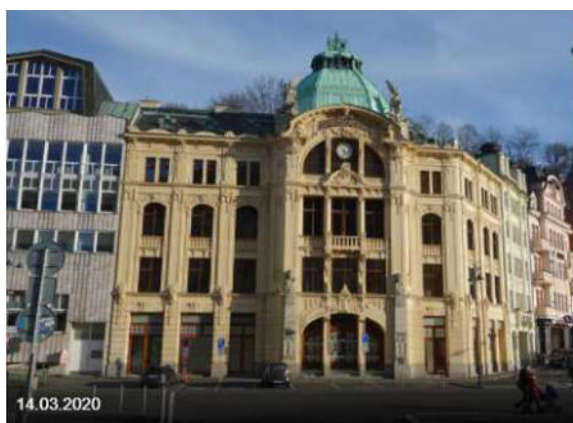


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4723-23/2021

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně stavebního pozemku p.č.198 o výměře 921 m<sup>2</sup> se stavbou budovou č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE) v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary.

**Znalec:** Eva Thámová



IČ: 433 06 853

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>148 600 000 Kč</b>
---------------------	-----------------------

**Počet stran:** 25 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 23.8.2021

**Vyhotoveno:** V Ostrově 30.8.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znalecký posudek o ceně zastavěného pozemku p.č.243 o výměře 921 m<sup>2</sup> s budovou č.p. 243/1 pro obchod (ODIS SHOPPING CENTRE, původně budova Sparkasse) s příslušenstvím v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby.

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

Nemovitost je rok po rekonstrukci a není pronajímána.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.8.2021 za přítomnosti objednatele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byla provedena osobní obhlídka nemovitosti za přítomnosti insolventního správce.

Cenové informace, které jsou zapotřebí ke stanovení ceny obvyklé, byly vyžádány z cenových údajů Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj v Karlových Varech.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá data byla zjištěna z přímého vstupu do KN - cenových informací nebo z vlastní databáze.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je definovaná v§2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně**

**některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.**

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenu.

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

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotu, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

**Tržní hodnotou** se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.488/2021

Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit (§1c).

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data o nemovitosti byla zjištěna prohlídkou na místě za účasti insolventního správce a nemovitost byla přeměřena pomocí laserového dálkového měřiče firmy Leica geosystems.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována pomocí programu firmy Pluto Olt, programem NEMExpress AC.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, k.ú. Karlovy Vary

Adresa nemovité věci: Divadelní náměstí, 360 01 Karlovy Vary

### Vlastnické a evidenční údaje

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

### Dokumentace a skutečnost

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

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

### Místopis

Oceňovanou nemovitostí je stavební pozemek, který je převážně zastavěný památkově chráněnou historickou budovou „Sparkasse” (č.p.243/1) a mohutnou kamennou opěrnou zdí. Nemovitost se nachází v centru lázeňské zóny lázeňského města nejvyšší kategorie a krajského města Karlovy Vary. Nemovitost je postavena na severním okraji Divadelního náměstí, naproti mostu přes řeku Teplá a v blízkosti Vřídelní kolonády a ústní ulic Vřídelní a Moravská.

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

### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		

Přípojky:  ostatní  
 /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: úzké centrum - historická část  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Historie objektu:

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

Současnost:

Objekt byl prázdný, využívána byla pouze část přízemí, kde byly majitelem pronajaty prostory k provozování obchodů s módním textilním zbožím a stavba postupně chátrala. V roce 2013 došlo k další změně majitele, který začal postupnou rekonstrukci objektu včetně restaurování některých konstrukcí, přístavby směrem do dvora a modernizací prostor. Tyto opravy byly rovněž na několik let pozastaveny. Opětovnému pokračování došlo v roce 2019. Dokončení přístavby v zadním traktu a vybudování vestavby podkroví. Dále byli v objektu vybudovány osobní a nákladní výtahy, provozní schodiště, sociální zařízení a některé bezpečnostní prvky a instalace.

