

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 98890/2025

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



Stručný popis předmětu dodatku 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, a to bez ČOV myčky aut

Znalec: Ing. Jan Šíma



IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7367/2025

Zadavatel: AZAM - insolvence, v.o.s., insolvenční správce AZ SANACE a.s., Pražská 53/37,
400 01 Ústí nad Labem,
IČ: 25033514
Opletalova 1417/25, 110 01 Praha 1 - Nové Město

**VÝSLEDNÁ TRŽNÍ
CENA**

34 000 000 Kč

Počet stran: 112

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 29.12.2025

Vyhotoveno: V Tršicích 29.12.2025

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 dodatku znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení. Dodatek se pak vypracovává jako změna oceňovaných nemovitých věcí, a to bez ČOV myčky aut

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku 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
- vlastní ZP č.26425/2025

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná 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 opotřeбенé 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. Ústí nad Labem

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, titanizinek. 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 titanizinkového 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 ohříváčů. 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 ohříváče. 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 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. Inženýrské sítě

1.5. Zpevněné plochy živičné

1.6. Zpevněné plochy panelové

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

1.8. Opěrné zdi

1.9. Oplocení

1.10. Plotová vrata

1.11. Elektrický pohon u vrátek a vrat

1.12. Plynové nádrže

1.13. 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 paňelové
- 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. Inženýrské sítě
- 2.3. Opěrné zdi
- 2.4. Oplocení
- 2.5. Plotová vrata
- 2.6. Elektrický pohon u vrátek a vrat
- 2.7. Plynové nádrže
- 2.8. Spojovací krček

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Areál

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Areál

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

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
V:	411
Okres:	Ústecký
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Ústí nad Labem
Číslo obyvatel:	91 342
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,822,00 \text{ Kč/m}^2$	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 11/2000 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. 11/2013 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:

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

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

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

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	II	-0,01

dostupná občanská vybavenost obce		
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

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

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

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	2 822,-	0,615		1 735,53	
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	1 735,53	7 645 009,65
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	587/2	1 878	1 735,53	3 259 325,34
Stavební pozemky - celkem			6 283	10 904 334,99	

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
2.NP	Výčet místností kanceláře se zázemím	plocha 262,97 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 262,97 m ²
				262,97 m ²
				687,77 m ²

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	$20,12 \cdot 9,05 \cdot (0,1 + 4,55 + 3,25) + 16,35 \cdot 4,04 \cdot 4,46 + 1$ $2,34 \cdot 9,05 \cdot (0,1 + 3,78 + 2,92) + 6,47 \cdot 6,9 \cdot (3,4 + 0,35/2)$ $+ 5,46 \cdot 6,4 \cdot (0,1 + (0,45 + 0,8)/2 + 6,65 + 0,88/2) + 4,05$ $\cdot 2,05 \cdot 1,25 + 6,86 \cdot 13,35 \cdot (0,1 + 0,45/2 + 4,03)$
zastřešení	$(20,12 + 12,34) \cdot 9,05 \cdot (0,27 + 0,2 + 1,53/2) + 15,35 \cdot 4,04 \cdot 0,8/2$
	3 334,38 m ³ 387,60 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. Základy vč. zemních prací	S	6,10	25,00	1,00	1,53	1,52	49	175	28,00
2. Svislé konstrukce	S	15,30	60,00	1,00	9,18	9,11	65	140	46,43
2. Svislé konstrukce	S	15,30	25,00	1,00	3,83	3,80	49	140	35,00
2. Svislé konstrukce	S	15,30	15,00	1,00	2,30	2,28	22	140	15,71
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,03	65	140	46,43
4. Krov, střecha	S	6,20	75,00	1,00	4,65	4,61	65	110	59,09
4. Krov, střecha	S	6,20	25,00	1,00	1,55	1,54	49	110	44,55
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,88	22	60	36,67
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,91	22	55	40,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,24	22	65	33,85
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,04	22	45	48,89
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	22	40	55,00
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,68	49	140	35,00
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,67	22	65	33,85
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,75	22	65	33,85
14. Povrchy podlah	S	3,30	25,00	1,00	0,83	0,82	65	80	81,25
14. Povrchy podlah	S	3,30	30,00	1,00	0,99	0,98	22	47	46,81
14. Povrchy podlah	S	3,30	45,00	1,00	1,49	1,48	22	47	46,81

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/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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)

=	2 669,-
*	0,9390
*	0,9354
*	0,8085
*	1,0080
*	1,1000
*	3,1860
=	6 695,62
=	24 920 963,73 Kč
*	0,533

Budova A - věcná hodnota

= 13 282 873,67 Kč

1.2.2. Budova B - původní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby
zděná
123

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 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		
Průměrná stavba	12,55*42,6*(0,1+4,5)+12,4*42,6*3,83	=	4 482,46 m ³
Obestavěný prostor	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 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	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/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 4 994,85 m³ * 6 314,52 Kč/m³

