

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4639/15/2020

o ceně stavebního pozemku p.č.198 o výměře 921 m² se stavbou budovou č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE) v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary.

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Ing. Pavel Fabián, insolvenční správce
dlužníka ODIS COMPANY s.r.o.,
Marešova 304/15
602 00 Brno 2

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro účely insolventního správce, **ke stavu 02/2020.**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 24.1.2020 znalecký posudek vypracovala:

Eva Thámová
U Koupaliště 1069
363 01 Ostrov
telefon: 353 614 898, 603 717 289
e-mail: eva.tham@tiscali.cz

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostrově 24.2.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně zastavěného pozemku p.č.243 o výměře 921 m² s budovou č.p. 243/1 pro obchod (ODIS SHOPPING CENTRE, původně budova Sparkasse) s příslušenstvím v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek p.č.198 s budovou čp.243 (občanská vybavenost - obchod)
Adresa předmětu ocenění: Divadelní náměstí
360 01 Karlovy Vary
LV: 1904
Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Karlovy Vary
Katastrální území: Karlovy Vary
Počet obyvatel: 48 501
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 990,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.1.2020 za přítomnosti objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN z Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary. LV č. 1904,
- rozhodnutí o umístění stavby ODIS SHOPPING CENTRE - přístavba, Karlovy Vary č.p.243, Divadelní náměstí 1 vydané dne 10.5.2013 pod spis zn.: 4293/SÚ/13/Ha, nabylo právní moci dne 31.5.2013,
- povolení zahájení stavby ze dne 20.3.2014 pod spis.zn. 21/OPP/14Srv. a sp.zn.3242/2014 s právní mocí dne 28.4.2014,
- povolení zkušebního provozu po dokončení stavby č.1 ze dne 1.8.2016 pod spis.zn.:6245/SÚ/16/Ha,
- prodloužení doby trvání zkušebního provozu pod spis.zn.14900/SÚ/17/Ha ze dne 21.12.2017,
- rozhodnutí pro prodloužení zkušebního provozu stavby, spis.zn.:15001/SÚ/18/Ha ze dne 17.12.2018,
- kopie katastrální mapy,
- informace sdělené vlastníkem nemovitosti,
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě,
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary je vlastníkem společnost ODIS COMPANY s.r.o., Divadelní náměstí 243/1, 360 01 Karlovy Vary.

6. Dokumentace a skutečnost

1) Kompletní projektové dokumentace zpracovaná Ing.arch B.Kubičkem v roce 10/2013 k žádosti o stavební povolení na rekonstrukci a přestavbu budovy na ODIS SHOPPING CENTRE.

2) dokumentace pro dokončení rekonstrukce objektu ODIS SHOPPING CENTRE zpracované projekční kanceláří PALLADIO PROGETTI s.r.o. Praha v roce 12/2018.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovanou nemovitostí je stavební pozemek, který je převážně zastavěný památkově chráněnou historickou budovou „Sparkasse“ a mohutnou kamennou opěrnou zdí, která zabezpečuje svah za budovou. Nemovitost se nachází v centru lázeňské zóny lázeňského města nejvyšší kategorie a krajského města Karlovy Vary. Nemovitost je postavena na severním okraji Divadelního náměstí, naproti mostu přes řeku Teplá a v blízkosti Vřídelní kolonády a ústní ulic Vřídelní a Moravská.

Historie objektu:

