,07
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší areál; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 29. 1. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 700 000	1 811,00	10 326	1,24	12 804

Název: Prodej komerční nemovitosti 1180 m²

Lokalita: Ústecký kraj, Litoměřice, Těchobuzice

Popis: komerční areál v Ploskovicích, část Těchobuzice u Litoměřic. Areál má všestranné využití. Je tvořen hlavní patrovou obytnou budovou s podlahovou plochou 900 m², skladovou halou s celkovou plochou 280 m² a dalšími budovami. Celá přední část je dle platného územního plánu vedena jako smíšená obytná. Areál je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci a má 3 studny.

Započitatelná plocha: 1 180,00 m²

Zastavěná plocha: 502,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,90
K2 Velikosti objektu - menší areál	0,85
K3 Poloha - horší	1,12
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - internet; Velikosti objektu - menší areál; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 10. 4. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 900 000	1 180,00	15 169	1,03	15 624

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 660 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 627 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 624 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	16,52 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	11,11 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 627 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	2 522,86 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	34 379 013 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Budova A, 1.NP, sklady, dílny a zázemí	425	1 000	35 400	424 800	7,00
2.	Kancelářské prostory	Budova A, 2.NP, kanceláře se zázemím	263	1 490	32 652	391 825	6,50
3.	Provozní prostory	Budova B - původní část, 1.NP, dílny a garáž	428	1 000	35 642	427 700	7,00

4.Kancelářské prostory	Budova B - původní část, 2.NP, kanceláře se zázemím	423	1 490	52 473	629 674	6,50
5.Provozní prostory	Sklad, 1.NP, sklad	159	1 000	13 245	158 940	7,00
6.Provozní prostory	Vrátnice a sklad hadic, 1.NP, vrátnice a sklad	90	750	5 639	67 665	7,00
7.Provozní prostory	Sklad pneumatik, 1.NP, sklad	40	1 000	3 342	40 100	7,00
8.Provozní prostory	Přístřešek	88	480	3 520	42 240	7,00
9.Kancelářské prostory	Budova B - přístavba, 1.NP, kanceláře	226	1 490	28 044	336 531	6,50
10.Kancelářské prostory	Budova B - přístavba, 2.NP, kanceláře	204	1 490	25 280	303 364	6,50
11.Kancelářské prostory	Budova B - přístavba, 3.NP, kanceláře	178	1 490	22 110	265 324	6,50
12.Ostatní prostory	Pozemky	2 040	120	20 400	244 800	8,00
Celkový výnos za rok:				3 332 964		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	4 563
Reprodukční cena	RC	Kč	92 690 943
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	730
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	3 332 964
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 166 316
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	12 000
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	74 153
Opravy a údržba	1,25 % * RC	Kč/rok	1 158 637
Správa nemovitosti		Kč/rok	24 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 268 790
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 897 526
Míra kapitalizace		%	6,78
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	27 987 109

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Areál	44 569 672,10 Kč
1.1. Oceňované pozemky	10 780 685,55 Kč
1.2. Budovy areálu	28 194 708,60 Kč
1.3. Přístřešek	415 069,10 Kč
1.4. ČOV	570 000,- Kč
1.5. Inženýrské sítě	727 950,- Kč
1.6. Zpevněné plochy živičné	791 616,10 Kč
1.7. Zpevněné plochy panelové	1 461 887,50 Kč
1.8. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů	134 369,80 Kč
1.9. Opěrné zdi	19 991,20 Kč
1.10. Oplocení	274 414,20 Kč
1.11. Plotová vrata	9 569,70 Kč
1.12. Elektrický pohon u vrátek a vrat	5 810,40 Kč
1.13. Plynové nádrže	840 600,- Kč
1.14. Spojovací krček	343 000,- Kč

= 44 569 672,10 Kč

Zjištěná cena - celkem: **44 569 672,10 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **44 569 670,- Kč**

slovy: Čtyřicet čtyři milionů pět set šedesát devět tisíc šest set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

