

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5090-006/19

O ceně pozemku p. č. 12/8 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou bez č. p. s příslušenstvím, pozemku p. č. 12/6 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou bez č. p. s příslušenstvím, pozemku p. č. 12/2 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou bez č. p. s příslušenstvím, pozemku p. č. 867 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - budovou bez č. p. s příslušenstvím, a pozemku 10/7 ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Údlice, obec Údlice, okres Chomutov.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Ústecký kraj  
Velká Hradební 3118/48  
40001 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu pro potřeby objednatele.

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 8. 1. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz



Počet stran: 25 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 15. 1. 2019

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - areálu , vše v k. ú. Údlice, obec Údlice, okres Chomutov, ulice Jirkovská, který si objednal Ústecký kraj.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky s budovami  
Adresa předmětu ocenění: Jirkovská 119  
43141 Údlice  
LV: 103  
Kraj: Ústecký  
Okres: Chomutov  
Obec: Odlice  
Katastrální území: Odlice  
Počet obyvatel: 1 226

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 873,00 \text{ Kč/m}^2$

### Koeficienty obce

#### Název koeficientu

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 441,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8. 1. 2019 za přítomnosti zástupce majitele.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

LV č. 103 pro obec Údlice , katastrální území Údlice  
- aktuální informace z KN  
- informace objednatele  
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
- výpis z katastru nemovitostí

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Ústecký kraj, RČ/IČO: 70892156, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, podíl 1 / 1 dle LV č. 103 ke dni 8. 1. 2019 pro k. ú. Údlice , obec Údlice a dle objednatele posudku ke dni ocenění.

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Areál, ve kterém se nachází oceňované objekty, leží v centrální části obce. Z Mostu po E442 na Chomutov. Na sjezdu na jihu Jirkova na křižovatku a doleva přes nadjezd na Otvice. Z Otvic směrem na Pesvice. Před nimi na křižovatce v polích doprava na Údlice. Vjezd do areálu je z ulice Jirkovská, do kterého se odbočí doprava ze směru od Otvic přilehlých k Chomutovu z jihozápadu. Oceňované objekty leží v severovýchodním cípu areálu.

Údlice je obec se základním vybavením, současný počet obyvatel dle Lexikonu měst a obcí je 1 126 obyvatel. Je někdejší zemědělským centrem, dnes spádovou obcí Chomutova. Mateřská škola, základní škola, učiliště.

Údlice leží na křižovatce silnic třetí třídy č. 00728 a 25124. První vede z Chomutova k Nezabylicím a druhá spojuje Údlice se silnicemi druhé třídy č. 607 a č. 251 u Pesvic. Ve vesnici se nachází několik zastávek autobusové linkové dopravy a zajíždí sem městská hromadná doprava z Chomutova. Nejbližší železniční stanice se nachází v Chomutově na trati Chomutov–Cheb. Po silnici č. 00728 je značena cyklotrasa č. 3034 z Chomutova do Března u Postoloprta.

Oceněna je část areálu dle požadavků objednatele a dle GP č. 1101-160/2018

## **7. Základní pojmy a metody ocenění**

Nákladová hodnota nemovitostí  
Obvyklá cena porovnáním.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Budova pro odborný výcvik
2. Skladovací hala
3. Myčka
4. Spojovací chodba
5. Přípojka vody
6. Přípojka kanalizace
7. Přípojka plynu
8. zpevněná plocha
9. Pozemky v areálu

## 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,925$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
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 – možnost komerčního využití	III	0,05
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,715$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,661$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,679$$

### 1. Budova pro odborný výcvik

Jedná se o nepodsklepenou cihlovou budovu nepravidelného půdorysu se dvěma nadzemními podlažními.. Je orientovaná v podélné ose severovýchod- jihozápad.

Vchod je ze dvora areálu na jihozápadní straně.

Základy jsou betonové pásy. Zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou.

V 1. N. P. jsou 3 dílny. Podlahy jsou betonová mazanina, v menší míře dlažba. Dveře jsou dřevěné hladké či laťové, kovové, protipožární jednokřídlé i dvoukřídlé v ocelových zárubních. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové opatřené do výšky 180 cm omyvatelným nátěrem. Troje kovová dvoukřídlá vrata. Okna jsou dřevěná zdvojená vertikálně dělená na 2 výklopná pole, přičemž to dolní je nízké.

Stropy jsou keramické mírně klenuté do I-profilů

Do 2. N. P. vede jednoramenné přímé schodiště se stupni vetknutý do schodišťových stěn. Schodišťové stupně jsou na linoleum s gumovými kryty hran.

Ve 2. N. P. mimo dvou sociálních místností jsou učebny. Povrchová úprava podlahy chodby a WC jsou na dlažbu. Na WC jsou keramické obklady do výše 180 cm. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové opatřené do výšky 180 cm omyvatelným nátěrem. V učebnách je linoleum.

Okna jsou dřevěná zdvojená vertikálně dělená na 2 výklopná pole, přičemž to dolní je nízké. Dveře jsou převážně jednokřídlá dřevěná v ocelových zárubních.

Vnější omítky je stříkaný břizolit.

Střecha je mansardově pohledově řešená jako oblouková. Nosnou konstrukcí je dřevěné vazníky.