Počátkem 20. století představenstvo Městské spořitelny rozhodlo o výstavbě důstojnější budovy. Zpracováním návrhu nové reprezentativní budovy byl pověřen mladý karlovarský stavitel Ing. Otto Stainl (1875-1907). Stainlův projekt secesního objektu městské spořitelny byl předložen v září roku 1903 a následně schválen. Ještě v roce 1903 byl v místech pozdějšího staveniště na náměstí Dr. Davida Bechera, dnešním Divadelním náměstí, v sousedství tenkrát ještě litinové Vřídelní kolonády na pravém břehu říčky Teplá uprostřed města Karlovy Vary (Karlsbad) zbourán neužívaný dům. Samotná stavba objektu poté probíhala v letech 1904-1906 pod vedením karlovarského stavitele Josefa Walderta. Stavební práce byly zahájeny dne 3. října 1904. Slavnostní otevření nového secesního bankovního domu karlovarské městské spořitelny proběhlo dne 26. dubna 1906. Budova sloužila jako bankovní dům s obchodním parterem a byla doplněna pěti bytovými jednotkami nízké úrovně. Architektura objektu byla ve své době velmi kritizována a její autor osočován z nevkusu. Po demolici sousedního domu byl v roce 1924 objekt městské spořitelny rozšířen do dnešní podoby přístavbou křídla na jeho místě. Dne 3. května 1958 byl secesní objekt městské spořitelny zapsán do Ústředního seznamu kulturních památek České republiky. V průběhu 20. století doznala budova několik adaptací, které však nenarušili původní koncepci objektu. V roce 1993 byla postavena nová budova České spořitelny na třídě T. G. Masaryka v severní části města. Původní budova byla poté prodána soukromému majiteli z Itálie, který však objekt neudržoval. Objekt byl prázdný, využívána byla pouze část přízemí, kde byly majitelem pronajaty prostory k provozování obchodů s módním textilním zbožím a stavba postupně chátrala.

V roce 2012 došlo k další změně majitele, který v roce 2013 zahájil postupnou rekonstrukci objektu včetně restaurování některých konstrukcí, vybudování čtyřpodlažní přístavby směrem do dvora a modernizací prostor. **Tyto práce byly na konci roku 2014 na několik let pozastaveny.** V roce 2016 byl zahájen zkušební provoz v části objektu, v 1.NP. Až roce 2019 byla zahájena dostavba přístavby v zadním traktu, provedena výměna části střešní krytiny a vybudování vestavby užitného podkroví. Dále byla v objektu provedena rekonstrukce vnitřních interiérů, vybudovány osobní a nákladní výtahy, únikové schodiště, doplněna sociální zařízení včetně vnitřních rozvodů, vzduchotechnika, hasicí systém a některé bezpečnostní prvky a dokončení restaurátorské práce.

Rekonstrukce byla dokončena počátkem roku 2020.

Příslušenství budovy je tvořeno přípojkami inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, topný kanál, elektro), mohutnou kamennou opěrnou zdí, která zpevňuje svah za budovou, venkovní zpevněné plochy, venkovní kovové schody a lávky a oplocení s vraty a vrátky.

Karlovy Vary jsou lázeňským městem typu "A", a krajským statutárním městem kde je kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, soudu, policie, pošty, peněžní ústavy pojišťovny a podobně. Dále ve městě nacházejí všechny druhy škol a zdravotnických zařízení, kompletní síť obchodů a služeb, kulturní, sportovní a ubytovací zařízení.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Budova č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE)
2. Přípojka vody

3. Přípojka kanalizace
4. Přípojka elektro
5. Zpevněné plochy - dlážděné
6. Venkovní kovové schody a lávky
7. Opěrné zdi z lomového kamene
8. Plotová podezdívka
9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
10. Pozemek p.č.198

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - objekt po kompletní nákladné rekonstrukci	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - lázeňská zóna	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - velmi atraktivní historická nemovitost po úplné rekonstrukci	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,765}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

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: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní centrum lázeňské zóny, Vřídelní kolonáda a divadlo v blízkosti	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,053}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,432}$$

1. Budova č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE)

Původní stav před zahájení rekonstrukce a modernizace:

Jedná se o čtyřpodlažní nárožní secesní budovu krytou systémem břidlicových a plechových pultových střech, prolomených na straně do náměstí historickými vikýři se zdobenou maskou, vycházející ze secesní ornamentiky. Na straně do dvora jsou střechy prolomeny konstrukcí světlíků, vikýři a střešními okny. Hlavní tříosé průčelí budovy je členěno středovým rizalitem, završeným dominantní mohutnou oplechovanou kupolí s lucernou na vrcholu, zdobenou na pohledové straně kovotlačitelskou secesní výzdobou. Při patě kupole jsou umístěna sousoší andělů. Výrazně zdobená fasáda vstupního průčelí je provedena v omítce s kamenným žulovým soklem.

