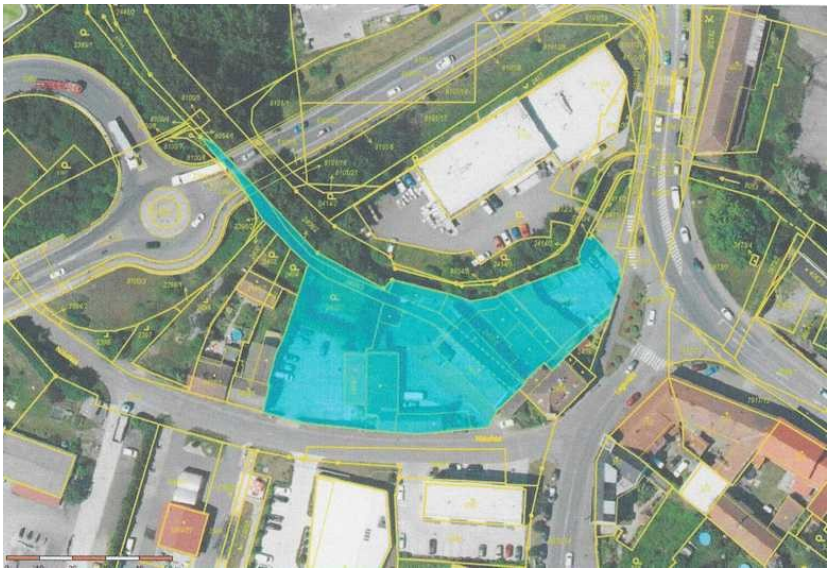
# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 024780/2026

***Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí***



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

*ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3199 pro k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník:*
**Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/1, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4, parc.č. 2408/7 a parc.č. 2410/1,**
**a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2,**
**a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7**

**Znalec:** Ing. Jana Tarabová
Sportovní 3206, 276 01 Mělník
telefon: 315 625 432, e-mail: janatarabova@seznam.cz

**Zadavatel:** ALFA insolvenční v.o.s., insolvenční správce
Kostelní náměstí 233/1, 412 01 Litoměřice

| **OBVYKLÁ CENA** | **32 700 000 Kč** |
|---|---|

**Počet stran:** 71

**Počet vyhotovení:** 4
Posudek se zadavateli předává ve třech vyhotoveních (č. 1, č. 2 a č. 3) a jedno vyhotovení (č. 4) zůstává v archivu znalce.
**Vyhotovení číslo:** 4

**Podle stavu ke dni:** 20.03.2026 **Vyhotoveno:** V Mělníku 30.06.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

**Znaleckým úkolem** je vypracování znaleckého posudku o ceně „nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 3199 pro katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník - pozemků parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/1, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4, parc.č. 2408/7 a parc.č. 2410/1, a stavby č.p. 775 umístěné na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, a stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2408/7" - dle stavu platného ke dni ocenění.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

**Účelem** vypracování znaleckého posudku je ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalkyni žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.03.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat byly vybrány v rozsahu potřebném pro splnění zadaného znaleckého úkolu, na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- pověření k vypracování znaleckého posudku ze dne 10.03.2026
- výpis z katastru nemovitostí (KN) prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026, list vlastnictví (LV) č. 3199 pro katastrální území (k.ú.) Mělník, obec Mělník, okres Mělník
- kopie katastrální mapy (KM) pro k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník
- letecký snímek se zákresem kopie KM pro k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník
- prohlížečka záplavových území (internetová aplikace Dibavod)
- informace z územního plánu (ÚP) města Mělník
- částečná projektová dokumentace nemovitých věcí
- oznámení udržovacích prací ze dne 28.11.1994 (výměna střešní krytiny, oprava a výměna oken a dveří)
- ohlášení udržovacích prací ze dne 24.02.2001 (opravy podlah a omítek)
- kolaudační rozhodnutí a povolení užívání stavby „diskotéka, plynové ústřední vytápění v objektu bývalé pekárny č.p. 775 v k.ú. a obec Mělník" ze dne 20.09.2001
- ohlášení udržovacích prací ze dne 08.11.2002 (opravy podlah, omítek vnitřních i vnějších, oprava dlažeb a obkladů, oprava instalace elektro, vody a kanalizace, VZT, ÚT)
- kolaudační rozhodnutí a povolení užívání stavby „přístavba kuchyně a zádveří, změna užívání herny na restauraci a diskotéky na restaurační zařízení s tanečním parketem ve stávajícím objektu