Krytina je plechová. Přímknutá je pultová část střechy a plochá střecha severozápadní části budovy.

Topení je ústřední plynové s kotlem.

Klempířské prvky - oplechování parapetů, žlaby, svody - jsou z pozinkovaného plechu a funkční.

Hromosvod. Elektro. Vodovod. Kanalizace. Plyn.

Podlahy, omítky vnější a vnitřní v 1. N. P. jsou ve špatném stavu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: C. školy, univerzity a budovy pro výzkum  
 Svislá nosná konstrukce: Zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1263  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1, N, P,	$10,10 \cdot 13,85 + 21,20 \cdot 6,10 + 25,90 \cdot 14,50 + 14,50 \cdot 4,60/2$	= 678,11
2. N. P.	$10,10 \cdot 13,85 + 21,20 \cdot 6,10 + 25,90 \cdot 14,50 + 14,50 \cdot 4,60/2$	= 678,11
Půda	$25,90 \cdot 14,50 + 14,50 \cdot 4,60/2$	= 408,90

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1, N, P,	678,11 m <sup>2</sup>	3,40 m	2 305,57
2. N. P.	678,11 m <sup>2</sup>	3,50 m	2 373,39
Půda	408,90 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 226,70
Součet	1 765,12 m <sup>2</sup>		5 905,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $5\,905,66 / 1\,765,12 = 3,35$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,765,12 / 3 = 588,37$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$678,11 \cdot 3,40$	=	2 305,57 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$678,11 \cdot 3,50$	=	2 373,39 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$408,90 \cdot 3,00/2$	=	613,35 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	2 305,57 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	NP	2 373,39 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	613,35 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		5 292,31 m <sup>3</sup>

### 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100

2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
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	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30

21. Ohřev teplé vody	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,34
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9634</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 538,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9312
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9269
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9634
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1220
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 784,67</b>
<b>Plná cena:</b> 5 292,31 m <sup>3</sup> * 3 784,67 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>20 029 646,89 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 114 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 84 / 114 = 73,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,263
=	<b>5 267 797,13 Kč</b>
*	0,679
=	<b>3 576 834,25 Kč</b>

**Budova pro odborný výcvik - zjištěná cena**

= **3 576 834,25 Kč**

### 2. Skladovací hala

Jedná se o zděnou halu obdélníkového půdorysu s podélnou osou severovýchod - jihozápad.

Základy jsou betonové patky a pasy. Konstrukční systém je sloupový o devíti polích s cihelnými vyzdívkami. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Vnější omítky jsou stříkaný břizolit.

Okna nebo spíše svislé světlíky jsou na luxfery. Ze severovýchodní, z jihovýchodní strany i ze severozápadní strany jsou dvoukřídlá ocelová vrata. Ta na severozápadní straně vedou do přilehlé myčky.

Střeška je sedlová mírného spádu na ocelových vaznicích. Krytina je z vlnitého plechu.

Elektro. Žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Hromosvod.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží

Plocha

[m<sup>2</sup>]



1. N. P. 40,57\*11,80 = 478,73

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. N. P.	478,73 m <sup>2</sup>	6,20 m	2 968,13
Součet	478,73 m <sup>2</sup>		2 968,13

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,968,13 / 478,73 = 6,20$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $478,73 / 1 = 478,73$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	478,73*6,20	=	2 968,13 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	2 968,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 968,13 m <sup>3</sup>

### 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná - vlnitý plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá - na luxfery	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100

21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
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	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,54
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,8454</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9338
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,80/PVP)$ :	*	0,7516
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8454
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 942,31</b>
Plná cena: 2 968,13 m <sup>3</sup> * 1 942,31 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 765 028,58 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 69 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 59 / 69 = 85,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>864 754,29 Kč</b>
*	0,679
=	<b>587 168,16 Kč</b>
=	<b>587 168,16 Kč</b>

**Skladovací hala - zjištěná cena**

= **587 168,16 Kč**

### 3. Myčka

Jedná se o zděnou budovu obdélníkového půdorysu s podélnou osou severozápad - jihovýchod. 2 trakty. Severozápadní je nižší s kanceláří a energetickou základnou. Jihovýchodní je vyšší a jedná se o samotnou myčku.

Základy jsou betonové pasy. Zdivo je cihelné na maltu vápenocementovou. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Vnitřní obklad do výše 225 cm. Vnější omítky jsou stříkaný břizolit. Podlaha je gletovaná betonová mazanina s ochranným nátěrem opatřená odtoky do kalové jámky. Okna jsou dvoukřídlá zdvojená. Ze severozápadní strany jsou výjezdová roletová vrata. Střecha obou traktů je plochá minimálního spádu.