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

Budova B - původní část - věcná hodnota

=	2 669,-
*	0,9390
*	0,9324
*	0,7918
*	0,9738
*	1,1000
*	3,1860
=	6 314,52
=	31 540 080,22 Kč
*	0,600
=	18 924 048,13 Kč

1.2.3. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

S. skladování a manipulace

zděná

1252

Započitatelná plocha

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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Obestavěný prostor

Uzev	Obestavěný prostor		
Zemní stavba	186,99*2,91	=	544,14 m ³
Zastřešení	186,99*(0,1+0,45/2)	=	60,77 m ³

P = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Uzev	Typ	Obestavěný prostor
Zemní stavba	NP	544,14 m ³
Zastřešení	Z	60,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		604,91 m ³

Pis a hodnocení standardu

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

Počet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
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/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 604,91 m³ * 5 595,55 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1 - 45,3 % /100)

Sklad - věcná hodnota

=	2 231,-
*	0,9390
*	0,9553
*	0,9069
*	0,9047
*	1,1000
*	3,0980
=	5 595,55
=	3 384 804,15 Kč
*	0,547
=	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 vrátnice a sklad	plocha 90,22 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 90,22 m ²
			90,22 m ²
			90,22 m ²

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 m ²		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	$((13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2)*3,49+4,01*6,2*2, = 371,23 \text{ m}^3$ 59
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 m ³
zastřešení	Z	43,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		415,10 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
4. Stropy	S	8,10	30	1,00	2,43
5. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
6. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
8. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
9. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
10. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
11. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
13. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
14. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
15. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
16. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
17. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
18. 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) $[Kč/m^3]$:

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

= 2 669,-
* 0,9390
* 0,9785

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: $415,10 \text{ m}^3 * 8 100,93 \text{ Kč/m}^3$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,3 \% / 100)$

* 1,0807

* 0,8722

* 1,1000

* 3,1860

= **8 100,93**

= **3 362 696,04 Kč**

* 0,597

Vrátnice a sklad hadic - věcná hodnota

= **2 007 529,54 Kč**

1.2.5. 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 = $114,65 / 47,18 = 2,43 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $47,18 / 1 = 47,18 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
obestavěný prostor	$47,18 \cdot (2,23 + 0,25)$	= 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 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	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 K₄:

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/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,1320

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 1,0599

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,1642

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6277

3.NP

$$16,49 \cdot 12,4 + 5,92 \cdot 3,06$$

$$= 222,59$$

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	$16,49 \cdot 12,4 \cdot 2,09/2 + 4,88 \cdot 5,7 \cdot 0,1 + 5,92 \cdot 3,06 \cdot (3,12 + 0,45/2)$	$= 277,05 \text{ m}^3$

(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:		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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

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

*	1,1000
*	3,0980
=	6 665,99
=	779 987,49 Kč
*	0,532
=	414 953,34 Kč

Sklad pneumatik - věcná hodnota

1.2.6. Budova B - přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:
 Svislá nosná konstrukce: F. budovy administrativní
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: zděná
 Nemovitá věc je součástí pozemku 122

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností kanceláře	plocha 225,86 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 225,86 m ²
2.NP			225,86 m²
Výčet místností kanceláře	plocha 203,60 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 203,60 m ²
3.NP			203,60 m²
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	
1.NP	$16,49 * 12,4 + 10,8 * 5,7 + 5,92 * 2,75$	[m ²]
2.NP	$16,49 * 12,4 + 5,92 * 5,7 + 5,92 * 2,75$	= 282,32
		= 254,50

Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
0. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
1. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
2. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
3. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
4. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
5. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
6. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
7. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
8. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
1. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
2. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
3. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
4. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
5. Ostatní	P	5,90	100	0,46	2,71
16. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

96,99

Koeficient vybavení K₄:

0,9699

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

JP = 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
2. Základy vč. zemních prací	S	8,20	45,00	1,00	3,69	3,80	16	175	9,14	0,3473
3. Svislé konstrukce	S	17,40	35,00	1,00	6,09	6,28	65	140	46,43	2,9158
4. Svislé konstrukce	S	17,40	65,00	1,00	11,31	11,66	16	140	11,43	1,3327
5. Stropy	S	9,30	40,00	1,00	3,72	3,84	65	140	46,43	1,7829
6. Stropy	S	9,30	60,00	1,00	5,58	5,75	16	140	11,43	0,6572
7. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,53	16	110	14,55	1,0956
8. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,16	16	60	26,67	0,5761
9. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	16	55	29,09	0,1804
10. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	25,00	1,00	1,73	1,78	65	80	81,25	1,4463
11. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	75,00	1,00	5,18	5,34	16	65	24,62	1,3147
12. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,24	16	45	35,56	1,8633
13. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,86	16	40	40,00	0,7440
14. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,99	16	140	11,43	0,3418
15. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	16	65	24,62	0,7878
16. 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/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9461

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9195

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9699

Polohový koeficient K₅ (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/m³]

= 7 608,11

Plná cena: 2 774,90 m³ * 7 608,11 Kč/m³

= 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: 10 904 334,99 Kč
- výměra stavebního pozemku: 6 283,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 694,89 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 2 941 532,44 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 147 076,62 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