Suterén budovy je završen valenými klenbami do ocelových nosníků. Hlavní schodiště do přízemí je dvouramenné s kamennými stupni. Místnosti přízemí jsou plochostropé, vynášené příčnými zdi a sloupy, ve vstupní hale doplněné kazetovým stropem. Komunikační hala je zastropena systémem křížových kleneb. Hlavní schodiště do 1. patra je tříramenné, levotočivé, se stupni z umělého kamene. Vedle schodiště umístěna výtahová šachta ručního výtahu na uhlí, ústící až do prostoru podkrovní. Ploché zastropení 1. patra je nesené příčnými stěnami v kombinaci se sloupy. Nad odbavovací halou je strop prolomen oválným otvorem a ukončen ochozem. Hlavní schodiště do 2. patra je obdobné jako schodiště do 1. patra. Personální schodiště je točité, se středním vřetenem, litinové. Ve 2. patře jsou svislé nosné konstrukce tvořeny stěnami a sloupy. Vnitřní nosná stěna je vylehčena slepou sloupovou arkádou. Strop nad ochozem je prolomen vitráží. Hlavní schodiště do 3. patra je obdobné jako schodiště v nižších podlažích, pouze stupně jsou žulové. V prostoru kupole

je instalováno bývalé soustrojí hlavních hodin.

V objektu jsou provedeny vnitřní instalace vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace a objekt je napojen vodovodní přípojkou, kanalizační přípojkou a plynovodní přípojkou na městské rozvodné sítě včetně napojení na elektrickou rozvodnou síť. Objekt je vytápěn teplovodní soustavou ústředního topení, zdroj tepla byl řešen výměňkovou stanicí v suterénu objektu, která byla napojena na městský horkovod.

Za objektem se nachází dvůr, přístupný z budovy jednoramenným schodištěm s kamennými stupni, který je zakrojen do svahu masivní kamennou opěrnou zdí ze žulových kvádrů. V koruně opěrné zdi jsou řešeny samostatné terasy vzájemně propojené jednoramennými schodišti. V úrovni dvora je opěrná zeď na několika místech prolomena vstupními otvory do skladovacích sklípků vytvořených ve svahu. Objekt je přístupný ze stezky Jean de Caro přes spojovací lávku do posledního podlaží budovy. (Převzato ze stavebně historického průzkumu zpracovaného v roce 1994)

Modernizace, přístavba a vestavba podkroví:

Rekonstrukce objektu byla rozdělena do několika etap. V první etapě, která byla zahájena v roce 2013, byly provedeny udržovací a restaurátorské práce, to znamená, že byla provedena oprava a restaurování fasády včetně kamenických, truhlářských, štukatérských a pasířských prvků, byly repasované vnější otvory uliční fasády, provizorní oprava střešní krytiny včetně klempířských prvků a pasířských prvků.