č.p. 775, Mělník" ze dne 17.03.2008
- kolaudační souhlas s užíváním stavby „přístavba garáže pro komerční využití (k č.p. 775), Mělník, Nůšařská ul." ze dne 20.05.2011
- znalecký posudek č. 045515/2023 ze dne 03.04.2024 vypracovaný znalkyní Ing. Janou Tarabovou
- internetové aplikace Cenová mapa, Valuo Profi a INEM (placený dálkový přístup)
- cenové údaje z KN o dosažených cenách obdobných nemovitých věcí podle řízení (placené informace)
- fotodokumentace ke dni prohlídky
- skutečnosti zjištěné na místě samém.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Pro vypracování znaleckého posudku jsou použity údaje a informace předané objednatelem znaleckého posudku, skutečnosti zjištěné na místě samém, data z veřejných seznamů a zdrojů (katastr nemovitostí, katastrální mapy, letecké mapy, územní plány obcí, povodňové mapy, realitní inzerce, cenové mapy, databáze nemovitých věcí atd.).
Použité podklady a zdroje dat jsou dle vlastní odbornosti vybírány, zkoumány a ověřovány s důrazem na maximální věrohodnost.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu se nazývá „**cena zjištěná**" (odbornou veřejností také administrativní cena, vyhlášková cena nebo úřední cena).
Pro ocenění nemovitých věcí *podle cenového předpisu* je použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.
Dle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v současném znění se **obvyklou cenou** rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.
Dle § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v současném znění se **tržní hodnotou** rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
Pro ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou je použita **porovnávací metoda** - metoda vyhodnocuje ceny uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí na trhu realit k datu ocenění. Jsou porovnávána kritéria zohledňující zejména způsob využití, charakter staveb, velikost objektů a pozemků, lokalita, poloha v obci, vybavenost obce a možnost napojení na IS, provedení a vybavení staveb, celkový technický stav, příslušenství staveb a pozemků, možnost využití pozemků dle ÚP obce, ochranná pásma, přístupová cesta, právní vztahy, rizika atd.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro vypracování znaleckého posudku jsou sebrána a tvořena data, která jsou reprezentativní, srovnatelná a vhodná pro analýzu dat vzhledem ke znaleckému úkolu. Sebrána a tvořena jsou data z veřejných informačních databází, z listin evidovaných na příslušném katastrálním úřadě, z podkladů a informací předaných zadavatelem znaleckého posudku a skutečností zjištěných při místním šetření.
Pro účely vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí je kladen důraz zejména na data, týkající se informací o poloze a umístění, velikosti a výměry, technický stav a vybavení zjištěných při místním šetření, práva sloužící ve prospěch nemovitých věcí, práva zatěžující nemovité věci, ochranná pásma a případná rizika.
V rámci analýzy trhu je vycházeno z údajů vedených katastrálním úřadem. Pro porovnání jsou vybrány srovnatelné nemovité věci, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci co do polohy a umístění, charakteru a velikosti stavby, vybavení a opotřebení stavby, výměry pozemků a jejich dopravní dostupnosti.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data jsou zpracována způsobem srovnávací analýzy dat. Srovnávací analýzou sebraných dat jsou určeny základní jednotky pro porovnání, parametry s významným vlivem na výši ceny, popřípadě dílčí indicie a charakteristiky působící na cenu.
V rámci analýzy trhu je vycházeno z údajů vedených katastrálním úřadem. Pro porovnání jsou vybrány srovnatelné nemovité věci, které nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem.
Údaje o dosažených cenách jsou převzaty z podkladů evidovaných katastrálním úřadem (= údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení a katastru).

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

### a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2

kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
adresa nemovité věci: ul. Nůšařská 775, 276 01 Mělník

### b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7

kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
adresa nemovité věci: ul. Nůšařská 775, 276 01 Mělník