	3 045 924,00 * 40 %	-	1 218 369,60 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	1 680 477,78 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %		/	7,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem		=	22 406 370,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Stabilizovaná oblast

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 51 259 113,66 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 22 406 370,40 Kč

Rozdíl

R = 28 852 743,26 Kč

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

CV + 0.20 R

= 28 176 919,05 Kč

Budovy areálu

= 28 176 919,05 Kč

1.3. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

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

Základní cena:Koeficient změn cen staveb K_j :

Upravená cena

$$\begin{array}{rcl}
 & = & 1\,150\,000,- \text{ Kč} \\
 & * & 1,000 \\
 & = & \underline{1\,150\,000,- \text{ Kč}}
 \end{array}$$

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

$$* \quad \underline{0,633}$$

Inženýrské sítě - věcná hodnota

$$= \quad \underline{727\,950,- \text{ Kč}}$$

1.5. 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 živicí

211

720,00 m² plochy komunikace**Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:

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/m²Plná cena: 720,00 m² * 3 972,78 Kč/m²

$$\begin{array}{rcl}
 & = & 1\,081,- \\
 & * & 1,1000 \\
 & * & 3,3410 \\
 & = & \underline{3\,972,78} \\
 & = & \underline{2\,860\,401,60 \text{ Kč}}
 \end{array}$$

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/m³]

= 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 m³ * 2 271,24 Kč/m³

= **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. Inženýrské sítě

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

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: $(1 - 55,0 \% / 100)$
 Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

*	0,450
=	1 287 180,72 Kč
*	0,615
=	791 616,14 Kč
=	791 616,14 Kč

Zpevněné plochy živičné - cena zjištěná

1.6. 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 montovaný betonový
 konstrukce krytu):
 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:
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená Kč/m²
 Plná cena: $1 320,00 \text{ m}^2 * 3 215,71 \text{ Kč/m}^2$

=	875,-
*	1,1000
*	3,3410
=	3 215,71
=	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: $(1 - 44,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,560
=	2 377 052,83 Kč
*	0,615
=	1 461 887,49 Kč
=	1 461 887,49 Kč

Zpevněné plochy panelové - cena zjištěná

1.7. 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 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/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: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 22 / 40 = 55,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	218 487,46 Kč
*	0,615
=	134 369,79 Kč

Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů - cena = 134 369,79 Kč
zjištěná

1.8. 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:

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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/m³]

Plná cena: $5,02 \text{ m}^3 * 9 522,48 \text{ Kč/m}^3$

=	2 400,-
*	1,1000
*	3,6070
=	9 522,48
=	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: $(1 - 32,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,680
=	32 505,94 Kč
*	0,615
=	19 991,15 Kč
=	19 991,15 Kč

Opěrné zdi - cena zjištěná

1.9. 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
Nemovitá věc je součástí pozemku

111

Výměra:

479,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]
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/m²]
Plná cena: 479,60 m² * 3 958,99 Kč/m²

=	1 135,-
*	1,1000
*	3,1710
=	3 958,99
=	1 898 731,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

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
=	9 569,66 Kč

Plotová vrata - cena zjištěná

= 9 569,66 Kč

1.11. 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_s (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: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

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

1.12. 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

1.13. 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
=	343 000,- Kč

Spojovací krček - věčná hodnota

Areál – rekapitulace

1.1. Pozemky:

10 904 334,99 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budovy areálu

28 176 919,05 Kč

1.3. Přístřešek

415 069,12 Kč

1.4. Inženýrské sítě

727 950,- Kč

1.5. Zpevněné plochy živičné

791 616,14 Kč

1.6. Zpevněné plochy panelové

1 461 887,49 Kč

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

134 369,79 Kč

1.8. Opěrné zdi

19 991,15 Kč

1.9. Oplocení

274 414,19 Kč

1.10. Plotová vrata	9 569,66 Kč
1.11. Elektrický pohon u vrátek a vrat	5 810,44 Kč
1.12. Plynové nádrže	840 600,- Kč
1.13. Spojovací krček	343 000,- Kč
Stavby na pozemku – celkem	+ 33 201 197,03 Kč
Areál - cena zjištěná celkem	= 44 105 532,02 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		
I.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 zázemímplocha
262,97 m²koef.
1,00započitatelná plocha
262,97 m²262,97 m²687,77 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 m ²		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 m²

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
zastřešení	$(20,12+12,34)*9,05*(0,27+0,2+1,53/2)+15,35*4,04*0,8/2$	387,60 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/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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)

Budova A - věcná hodnota

=	2 669,-
*	0,9390
*	0,9354
*	0,8085
*	1,0080
*	1,1000
*	3,1860
=	6 695,62
=	24 920 963,73 Kč
*	0,533
=	13 282 873,67 Kč

1.2. Budova B - původní část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby
zděná

123

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 m ²
2.NP	Výčet místností kanceláře se zázemím	plocha 422,60 m ²	koef. 1,00	započitatelná plocha 422,60 m ²
				422,60 m ²
				850,30 m ²