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

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

## **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

---

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Budova č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE)
2. Přípojka vody
3. Přípojka kanalizace
4. Přípojka elektro
5. Zpevněné plochy - dlážděné
6. Venkovní kovové schody a lávky
7. Opěrné zdi z lomového kamene
8. Plotová podezdívka
9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
10. Pozemek p.č.198

#### **Obsah ocenění majetku obvyklou cenou**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Pozemek p.č.198 s budovou č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTER)

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavební pozemek p.č.198 s budovou čp.243 (občanská vybavenost - obchod)
Adresa předmětu ocenění:	Divadelní náměstí 360 01 Karlovy Vary
LV:	1904
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Karlovy Vary
Katastrální území:	Karlovy Vary
Počet obyvatel:	48 479
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>7 691,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 je vyšší než nabídka - objekt po kompletní nákladné rekonstrukci	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - lázeňská zóna	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - velmi atraktivní historická nemovitost po úplné rekonstrukci	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a	III	1,03



Brna)

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,570}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,210}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní centrum lázeňské zóny, Vřídelní kolonáda a divadlo v blízkosti – genius loci	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,988}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,551}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,195}$$

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

### Původní stav před zahájení rekonstrukce a modernizace:

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

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

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

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

### Modernizace, přístavba a vestavba podkroví:

Rekonstrukce objektu byla rozdělena do několika částí, V první části, která byla zahájena v roce 2013 byly provedeny udržovací a restaurátorské práce, to znamená že byla provedena oprava a restaurování fasády včetně kamenických, truhlářských, štukátérských a pasířských prvků, byly repasované vnější otvory uliční fasády včetně výkladců (doplněny historické repliky rolet k výkladcům), provedena oprava či výměna střešní krytiny (měď) včetně klempířských prvků a pasířských prvků. V druhé části, která byla zahájena v roce 2014, byla zahájena rekonstrukce interiéru objektu a provedení dvorní přístavby, která je vestavěna do dvora mezi stávající objekt a opěrnou stěnu, výškově zasahuje do úrovně podlahy 5.NP. Přístavba je vybudovaná z železobetonové konstrukce včetně stopních konstrukcí, zakončena plochou střechou (pochozí) navazující na dvorní terasy. V přístavbě je umístěno nové únikové železobetonové monolitické schodiště. V části přístavby je v úrovni 3.a 4.NP vybudovaná nádrž na vodu pro stabilní hasicí systém včetně strojovny s náhradním zdrojem energie (dislagregát).

V roce 2016 byly práce přerušeny a tím nedošlo k plánované vnitřní přestavbě a změněn dispozic. Část objektu byla uvedena do zkušebního provozu.

V roce 2019 byly zahájeny další práce s tím, že bylo rozhodnuto, že stávající dispozice bude zachována a v původních hodnotných interiérech nacházejících se v 1.NP až 3.NP (vstupní vestibul,

schodiště, dvorana, zasedací síň) byly provedeny pouze restaurátorské práce. Dále byly vyměněny veškeré rozvody inženýrských sítí (vody, kanalizace, elektroinstalace) dále rozvody ústředního vytápění, nové veškeré vnitřní omítky, část podlah byla zrestaurována, část nově citlivě doplněna dle architektonických návrhů (jak dřevěné parketové, tak z keramické dlažby). Hlavní schodiště včetně zábradlí bylo restaurováno, rovněž hlavní vstupní dveře a všechny dochované vnitřní dveře. Všechny dochované původní dřevěné prvky interiérů byly renovované a navracené včetně bankovních trezorů.

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

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

#### Dispozice:

1.PP - výměník, rozvodna elektro, několik skladových místností, jímka s čerpadlem, sociální zařízení, šatny, výtah a schodišťový prostor.