44 569 670 Kč

slovy: Čtyřicet čtyři milionů pět set šedesát devět tisíc šest set sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova A	13 282 873,70 Kč
1.2. Budova B - původní část	18 924 048,10 Kč
1.3. Sklad	1 851 487,90 Kč
1.4. Vrátnice a sklad hadic	2 007 529,50 Kč
1.5. Sklad pneumatik	414 953,30 Kč
1.6. Budova B - přístavba	14 778 221,10 Kč
1.7. Zpevněné plochy živičné	1 287 180,70 Kč
1.8. Zpevněné plochy panelové	2 377 052,80 Kč
1.9. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů	218 487,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	55 141 834,60 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek	674 909,10 Kč
2.2. ČOV	570 000,- Kč
2.3. Inženýrské sítě	727 950,- Kč
2.4. Opěrné zdi	32 505,90 Kč
2.5. Oplocení	446 201,90 Kč
2.6. Plotová vrata	15 560,40 Kč
2.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat	9 447,90 Kč
2.8. Plynové nádrže	840 600,- Kč
2.9. Spojovací krček	343 000,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	3 660 175,20 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál 34 379 013,20 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál 27 987 109,10 Kč

Porovnávací hodnota	34 379 013 Kč
Výnosová hodnota	27 987 109 Kč
Věcná hodnota	58 802 010 Kč

Tržní hodnota	34 380 000 Kč
slovy: Třicet čtyři milionů tři sta osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je plná funkčnost všech objektů a možnost komerčního využití.

Slabé stránky

Negativně působí umístění v záplavovém území.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

Konstatuji, že objektivně neexistuje databáze realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí v ČR. Proto byly porovnávány nabízené prodeje z realitní inzerce, s náležitou úpravou korekčními koeficienty. V souladu s platnými předpisy tak byla stanovena tržní hodnota.

Porovnávací hodnota byla akcentována.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.587/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 4405 m², jehož součástí je stavba č.p.53 a p.č.587/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1878 m², jehož součástí je stavba bez čp/če v Ústí nad Labem, místní část Vaňov, ulice Pražská, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.411 pro k.ú. Vaňov

Tržní hodnota

34 380 000 Kč

slovy: Třicet čtyři milionů tři sta osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.411 pro k.ú. Vaňov	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	11
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.411 pro k.ú. Vaňov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2025 14:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 776807 Vaňov List vlastnictví: 411

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo AZ SANACE a.s., Pražská 53/37, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem	25033514	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
587/1	4405	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Vaňov, č.p. 53, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 587/1				
587/2	1878	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 587/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- a) ve výši 50.000.000,- CZK a příslušenství vyplývající ze smlouvy o úvěru a dalších bankovních službách poskytovaných formou víceúčelové linky reg. č. 819/19-120 VL uzavřené dne 7. srpna 2019 (dále jen "smlouva o úvěru"),
b) na zaplacení veškerých poplatků, odměn, smluvních pokut a dalších sankčních plateb vztahujících se ke smlouvě o úvěru, včetně náhrad všech nákladů vynaložených bankou a ztrát způsobených bance v souvislosti se smlouvou o úvěru, jakož i pohledávka vzniklá z odstoupení od smlouvy o úvěru či v souvislosti s ním nebo vzniklá vůči bance v případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti smlouvy o úvěru, přičemž tyto pohledávky mohou vzniknout ode dne uzavření smlouvy o úvěru po dobu její účinnosti, a to až do výše 50.000.000,- CZK

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Parcela: 587/1, Parcela: 587/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení , 1176/19T-819/19-120 VL ze dne 10.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2019 10:36:36. Zápis proveden dne 04.10.2019; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-5718/2019-510

Pořadí k 12.09.2019 10:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení , 1176/19T-819/19-120 VL ze dne 10.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2019 10:36:36. Zápis proveden dne 04.10.2019; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2025 14:55:02

Obec: 554804 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 411

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb., OSSZ Ústí nad Labem, čj. 45011 -220/8070-12.06./2024 -00659/BO/010/24-1 ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2024 09:02:10. Zápis proveden dne 09.07.2024.