V 2. etapě, která byla zahájena v dubnu 2014, byla zahájena výstavba dvorní přístavby, která je vestavěna do dvora mezi stávající objekt a opěrnou stěnu, výškově zasahuje do úrovně podlahy 5.NP. Přístavba je vybudovaná z železobetonové konstrukce včetně stopních konstrukcí, zakončena plochou střechou (pochozí) navazující na dvorní terasy, které se nacházejí na opěrné zdi. V přístavbě je umístěno nové únikové železobetonové monolitické schodiště. V části přístavby je v úrovni 3. a 4.NP vybudovaná nádrž na vodu pro stabilní hasicí systém včetně strojovny s náhradním zdrojem energie (dislagregát). Na konci roku 2014 byly práce přerušeny a v roce 2016 byla část objektu uvedena do zkušebního provozu. V roce 2018 byla přepracovaná projektová dokumentace a v roce 2019 byly opětovně zahájeny práce s tím, že objekt byl komplexně rekonstruován a restaurován, původní dispozice byly zachovány a v původních hodnotných interiérech nacházejících se v 1.NP až 3.NP (vstupní vestibul, schodiště, dvorana, zasedací síň) byly provedeny pouze restaurátorské práce. Dřevěná okna a výkladce repasovaná a doplněná o rolety. Dále byla vyměněna část střešní krytiny včetně klempířských prvků, byly vyměněny poškozené dřevěné konstrukce krovu, byly vyměněny veškeré rozvody inženýrských sítí (vody, kanalizace, elektroinstalace) dále rozvody ústředního vytápění, nové veškeré vnitřní omítky, část podlah byla zrestaurována, část nově citlivě doplněna dle architektonických návrhů (jak dřevěné parketové, tak z keramické dlažby). Hlavní schodiště včetně zábradlí bylo restaurováno, rovněž hlavní vstupní dveře a všechny dochované vnitřní dveře. Všechny dochované původní dřevěné prvky interiérů byly renovované a navracené včetně tresorů.

Na každém podlaží byla vybudovaná nová sociální zařízení včetně keramických obkladů a dlažeb, byly provedeny vestavby dvou osobních výtahů přístupných z hlavního vestibulu a jednoho nákladního výtahu s bezbariérovým vstupem z ulice. Do nevyužívaného podkroví byla vybudovaná vestavba několika místností - kanceláří včetně sociálních zařízení, haly s výtahy a vstupem na pochozí střechu přístavby a na terasy, které jsou vybudované nad opěrnou zdí. Stěny jsou zateplené a provedené ze sádkartonu, podlahy dřevěné.

Suterén budovy byl nově odizolován izolací proti zemní vlhkosti (injektáž), provedeny nové podlahy, vybudován nový výměňník tepla a dále zde bylo vybudované větší sociální zařízení.

Dispozice:

1.PP - výměňník, rozvodna elektro, několik skladových místností, jímka s čerpadlem na odčerpávání spodní vody, sociální zařízení, šatny, výtah a schodišťový prostor.

1.NP - hlavní vstupní hala, hala s výtahy a schodištěm, místnost ostrahy, dva prodejní prostory se samostatnými vstupy z ulice, vstup vlevo s chodbou k zadnímu únikovému schodišti, vstup vpravo

k nákladnímu výtahu a přístavbě s pramenem, (vnitřně propojeno)

2.NP - hala, propojené prodejní plochy velké s galérií, prodejní plocha v přístavbě, kancelář, sociální zařízení, výtahy, schodišťové prostory, technická místnost

3.NP - hala, několik samostatných prodejních prostor pod uzavřením různé velikosti, sociální zařízení, sociální zařízení, výtahy, schodišťové prostory, technická místnost

4.NP - hala, samostatné prodejní prostory pod uzavřením různých velikostí, sociální zařízení, výtahy, schodišťové prostory, technická místnost,

podkroví - 5.NP - několik nově vzniklých místností vestavěné pomocí SKD konstrukce, 2x sociální zařízení, chodba, technická místnost, úklidová místnost, vstup na terasy a opěrnou zeď.

Jedná se o velmi hodnotnou budovu, která je památkově chráněná a nachází se v centru lázeňské zóny.

Budova byla původně postavena jako administrativní pro bankovní účely, ale velmi pěknou citlivě provedenou rekonstrukcí a modernizací dokončené v lednu 2020, byl změněn způsob užívání pro obchod.

Budova je velmi členitá a v posudku je uvedený pouze zkrácený výpočet obestavěného prostoru. Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt, který je kulturní památkou, bude ocenění provedeno pouze nákladovou metodou. Konstrukce, které byly restaurované nebo vestavěné jsou ve výpočtu uvedeny jako konstrukce navíc.

