

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5409-16/2018

O ceně Hlavní tribuny Androva stadionu s příslušenstvím, skládající se z nebytových jednotek č. 1165/1, 1165/2, 1165/3 a 1165/4, vč. jednotlivých podílů na společných částech objektu a pozemků p.č.st. 1666, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1360 m², p.č. 452/26, ostatní plocha, o velikosti 347 m² a p.č. 452/27, ostatní plocha, o velikosti 183 m², vše zapsáno na LV č. 12186 a 2339 pro k.ú. Nová Ulice



Objednatel znaleckého posudku:

SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s., RČ/IČO: 534013
Legionářská 1165/12
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro účely převodu vlastnických práv
k nemovité věci

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 21.2.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Počet stran: 63 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 21.2.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny pro účely převodu vlastnických práv k nemovité věci

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Hlavní tribuna Androva Stadionu
Adresa předmětu ocenění:	Legionářská 1165/12 779 00 Olomouc
LV:	2339
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Nová Ulice
Počet obyvatel:	100 378

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,985,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.3.2016 ,16.8.2017 a 1.2.2018 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele ocenění, Ing.Gajdy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.2339 pro k.ú.Nová Ulice
- výpis z LV č.12186 pro k.ú.Nová Ulice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s., RČ/IČO: 534013, Legionářská 1165/12,
779 00 Olomouc, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s., RČ/IČO: 534013, Legionářská 1165/12,
779 00 Olomouc, vlastnictví: výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované jednotky jsou součástí areálu Androva stadionu, konkrétně tzv. Západní, resp. Hlavní tribuny. Jde o samostatně stojící objekt se čtyřmi nadzemními podlažími. Je zastřešený samostatným zastřešením, které zasahuje až nad hlediště. Objekt je využíván převážně jako zázemí sportovního areálu, z části jako restaurace. Objekt je napojen na kompletní infrastrukturu. Objekt je z roku 1982, v roce 2014 byla provedena rekonstrukce. Stav objektu je výborný.

Jednotka č.1165/1:

Jedná se o prostor, užívaný jako restaurace. Je umístěn v 1.nadzemním podlaží v levé části stavby se samostatným vchodem. Podlahy jsou z laminátu a dlažby. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem. V jednotce jsou WC, kuchyň, vzduchotechnika.

Jednotka č.1165/2:

Nebytový prostor, umístěný ve 2.nadzemním podlaží vlevo, se samostatným vchodem. Jde o prostor, užívaný jako klubovna sportovního klubu. Vytápění je ústřední dálkové, podlahy jsou z koberců a dlažby. V jednotce jsou WC, kuchyňky.

Jednotka č.1165/3:

Jde o prostor, umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží s hlavním vchodem do budovy. Prostor je užíván jako zázemí pro sportovní klub. Vytápění je ústřední dálkové, podlahy jsou z dlažeb. WC splachovací, wellnes zázemí, šatny, apod.

Jednotka č.1165/4:

Jednotka je umístěna v 1., 2., 3. a 4. nadzemním podlaží objektu. Je využíván jako zázemí pro diváky a novináře. Součástí jednotky jsou i sedačky, tvořící hlediště. Jsou zde WC, vytápění pouze elektrickými přímotopy.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení způsobu stanovení obvyklé, neboli tržní hodnoty majetku jsem zvážil tři obecně uznávané metody ocenění: nákladovou metodu, metodu tržního porovnání a výnosovou metodu. Jednotlivé metody jsou blíže popsány v následujících odstavcích.

Nákladová metoda

Nákladová metoda je způsobem zjištění věcné hodnoty neboli reprodukční ceny nemovité věci snížené o odpovídající opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci, v době ocenění. K této hodnotě se následně přičítá tržní hodnota pozemků určená opět tržní metodou ocenění.

Pro výpočet nákladového ocenění lze využít několik postupů. Nejčastějším přístupem je výpočet věcné hodnoty nemovitých věcí pomocí technicko – hospodářských ukazatelů (THU). Metoda spočívá ve zjištění výměry celé stavby (např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky, hloubky, výšky apod.) a následném přiřazení jednotkové ceny srovnatelného objektu v katalogu technicko – hospodářských ukazatelů (rozpočtové ukazatele stavebních objektů RTS) a rozložení ceny po jednotlivých stavebních dílech pro danou jednotku. Pro tyto stavební díly je následně určen standard provedení a vypočten výsledný koeficient vybavení objektu. Vynásobením takto získaných údajů se zjistí reprodukční cena, která se následně snižuje o odpovídající míru opotřebení.