V-3510/2024-510

Pořadí k 14.06.2024 09:02

- ve výši 6.370.815,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: 587/1, Parcela: 587/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb., OSSZ Ústí nad labem č.j.45011 220-8070-25.09/2024 -00988/BO/018/24 - 1 ze dne 25.09.2024. Právní účinky zápisu s okamžiku 25.09.2024 14:59:53. Zápis proveden dne 17.10.2024.

-00988/BO/01/8/24 V-5582/2024-510

Pořadí k 25.09.2024 14:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.,

Povinnost k

AZ SANACE a.s., Pražská 53/37, Vaňov, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 25033514

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 11644/24-10 ze dne 04.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 18:16:54. Zápis proveden dne 08.01.2025; uloženo na prac. Praha

Z-635/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

AZ SANACE a.s., Pražská 53/37, Vaňov, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 25033514
Parcela: 587/1, Parcela: 587/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Praha 5 čj. 067
EX-11644/2024 -12 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.01.2025 18:28:35. Zápis proveden dne 10.01.2025; uloženo na prac. Ústí nad
Labem

Z-46/2025-510

- o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 3

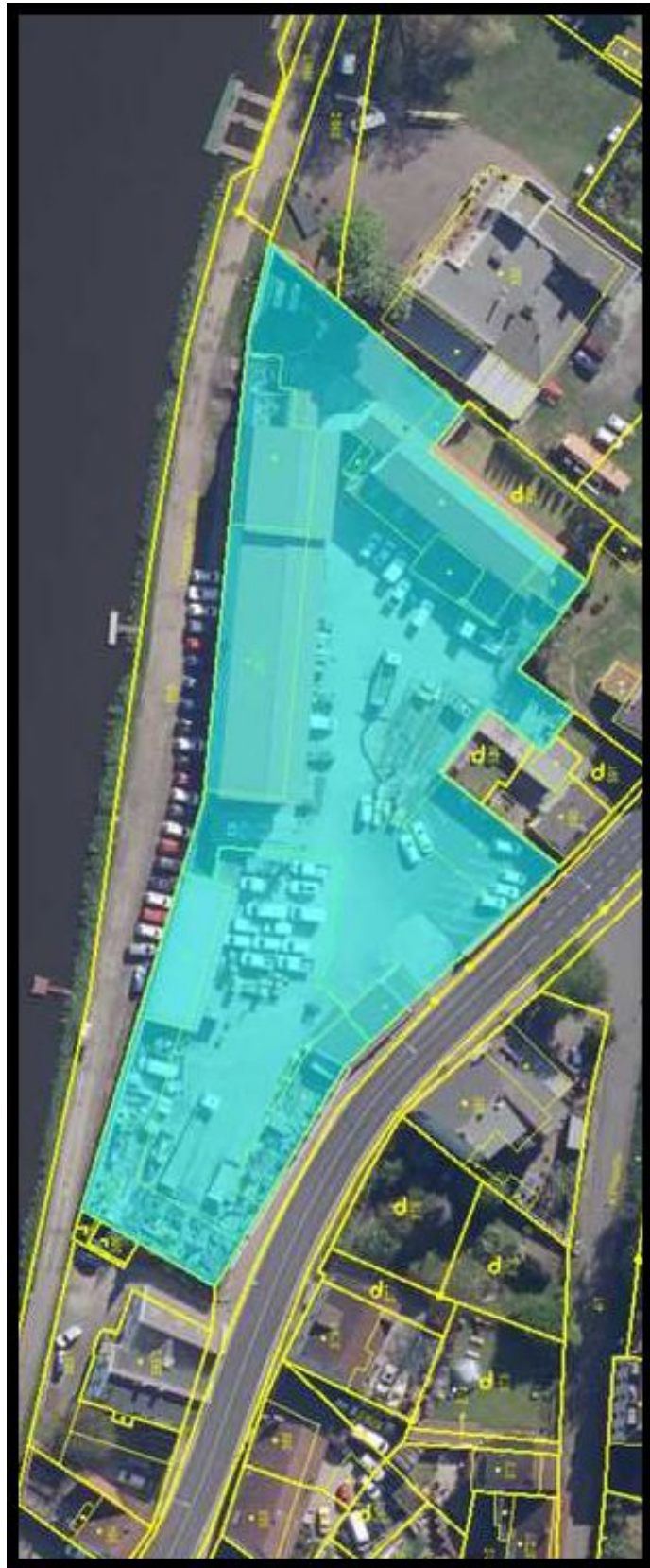
Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 776807 Vaňov List vlastnictví: 411
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Řízení PÚ:

- 93 -

Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace





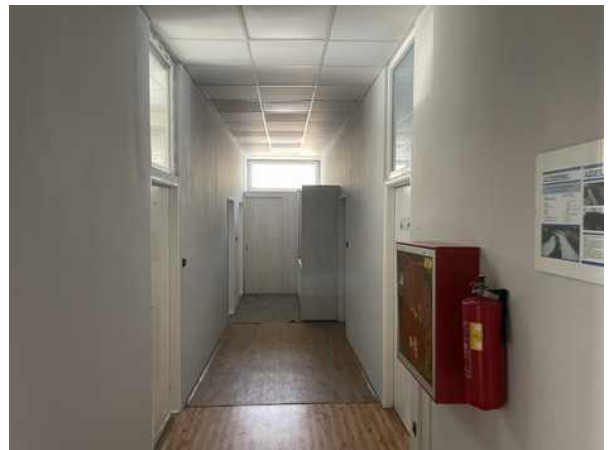




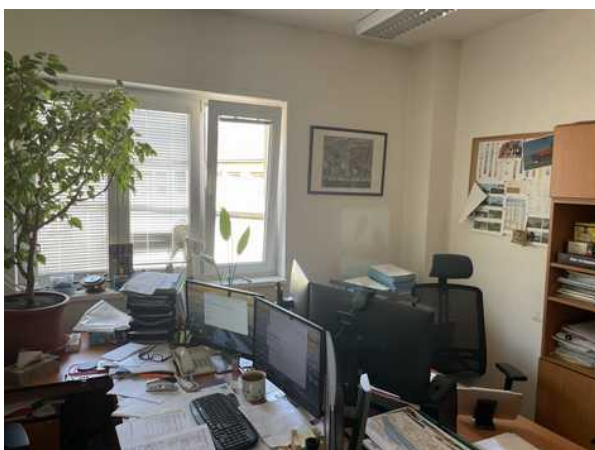






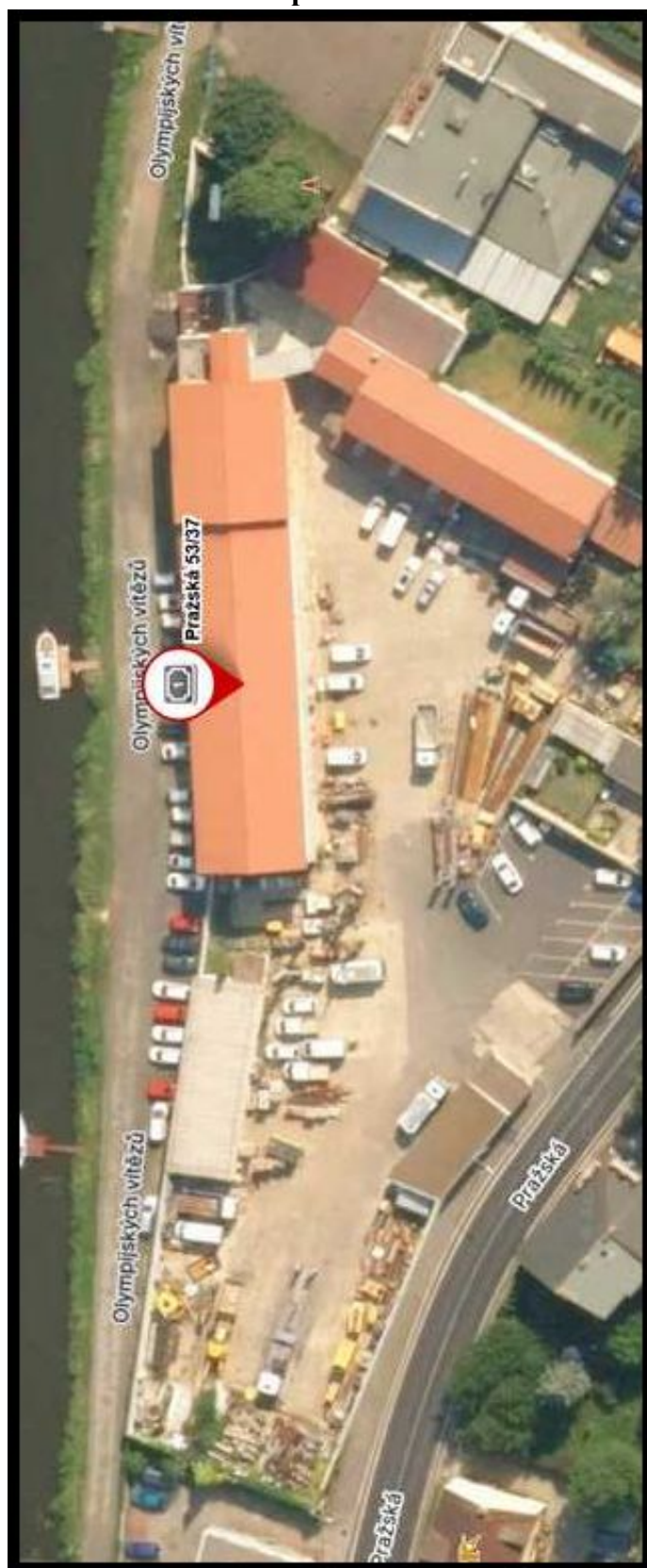


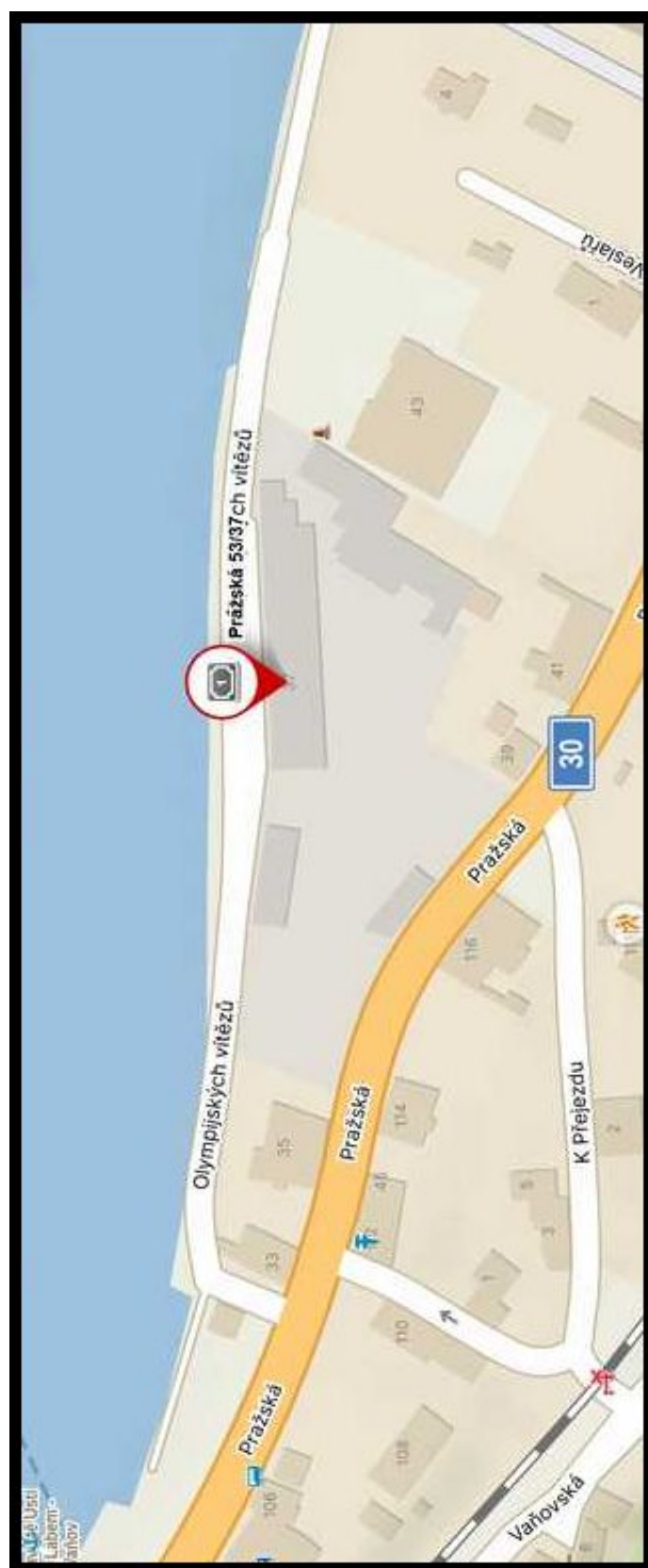