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 m ²		4 534,65

Průměrná výška všech podlaží v objektu:
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

$$\begin{aligned} \text{PVP} &= 4\,534,65 / 1\,062,87 = 4,27 \text{ m} \\ \text{PZP} &= 1\,062,87 / 2 = 531,44 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	$12,55 \cdot 42,6 \cdot (0,1 + 4,5) + 12,4 \cdot 42,6 \cdot 3,83$	=	4 482,46 m ³
zastřešení	$12,4 \cdot 42,6 \cdot 1,94/2$	=	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 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	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/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

=	2 669,-
*	0,9390
*	0,9324
*	0,7918

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: $4\,994,85\text{ m}^3 * 6\,314,52\text{ Kč/m}^3$

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

*	0,9738
*	1,1000
*	3,1860

= **6 314,52**

= **31 540 080,22 Kč**

* 0,600

Budova B - původní část - věcná hodnota

= **18 924 048,13 Kč**

1.3. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

S. skladování a manipulace

zděná

1252

Započitatelná plocha

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.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 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	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 K₄:

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/m³]:

=

2 231,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

*

0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

*

0,9553

Koeficient K₃ = 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 m ²
			90,22 m ²

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	$((13,3+15,2)*6,2/2-1,23*0,7/2)*3,49+4,01*6,2*2,59$	= 371,23 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 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. 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
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	17,55	65	120	54,17
3. Stropy	S	8,10	30,00	1,00	2,43	2,79	16	120	13,33
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,11	65	90	72,22
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,33	16	60	26,67
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,69	16	55	29,09
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,37	16	65	24,62
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	5,82	16	45	35,56
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,67	16	40	40,00
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,24	16	65	24,62
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,65	16	65	24,62
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,78	16	47	34,04
15. Vytápění	P	4,80	100,00	0,46	2,21	2,53	16	35	45,71
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,76	16	37	43,24
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,34	16	40	40,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,67	16	35	45,71
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,55	16	45	35,56
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,29	16	30	53,33
									1,2213

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: $117,01 \text{ m}^3 * 6\,665,99 \text{ Kč/m}^3$

Koeficient opotřebení: $(1 - 46,8 \% / 100)$

*	1,1642
*	0,6277
*	1,1000
*	3,0980

= **6 665,99**

= **779 987,49 Kč**

* **0,532**

Sklad pneumatik - věcná hodnota

= **414 953,34 Kč**

1.6. Budova B - přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní

zděná

122

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

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/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

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

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 415,10 m³ * 8 100,93 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 40,3 % /100)

=	2 669,-
*	0,9390
*	0,9785
*	1,0807
*	0,8722
*	1,1000
*	3,1860
=	8 100,93
=	3 362 696,04 Kč
*	0,597
=	2 007 529,54 Kč

Vrátnice a sklad hadic - věcná hodnota

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

I.NP

Započitatelná plocha

Výčet místností
sklad

plocha
40,10 m²

koef.
1,00

započitatelná plocha
40,10 m²

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 m ²		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 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

Výpočet jednotlivých ploch

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

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
vrchní stavba	$16,49 \cdot 12,4 \cdot (0,1 + 3,45 + 3,37 + 3,12) + (10,8 \cdot 5,7 + 2,75 \cdot 5 \cdot 5,92) \cdot 3,55 + 5,92 \cdot (5,7 + 2,75) \cdot 3,37$	= 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. podílů

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/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9461

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,9195

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9699

Polohový koeficient K₅ (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/m³]

= **7 608,11**

Plná cena: 2 774,90 m³ * 7 608,11 Kč/m³

= **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 živíci	
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:
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/m²
Plná cena: $720,00 \text{ m}^2 * 3\,972,78 \text{ Kč/m}^2$

=	1 081,-
*	1,1000
*	3,3410
=	3 972,78
=	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: $(1 - 55,0 \% / 100)$

Zpevněné plochy živičné - věcná hodnota

*	0,450
=	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 m ² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena Kč/m²

=	875,-
*	1,1000
*	3,3410
=	3 215,71
=	4 244 737,20 Kč

Plná cena: $1\,320,00\text{ m}^2 * 3\,215,71\text{ Kč/m}^2$

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
=	2 377 052,83 Kč

Zpevněné plochy panelové - věcná hodnota

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:

Nemovitá věc je součástí pozemku

36,00 m² plochy upravené, zastavěné

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

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

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

Základní cena upravená cena Kč/m²

=	3 950,-
*	1,1000
*	3,1040

=	13 486,88
---	-----------

=	485 527,68 Kč
---	---------------

Plná cena: 36,00 m² * 13 486,88 Kč/m²

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
---	-------

=	218 487,46 Kč
---	---------------

Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů -
věcná hodnota

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Započitatelná plocha

Název			Započitatelná plocha
1.NP	Výčet místností: přístřešek	plocha 88,00 m ²	koef 1,00 započitatelná plocha 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) =
Obestavěný prostor - celkem:		461,42
		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 K_4