Dále je možná aplikace původních pořizovacích nákladů na výstavbu budov a staveb, které jsou následně upraveny o růst cen ve stavebnictví od data pořízení jednotlivých položek majetku. Údaje o růstu cen jsou pravidelně zveřejňovány Českým statistickým úřadem.

Při ocenění nákladovou metodou je často vhodné aplikování funkčních nedostatků, vyjadřující způsob využívání oceňovaného majetku, jeho funkční zastaralost, vícenáklady spojené s jeho provozováním a obdobné faktory.

Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitých věcí prostřednictvím budoucího prospěchu, který by jim mohly přinášet. Při měření prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Výnosová metoda zjišťuje u nemovitých věcí jejich odhadované roční nájemné snížené o roční náklady na provoz, případně z modelování těchto nákladů a výnosů porovnáním s realizovatelnými náklady a výnosy obdobných nemovitých věcí. Do nákladů se započítává průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění apod. Vyjádření hodnoty nemovité věci pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitou věc a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

U stabilizovaných, tj. tzv. trvale dosažitelných výnosů je výnosová hodnota nemovité věci **VHN** rovna kapitalizované míře čistých výnosů z pronájmu:

$$VHN = \frac{\check{V}}{i} * 100$$

kde $\check{V}$ je čistý výnos z ročního nájemného, a i je zvolená míra kapitalizace.

Porovnávací metoda

Porovnávací hodnotou rozumíme obecně hodnotu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, nebo již zrealizovanými prodeji na základě řady hledisek, jako např. lokality, velikosti zastavěné plochy, podlahové plochy, zahrady, druhu a účelu nemovité věci, velikosti pozemku, koncepci a technických parametrů, kvalité provedení, opravitelnosti, lokality apod.

Porovnávací metoda pro ocenění nemovitých věcí je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitková plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovité věci. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Pokud nejsou informace, o již zrealizovaných prodejkách dostupné, použijí se tržně nabízené nemovitosti, informace získané z jiných veřejně přístupných zdrojů, odborné odhady realitních a

právních kanceláří apod. Takto získané informace o cenách nemovitých věcí se upraví koeficienty cenového porovnání vzhledem k oceňované nemovité věci.

Volba relevantních metod pro ocenění a postup ocenění

Při každém ocenění je zvažováno použití všech tří metod ocenění s ohledem na daný typ majetku a účel ocenění. Vhodné může být použití jedné nebo více metod ocenění nebo jejich kombinace.

Předmětná nemovitost se na trhu běžně neobchoduje a nelze ke stanovení obvyklé ceny dojít postupem doporučeným § 2, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb. a tedy porovnáním.

Nemovitost je užívána zejména pro sportovní akce a přidružené aktivity. K datu ocenění nebyl předložen pravidelný rozpis sportovních a jiných akcí, přinášejících svému majiteli pravidelný výnos, navíc jsem toho názoru, že ačkoliv v části objektu se nachází provozovna restaurace, tak se jedná o nemovitost mající spíše charakter občanské vybavenosti, a ne o standardní komerční prostory, a proto nebylo aplikováno výnosové ocenění.

S ohledem na typ a charakteristiku oceňovaných nemovitostí jsem toho názoru, že objektivní metodou pro určení hodnoty nejlépe vystihující tržní hodnotu je metoda nákladová, tedy souhrn nákladů potřebných na pořízení stejného nebo obdobného majetku jakožto nového nebo nákladů na jeho nahrazení.

Určení nákladové hodnoty nemovitých věcí bylo provedeno pomocí stanovení věcné hodnoty dle platného cenového předpisu (Vyhlášky) bez použití koeficientu polohy a prodejnosti pp. Metodologie určené věcné hodnoty dle Vyhlášky odpovídá standardnímu nákladovému ocenění, tj. kalkulaci výsledné hodnoty na základě jednotkových cen a jednotlivých výměr. Věcná hodnota staveb je určena s přihlédnutím k opotřebení, které bylo zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální opotřebení.

S ohledem na stáří majetku, jeho stavebně-technický stav, provedené rekonstrukce a jeho stávající využití odpovídající původnímu využití v době výstavby nebyly funkční nedostatky uplatněny.