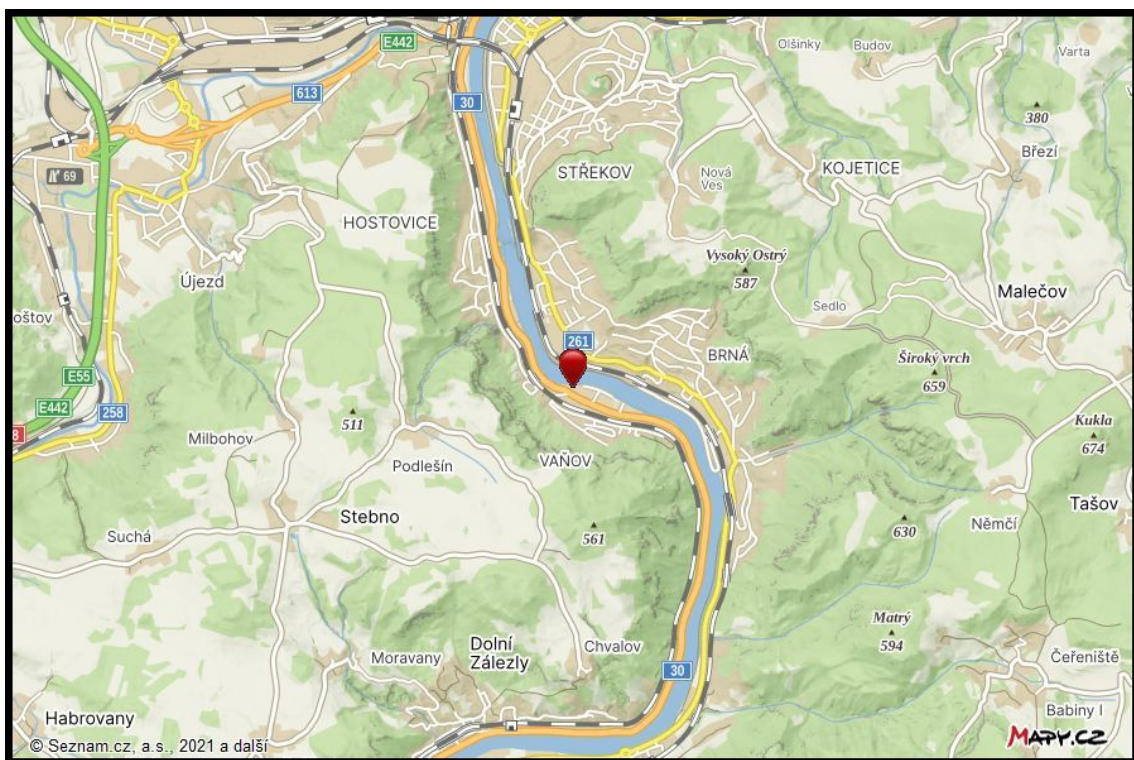
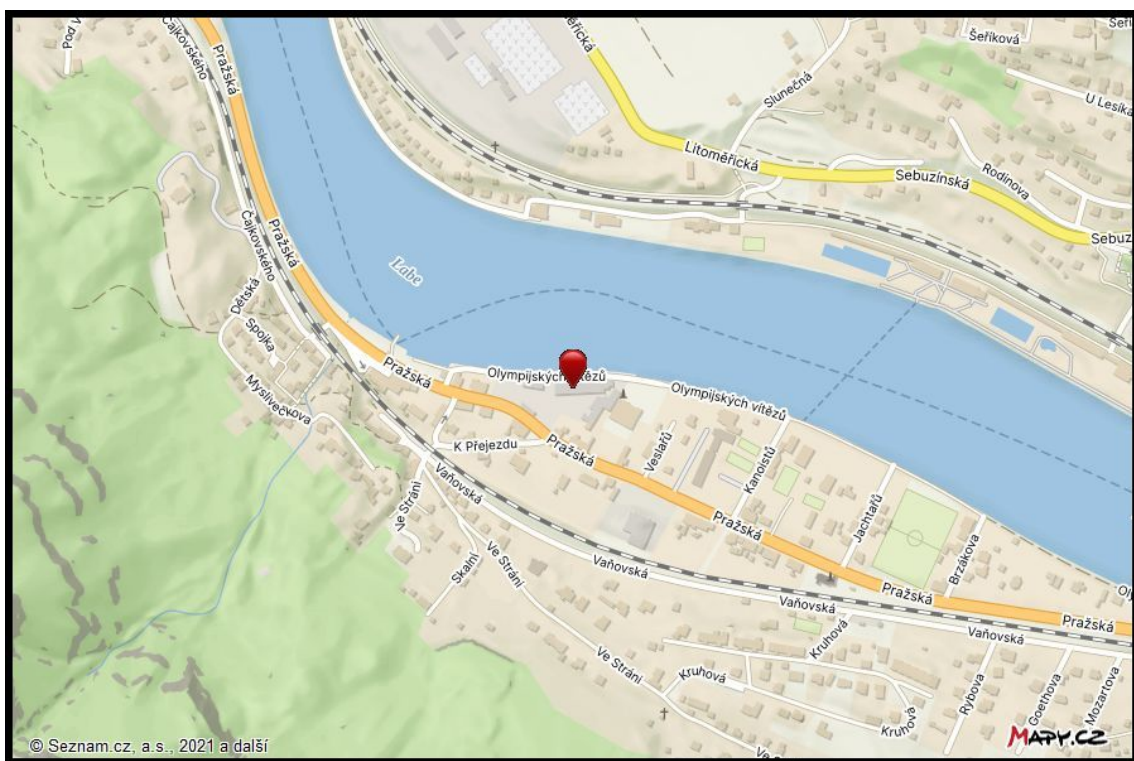




Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 26425/2025.

V Tršicích 25.04.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma