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/m³]
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

= 750,-
* 0,8950
* 1,1000
* 3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 461,42 m³ * 2 271,24 Kč/m³

= 2 271,24
= **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

= **674 909,14 Kč**

Přístřešek - věcná hodnota

2.2. Inženýrské sítě

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

$$\begin{array}{r} = 1\,150\,000,- \text{ Kč} \\ * 1,000 \\ = 1\,150\,000,- \text{ Kč} \end{array}$$

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

$$= 727\,950,- \text{ Kč}$$

2.3. 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:

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 5,02 m³ * 9 522,48 Kč/m³

=	2 400,-
*	1,1000
*	3,6070
=	9 522,48
=	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)

Opěrné zdi - věcná hodnota

*	0,680
=	32 505,94 Kč

2.4. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

111

Výměra:

479,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 135,-

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/m²]

Plná cena: $479,60 \text{ m}^2 * 3\,958,99 \text{ Kč/m}^2$

*	1,1000
*	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: $(1 - 76,5 \% / 100)$

*	0,235
=	446 201,93 Kč

Oplocení - věcná hodnota

2.5. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc je součástí pozemku

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč.
 sloupků

123

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: $2,00 \text{ ks} * 12\,967,02 \text{ Kč/ks}$

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

Plotová vrata - věčná hodnota

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,600 \\ = \\ 15\,560,42 \text{ Kč} \end{array}$$

2.6. 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_s (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

$$\begin{array}{r} = \\ * \\ * \\ \hline = \\ = \end{array} \begin{array}{r} 5\,800,- \\ 1,1000 \\ 3,1710 \\ 20\,230,98 \\ 20\,230,98 \text{ Kč} \end{array}$$

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

Elektrický pohon u vrátek a vrat - věcná hodnota

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,467 \\ = \\ 9\,447,87 \text{ Kč} \end{array}$$

2.7. Plynové nádrže

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

Koeficient změn cen staveb K_i :

Upravená cena

$$\begin{array}{r} = \\ * \\ \hline 1\,800\,000,- \text{ Kč} \\ * \\ \hline 1,000 \\ = \\ 1\,800\,000,- \text{ Kč} \end{array}$$

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

Plynové nádrže - věcná hodnota

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,467 \\ = \\ 840\,600,- \text{ Kč} \end{array}$$

2.8. Spojovací krček

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:Koefficient změn cen staveb K_j :

Upravená cena

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

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 65 / 100 = 65,0 \%$ Koefficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{rcl}
 & * & 0,350 \\
 & = & \underline{343\,000,- \text{ Kč}}
 \end{array}$$

Spojovací krček - věčná hodnota**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 m²
Započitatelná plocha: 2 500,00 m²
Zastavěná plocha: 1 600,00 m²

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	1,07
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 - 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	1,33	14 311

Název:

Lokalita:

Popis:

Prodej výrobní haly, prostoru 3000 m²

Ústecký kraj, Ústí nad Labem, Chabařovice
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 nářadí, 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 hospodář 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	1,07
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	1,05	11 550

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 přivaděčům 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	1,06
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	1,23	12 701

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	1,04
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	1,02	15 472

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 550 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 509 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 472 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	16,52 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	11,10 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 509 Kč/m ²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	2 522,86 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	34 081 316 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)	Nj	Kč/(m ² *rok)	730
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj * PP	Kč/rok	3 332 964
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nh	%	95 %
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		Kč/rok	3 166 316
Upravené výnosy celkem	0,08 % * RC	Kč/rok	12 000
Náklady (za rok)	1,25 % * RC	Kč/rok	74 153
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 158 637
Pojištění		Kč/rok	24 000
Opravy a údržba		Kč/rok	0
Správa nemovitosti	V	Kč/rok	1 268 790
Ostatní náklady	N=Nh-V	Kč/rok	1 897 526
Náklady celkem		%	6,78
Čisté roční nájemné		Cv = N / i	
Míra kapitalizace		Kč	27 987 109
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta			
Výnosová hodnota			

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Areál	44 105 532,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	10 904 334,99 Kč
1.2. Budovy areálu	28 176 919,10 Kč
1.3. Přístřešek	415 069,10 Kč
1.4. Inženýrské sítě	727 950,- Kč
1.5. Zpevněné plochy živičné	791 616,10 Kč
1.6. Zpevněné plochy panelové	1 461 887,50 Kč
1.7. Rampa těžká, šířka od 1.51 m do 2.5 m na dvou řadách pilířů	134 369,80 Kč
1.8. Opěrné zdi	19 991,20 Kč
1.9. Oplocení	274 414,20 Kč
1.10. Plotová vrata	9 569,70 Kč
1.11. Elektrický pohon u vrátek a vrat	5 810,40 Kč
1.12. Plynové nádrže	840 600,- Kč
1.13. Spojovací krček	343 000,- Kč
	= 44 105 532,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

44 105 532,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

44 105 530,- Kč

slovy: Čtyřicet čtyři milionů jedno sto pět tisíc pět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