Ocenění stavebních pozemků a pozemků ve funkčním celku se stavbami je provedeno porovnávací metodou s přihlédnutím k ceně pozemků uváděné v cenové mapě města Olomouc a s přihlédnutím k ceně zjištěné dle platné vyhlášky. Cenová mapa Olomouce byla naposledy aktualizována k 1.1.2018. V cenových mapách se případné změny jednotkových cen promítají až s dvouletým zpožděním, než se nasbírají a kompletně vyhodnotí získaná data. Pokud se týká ocenění pozemků dle platné vyhlášky, konstatuji, že základní cena pozemků v k.ú. Nová Ulice nemůže být nezpochybnitelným vodítkem, neboť k.ú. Nová Ulice je velmi plošně rozsáhlé a sahá od okraje města až k samotnému centru. Proto za nejobjektivnější pro zjištění obvyklé ceny těchto pozemků pokládám srovnávací metodu.

9. Obsah znaleckého posudku

Jednotka č.1165/1

1. Jednotka č.1165/1

- 1.1. Pozemky
- 1.2. Věcné břemeno
- 1.3. Věcné břemeno
- 1.4. Věcné břemeno
- 1.5. Věcné břemeno
- 1.6. Věcné břemeno
- 1.7. Věcné břemeno
- 1.8. Oceňovaná jednotka

Jednotka č.1165/2

1. Jednotka č.1165/2

- 1.1. Pozemky
- 1.2. Věcné břemeno
- 1.3. Věcné břemeno
- 1.4. Věcné břemeno
- 1.5. Věcné břemeno
- 1.6. Věcné břemeno
- 1.7. Věcné břemeno
- 1.8. Oceňovaná jednotka

Jednotka č.1165/3

1. Jednotka č.1165/3

- 1.1. Pozemky
- 1.2. Věcné břemeno
- 1.3. Věcné břemeno
- 1.4. Věcné břemeno
- 1.5. Věcné břemeno
- 1.6. Věcné břemeno
- 1.7. Věcné břemeno
- 1.8. Oceňovaná jednotka

Jednotka č.1165/4

1. Jednotka č.1165/4

- 1.1. Pozemky
- 1.2. Věcné břemeno
- 1.3. Věcné břemeno
- 1.4. Věcné břemeno
- 1.5. Věcné břemeno
- 1.6. Věcné břemeno
- 1.7. Věcné břemeno
- 1.8. Oceňovaná jednotka

2. Hlediště

3. Zastřešení

4. Schodiště venkovní

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: 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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,726}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,000}$$

Jednotka č.1165/1

1. Jednotka č.1165/1

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,726$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,726 = 0,726$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 985,-	0,726		1 441,11	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1666	1 360	1 441,11	1 959 909,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/26	347	1 441,11	500 065,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/27	183	1 441,11	263 723,13
Stavební pozemky - celkem			1 890	2 723 697,90	
Pozemky - zjištěná cena				=	2 723 697,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na věcných břemenech

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.5. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.6. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

1.7. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemkům p.č.st.1666 a 452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky	=	2 723 697,90Kč
1.2. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.3. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.4. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.5. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.6. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.7. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 2 663 697,90 Kč

1.8. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

E. budovy pro sport

montovaná z dílců betonových tyčových

1265

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

zádveří:	3,0 * 1,00 =	3,00 m ²
lokál:	96,4 * 1,00 =	96,40 m ²
výčep:	11,5 * 1,00 =	11,50 m ²
kuchyně:	20,5 * 1,00 =	20,50 m ²
umývárna nádobí:	6,5 * 1,00 =	6,50 m ²
sklad:	10,8 * 1,00 =	10,80 m ²
chodba:	13,6 * 1,00 =	13,60 m ²
sociální zařízení ženy:	11,1 * 1,00 =	11,10 m ²
sociální zařízení muži:	7,4 * 1,00 =	7,40 m ²
úklidová komora:	3,6 * 1,00 =	3,60 m ²
zázemí pro personál:	13,3 * 1,00 =	13,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		197,70 m ²

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	betonový skelet, vyzdívky, prosklené panely	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	standardní	S	100
5. Krytiny střeš	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100

10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	standardní	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	běžné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vybavení kuchyní		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	N	18,40	100	1,54	28,34
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vybavení kuchyní	A	2,43	100	1,00	2,43
Součet upravených objemových podílů					110,84
Koeficient vybavení K₄:					1,1084

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 510,70
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1084
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1380
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 031,20
Plná cena: 197,70 m ² * 23 031,20 Kč/m ²	=	4 553 268,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 125 = 28,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 28,8 % / 100)	= 0,712
Jednotka č.1165/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 3 241 926,99 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	2 663 697,90 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	1 977 / 22 721	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	2 663 697,90 Kč * 1 977 / 22 721	+ 231 773,72
Jednotka č.1165/1 - zjištěná cena		= 3 473 700,71 Kč

Jednotka č.1165/2

1. Jednotka č.1165/2

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,726$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,726 = 0,726$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 985,-	0,726		1 441,11	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1666	1 360	1 441,11	1 959 909,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/26	347	1 441,11	500 065,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/27	183	1 441,11	263 723,13
Stavební pozemky - celkem			1 890	2 723 697,90	
Pozemky - zjištěná cena				=	2 723 697,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na věcných břemenech

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.5. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.6. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

1.7. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemkům p.č.st.1666 a 452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky = 2 723 697,90Kč

1.2. Věcné břemeno = -10 000,- Kč

1.3. Věcné břemeno = -10 000,- Kč

1.4. Věcné břemeno = -10 000,- Kč

1.5. Věcné břemeno = -10 000,- Kč

1.6. Věcné břemeno = -10 000,- Kč

1.7. Věcné břemeno = -10 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 2 663 697,90 Kč

1.8. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
klubovna 1:	182,4 *	1,00 =	182,40 m ²
klubovna 2:	85,5 *	1,00 =	85,50 m ²
sklad:	7,5 *	1,00 =	7,50 m ²
sociální zařízení:	7,6 *	1,00 =	7,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	283,00 m ²		

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	betonový skelet, vyzdívky, prosklené panely	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	standardní	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	nadstandardní	N	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	běžné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vybavení kuchyní	kuchyňky	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	N	18,40	100	1,54	28,34
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vybavení kuchyní	A	2,43	100	1,00	2,43
Součet upravených objemových podílů					114,79
Koeficient vybavení K₄:					1,1479

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 510,70
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1479
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1380
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 851,96
Plná cena: 283,00 m ² * 23 851,96 Kč/m ²	=	6 750 104,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 125 = 28,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 28,8 % / 100)

* 0,712

Jednotka č.1165/2 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **4 806 074,53 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 663 697,90 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 830 / 22 721

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 663 697,90 Kč * 2 830 / 22 721 + 331 775,23

Jednotka č.1165/2 - zjištěná cena = **5 137 849,76Kč**

Jednotka č.1165/3

1. Jednotka č.1165/3

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,726$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,726 = 0,726$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 985,-	0,726		1 441,11	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1666	1 360	1 441,11	1 959 909,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/26	347	1 441,11	500 065,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/27	183	1 441,11	263 723,13
Stavební pozemky - celkem			1 890	2 723 697,90	
Pozemky - zjištěná cena				=	2 723 697,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na věcných břemenech

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

Ocenění věcného břemene činí 10 000,- Kč
= 10 000,- Kč

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.5. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.6. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.7. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemkům p.č.st.1666 a 452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky	=	2 723 697,90Kč
1.2. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.3. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.4. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.5. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.6. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.7. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= **2 663 697,90 Kč**

1.8. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

E. budovy pro sport

montovaná z dílců betonových tyčových

1265

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
vstupní hala s recepcí:	165,1 *	1,00 =	165,10 m ²
chodby:	61,9 *	1,00 =	61,90 m ²
vstup na hrací plochu:	2,2 *	1,00 =	2,20 m ²
sociální zařízení hosté:	21,1 *	1,00 =	21,10 m ²
šatna hosté:	52,4 *	1,00 =	52,40 m ²
sklad:	29,3 *	1,00 =	29,30 m ²
kancelář:	14,6 *	1,00 =	14,60 m ²
prádelna:	23,2 *	1,00 =	23,20 m ²
antidoping:	20,8 *	1,00 =	20,80 m ²
šatna B se zázemím:	68,8 *	1,00 =	68,80 m ²
fyzioterapeut:	59,3 *	1,00 =	59,30 m ²
zázemí pro rozhodčí:	43,0 *	1,00 =	43,00 m ²
zázemí pro delegáta:	18,6 *	1,00 =	18,60 m ²
úklidová místnost:	2,3 *	1,00 =	2,30 m ²
sklad:	1,5 *	1,00 =	1,50 m ²
toaleta ženy:	3,2 *	1,00 =	3,20 m ²
šatna domácích:	91,7 *	1,00 =	91,70 m ²
sociální zařízení:	26,8 *	1,00 =	26,80 m ²
předsín:	3,7 *	1,00 =	3,70 m ²
schody:	6,1 *	1,00 =	6,10 m ²
kancelář:	33,2 *	1,00 =	33,20 m ²
kancelář:	25,6 *	1,00 =	25,60 m ²
sociální zázemí:	17,5 *	1,00 =	17,50 m ²
šatna:	24,7 *	1,00 =	24,70 m ²
technická místnost pro wellness:	5,2 *	1,00 =	5,20 m ²
chodba:	4,6 *	1,00 =	4,60 m ²
masér:	29,1 *	1,00 =	29,10 m ²
chodba:	15,2 *	1,00 =	15,20 m ²
wellness:	130,4 *	1,00 =	130,40 m ²
schodiště:	8,0 *	1,00 =	8,00 m ²
chodba:	51,2 *	1,00 =	51,20 m ²
kancelář:	31,0 *	1,00 =	31,00 m ²

kancelář:	21,4 *	1,00 =	21,40 m ²
kancelář:	18,6 *	1,00 =	18,60 m ²
kancelář:	20,8 *	1,00 =	20,80 m ²
kancelář:	8,8 *	1,00 =	8,80 m ²
kancelář:	29,8 *	1,00 =	29,80 m ²
kancelář:	20,0 *	1,00 =	20,00 m ²
kancelář:	19,9 *	1,00 =	19,90 m ²
kancelář:	27,0 *	1,00 =	27,00 m ²
sklad:	4,1 *	1,00 =	4,10 m ²
kuchyňka:	4,2 *	1,00 =	4,20 m ²
sklad:	4,5 *	1,00 =	4,50 m ²
umývárna a WC ženy:	3,8 *	1,00 =	3,80 m ²
umývárna a WC muži:	5,8 *	1,00 =	5,80 m ²
sklad:	11,2 *	1,00 =	11,20 m ²
úklidová komora:	10,1 *	1,00 =	10,10 m ²
sklad:	7,6 *	1,00 =	7,60 m ²
kopírka:	4,8 *	1,00 =	4,80 m ²
tiskové centrum se zázemím:	208,6 *	1,00 =	208,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			<u>1 522,30 m²</u>

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	betonový skelet, vyzdívky,prosklené panely	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	standardní	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	nadstandardní	N	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	běžné	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vybavení kuchyní	kuchyňky	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	N	18,40	100	1,54	28,34
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,30	100	1,00	4,30
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30
24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vybavení kuchyní	A	2,43	100	1,00	2,43
Součet upravených objemových podílů					114,79
Koeficient vybavení K₄:					1,1479

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 510,70
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1479
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1380
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	23 851,96
Plná cena: 1 522,30 m ² * 23 851,96 Kč/m ²	=	36 309 838,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 125 = 28,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 28,8 % / 100)

* 0,712

Jednotka č.1165/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **25 852 605,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 663 697,90 Kč

Spoluvlastnický podíl: 15 223 / 22 721

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 663 697,90 Kč * 15 223 / 22 721 + 1 784 669,39

Jednotka č.1165/3 - zjištěná cena = **27 637 274,55Kč**

Jednotka č.1165/4

1. Jednotka č.1165/4

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,726$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,726 = 0,726$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 985,-	0,726		1 441,11	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.1666	1 360	1 441,11	1 959 909,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/26	347	1 441,11	500 065,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	452/27	183	1 441,11	263 723,13
Stavební pozemky - celkem			1 890	2 723 697,90	
Pozemky - zjištěná cena				=	2 723 697,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na věcných břemenech

1.2. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení a umístění horkovodní přípojky - Veolia Energie ČR, a.s.- k pozemku p.č.452/27

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.4. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.5. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou
Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.
151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

1.6. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemku p.č.452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

1.7. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení - Česká telekomunikační infrastruktura a.s.- k pozemkům p.č.st.1666 a 452/26

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemky	=	2 723 697,90Kč
1.2. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.3. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.4. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.5. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.6. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč
1.7. Věcné břemeno	=	-10 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 2 663 697,90 Kč

1.8. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: E. budovy pro sport
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1265
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
skladiště:	15,9 *	1,00 =	15,90 m ²
sklad:	6,2 *	1,00 =	6,20 m ²
sklad:	3,2 *	1,00 =	3,20 m ²
respirium:	16,2 *	1,00 =	16,20 m ²
bufet:	27,4 *	1,00 =	27,40 m ²
bufet:	27,3 *	1,00 =	27,30 m ²
WC muži:	36,6 *	1,00 =	36,60 m ²
WC muži:	43,3 *	1,00 =	43,30 m ²
WC ženy:	11,4 *	1,00 =	11,40 m ²
WC ženy:	4,6 *	1,00 =	4,60 m ²
novinářské kabiny:	20,0 *	1,00 =	20,00 m ²
řídící prostory:	32,0 *	1,00 =	32,00 m ²
televizní studio:	25,0 *	1,00 =	25,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			269,10 m ²