Rozvod ústředního topení. Elektro. Žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Požární žebřík. Hromosvod.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. N. P. - hlavní trakt	15*8,05	=	120,75
1. N. P. - kancelář+energetika	12,00*5,40	=	64,80

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. N. P. - hlavní trakt	120,75 m <sup>2</sup>	5,60 m	676,20
1. N. P. - kancelář+energetika	64,80 m <sup>2</sup>	3,50 m	226,80
Součet	<b>185,55 m<sup>2</sup></b>		<b>903,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =

903,00 / 185,55

= 4,87 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =

185,55 / 2

= 92,78 m<sup>2</sup>

### **Obestavěný prostor**

### **Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba - hlavní trakt	120,75*5,60	=	676,20 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba - kancelář+energetika	64,80*3,50	=	226,80 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba - hlavní trakt	NP	676,20 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba - kancelář+energetika	NP	226,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>903,00 m<sup>3</sup></b>

### 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	Betonové	S	100
4. Krov, střecha	Chybí	C	100
5. Krytiny střech	Asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenocementové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	Chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	Zakázkové	N	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. Mostu	P	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	Ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	Litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	Chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	Chybí	C	100
24. Výtahy	Chybí	C	100
25. Ostatní	kalové jímky	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	1,00	8,30

2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	C	6,20	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	N	0,30	100	1,54	0,46
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

78,07

Koeficient vybavení  $K_4$ :

0,7807

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 786,-

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

\* 0,9390

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

\* 0,9911

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

\* 0,7312

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  (dle výpočtu):

\* 0,7807

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

\* 0,9000

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

\* 2,1640

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= 2 882,60

**Plná cena:** 903,00 m<sup>3</sup> \* 2 882,60 Kč/m<sup>3</sup>

= 2 602 987,80 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 39 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 39 = 74,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 74,4 % / 100)

\* 0,256

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= 666 364,88 Kč

**Koeficient pp**

\* 0,679

**Cena stavby CS**

= 452 461,75 Kč

Myčka - zjištěná cena

= 452 461,75 Kč

#### 4. Spojovací chodba

Spojovací plocha je zastřešený visutý přechodový koridor, který spojuje oceňovaný objekt s další školní budovou jihozápadním směrem. Je ukončena obezděným a krytým schodišťovým prostorem přimknutý k neoceňované školní budově.

Je vystavěna na 6-i párech železobetonových sloupů a jedním lichým na schodišťovém prostoru. Celý systém je o 6-i polích.

Základy jsou betonové patky. Zdivo je cihelné. Vnější omítky je stříkaný břizolit. Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Podlaha je na dlažbu. Okna jsou dřevěná zdvojená jednokřídlá. Vnější parapety jsou oplechované.

Na severovýchodní straně je malé schodiště z výukového podlaží. Na jihozápadní straně je uzavřený schodišťový prostor z dvouramenným pravotočivým schodištěm s mezipodestou.

Rozvody ústředního topení k radiátorům.

Střecha je plochá. Krytina jsou asfaltové pásy. Po obou stranách je oplechovaná atika. Pozinkované žlaby a svody. Hromosvod.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1263

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. N. P.	10,10*1,80+31,00*2,85	=	106,53
1. N. P.-schodišťový prostor	8,20*2,6	=	21,32
2. N. P.	10,10*1,80+31,00*2,85	=	106,53

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. N. P.	106,53 m <sup>2</sup>	3,00 m	319,59
1. N. P.-schodišťový prostor	21,32 m <sup>2</sup>	5,60 m	119,39
2. N. P.	106,53 m <sup>2</sup>	2,60 m	276,98
Součet	234,38 m <sup>2</sup>		715,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

715,96 / 234,38

= 3,05 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

234,38 / 3

= 78,13 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	110,57*5,60	=	619,19 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba-schodišťový prostor	22,28*5,60	=	124,77 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	619,19 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba-schodišťový prostor	NP	124,77 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>743,96 m<sup>3</sup></b>

### 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 vč. zemních prací	betonové patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	50
2. Svislé konstrukce	železobetonové sloupy	S	50
3. Stropy	Betonové	S	100
4. Krov, střecha	Chybí	C	100
5. Krytiny střech	Asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	Chybí	C	100
10. Schody	Dřevěné	P	100
11. Dveře	Chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	Plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	Ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	Chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	Chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	Chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	Chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	Chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	Chybí	C	100
24. Výtahy	Chybí	C	100
25. Ostatní	Chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	S	19,20	1,00	9,60
2. Svislé konstrukce	S	19,20	1,00	9,60
3. Stropy	S	11,10	1,00	11,10
4. Krov, střecha	C	6,20	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,10	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	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P	3,10	100	0,46	1,43
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,60	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,40	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

68,53

Koeficient vybavení  $K_4$ :

**0,6853**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 538,-

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

\* 0,9390

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

\* 1,0045

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

\* 0,9885

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  (dle výpočtu):

\* 0,6853

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

\* 0,9000

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

\* 2,1220

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **3 097,08**

**Plná cena:** 743,96 m<sup>3</sup> \* 3 097,08 Kč/m<sup>3</sup>

= **2 304 103,64 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 39 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 29 / 39 = 74,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 74,4 % / 100)

\* 0,256

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **589 850,53 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,679

**Cena stavby CS**

= **400 508,51 Kč**

**Spojovací chodba - zjištěná cena**

= **400 508,51 Kč**



## 5. Přípojka vody

### 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:** 20,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>771,77</u>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 771,77 Kč/m	=	<b>15 435,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 88 = 65,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 65,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,341
=	<u>5 263,47 Kč</u>
*	0,679
=	<u>3 573,90 Kč</u>
=	<b>3 573,90 Kč</b>

**Přípojka vody - zjištěná cena**

## 6. Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 20,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>3 083,72</u>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 3 083,72 Kč/m	=	<b>61 674,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 88 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 88 = 65,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 65,9 \% / 100)$