44 105 530 Kč

slovy: Čtyřicet čtyři milionů jedno sto pět tisíc pět set třicet 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. Inženýrské sítě	727 950,- Kč
2.3. Opěrné zdi	32 505,90 Kč
2.4. Oplocení	446 201,90 Kč
2.5. Plotová vrata	15 560,40 Kč
2.6. Elektrický pohon u vrátek a vrat	9 447,90 Kč
2.7. Plynové nádrže	840 600,- Kč
2.8. Spojovací krček	343 000,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	3 090 175,20 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál

34 081 315,70 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál

27 987 109,10 Kč

Porovnávací hodnota	34 081 316 Kč
Výnosová hodnota	27 987 109 Kč
Věcná hodnota	58 232 010 Kč

Výsledná cena

34 000 000 Kč

slovy: Třicet čtyři milionů 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.

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

Výsledná tržní cena

34 000 000 Kč

slovy: Třicet čtyři milionů 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

Vlastnické právo

Identifikátor

Podíl

AZ SANACE a.s., Pražská 53/37, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem

25033514

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Vyměra[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 nemovitosti 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 zániklosti smlouvy o úvěru, přičemž tyto pohledávky mohou vznikat 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.,
Želietavská 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

Pořadí k 12.09.2019 10:36

V-5718/2019-510

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2025 14:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem
Kat.území: 776807 Vaňov

Obec: 554804 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 411

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Labem

V-5718/2019-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného

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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 4.217.388,10 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 čj. 45011- 220/8070- 12.06./2024 -00657/BO/009/24 - 1 ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 15:00:10. Zápis proveden dne 04.07.2024.

-00657/BO/00/9/24 V-3455/2024-510

Pořadí k 12.06.2024 15:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 1.243.013,69 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

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 2

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

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

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu 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 čj.45011 220-8070-25.09/2024 -00988/BO/018/24 - 1 ze dne 25.09.2024. Právní účinky zápisu k 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., [redacted]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2025 14:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem
Kat.území: 776807 Vaňov

Obec: 554804 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 411

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, [REDACTED]
Povinnost k

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

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce, Exekutorský úřad Praha 1 čj. 099 EX-7836/2024 -9 ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2025 15:33:29. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-85/2025-510

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 1 čj. 099 EX-7836/2024 -12 ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2025 15:33:29. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-86/2025-510

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

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

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3756/1999 ze dne 15.7.1999, právní účinky vkladu ke dni 19.7.1999.

POLVZ:55/1999

Z-8500055/1999-510

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

RČ/IČO: 25033514

o Kupní smlouva V11 1310/2000 ze dne 10.4.2000, právní účinky vkladu ke dni 10.4.2000.