1.NP - hlavní vstupní hala, hala s výtahy a schodištěm, místnost ostražky, dva prodejní prostory se samostatnými vstupy z ulice, vstup vlevo s chodbou k zadnímu únikovému schodišti, vstup vpravo k nákladnímu výtahu a přístavbě s pramenem, (vnitřně propojeno)

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

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

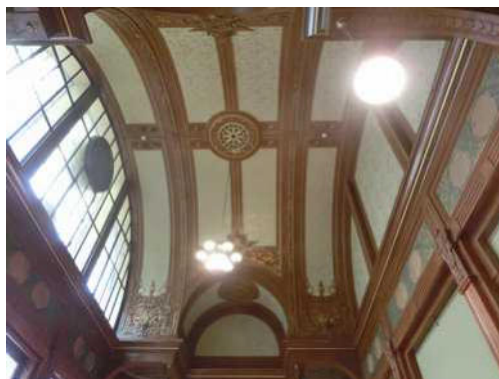
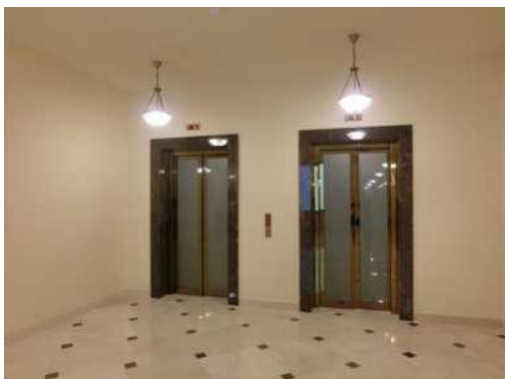
4.NP - hala, samostatné prodejní prostory pod uzavřením různých velikostí, sociální zařízení, výtahy, schodišťové prostory, technická místnost,

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

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

**Budova byla původně postavena jako administrativní pro bankovní účely, ale velmi pěknou citlivě provedenou rekonstrukcí a modernizací dokončenou v roce 2020, byl změněn způsob užívání pro obchod (multifunkční objekt).**

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



### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $16\,400,60 / 4\,076,00 = 4,02$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $4\,076,00 / 6 = 679,33$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

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

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 200,95 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	3 162,60 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	3 162,25 m <sup>3</sup>
3.NP	NP	3 162,25 m <sup>3</sup>
4.NP	NP	2 675,75 m <sup>3</sup>
5.NP	NP	2 127,25 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	2 933,38 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>19 424,43 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 včetně zemních prací:	betonové a kamenné pasy	S	100
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a kamenné do 1 m	S	100
3. Stropy:	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný mansardový	S	100

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy:	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody:	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře:	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,00	100	1,00	2,00

22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy:	N	1,30	100	1,54	2,00
25. Ostatní:	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vestavba podkrovní	A	21,73	100	1,00	21,73
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$21\ 802\ 675,00 / (19\ 424,43 * 2\ 669,- * 0,9390 * 0,9297 * 0,8224 * 1,1500 * 2,3440) = 21,73$					
28. restaurátorské práce	A	15,13	100	1,00	15,13
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$15\ 178\ 167,00 / (19\ 424,43 * 2\ 669,- * 0,9390 * 0,9297 * 0,8224 * 1,1500 * 2,3440) = 15,13$					
Součet upravených objemových podílů					141,83
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,4183</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	76,00	1,00	4,64	3,27	115	200	57,50	1,8803
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,10	24,00	1,00	1,46	1,03	7	150	4,67	0,0481
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	76,00	1,00	11,63	8,20	115	175	65,71	5,3882
2. Svislé konstrukce:	S	15,30	24,00	1,00	3,67	2,59	7	100	7,00	0,1813
3. Stropy:	S	8,10	76,00	1,00	6,16	4,34	115	175	65,71	2,8518
3. Stropy:	S	8,10	24,00	1,00	1,94	1,37	7	100	7,00	0,0959
4. Krov, střecha:	S	6,20	76,00	1,00	4,71	3,32	7	80	8,75	0,2905
4. Krov, střecha:	S	6,20	24,00	1,00	1,49	1,05	2	80	2,50	0,0263
5. Krytiny střech:	N	2,90	76,00	1,54	3,39	2,39	7	80	8,75	0,2091
5. Krytiny střech:	N	2,90	24,00	1,54	1,07	0,75	2	80	2,50	0,0188
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	76,00	1,54	0,70	0,49	7	80	8,75	0,0429
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	24,00	1,54	0,22	0,16	2	80	2,50	0,0040
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	5,15	2	80	2,50	0,1288
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,33	7	60	11,67	0,2719
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,26	2	50	4,00	0,0904
10. Schody:	S	2,70	50,00	1,00	1,35	0,95	115	175	65,71	0,6242
10. Schody:	S	2,70	50,00	1,00	1,35	0,95	2	100	2,00	0,0190
11. Dveře:	S	3,70	76,00	1,00	2,81	1,98	115	150	76,67	1,5181
11. Dveře:	S	3,70	24,00	1,00	0,89	0,63	2	80	2,50	0,0158
13. Okna:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	4,09	115	150	76,67	3,1358
14. Povrchy podlah:	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,47	115	150	76,67	0,3603
14. Povrchy podlah:	S	3,30	80,00	1,00	2,64	1,86	2	80	2,50	0,0465
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80	3,38	2	50	4,00	0,1352
16. Elektroinstalace:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	4,16	2	50	4,00	0,1664
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,21	2	50	4,00	0,0084
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,26	2	50	4,00	0,0904
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,19	2	60	3,33	0,0729
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,28	2	50	4,00	0,0112
21. Ohřev vody:	S	2,00	100,00	1,00	2,00	1,41	2	40	5,00	0,0705
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,34	2	30	6,67	0,0894
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	2,96	2	60	3,33	0,0986

24. Výtahy:	N	1,30	100,00	1,54	2,00	1,41	2	50	4,00	0,0564
25. Ostatní:	N	4,40	100,00	1,54	6,78	4,78	2	50	4,00	0,1912
27. vestavba podkrovní		21,73	100,00	1,00	21,73	15,32	2	100	2,00	0,3064
28. restaurátorské práce		15,13	100,00	1,00	15,13	10,67	2	100	2,00	0,2134
<b>Opotřebení:</b>										<b>18,8 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9297
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8224
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,4183
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3440
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 325,94</b>
<b>Plná cena:</b> 19 424,43 m <sup>3</sup> * 7 325,94 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>142 302 208,71 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 18,8 % /100)	*	0,812
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>115 549 393,47 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,195
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>138 081 525,20 Kč</b>
	=	1
		38 081 525,20 Kč

### Kulturní památka dle § 24

**Budova č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE) - zjištěná cena = 138 081 525,20 Kč**

## 2. Přípojka vody

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

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Délka:** 2,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 056,53</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 m * 1 056,53 Kč/m	=	<b>2 113,06 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 60 = 11,7 \%$	
Koeficient opotřebením: $(1 - 11,7 \% / 100)$	* 0,883
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 1 865,83 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,195
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 2 229,67 Kč</b>
<b>Přípojka vody - zjištěná cena</b>	<b>= 2 229,67 Kč</b>

### 3. Přípojka kanalizace

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

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	15,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 1 810,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	<b>= 5 247,46</b>
<b>Plná cena:</b> 15,00 m * 5 247,46 Kč/m	<b>= 78 711,90 Kč</b>

#### Výpočet opotřebením lineární metodou

Stáří (S): 7 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$	
Koeficient opotřebením: $(1 - 8,8 \% / 100)$	* 0,912
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 71 785,25 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,195
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 85 783,37 Kč</b>
<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	<b>= 85 783,37 Kč</b>

### 4. Přípojka elektro

- jedná se o přípojku z hlavní rozvodny k jističům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	



**Délka:** 5,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>541,79</b>
<b>Plná cena:</b> 5,00 m * 541,79 Kč/m	=	<b>2 708,95 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 14,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,860
=	<b>2 329,70 Kč</b>
*	1,195
=	<b>2 783,99 Kč</b>

**Přípojka elektro - zjištěná cena**

= **2 783,99 Kč**

## 5. Zpevněné plochy - dlážděné

- jedná se o zpevněné venkovní plochy v zadním traktu

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.9. Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z MC a podkl. betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 35,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	285,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>805,94</b>
<b>Plná cena:</b> 35,00 m <sup>2</sup> * 805,94 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>28 207,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 40 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 5,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

*	0,950
=	<b>26 797,51 Kč</b>
*	1,195

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>32 023,02 Kč</b>
<b>Zpevněné plochy - dlážděné - zjištěná cena</b>	=	<b>32 023,02 Kč</b>

## 6. Venkovní kovové schody a lávky

- jedná se o několik kovových roštových lávek v nejvyšším podlažní, směrem na opěrnou zeď

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$1,50 * 6,5 = 9,75 \text{ m}^2$  zastavěné plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	2 100,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>6 216,21</b>
<b>Plná cena:</b> $9,75 \text{ m}^2 * 6 216,21 \text{ Kč/m}^2$	=	<b>60 608,05 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 40 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 5,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,950
=	<b>57 577,65 Kč</b>
*	1,195
=	<b>68 805,29 Kč</b>

**Venkovní kovové schody a lávky - zjištěná cena** = **68 805,29 Kč**

## 7. Opěrné zdi z lomového kamene

- jedná se o mohutnou kamennou opěrnou zeď, která byla vybudovaná před výstavbou budovy a zabezpečuje svah za budovou

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 3. Opěrné zdi

Objekt: Opěrné zdi

Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce): zděná z kamene

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Množství:  $1,0 \cdot 17,50 \cdot 32,50 = 568,75 \text{ m}^3$   
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 350,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 956,23</b>
<b>Plná cena:</b> $568,75 \text{ m}^3 \cdot 6 956,23 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>3 956 355,81 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 115 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků  
Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 115 / 200 = 57,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 57,5 \% / 100)$

### Nákladová cena stavby $CS_N$

Koeficient pp

### Cena stavby CS

	*	0,425
	=	<b>1 681 451,22 Kč</b>
	*	1,195
	=	<b>2 009 334,21 Kč</b>

### Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena

= **2 009 334,21 Kč**

## 8. Plotová podezdívka

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

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	33,10 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 788,06</b>
<b>Plná cena:</b> $33,10 \text{ m} \cdot 2 788,06 \text{ Kč/m}$	=	<b>92 284,79 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 33 / 40 = 82,5 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,5 \% / 100)$

### Nákladová cena stavby $CS_N$

	*	0,175
	=	<b>16 149,84 Kč</b>

Koeficient pp	*	1,195
Cena stavby CS	=	<b>19 299,06 Kč</b>
<b>Plotová podezdívka - zjištěná cena</b>	=	<b>19 299,06 Kč</b>

## 9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

- jedná se o dřevěné plaňkové oplocení

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

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

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	435,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 276,64</b>
<b>Plná cena:</b> $52,50 \text{ m}^2 * 1 276,64 \text{ Kč/m}^2$	=	<b>67 023,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 28 / 40 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

	*	0,300
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>20 107,08 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,195
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>24 027,96 Kč</b>

**Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 24 027,96 Kč**

## 10. Pozemek p.č.198

Součástí nemovitosti jsou pozemek p.č.198, který je částečně zastavěný budovou občanské vybavenosti nepravidelného tvaru, dále zpevněným dvorem a opěrnou kamennou zdí. Pozemek je napojený na veškeré dostupné inženýrské sítě včetně zemního plynu, ale ten není v budově rozveden.

Pozemek se nachází v centru lázeňské zóny lázeňského města Karlovy Vary na severním okraji Divadelního náměstí při ústí do Vřídelní a Moravské ulice. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci. Parkovací plochy jsou omezené a vjezd je povolení Městské policie Karlovy Vary. V sousedním domě je umístěná lanovka, která spojuje lázeňské centrum s areálem hotelu Imperiál a parkovacím domem, v okolí je rovněž zastávka MHD.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,988$

### 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: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka - vnitřní lázeňské území - 1.st.	IV	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - bez vlivu omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - centrum lázeňské zóny	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,210 * 0,970 * 0,988 = 1,160$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	7 691,-	1,160		8 921,56

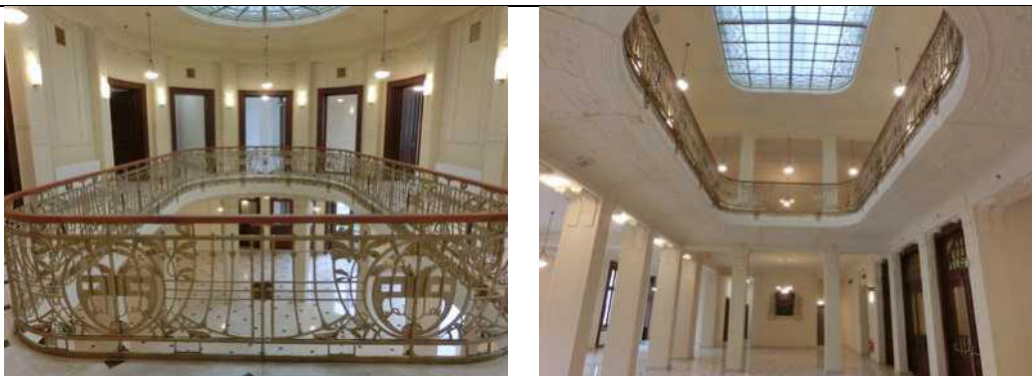
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	198	921	8 921,56	8 216 756,76
Stavební pozemek - celkem			921		<b>8 216 756,76</b>

**Pozemek p.č.198 - zjištěná cena celkem = 8 216 756,76 Kč**

## Obvyklá cena majetku

## Pozemek p.č.198 s budovou č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTER)

### Oceňovaná nemovitá věc



Oceňovaná nemovitost (popis uveden výše) se nachází v historickém centru lázeňské zóny v lázeňském městě nejvyšší kategorie (UNESCO) a krajského města Karlovy Vary. Budova byla postavena v roce 1906 na severním okraji Divadelního náměstí naproti mostu přes řeku Teplá v blízkosti Vřídelní kolonády a ústí ulic Vřídelní a Moravská. V roce 2013 došlo k další změně majitele, který začal postupnou rekonstrukci objektu včetně restaurování některých konstrukcí, přístavby směrem do dvora a modernizací prostor. Tyto opravy byly rovněž na několik let pozastaveny. Opětovnému pokračování došlo v roce 2019. Dokončení přístavby v zadním traktu a vybudování vestavby podkroví. Dále byly v objektu vybudovány osobní a nákladní výtahy, provozní schodiště, sociální zařízení a některé bezpečnostní prvky a instalace. Kolaudace byla provedena v únoru roku 2020.

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

Nemovitost není v současnosti užívána.

V okolí se nachází Městské divadlo, velké množství lázeňských a ubytovacích objektů. Jedná se o jednu z nejatraktivnějších lokalit lázeňského města Karlovy Vary.

<b>Užitná plocha:</b>	3 479,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	19 424,43 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	753,00 m <sup>2</sup>

### 1. Porovnávací hodnota ( §1a)

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

Porovnávací metoda nelze v tomto případě na ocenění památkově chráněné historické budovy aplikovat, protože se znalci nepodařilo zajistit alespoň tři srovnatelné objekty, jejichž prodej se v této nebo v obdobné lokalitě v průběhu posledního roku povedlo realizovat.

## 2. Tržní hodnota ( §1b)

Tržní hodnota nemovitosti je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů ocenění, a to zejména výnosového nebo nákladového.

V případě výnosové metody se vychází z faktu, že oceňovaný objekt nějaký výnos generuje, popřípadě by ho reálně mohl generovat.

V případě oceňovaného nemovitosti nelze v současnosti určit schopnost komerčnosti a možnosti generování zisku, vzhledem k tomu, že objekt byl dlouhodobě mimo provoz a dále se změnil charakter jeho možnosti využití.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>0 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 479,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>0 Kč</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p.243/1 (ODIS SHOPPING CENTRE)	138 081 525,20 Kč
2. Přípojka vody	2 229,70 Kč
3. Přípojka kanalizace	85 783,40 Kč
4. Přípojka elektro	2 784,- Kč
5. Zpevněné plochy - dlážděné	32 023,- Kč
6. Venkovní kovové schody a lávky	68 805,30 Kč
7. Opěrné zdi z lomového kamene	2 009 334,20 Kč
8. Plotová podezdívka	19 299,10 Kč
9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	24 028,- Kč
10. Pozemek p.č.198	8 216 756,80 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**148 542 568,70 Kč**

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

**148 542 570,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicetosmmilionůpětsetčtyřicetdvatisícpětsetsedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**148 542 570 Kč**

slovy: Jednostočtyřicetosmmilionůpětsetčtyřicetdvatisícpětsetsedmdesát Kč

### Rekapitulace k obvyklé ceně nemovitosti

Vzhledem k výše uvedenému stanovuji cenu zjištěnou za cenu obvyklou

---

### **Silné stránky**

---

- Budova po velmi zdařilé kompletní rekonstrukci s doplněním moderních prvků (výtahy)
- Centrum lázeňské zóny v Karlových Varech (pěší zóna)
- Dobré dopravní spojení MHD (autobus, lanovka)

### **Slabé stránky**

---

- Horší parkovací prostory
- Budova je velmi specifická vzhledem k využití

**Obvyklá cena**

**148 600 000 Kč**

slovy: Jednoštyřicet osm milionů šest settisíc Kč

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

Obvyklá cena se dle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č.441/2013 Sb., v aktuálním znění určuje porovnáním realizovaných cen stejných popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění (minimálně tři nemovitosti). Vzhledem k tomu že se znalci nepovedlo najít realizované prodeje obdobných nemovitostí (byly využity cenové údaje z KN a rovněž konzultace v realitních kancelářích) v okolí nebo v okolních lokalitách nelze tento způsob použít.

Pokud nelze použít obvyklá cena je jako další způsob ocenění stanoveno využití metody určení tržní hodnoty nemovitosti (na základě možných nebo předpokládaných výnosů nemovitosti)

Vzhledem k dlouhodobému uzavření objektu v rámci rekonstrukce a z důvodu současných velmi nestandardních podmínek, které vyplývají z covidové a po covidové situace ve státě i městě (různá hygienická omezující opatření a možnosti kulturních a podnikatelských aktivit) nelze rovněž tuto metodu ke stanovení ceny využít, proto byla jako cena obvyklá stanovena cena zjištěná (postup dle pokynů Komentář MF ke stanovení obvyklé ceny).



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek o ceně zastavěného pozemku p.č.243 o výměře 921 m<sup>2</sup> s budovou č.p. 243/1 pro obchod (ODIS SHOPPING CENTRE, původně budova Sparkasse) s příslušenstvím v katastrálním území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**148 600 000 Kč**

slovy: Jednstočtyřicetosmmilionůšeststtisíc Kč

### Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrada nákladů byla stanovena dohodou a účtuje se dokladem č. 14/2021.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4723-23/2021 evidence posudků.

V Ostrově 30.8.2021

Eva Thámová

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.