*	0,341
---	-------

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	21 030,97 Kč
*	0,679
=	14 280,03 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= 14 280,03 Kč

### 7. Přípojka plynu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

4.1. Plynová přípojka do DN 40

2221

Délka:

20,00 m

#### Ocenění

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

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	305,-
*	0,9000
*	2,3660
=	649,47

Plná cena: 20,00 m \* 649,47 Kč/m

= 12 989,40 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 78 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 78 = 61,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 61,5 % / 100)

\* 0,385

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

= 5 000,92 Kč

Koeficient pp

\* 0,661

Cena stavby CS

= 3 305,61 Kč

Přípojka plynu - zjištěná cena

= 3 305,61 Kč

### 8. zpevněná plocha

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 10 cm

211

Výměra:

1 040,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

=	235,-
*	0,9000
*	2,3010
=	486,66

Plná cena: 1 040,00 m<sup>2</sup> \* 486,66 Kč/m<sup>2</sup>

= 506 126,40 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 71,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	144 752,15 Kč
*	0,679
=	98 286,71 Kč
=	98 286,71 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

= 98 286,71 Kč

### 9. Pozemky v areálu

Parcely č.12/2, 12/6 a 867 jsou kompletně zastavěné. Parcela č. 12/8 je zastavěná částečně, zbytek je plocha z hrubého cementového potěru s vyasfaltovanými dilatačními spárami. Beton je na některých polích rozlámán. Ostatní plocha, manipulační plocha p. č. 10/7 je z hrubého cementového potěru s vyasfaltovanými dilatačními spárami bez viditelných prasklin.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,715$

### 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,715 = 0,679$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	441,-	0,679		299,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	12/8	1 978	299,44	592 292,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	12/2	479	299,44	143 431,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	867	186	299,44	55 695,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	12/6	128	299,44	38 328,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, manipulační plocha	10/7	1 048	299,44	313 813,12
Stavební pozemky - celkem			3 819		<b>1 143 561,36</b>
<b>Pozemky v areálu - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>1 143 561,36 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

1. Budova pro odborný výcvik	3 576 834,30 Kč
2. Skladovací hala	587 168,20 Kč
3. Myčka	452 461,80 Kč
4. Spojovací chodba	400 508,50 Kč
5. Přípojka vody	3 573,90 Kč
6. Přípojka kanalizace	14 280,- Kč
7. Přípojka plynu	3 305,60 Kč
8. zpevněná plocha	98 286,70 Kč
9. Pozemky v areálu	1 143 561,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**6 279 980,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**6 279 980,- Kč**

slovy: Šestmilionůdvěstěsedmdesátdevěttisícdevětsetosmdesát Kč

## Cena obvyklá

Cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Je proveden přímou metodou, a to s objekty s možným využitím obdobného charakteru nabízenými realitními servery v okolí. Vzhledem ke značným odlišnostem je při stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k vyhláskové ceně oceňovaného objektu.

## Porovnání

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Kláštepec nad Ohří</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,40		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,20		
K5 Celkový stav	1,20		
K6 Vliv pozemku	1,40		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
2 722 500 Kč	2,54	6 915 150 Kč	

<b>Název:</b>	<b>Odlice</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,20		
K5 Celkový stav	1,20		
K6 Vliv pozemku	0,95		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient <math>K_C</math></b>	<b>Upravená cena</b>	
3 990 000 Kč	1,48	5 905 200 Kč	

<b>Název:</b>	<b>Jirkov</b>		
<b>Popis:</b>	viz příloha		

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,30	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
6 000 000 Kč	1,26	7 560 000 Kč

**Název:** Křímov  
**Popis:** viz příloha

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,40	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,20	
K5 Celkový stav	1,20	
K6 Vliv pozemku	0,80	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 700 000 Kč	1,52	4 104 000 Kč

**Název:** Kadaň  
**Popis:** viz příloha

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku	0,80	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
9 800 000 Kč	0,58	5 684 000 Kč

**Název:** Teplice  
**Popis:** viz inzerce

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,05	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>

11 300 000 Kč

0,65

7 345 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Zábrušany</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,20	
K5 Celkový stav	1,20	
K6 Vliv pozemku	0,80	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 000 000 Kč	1,31	5 240 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Český Jiřetín</b>	
<b>Popis:</b>	viz příloha	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	Zdroj: inzerce
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	0,90	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
8 000 000 Kč	0,85	6 800 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 104 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 194 169 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 560 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	6 194 169 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 194 169 Kč</b>



## C. REKAPITULACE

**Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení :**

**6 200 000,- Kč**

slovy: ŠestmilionůdvěstětisícKč

Ústí nad Labem 15. 1. 2019

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

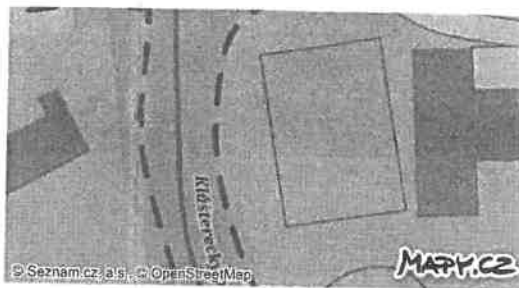


Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.15.

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5090-006/19 znaleckého deníku.

**SREALITY.CZ**

## Prodej skladového prostoru 1 420 m<sup>2</sup> Klášteřec nad Ohří, okres Chomutov 2 722 500 Kč (1 917 Kč za m<sup>2</sup>)

Pozemek, parcela č. 1139 o výměře 1420 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří; Součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj; Stavba stojí na pozemku p.č.: 1139; se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, u Katastrálního pracoviště Chomutov pro obec Klášterec nad Ohří, katastrální území Miřetice u Klášterce nad Ohří na listu vlastnictví č. 3569.

Jedná se o provozní objekt sestávající z administrativní části a prodejny, na kterou navazují skladovací prostory. Nemovitá věc je vhodná svým dispozičním řešením pro lehkou výrobu či skladování s administrativním a sociálním zázemím. Objekt se nachází v areálu ZLK v ulici Nádražní ve východní části města. Nemovitá věc je napojena na inženýrské sítě vodovod, kanalizaci a elektro. Příslušenství tvoří pouze přípojky inženýrských sítí. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení, dle § 336, § 267 o.s.ř., dle § 69 a § 52 exekučního řádu a souvisejících ustanovení. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na email.

Celková cena:	2 722 500 Kč za nemovitost	Stavba:	Smíšená
Cena za m <sup>2</sup> :	1 917 Kč	Stav objektu:	Dobry
Poznámka k ceně:	Odhadní cena 4.500.000,- Kč	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	989	Užitná plocha:	1420 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	Dnes		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



#### linka S-drazby.cz

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email



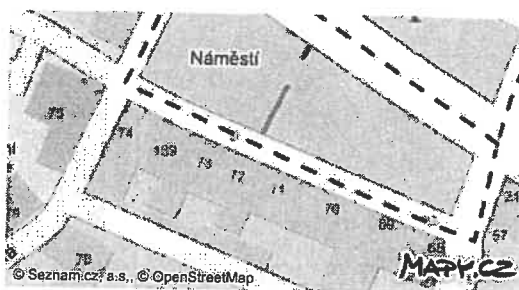
#### S-drazby.cz

ulice Okružní 1144/19, 50003 Hradec Králové - část obce Hradec Králové

<http://www.s-drazby.cz>

[Více o společnosti »](#)

**SREALITY.CZ**



## Prodej výrobní haly, prostoru 4 157 m<sup>2</sup> ulice Náměstí, Údlice - část obce Údlice 3 990 000 Kč (960 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme stavební pozemek blízkosti centra a náměstí obce Chomutov - Údlice. Na pozemku je umístěno několik staveb plnicích funkci kanceláří či skladovacích prostor. Díky vzniklé pojistné události se budoucímu majiteli nabízí případná možnost poskytnutí až 3 000 000 Kč NA REKONSTRUKCI dle jeho vlastních představ bez jakýchkoliv nákladů. Podrobnější informace Vám rádi sdělíme telefonicky. Na pozemku mohou být vybudovány rodinné, či bytové domy o 3 NP + půdní vestavbě.

Celková cena:	3 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Stav objektu:	Dobry
Cena za m <sup>2</sup> :	960 Kč	Typ domu:	Přizemní
ID zakázky:	13/4392	Užitná plocha:	4157 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	11.01.2019	Bezbariérový:	X
Stavba:	Smíšená		

### Služby:

Reklama

	Hypotéka Česká spořitelna	13 786,89 Kč / měsíčně	<a href="#">Spočítat</a>
--	---------------------------	------------------------	--------------------------

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### Kontaktovat:



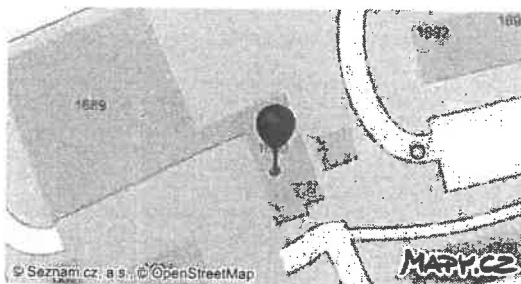
**Adam Sucháček**

Tel.: Zobrazit telefon  
Mobil: Zobrazit telefon  
Email: Zobrazit email



Nemovitosti a realitní trh, s.r.o.  
ulice Nové sady 988/2, 60200 Brno - část obce Staré Brno  
[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



## Prodej obchodního prostoru 1 200 m<sup>2</sup> ulice K. Marxe, Jirkov - část obce Jirkov 6 000 000 Kč (5 000 Kč za m<sup>2</sup>)

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej komerčního objektu, který byl využíván jako restaurace, bar a disco. Skládá se z přízemí, které má vlastní sociální zařízení, velkou restauraci, disco bar a skladové místnosti. V prvním nadzemním podlaží je druhá restaurace s barem a samostatné sociální zázemí. Ve druhém nadzemním podlaží jsou další místnosti určené k rekonstrukci. Zadním vchodem se dostaneme do dalších prostor, které dříve sloužily jako bar a dokonce zde bylo i řeznictví. Objekt je vhodný k přestavbě na bytové jednotky, skladové prostory, výrobu nebo i na penzion. Více informací u makléře RK.

Celková cena:	6 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	1200 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	5 000 Kč	Parkování:	20
Poznámka k ceně:	Cena včetně právních služeb a provize RK. Daň z nabytí 4% není součástí ceny a hradí ji kupující.	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	670415	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	17.12.2018	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Internet
Stav objektu:	Dobrý	Elektrina:	120V, 230V, 400V
Umístění objektu:	Sídlišťe	Doprava:	MHD
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního	Vybavení:	✘
Plocha zastavěná:	610 m <sup>2</sup>	Výtah:	✘
Užitná plocha:	1200 m <sup>2</sup>		

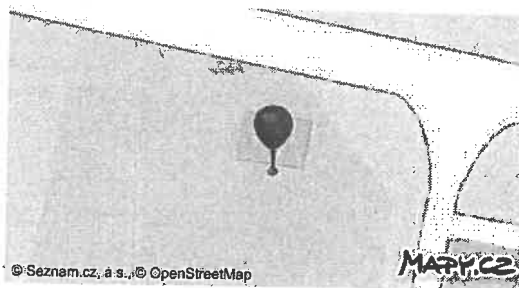
Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Jirkov, U chaty (114 m)
- Vlak: Jirkov (1652 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (329 m)
- Pošta: Pošta Jirkov 3 - Česká pošta, s.p. (516 m)
- Lékárna: Lékárna U zlaté koruny, s.r.o. (671 m)
- Sportoviště: Lady's fitstudio (1096 m)
- Restaurace: Restaurace Koliba - Rustika (116 m)
- Obchod: Smíšené zboží K. Marxe 1691 (43 m)
- Škola: Základní škola Jirkov (320 m)

### Kontaktovat:

SREALITY.CZ



## Prodej výrobní haly, prostoru 7 876 m<sup>2</sup> Křimov - část obce Křimov, okres Chomutov 2 700 000 Kč (343 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej komerčního objektu. Nabízíme Vám prodej komerčního objektu bývalého motorestu s truck stopem v obci Křimov v Krušných horách. Obec Křimov se nachází 10km od Chomutova na hlavní trase Praha-Chemnitz. Komerční objekt o rozloze 163m<sup>2</sup> disponuje částečným vybavením do kterého spadá bar obložený dřevem, prostorná jídelna a kompletní sociální zařízení, které je po rekonstrukci. Možnost vytápění na tuhá paliva a elektřina v celém objektu je samozřejmostí. Ke komerčnímu prostoru náleží pozemek se zpevněnou plochou 7713m<sup>2</sup>, který sloužil jako parkoviště pro nákladní automobily a je součástí prodeje. Pozemek je kompletně oplocený se třemi vjezdy do areálu a se zabudovanou čistíčkou odpadních vod. Bližší informace o makléře nabídky.

Celková cena:	2 700 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m <sup>2</sup> :	343 Kč	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	4678	Podlaží:	1
Aktualizace:	07.01.2019	Plocha zastavěná:	7876 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Užitná plocha:	7876 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Křimov (451 m)
- Vlak: Křimov zastávka (1045 m)
- Restaurace: Restaurace U Macka (625 m)

### Kontaktovat:



**Lukáš Hron**

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email

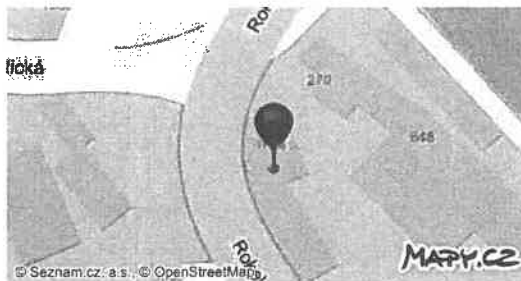


ORIONIS realitní kancelář

ulice Čelakovského 3369/2, 43001 Chomutov - část obce Chomutov

<http://www.orionis.cz>

Více o společnosti »

**SREALITY.CZ**

## Prodej obchodního prostoru 2 003 m<sup>2</sup> Rokelská, Kadaň 9 800 000 Kč (4 893 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme prodej autoservisu - ul. Rokelská 1664 v Kadani, o celkové rozloze 11566 m<sup>2</sup>, z toho plocha zastavěná je 2003 m<sup>2</sup>. Jedná se o soubor nemovitých věcí, které tvoří areál autoservisu. Areál se skládá z několika hlavních budov (administrativní budova a řada navazujících hal, servisní dílna, lakovna, sklad nebezpečných látek, budova prodejny se zázemím a budova skladu). Objekt je napojen na dálkový vodovod, veřejnou kanalizaci, elektro přípojka na 230V i 400V. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti. Včetně provize RK.

Celková cena:	9 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha zastavěná:	2003 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	4 893 Kč	Užitná plocha:	2003 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	634	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	31.12.2018	Elektřina:	230V, 400V
Stavba:	Smíšená	Doprava:	Silnice
Stav objektu:	Dobrý	Komunikace:	Asfaltová
Umístění objektu:	Okraj obce	Vybavení:	✘
Typ domu:	Přízemní		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Kadaň, u mostu (393 m)
- Vlak: Kadaň předměstí (514 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (655 m)
- Pošta: Pošta Kadaň 2 - Česká pošta, s.p. (759 m)
- Lékárna: Lékárna U Černého orla (563 m)
- Sportoviště: Koupaliště Kadaň (1391 m)
- Restaurace: Restaurace Lidový dům (337 m)
- Obchod: Thi Nguyet Ly (635 m)
- Škola: Střední průmyslová škola stavební a Obchodní akademie, Kadaň (803 m)

### Kontaktovat:



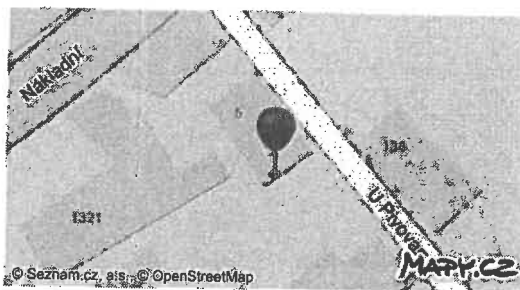
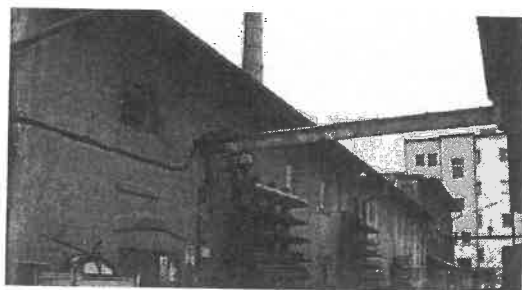
**Luboš Šamonil**

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email

SASME Reality, s.r.o.  
část obce Tušimice 26, 43201 Kadaň

SREALITY.CZ



## Prodej výrobní haly, prostoru 2 800 m<sup>2</sup> ulice U pivovaru, Teplice - část obce Teplice 11 300 000 Kč (4 036 Kč za m<sup>2</sup>)

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

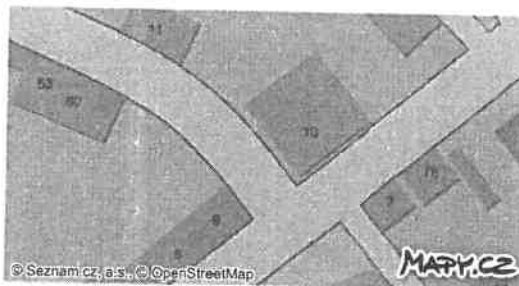
Exkluzivně nabízíme objekty vhodné k využití pro jakoukoli výrobu. Část objektů byla rekonstruována a modernizována. V nabízených prostorách je slévárna barevných kovů, 4 kelímkové pece, formovna, sklad modelů, brousárna, malé příruční dílny a jádrovna. V objektu se dále nachází plechová hala o velikosti 60 m<sup>2</sup>, a další skladové prostory 168 m<sup>2</sup>. Ve čtyřpodlažní administrativní budově jsou na každém podlaží 2 nově zrekonstruované jednotky o 2-3 místnostech se sociálním zázemím pro každou jednotku zvlášť, se samostatným plynoměrem, elektroměrem a vodoměrem. Dále se v objektu nachází více skladovacích prostor, jednotlivě oddělených, případně využitelných pro výrobu autoservis, pneuservis, elektrodílny, dřevovýrobu apod. Celková plocha objektu je 3153 m<sup>2</sup>. Objekt se nachází v blízkosti centra. PENB není k dispozici, z tohoto důvodu je objekt zařazen do skupiny G. Bližší info u makléře.

Celková cena:	11 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha zastavěná:	3000 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	4 036 Kč	Užitná plocha:	2800 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání	Parkování:	✓
ID zakázky:	15234	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Aktualizace:	21.01.2019	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Podlaží:	4	Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

- Bus MHD: Teplice, U Vlastního krbu (228 m)
- Vlak: Teplice v Čechách (414 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (414 m)
- Pošta: Pošta Teplice 2 - Česká pošta, s.p. (297 m)
- Lékárna: Lékárna U Anděla (459 m)
- Sportoviště: Sportovní centrum Metropole (434 m)
- Restaurace: Restaurace Aladdin (311 m)
- Obchod: Penny Market (208 m)
- Škola: ZŠ s rozšířeným vyučováním cizích jazyků Teplice (389 m)

**SREALITY.CZ**

## Prodej skladového prostoru 360 m<sup>2</sup> Zabušany, okres Teplice 4 000 000 Kč (11 111 Kč za m<sup>2</sup>)

**MIMOŘÁDNĚ  
NEVHODNÁ**

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům s rozsáhlými prostory k podnikání. Dům stojí na vlastním pozemku o velikosti 6177 m<sup>2</sup> + dalších 3534 m<sup>2</sup> přilehlého pozemku v obci Zabušany, okr. Teplice. Objekt do současné doby slouží jako autodílna s potřebným zázemím a možností rodinného bydlení. Na budovách objektu byly započaty rozsáhlé rekonstrukce, které je potřeba částečně dokončit. Velké části rekonstrukcí jsou již dokončeny, jako např.: výměna krovů vč. střešní krytiny, nová okna, kompletní výměny IS atd. Dispozice hlavní budovy je následující: I. PP – sklepy s klenbami (150 m<sup>2</sup>). I. NP – bytová jednotka 4+1 s obytnou plochou 180 m<sup>2</sup> připravena k užívání. II. NP – bytová jednotka 4+1 (180 m<sup>2</sup>) nutno dokončit rekonstrukci, kde jsou hrubé práce hotové. III. NP – půdní prostory (200 m<sup>2</sup>) zatím nevyužité. Na obytnou část budovy navazuje hala (cca 20x8x6 m), kde je možno parkovat, nebo opravovat 2 kamiony současně. Celkový technický stav budov je dobrý. Okolo budovy je zpevněná betonová plocha, kde je možno parkovat jak os. vozy, tak i kamiony. Do areálu je zajištěn vjezd automatickou posuvnou bránou a celý areál je oplocen. IS: el. 220/380 V, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, internet. Plyn na hraně pozemku. Areál je dobře přístupný z přilehlé veřejné komunikace i pro nákladní dopravu. Možné využití pro výrobu, skladování, sídlo firmy atd. Energetická náročnost budovy - klasifikační třída G. Více info v RK.

Celková cena:	4 000 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Plocha podlahová:	360 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	11 111 Kč	Parkování:	✓
Poznámka k ceně:	výrazná sleva !	Garáž:	✓
ID zakázky:	0941	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Dnes	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední elektrické
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Ostatní
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Sílnice, MHD, Autobus
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	3823 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Užitná plocha:	360 m <sup>2</sup>	Bezbariérový:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

**Kontaktovat:**

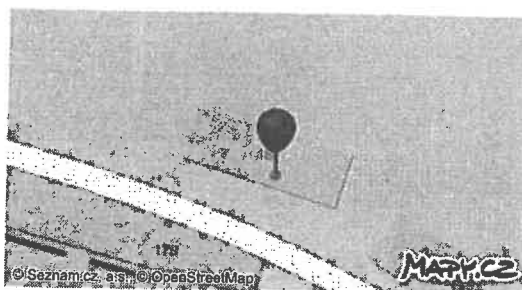
**Tomáš Vřeský**

Mobil: Zobrazit telefon

Email: Zobrazit email



SREALITY.CZ



## Prodej komerční nemovitosti 19 881 m<sup>2</sup> Český Jiřetín - část obce Fláje, okres Most 8 000 000 Kč (402 Kč za m<sup>2</sup>)

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně nabízíme k prodeji bývalé lesní učiliště na Flájích. Soubor budov se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně a jde o zcela jedinečnou lokalitu v Krušných horách poblíž oblíbené přehrady Fláje.

Střední odborné učiliště lesnické vzniklo v 50. letech 20. století a při optimalizaci školství bylo 1.9.2005 sloučeno s učilištěm v Mostě - Velebudicích. Dvě budovy sloužily jako ubytovny pro studenty, v krajní budově na protější straně se ve dvou patrech nacházelo ubytování pro zaměstnance a od další budovy, kde se nacházely učebny je oddělena osmi garážemi. Poslední budova sloužila jako místo, kde se konaly společenské události. Je zde obrovský sál, který sloužil nejen jako taneční parket, ale i jako kinosál.

V další místnosti se nachází prostorná jídelna s velkou kuchyní a místností pro zaměstnance, kde se vymýšlel program a jídelní lístky. Nákladní výtahem sloužil pro přepravu potravin. Ve spodní části budovy najdeme skladové prostory pro uchování potravin.

Komerční možnosti využití pro učiliště jsou neomezené: obnovení učiliště případně jiného vzdělávacího zařízení s česko-německou výukou, ubytovací zařízení, wellness centrum, restaurace, kulturní centrum, sanatorium....

Celková cena:	8 000 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	4747 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	402 Kč	Užitná plocha:	19881 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	255-N00110	Plocha podlahová:	19881 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	23.01.2019	Parkování:	20
Stavba:	Panelová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Odpad:	ČOV pro celý objekt
Umístění objektu:	Samota	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice, Autobus
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Bus MHD: Český Jiřetín, Fláje (497 m)  
Restaurace: Chata Barbora (2027 m)

### Kontaktovat:

**Bc. Kateřina Brabcová**

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití				Způsob využití	Účel	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
												ha	m <sup>2</sup>		
10/1	49	00	ostat.pl. port.a rekr.pl.	10/1	40	04	ostat.pl. port.a rekr.pl.								
				10/7	10	48	ostat.pl. manipulační pl.								
st. 12/1	34	11	zast. pl.	st. 12/1	14	33	zast. pl.	bez čp/če obč.vyb							
				st. 12/8	19	78	zast. pl.	bez čp/če obč.vyb							
st. 12/2	4	79	zast. pl.	st. 12/2	4	79	zast. pl.	bez čp/če obč.vyb							
st. 12/3	18	85	zast. pl.	st. 12/3	18	85	zast. pl.	čp.119 obč.vyb							
st. 12/5	1	52	zast. pl. společný dvůr	zaniká											
st. 12/6	1	28	zast. pl.	st. 12/6	1	28	zast. pl.	bez čp/če obč.vyb							
st. 867	1	86	zast. pl.	st. 867	1	86	zast. pl.	bez čp/če tech.vyb							
1287/1	6	79	ostat.pl. jiná plocha	1287/1	6	79	ostat.pl. jiná plocha								
1544/1	7	79	ostat.pl. ostat.komunikace	1544/1	7	79	ostat.pl. ostat.komunikace								
	1	25	99		1	25	99								

Oprávněný: Dle smlouvy

Druh věcného břemene: Dle smlouvy