POLVZ:17/2000

Z-8500017/2000-510

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

RČ/IČO: 25033514

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.03.2025 14:55:02

Okres: C20427 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

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

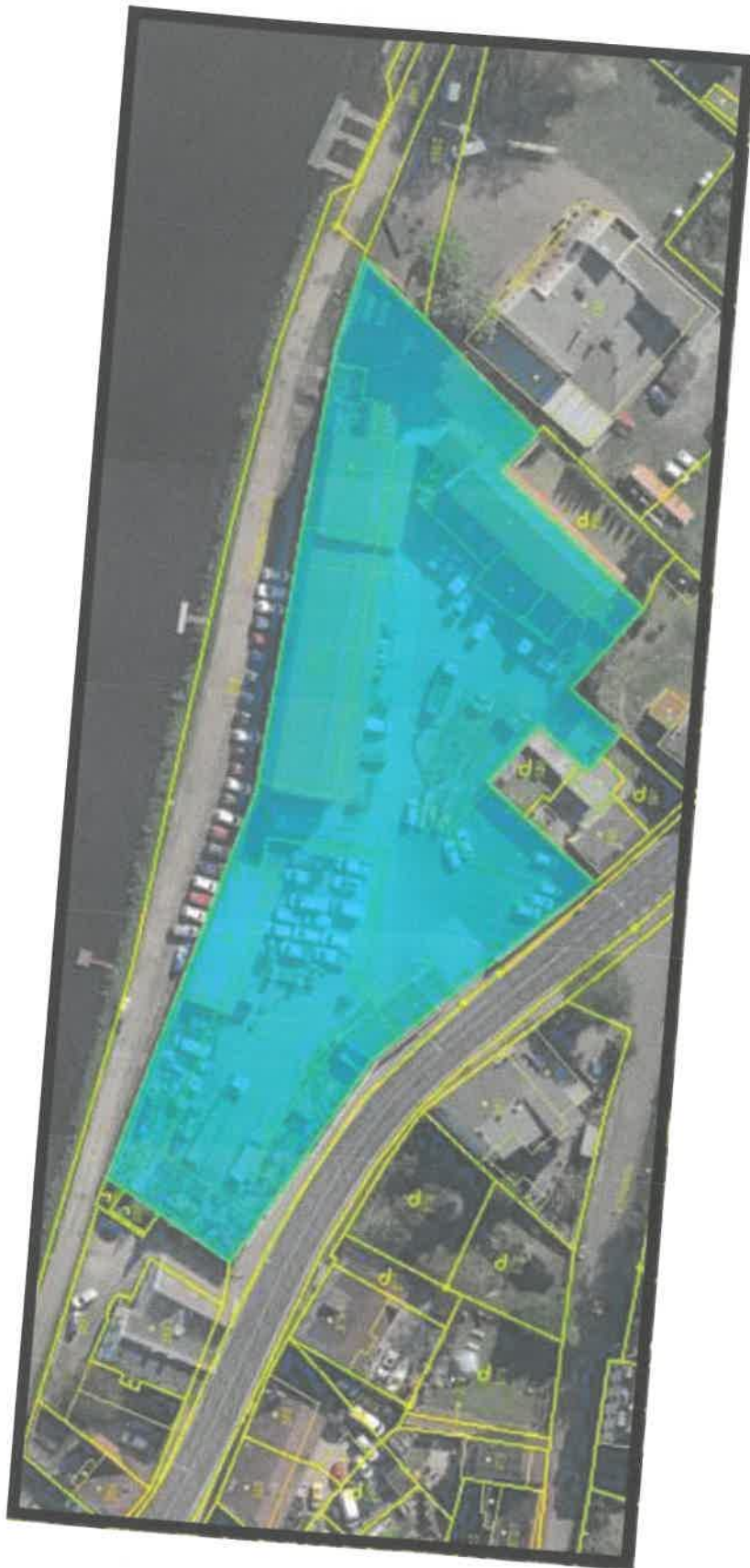
Vyhotoveno: 18.03.2025 15:01:17

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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 5



Fotodokumentace



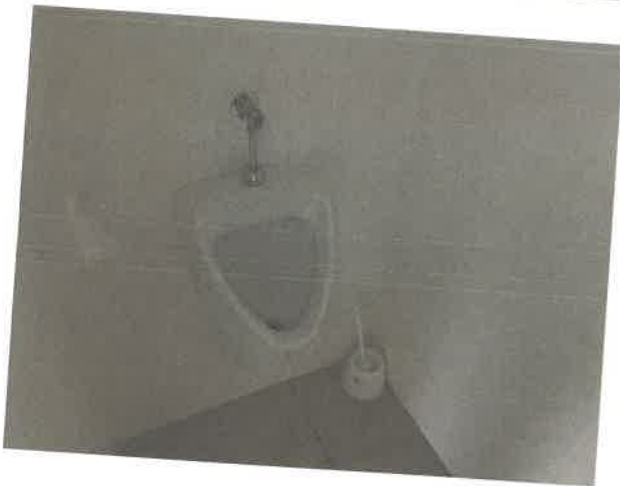












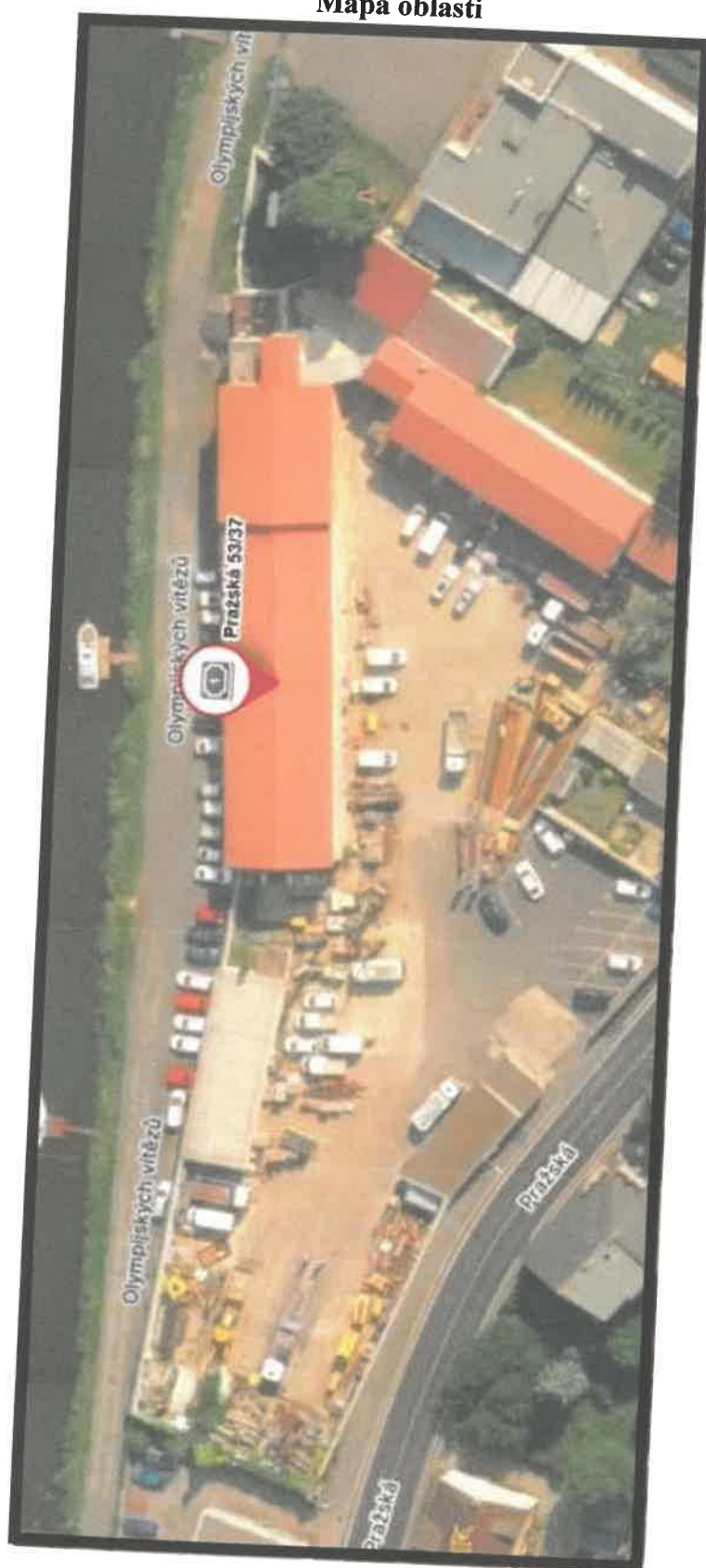




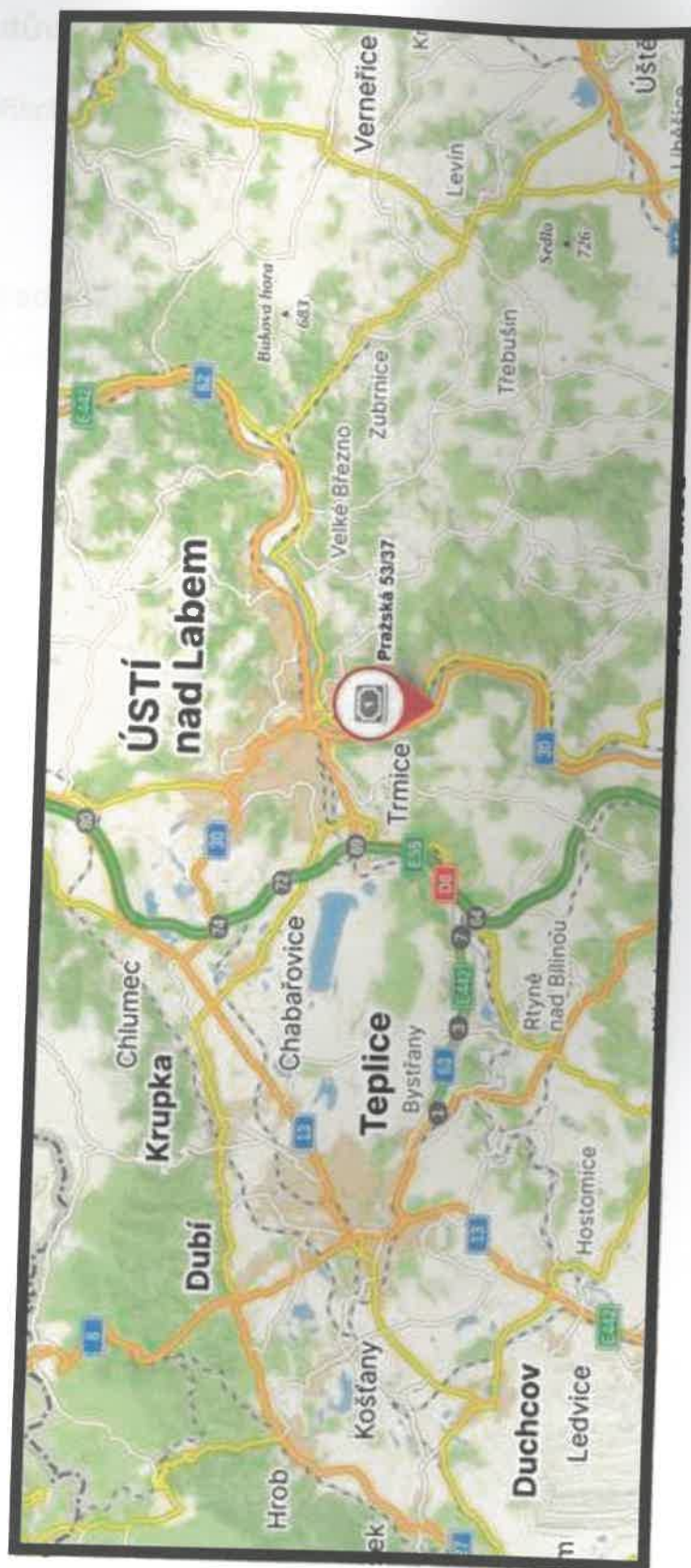




Mapa oblasti







Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

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 98890/2025.

V Tršicích 29.12.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma