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	603,00 m ²	3,50 m	2 110,50
1.NP	753,00 m ²	4,20 m	3 162,60
2.NP	695,00 m ²	4,55 m	3 162,25
3.NP	695,00 m ²	4,55 m	3 134,95
4.NP	695,00 m ²	3,85 m	2 675,75
5.NP	635,00 m ²	3,35 m	2 127,25
Součet	4 076,00 m²		16 400,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $16\,400,60 / 4\,076,00 = 4,02$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $4\,076,00 / 6 = 679,33$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(603)*(0,15+3,50)	=	2 200,95 m ³
1.NP	(753)*(4,20)	=	3 162,60 m ³
2.NP	(695)*(4,55)	=	3 162,25 m ³
3.NP	(695)*(4,55)	=	3 162,25 m ³
4.NP	(695)*(3,85)	=	2 675,75 m ³
5.NP	(635)*(3,35)	=	2 127,25 m ³
zastřešení	(635*3,05*0,5)+1965	=	2 933,38 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 200,95 m ³
1.NP	NP	3 162,60 m ³
2.NP	NP	3 162,25 m ³
3.NP	NP	3 162,25 m ³
4.NP	NP	2 675,75 m ³
5.NP	NP	2 127,25 m ³
zastřešení	Z	2 933,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		19 424,43 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové a kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a kamenné do 1 m	S	100
3. Stropy:	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný mansardový	S	100
5. Krytiny střech:	hliníkový plech	N	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaného plechu	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	kamenné	S	100
11. Dveře:	dřevěné plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba, PVC, textil	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod:	standard	S	100
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy:	nákladní a osobní výtahy	N	100
25. Ostatní:	, kamerový systém, zabezpečení a internet	N	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100
27. vestavba podkroví	vestavěné podkroví	A	100
28. restaurátorské práce	umělecké a uměleckořemeslnické dílo	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy včetně 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:	N	2,90	100	1,54	4,47
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:	S	3,30	100	1,00	3,30
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 vody:	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy:	N	1,30	100	1,54	2,00
25. Ostatní:	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vestavba podkroví	A	22,71	100	1,00	22,71
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$21\ 802\ 675,00 / (19\ 424,43 * 2\ 669,- * 0,9390 * 0,9298 * 0,8224 * 1,1500 * 2,2430) = 22,71$					
28. restaurátorské práce	A	15,81	100	1,00	15,81
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$15\ 178\ 167,00 / (19\ 424,43 * 2\ 669,- * 0,9390 * 0,9298 * 0,8224 * 1,1500 * 2,2430) = 15,81$					
Součet upravených objemových podílů					143,49
Koeficient vybavení K ₄ :					1,4349

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 včetně zemních prací:	S	6,10	76,00	1,00	4,64	3,23	114	200	57,00	1,8411
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	24,00	1,00	1,46	1,02	6	150	4,00	0,0408
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	76,00	1,00	11,63	8,11	114	175	65,14	5,2829
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	24,00	1,00	3,67	2,56	6	100	6,00	0,1536
3. Stropy:	S	8,10	76,00	1,00	6,16	4,29	114	175	65,14	2,7945
3. Stropy:	S	8,10	24,00	1,00	1,94	1,35	6	100	6,00	0,0810
4. Krov, střecha:	S	6,20	76,00	1,00	4,71	3,28	6	80	7,50	0,2460
4. Krov, střecha:	S	6,20	24,00	1,00	1,49	1,04	1	80	1,25	0,0130

5. Krytiny střech:	N	2,90	76,00	1,54	3,39	2,36	6	80	7,50	0,1770
5. Krytiny střech:	N	2,90	24,00	1,54	1,07	0,75	1	80	1,25	0,0094
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	76,00	1,54	0,70	0,49	6	80	7,50	0,0368
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	24,00	1,54	0,22	0,15	1	80	1,25	0,0019
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	5,09	1	80	1,25	0,0636
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,30	6	60	10,00	0,2300
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,23	1	50	2,00	0,0446
10. Schody:	S	2,70	50,00	1,00	1,35	0,94	114	175	65,14	0,6123
10. Schody:	S	2,70	50,00	1,00	1,35	0,94	1	100	1,00	0,0094
11. Dveře:	S	3,70	76,00	1,00	2,81	1,96	114	150	76,00	1,4896
11. Dveře:	S	3,70	24,00	1,00	0,89	0,62	1	80	1,25	0,0078
13. Okna:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	4,04	114	150	76,00	3,0704
14. Povrchy podlah:	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,46	114	150	76,00	0,3496
14. Povrchy podlah:	S	3,30	80,00	1,00	2,64	1,84	1	80	1,25	0,0230
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80	3,35	1	50	2,00	0,0670
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	4,11	1	50	2,00	0,0822
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,21	1	50	2,00	0,0042
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,23	1	50	2,00	0,0446
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,16	1	60	1,67	0,0361
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,28	1	50	2,00	0,0056
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,39	1	40	2,50	0,0347
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,32	1	30	3,33	0,0440
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	2,93	1	60	1,67	0,0489
24. Výtahy:	N	1,30	100,00	1,54	2,00	1,39	1	50	2,00	0,0278
25. Ostatní:	N	4,40	100,00	1,54	6,78	4,73	1	50	2,00	0,0946
27. vestavba podkroví		22,71	100,00	1,00	22,71	15,83	1	100	1,00	0,1583
28. restaurátorské práce		15,81	100,00	1,00	15,81	11,02	1	100	1,00	0,1102
Opotřebení:										17,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9297
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8224
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,4349
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 092,33
Plná cena: 19 424,43 m ³ * 7 093,09 Kč/m ³	=	137 764 467,62 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 17,3 % /100)	*	0,827
Nákladová cena stavby CS_N	=	113 931 214,72 Kč
Koeficient pp	*	1,432
Cena stavby CS	=	163 149 499,48 Kč
	=	1
		63 149 499,48 Kč

Kulturní památka dle § 24

Budova č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE) - zjištěná cena = 163 149 499,48 Kč

2. Přípojka vody

- jedná se o přípojku vody, která vede z hlavního řádu do budovy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 012,23
Plná cena: 2,00 m * 1 012,23 Kč/m	=	2 024,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 60 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 822,01 Kč
Koeficient pp	*	1,432
Cena stavby CS	=	2 609,12 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena = **2 609,12 Kč**

3. Přípojka kanalizace

- jedná se o kanalizační přípojky splaškové i dešťové kanalizace do veřejné kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 028,90
Plná cena: 15,00 m * 5 028,90 Kč/m	=	75 433,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 80 = 7,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 7,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,925
=	69 775,99 Kč
*	1,432
=	99 919,22 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **99 919,22 Kč**

4. Přípojka elektro

- jedná se o přípojku z hlavní rozvodny k jističům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

5,00 m

Ocenění

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

= 195,-

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

* 1,1500

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

* 2,3070

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **517,34**

Plná cena: 5,00 m * 517,34 Kč/m

= **2 586,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 50 = 12,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,880
=	2 276,30 Kč
*	1,432
=	3 259,66 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

= **3 259,66 Kč**

5. Zpevněné plochy - dlažďené

- jedná se o zpevněné venkovní plochy v zadním traktu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.9. Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z

MC a podkl. betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 35,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	285,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	769,56
Plná cena: 35,00 m ² * 769,56 Kč/m ²	=	26 934,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 40 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 2,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	26 261,24 Kč
*	1,432
=	37 606,10 Kč

Zpevněné plochy - dlážděné - zjištěná cena = **37 606,10 Kč**

6. Venkovní kovové schody a lávky

- jedná se o několik kovových roštových lávky v nejvyšším podlaží směrem na opěrnou zeď

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 26.2. Lávka z ocelových válcovaných profilů, základy, podlaha, zábradlí, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,50*6,5 = 9,75 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 100,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	5 885,36
Plná cena: 9,75 m ² * 5 885,36 Kč/m ²	=	57 382,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 40 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 2,5 % / 100)	*	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	55 947,70 Kč
Koeficient pp	*	1,432
Cena stavby CS	=	80 117,11 Kč
Venkovní kovové schody a lávky - zjištěná cena	=	80 117,11 Kč

7. Opěrné zdi z lomového kamene

- jedná se o mohutnou kamennou opěrnou zeď, která byla vybudovaná před výstavbou budovy a zabezpečuje svah za budovou. Horní část opěrné zdi je terasovitě stupňovaná, při rekonstrukci objektu a před provedení přístavby byla nově odizolovaná (injektáže) a vyspárovaná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	3. Opěrné zdi
Objekt	Opěrné zdi
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce):	zděná z kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242
Množství: 1,0*17,50*32,50 = 568,75 m ³	
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 350,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4370
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	6 585,99
Plná cena: 568,75 m³ * 6 585,99 Kč/m³	=	3 745 781,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 114 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 114 / 200 = 57,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 57,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 57,0 % / 100)	*	0,430
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 610 686,18 Kč
Koeficient pp	*	1,432
Cena stavby CS	=	2 306 502,61 Kč
Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena	=	2 306 502,61 Kč

8. Plotová podezdívka

- pozemek v zadním traktu je zabezpečen oplocením, které je postaveno na betonové plotové podezdívce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do

60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

33,10 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 671,16
Plná cena: 33,10 m * 2 671,16 Kč/m	=	88 415,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 40 = 80 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,20
=	17 683,08 Kč
*	1,432
=	25 322,17 Kč
=	25 322,17 Kč

Plotová podezdívka - zjištěná cena

9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

- jedná se o dřevěný laťkové oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$35 * 1,50 = 52,50 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 223,11
Plná cena: 52,50 m ² * 1 223,11 Kč/m ²	=	64 213,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 40 = 67,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 67,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,325
=	20 869,32 Kč
*	1,432
=	29 884,87 Kč

Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 29 884,87 Kč

10. Pozemek p.č.198

Součástí nemovitosti jsou pozemek p.č.198, který je částečně zastavěný budovou občanské vybavenosti nepravidelného tvaru, dále zpevněným dvorem a opěrnou kamennou zdí. Pozemek je napojený na veškeré dostupné inženýrské sítě včetně zemního plynu, ale ten není v budově rozveden. Pozemek je v chráněném území vnitřní lázeňské zóny, v městské památkové zóně, v chráněné krajinné oblasti Slavkovský les a v ochranném pásmu I.stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary.

Pozemek se nachází v centru lázeňské zóny lázeňského města Karlovy Vary na severním okraji Divadelního náměstí při ústí do Vřídelní a Moravské ulice. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Parkovací plochy jsou omezené a vjezd je povolení Městské policie Karlovy Vary.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,360**

Index polohy pozemku **I_P = 1,053**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka - vnitřní lázeňské území - 1.st.	IV	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - bez vlivu omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - centrum lázeňské zóny	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 0,970 * 1,053 = 1,389

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 990,-	1,389		9 709,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	198	921	9 709,11	8 942 090,31
Stavební pozemek - celkem			921		8 942 090,31

Pozemek p.č.198 - zjištěná cena celkem = 8 942 090,31 Kč

C. REKAPITULACE

1. Budova č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE)	163 149 499,50 Kč
2. Přípojka vody	2 609,10 Kč
3. Přípojka kanalizace	99 919,20 Kč
4. Přípojka elektro	3 259,70 Kč
5. Zpevněné plochy - dlážděné	37 606,10 Kč
6. Venkovní kovové schody a lávky	80 117,10 Kč
7. Opěrné zdi z lomového kamene	2 306 502,60 Kč
8. Plotová podezdívka	25 322,20 Kč
9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	29 884,90 Kč
10. Pozemek p.č.198	8 942 090,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

174 676 810,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

174 676 810,- Kč

slovy: Jednostosedmdesátčtyřimilionůšestsetšedmdesátšesttisícossmdeset Kč

V Ostrově 24.2.2020

Eva Thámová
U Koupaliště 1069
363 01 Ostrov
telefon: 353 614 898, 603 717 289
e-mail: eva.tham@tiscali.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 25.9.1996, č.j. Spr 1718/96 pro obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4639/15/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 15/2020.