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	betonový skelet, vyzdívky, prosklené panely	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	standardní	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	standardní	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	nadstandardní	N	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	běžné	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	7,40	100	1,00	7,40
2. Svislé konstrukce	N	18,40	100	1,54	28,34
3. Stropy	S	9,70	100	1,00	9,70
4. Krov, střecha	S	9,00	100	1,00	9,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,90	100	1,00	1,90
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,30	100	0,46	1,98
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
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	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,30	100	1,00	3,30

24. Výtahy	C	0,50	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	6,30	100	1,00	6,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					109,74
Koeficient vybavení K₄:					1,0974

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 510,70
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0974
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1380
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	22 802,63
Plná cena: 269,10 m ² * 22 802,63 Kč/m ²	=	6 136 187,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 89 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 125 = 28,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 28,8 % / 100)	= 0,712
Jednotka č.1165/4 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 4 368 965,66 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	2 663 697,90 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	2 691 / 22 721	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	2 663 697,90 Kč * 2 691 / 22 721	+ 315 479,56
Jednotka č.1165/4 - zjištěná cena		= 4 684 445,22 Kč

2. Hledíště

Stupně z prefabrikovaných ŽB dílců s jednotlivými sedačkami. Podpůrně použito ocenění dle §17.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 4. Mosty
Objekt: Mosty průmyslové, lávky pro chodce
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné montovaná z dílců betonových předpjatých nosné konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141
Množství: 1 142,40 m² plochy mostovky
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	8 837,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0470
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	20 802,74
Plná cena: 1 142,40 m ² * 20 802,74 Kč/m ²	=	23 765 050,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 100 = 36,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)	=	
	* 0,640	
Hledíště - zjištěná cena	=	15 209 632,12 Kč

3. Zastřešení

Příhradová ocelová konstrukce. Podpůrně použito ocenění dle §17.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 4. Mosty
Objekt: Mosty průmyslové, lávky pro chodce
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141
Množství: $91,4 \times 16,35 = 1\,494,39 \text{ m}^2$
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	9 074,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0470
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	21 360,65
Plná cena: $1\,494,39 \text{ m}^2 * 21\,360,65 \text{ Kč/m}^2$	=	31 921 141,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 100 = 36,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 36,0 \% / 100)$	=	0,640
Zastřešení - zjištěná cena	=	20 429 530,72 Kč

4. Schodiště venkovní

Ocelové schodiště. Oceněno dle §18 s úpravou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	510,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 406,88
Plná cena: 510,00 m * 3 406,88 Kč/m	=	1 737 508,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 60 = 6,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 6,7 \% / 100)$	* 0,933
Schodiště venkovní - zjištěná cena	= 1 621 095,71 Kč

C. REKAPITULACE

Jednotka č.1165/1

1. Jednotka č.1165/1 3 473 700,70 Kč

1.1. Pozemky	236 994,44 Kč
1.2. Věcné břemeno	870,12 Kč
1.3. Věcné břemeno	870,12 Kč
1.4. Věcné břemeno	870,12 Kč
1.5. Věcné břemeno	870,12 Kč
1.6. Věcné břemeno	870,12 Kč
1.7. Věcné břemeno	870,12 Kč
1.8. Oceňovaná jednotka	3 241 926,99 Kč
	= 3 473 700,70 Kč

Jednotka č.1165/1 - celkem: 3 473 700,70 Kč

Jednotka č.1165/2

1. Jednotka č.1165/2 5 137 849,80 Kč

1.1. Pozemky	339 248,50 Kč
1.2. Věcné břemeno	1 245,54 Kč
1.3. Věcné břemeno	1 245,54 Kč
1.4. Věcné břemeno	1 245,54 Kč
1.5. Věcné břemeno	1 245,54 Kč
1.6. Věcné břemeno	1 245,54 Kč
1.7. Věcné břemeno	1 245,54 Kč
1.8. Oceňovaná jednotka	4 806 074,53 Kč
	= 5 137 849,80 Kč

Jednotka č.1165/2 - celkem: 5 137 849,80 Kč

Jednotka č.1165/3

1. Jednotka č.1165/3 27 637 274,60 Kč

1.1. Pozemky	1 824 869,20 Kč
1.2. Věcné břemeno	6 699,97 Kč

1.3. Věcné břemeno	6 699,97 Kč
1.4. Věcné břemeno	6 699,97 Kč
1.5. Věcné břemeno	6 699,97 Kč
1.6. Věcné břemeno	6 699,97 Kč
1.7. Věcné břemeno	6 699,97 Kč
1.8. Oceňovaná jednotka	25 852 605,16 Kč
	= 27 637 274,60 Kč

Jednotka č.1165/3 - celkem:

27 637 274,60 Kč

Jednotka č.1165/4

1. Jednotka č.1165/4 4 684 445,20 Kč

1.1. Pozemky	322 585,76 Kč
1.2. Věcné břemeno	1 184,37 Kč
1.3. Věcné břemeno	1 184,37 Kč
1.4. Věcné břemeno	1 184,37 Kč
1.5. Věcné břemeno	1 184,37 Kč
1.6. Věcné břemeno	1 184,37 Kč
1.7. Věcné břemeno	1 184,37 Kč
1.8. Oceňovaná jednotka	4 368 965,66 Kč
	= 4 684 445,20 Kč

2. Hlediště 15 209 632,10 Kč

3. Zastřešení 20 429 530,70 Kč

4. Schodiště venkovní 1 621 095,70 Kč

Jednotka č.1165/4 - celkem:

41 944 703,70 Kč

Výsledná cena - celkem:

78 193 528,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

78 193 530,- Kč

slovy: Sedmdesátosmmilionůjdnostodevadesáttřicetpětsetřicet Kč

Závěr :

Zjištění obvyklé ceny pozemků porovnávacím způsobem:

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Stavební pozemek, p.č.: 999/4

Lokalita: Nová Ulice

Popis: Prodej pozemku v listopadu 2016

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší pozemek	0,90
poloha pozemku - horší-okraj města	1,20
dopravní dostupnost - lepší parkování	0,95
možnost zastavění poz. - veřejné vybavení	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - IS dál od pozemku	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 627 500	4 502	1 250,00	1,23	1 539,00

Název: Stavební pozemek

Lokalita: Nová Ulice

Popis: Prodej v prosinci 2016

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - výrazně menší pozemek	0,80
poloha pozemku - horší-okraj města	1,20
dopravní dostupnost - lepší parkování	0,95
možnost zastavění poz. - smíšená obytná zástavba	0,75
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - IS na kraji pozemku	1,15
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 756 100	1 133	1 549,96	0,79	1 219,20

Název: Stavební pozemek
Lokalita: ulice I.Pavlova
Popis: Prodej uskutečněn v červnu 2017

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - menší pozemek	0,90
poloha pozemku - horší-okraj obce	1,20
dopravní dostupnost - lepší parkování	0,95
možnost zastavění poz. - smíšená obytná výstavba	0,75
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - přípojky na hranici	1,15
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 820 400	3 724	2 100,00	0,88	1 858,34

Název: Stavební pozemek
Lokalita: Bělidla, ul.U Panelárny
Popis: Prodej realizován v srpnu 2017

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
velikost pozemku - menší pozemek	0,95
poloha pozemku - horší-kraj města	1,20
dopravní dostupnost - srovnatelné parkování	1,00
možnost zastavění poz. - smíšená obytná zástavba	0,75
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - IS na hranici	1,15
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 121 000	8 658	1 399,98	0,98	1 376,53

Zjištěná průměrná jednotková cena **1 498,27 Kč/m²**

Obvyklou cenu stavebních pozemků a pozemků ve funkčním celku se stavbami stanovují na 1.500,- Kč/m².

Seznam jednotlivých stavebních pozemků a jejich cen:

p.č.st.1666 - 1.360 m² x 1.500,- Kč, celkem 2.040.000,- Kč

p.č.452/26 - 347 m² x 1.500,- Kč, celkem 520.500,- Kč

p.č.452/27 - 183 m² x 1.500,- Kč, celkem 274.500,- Kč

Stavební pozemky celkem : 2.835.000,- Kč

Podíly na pozemcích jsou započteny do obvyklých cen jednotlivých jednotek.

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Věcná břemena zřizování a provozování vedení - viz.přiložené LV. Tyto závady jsou zohledněny při stanovení obvyklé ceny.

REKAPITULACE OBVYKLÝCH CEN

1. Jednotka č.1165/1	3 483 385,31 Kč
2. Jednotka č.1165/2	5 151 712,90 Kč
3. Jednotka č.1165/3	27 711 846,46 Kč
4. Jednotka č.1165/4	41 957 885,99 Kč

= 78 304 830,66 Kč

Ocenění - celkem:

78 304.830,66 Kč

Obvyklou cenu Hlavní tribuny Androva stadionu stanovují na 78.304.830,66 Kč,
po zaokrouhlení pak 78.300.000,- Kč.

**Obvyklou cenu nemovitosti stanovují na
78.300.000,- Kč.**

Slovy: Sedmdesátosmmilionůtřistatisíc Kč

V Tršicích 21.2.2018

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5409-16/2018 znaleckého deníku.



E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.12186	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2339	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.12186

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2018 12:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710717 Nová Ulice

List vlastnictví: 12186

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s., Legionářská 1165/12, Nová Ulice, 77900 Olomouc	00534013	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech na nemovitosti
1165/1	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	obč.z.	1977/22721
Vymezeno v:				
Parcela	St. 1666	zastavěná plocha a nádvoří		1360m2
Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1165, shromaz., LV 2339				
	452/26	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	347m2
	452/27	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	183m2
1165/2	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	obč.z.	2830/22721
Vymezeno v:				
Parcela	St. 1666	zastavěná plocha a nádvoří		1360m2
Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1165, shromaz., LV 2339				
	452/26	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	347m2
	452/27	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	183m2
1165/3	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	obč.z.	15223/22721
Vymezeno v:				
Parcela	St. 1666	zastavěná plocha a nádvoří		1360m2
Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1165, shromaz., LV 2339				
	452/26	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	347m2
	452/27	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	183m2
1165/4	jiný nebytový prostor	památkově chráněné území	obč.z.	2691/22721
Vymezeno v:				
Parcela	St. 1666	zastavěná plocha a nádvoří		1360m2
Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1165, shromaz., LV 2339				
	452/26	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	347m2
	452/27	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	183m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2018 12:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 500496 Olomouc
Kat.území: 710717 Nová Ulice List vlastnictví: 12186
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2018. Zápis proveden dne 20.02.2018.
V-459/2018-805
Pro: SK OLMOUC SIGMA MŽ, z.s., Legionářská 1165/12, Nová Ulice, RČ/IČO: 00534013
77900 Olomouc

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.02.2018 13:01:33

Katastr nemovitostí
Ověřuji pod pořadovým číslem
SMOL/044553/2018/OSC/EOOPCD/Pec, že tato listina, která
vznikla převodem výstupu z informačního systému veřejné
správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z
2 listů, se došlovně shoduje s obsahem výstupu z informačního
systému veřejné správy v elektronické podobě.
Olomouc dne 20.02.2018
Ověřující osoba: PECHAL MAREK
Podpis



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2339



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2018 12:55:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
Vyhотовěno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 500496 Olomouc

Kat.území: 710717 Nová Ulice

List vlastnictví: 2339

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s., Legionářská 1165/12, Nová Ulice, 77900 Olomouc	00534013	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1666		1360	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Nová Ulice, č.p. 1165, shromaž.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1666					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
1165/1	jiný nebytový prostor	12186	obč.z.	1977/22721	
Spoluvlastníci 00534013; SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.					
1165/2	jiný nebytový prostor	12186	obč.z.	2830/22721	
Spoluvlastníci 00534013; SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.					
1165/3	jiný nebytový prostor	12186	obč.z.	15223/22721	
Spoluvlastníci 00534013; SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.					
1165/4	jiný nebytový prostor	12186	obč.z.	2691/22721	
Spoluvlastníci 00534013; SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.					
452/26	347 ostatní plocha		sportoviště a rekreační plocha		památkově chráněné území
452/27	183 ostatní plocha		sportoviště a rekreační plocha		památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

umístění horkovodní přípojky

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Parcela: 452/27
3337/7, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 45193410

V-4830/2014-805

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.12.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 31.12.2008.

V-17696/2008-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

umístění horkovodní přípojky

Veolia Energie ČR, a.s., 28. října Parcela: 452/27
3337/7, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 45193410

V-4830/2014-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2018 12:55:02

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-17695/2008-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2010.*

V-13102/2010-805

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015.

V-11275/2015-805

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2010.

V-13103/2010-805

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015.

V-11275/2015-805

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2009.*

V-11317/2009-805

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015.

V-11275/2015-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2018 12:55:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

infrastruktura a.s., Olšanská
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 04084063

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2009.

V-11318/2009-805

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne 14.07.2015.

V-11275/2015-805

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o Vlastnictví jednotek

Parcela: St. 1666

V-459/2018-805

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2018. Zápis proveden dne 20.02.2018.

V-459/2018-805

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.02.2018 13:04:43

Katastr nemovitosti
Ověřuji pod pořadovým číslem
SMOL/044555/2018/OSC/EOPCP/Pec, že tato listina, která
vznikla předeváním výstupu z informačního systému veřejné
správy z elektronické podoby do podoby listinné, shodující se z
3 listu, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního
systému veřejné správy v elektronické podobě.

Olomouc dne 20.02. 2018

Ověřující osoba: PECHAL MAREK

Podpis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 3

This is an aerial map of the area around the 'Kuća' (House) in the 'Kuća' (House) area. The building is highlighted in red. The map includes a scale bar (0 to 50 meters) and a north arrow.

Fotodokumentace









Mapa oblasti