### Vlastnické a evidenční údaje

Na výpise z katastru nemovitostí prokazujícím stav evidovaný k datu 25.02.2026, list vlastnictví č. 3199 pro katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník, je zapsáno:
část A
*vlastnické právo*
TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník
část B
*pozemky*
parc.č. 2407/1, výměra 1156 $m^2$, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří; *na pozemku stojí stavba:* Mělník, č.p. 775, rod.dům

parc.č. 2407/2, výměra 595 $m^2$, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří; *na pozemku stojí stavba:* Mělník, č.p. 775, rod.dům
parc.č. 2408/1, výměra 1090 $m^2$, druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond
parc.č. 2408/2, výměra 70 $m^2$, druh pozemku - zahrada, způsob ochrany - zemědělský půdní fond
parc.č. 2408/3, výměra 397 $m^2$, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha
parc.č. 2408/4, výměra 67 $m^2$, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - jiná plocha
parc.č. 2408/7, výměra 97 $m^2$, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří; *na pozemku stojí stavba:* bez čp/če, garáž
parc.č. 2410/1, výměra 544 $m^2$, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití - manipulační plocha *stavby*
část obce - Mělník, č.budovy - č.p. 775, způsob využití - rod.dům, na parcele - parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2
č.budovy - bez čp/če, způsob využití - garáž, na parcele - parc.č. 2408/7
část B1
*věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B*
bez zápisu
část C
*věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů*
zástavní právo smluvní
zástavní právo smluvní
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
zástavní právo exekutorské
část D
*poznámky a další obdobné údaje*
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
zahájení exekuce
zahájení exekuce
zahájení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
rozhodnutí o úpadku
změna výměr obnovou operátu
*plomby a upozornění*
bez zápisu
část E
*nabývací tituly*
část F
*vztah BPEJ k parcelám*
parc.č. 2408/1, BPEJ 15600 na výměře 1090 $m^2$
parc.č. 2408/2, BPEJ 15600 na výměře 70 $m^2$.

## Dokumentace a skutečnost

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území Mělník, obec Mělník, okres Mělník.
K datu ocenění má město Mělník schválený územní plán, nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Podle územního plánu (ÚP) města je oceňovaným pozemkům určeno funkční využití „plochy smíšené obytné - komerční". Využití oceňovaných pozemků je v souladu s ÚP města.
Prohlídkou na místě samém bylo zjištěno, že dostupná částečná projektová dokumentace nemovitých věcí odpovídá skutečnému provedení stavby s drobnými odchylkami, zásadní rozpory

nebyly zjištěny. Ocenění je provedeno na základě dostupných podkladů a dle skutečností zjištěných na místě samém.

## Místopis

Město Mělník leží na soutoku řek Labe a Vltavy, cca 30 km na sever od hlavního města Prahy.
Město Mělník se řadí mezi bývalá okresní města s veškerou občanskou vybaveností. V současnosti zde žije cca 20 tis. obyvatel.
Město má významnou královskou historii a tradici vinařství.
V současnosti je Mělník moderním městem zajišťujícím všechny důležité podmínky pro spokojený život občanů i návštěvníků.
K občanské vybavenosti patří městský úřad s rozšířenou působností, veřejná knihovna, turistické informační centrum, muzeum a galerie, divadlo, pošta, nemocnice, domov pro seniory, azylový dům, mnoho obchodů a služeb, několik středních škol a odborná učiliště, základní a mateřské školy, hřiště i dětská hřiště, tělocvičny i sportovní haly, koupaliště, krytý plavecký bazén, zimní stadion, územní i obvodní i městská policie. Občanská vybavenost ve městě dále zahrnuje autobusové i vlakové nádraží, sakrální stavby a hřbitovy, smuteční síň i krematorium, sběrné dvory, skládku komunálních odpadů.

## Situace

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | | ☒ ostatní plocha | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | | ☒ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže | ☒ jiné |
| Okolí: | ☐ bytová zóna | | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna |
| | | ☒ ostatní | | |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | ☒ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☐ telefon | ☐ dálkové vytápění | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | | ☒ MHD | ☐ železnice | ☒ autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | | ☒ dálnice/silnice I. tř. | | ☒ silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | | okrajová část - smíšená zástavba | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | | ☐ nezpevněná komunikace | |

## Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| parc.č. 2411 (ostatní komunikace) | vlastník: Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 276 01 Mělník |
| parc.č. 7914 (ostatní komunikace) | vlastník: Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 276 01 Mělník |

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území Mělník, obec Mělník, okres Mělník.
Předmětem ocenění je areál sestávající se z pozemků parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/1, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4, parc.č. 2408/7 a parc.č. 2410/1, a stavby č.p. 775 umístěné na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, a stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2408/7. Jedná se o bývalý areál mlýna a pekárny, k datu ocenění je část budovy č.p. 775 (1.NP) upravena na restauraci s tanečním sálem, budova bez čp/če je užívána jako garáž s ruční myčkou aut.
Oceňované pozemky tvoří funkční celek, jsou situovány v okrajové části města Mělník s místním názvem „Pšovka", při hlavní silniční komunikaci procházející městem. Dle schváleného územního plánu města je pozemkům určeno funkční využití „plochy smíšené obytné - komerční", pozemky leží v záplavovém území Q100.

Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1 tvoří jednotný funkční celek o výměře 2829 $m^2$ s víceúčelovou stavbou č.p. 775. Víceúčelová stavba č.p. 775 umístěná dle evidence KÚ na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2 je budova (ve skutečnosti je z části umístěna i na pozemku parc.č. 2408/3), která má tři nadzemní podlaží a podkroví. Původně byla stavba užívána jako mlýn, okolo roku 1962 byla budova přestavěna na pekárnu, v roce 2001 byla provedena změna užívání v 1.NP na restauraci. K datu ocenění se v 1.NP se nachází restaurace (Pizzeria MEX) s tanečním sálem (diskotéka), 2.NP není účelově využíváno - jedná se o prostory bývalé pekárny, 3.NP je využíváno pro společné ubytování (ubytovna), podkroví není účelově využíváno - jedná se o prostory bývalé pekárny. Na pozemku parc.č. 2407/1 se dále nachází dvě původní stavby v současnosti užívané jako dílny (dílna I a dílna II). Na částech pozemků parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1 se dále nachází venkovní úpravy a trvalé porosty. Pozemky parc.č. 2407/1 a parc.č. 2408/3 komunikačně navazují na sousední pozemek parc.č. 2408/1.
Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7 tvoří jednotný funkční celek o výměře 1187 $m^2$ se stavbou bez čp/če užívanou od roku 2011 jako garáž s ruční myčkou aut. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 je budova, která má jedno nadzemní podlaží. Tato stavba je komunikačně vnitřně propojena se stavbou dílny I umístěnou na pozemku parc.č. 2407/1. Na části pozemku parc.č. 2408/1 se nachází venkovní úpravy a trvalé porosty. Pozemek parc.č. 2408/1 komunikačně navazuje na pozemky parc.č. 2407/1 a parc.č. 2408/3.
Oceňované nemovité věci nejsou k datu ocenění pronajaty - nebyla předložena nájemní smlouva.
Dle výpisu z KN (LV č. 3199, část C) ze dne 25.02.2026 se k oceňovaným nemovitým věcem vztahují zástavní práva smluvní, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu a zástavní právo exekutorské.
Dle výpisu z KN (LV č. 3199, část D) ze dne 25.02.2026 se k oceňovaným nemovitým věcem vztahují exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zahájení exekucí, rozhodnutí o úpadku a změna výměr obnovou operátu.

# Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: V katastru nemovitostí je u stavby č.p. 775 zapsán nesprávně způsob využití (nejedná se o rodinný dům), dále jsou v katastru nemovitostí zapsány jen některé stavby (nejsou zapsány stavby dílna I a dílna II)

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: Na pozemky nebo jejich části zasahuje záplavové území Q100

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy ani zjištěny.

## 3.4. Obsah

### *Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu*

**a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2**

1. Stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2
   1.1. Stavba č.p. 775 - část = 1.NP (restaurace + sál)
   1.2. Stavba č.p. 775 - část = 2.NP (bývalá pekárna)
   1.3. Stavba č.p. 775 - část = 3.NP (společné ubytování)
   1.4. Stavba č.p. 775 - část = podkroví (bývalá pekárna)
2. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2410/1 (přístřešek - venkovní sezení u restaurace)
3. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna I)
4. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna II)
5. Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1
   5.1. Oceňované pozemky
   5.2. Venkovní úpravy
   5.3. Trvalé porosty

**b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7**

1. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 (garáž s ruční myčkou aut)
2. Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7
   2.1. Oceňované pozemky
   2.2. Zpevněná plocha
   2.3. Vrata
   2.4. Oplocení do ulice
   2.5. Zemní sklep
   2.6. Inženýrské sítě
   2.7. Trvalé porosty

### *Obsah ocenění na tržních principech*

**a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2

**b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

**Oceněné prováděné podle cenového předpisu**
Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Obvyklá cena – metoda porovnání**
Metoda porovnání prodejních cen je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány, kdy jsou porovnávána kritéria zohledňující zejména lokalitu a polohu v obci, vybavenost obce, stavebně technický stav a vybavenost staveb, velikost pozemku a jeho geometrický tvar, možnost napojení na inženýrské sítě (IS), způsob využití a možnost využití dle ÚP obce, ochranná pásma, zhodnocení a znehodnocení, přístupovou komunikaci, právní vztahy atd.. Kritéria jsou vyjádřena pomocí koeficientů. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ nemovitost HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Konkrétní použití výše koeficientů záleží na uvážení a volbě znalce, jedná se o subjektivní názor znalce na základě zkušeností a dostupných informací z trhu.
Jednotkou porovnání je při ocenění „stavby s pozemky“ použita dosažená cena za 1 $m^2$ užitné plochy stavby (Kč/$m^2$).

V rámci analýzy trhu je vycházeno z údajů vedených katastrálním úřadem. Pro porovnání jsou vybírány srovnatelné nemovité věci, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci. V případě, že by nebyl nalezen dostatečný počet vzorků k danému oceňovanému období, jsou použity i údaje z kupních smluv z dřívějších časových období.

Údaje o dosažených cenách jsou převzaty z podkladů evidovaných katastrálním úřadem (= údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení a katastru).

## 4.2. Ocenění

## *Ocenění prováděné podle cenového předpisu*

**a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2**

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2 |
| Adresa předmětu ocenění: | ul. Nůšařská 775<br>276 01 Mělník |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Mělník |
| Obec: | Mělník |
| Katastrální území: | Mělník |
| Počet obyvatel: | 20 278 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 688,00 Kč/$m^2$**

**b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7**

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 |
| Adresa předmětu ocenění: | ul. Nůšařská 775<br>276 01 Mělník |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Mělník |
| Obec: | Mělník |
| Katastrální území: | Mělník |
| Počet obyvatel: | 20 278 |

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 688,00 Kč/m²**

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2

**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: Vlivy zvyšující cenu - v daném místě jsou pozemky prodávány za výrazně vyšší cenu než stanovuje cenový předpis | III | 0,20 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | III | 0,95 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}317}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,140}$

**Index polohy**

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

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,65 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí | V | 0,00 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,05 |
| 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, s možností parkování na pozemku | VII | 0,10 |
| 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 - poloha na hlavní průjezdné trase městem | III | 0,20 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,962}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,267**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,097**

**1. Stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2**

Stavba č.p. 775 je v katastru nemovitostí evidována jako rodinný dům, tento zápis je v nesouladu se skutečným užíváním. Stavba č.p. 775 byla původně postavena okolo roku 1900 jako mlýn, v roce 1926 došlo k rozšíření mlýna, okolo roku 1962 byla stavba přestavěna na pekárnu, okolo roku 1980 bylo přízemí pekárny rozšířeno, v roce 2001 byla povolena změna užívání v 1.NP na restauraci.

Stavba má tři nadzemní podlaží a podkroví, způsob užívání jednotlivých podlaží je rozlišný. K datu ocenění se v 1.NP se nachází restaurace (Pizzeria MEX) s tanečním sálem (diskotéka), 2.NP není účelově využíváno - jedná se o prostory bývalé pekárny, 3.NP je využíváno pro společné ubytování (ubytovna - 9 pokojů, společná kuchyň, společné hygienické vybavení), podkroví není účelově využíváno - jedná se o prostory bývalé pekárny.

Z částečné projektové dokumentace vyplývá původní stáří stavby na 126 roků, rozšíření stavby původního mlýna lze odhadovat na rok 1926, v roce 1962 byla provedena přístavba a přestavba původního mlýna na pekárnu s nákladním výtahem, okolo roku 1980 došlo k další přístavbě pekárny v 1.NP, v letech 1994-1998 byly provedeny udržovací práce (výměna střešní krytiny,

oprava a výměna části oken a dveří), v roce 2001 byla povolena změna užívání v 1.NP na restauraci, v roce 2002 došlo k záplavám, v roce 2003 bylo 1.NP opraveno, v roce 2008 byla provedena dispoziční změna restaurace, kuchyně a tanečního sálu.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Stavba s víceúčelovým užitím dle § 28

**Ocenění jednotlivých částí**

**1.1. Stavba č.p. 775 - část = 1.NP (restaurace + sál)**

Část stavby č.p. 775 (= 1.NP) je k datu ocenění užívána jako restaurace s tanečním sálem (diskotéka), jedná se o prostory bývalé pekárny; pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. se jedná se o zděnou budovu typu G (budovy hotelů).
Nosná konstrukce je zděná, stropy železobetonové, vnitřní úpravy povrchů, vnitřní keramické obklady, podlahy, vytápění, elektroinstalace, 2x vnitřní hygienické vybavení pro hosty, hygienické vybavení pro zaměstnance, vnitřní rozvody vody, kanalizace a plynu, vybavení kuchyně s příslušenstvím, nákladní výtah, vzduchotechnika, rozvody pro zařízení diskotéky, světelné rampy.
Z částečné projektové dokumentace vyplývá původní stáří stavby na 126 roků, rozšíření stavby původního mlýna lze odhadovat na rok 1926, v roce 1962 byla provedena přístavba a přestavba původního mlýna na pekárnu s nákladním výtahem, v letech 1994-1998 byly provedeny udržovací práce (výměna střešní krytiny, venkovní omítky, oprava a výměna části oken a dveří), v roce 2001 byla provedena změna užívání 1.NP na restauraci s tanečním sálem, v roce 2002 byla stavba zasažena záplavami, konstrukce a vybavení byla v roce 2003 opraveny, v roce 2008 byla provedena dispoziční změna (přístavba kuchyně a zádveří, změna užívání herny na restauraci a diskotéky na restaurační zařízení s tanečním sálem).

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | G. budovy hotelů |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 121 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 26,65*12,30+4,95*17,75+15,35*6,45+11,10*3,45+4,10*11,85+25,75*9,90+4,00*3,40+8,50*2,50-6,20*7,50/2 | = | 868,07 |
| 2.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| 3.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| Podkroví | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 868,07 m$^2$ | 3,90 m | 3 385,47 |
| 2.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| 3.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| Podkroví | 335,86 m$^2$ | 3,50 m | 1 175,51 |
| Součet | **1 875,65 m$^2$** | | **6 475,38** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 6 475,38 / 1 875,65 | = 3,45 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 875,65 / 4 | = 468,91 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | |
|---|---|---|
| 1.NP | 327,80*3,90+87,86*(4,00+5,60)/2+99,01*(4,00+5 = ,60)/2+38,29*(3,60+5,20)/2+(48,58+254,93+13,6 0+21,25-23,25)*(4,45+5,85)/2 | 3 966,69 $m^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.NP | NP | 3 966,69 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 3 966,69 $m^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 100 | 0,46 | 2,90 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 100 | 1,00 | 15,00 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 75 | 1,00 | 6,15 |
| 3. Stropy | C | 8,20 | 25 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 16. Elektroinstalace | N | 5,80 | 100 | 1,54 | 8,93 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | N | 4,30 | 100 | 1,54 | 6,62 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 25. Ostatní | N | 4,40 | 100 | 1,54 | 6,78 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 102,38 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **1,0238** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 30,00 | 0,46 | 0,87 | 0,85 | 126 | 160 | 78,75 | 0,6694 |
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 10,00 | 0,46 | 0,29 | 0,28 | 100 | 135 | 74,07 | 0,2074 |
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 45,00 | 0,46 | 1,30 | 1,27 | 64 | 100 | 64,00 | 0,8128 |
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 15,00 | 0,46 | 0,43 | 0,42 | 46 | 80 | 57,50 | 0,2415 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 30,00 | 1,00 | 4,50 | 4,39 | 126 | 160 | 78,75 | 3,4571 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 5,00 | 1,00 | 0,75 | 0,73 | 100 | 135 | 74,07 | 0,5407 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 50,00 | 1,00 | 7,50 | 7,32 | 64 | 100 | 64,00 | 4,6848 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 15,00 | 1,00 | 2,25 | 2,20 | 46 | 80 | 57,50 | 1,2650 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 30,00 | 1,00 | 2,46 | 2,40 | 126 | 160 | 78,75 | 1,8900 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 7,50 | 1,00 | 0,62 | 0,61 | 100 | 135 | 74,07 | 0,4518 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 37,50 | 1,00 | 3,08 | 3,01 | 64 | 100 | 64,00 | 1,9264 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 30,00 | 1,00 | 1,83 | 1,79 | 126 | 140 | 90,00 | 1,6110 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 10,00 | 1,00 | 0,61 | 0,60 | 100 | 115 | 86,96 | 0,5218 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 45,00 | 1,00 | 2,75 | 2,69 | 64 | 70 | 91,43 | 2,4595 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 15,00 | 1,00 | 0,92 | 0,90 | 46 | 70 | 65,71 | 0,5914 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100,00 | 1,00 | 2,70 | 2,64 | 28 | 40 | 70,00 | 1,8480 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,59 | 28 | 40 | 70,00 | 0,4130 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 100,00 | 1,00 | 7,10 | 6,93 | 23 | 45 | 51,11 | 3,5419 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,12 | 28 | 30 | 93,33 | 2,9119 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 75,00 | 1,00 | 2,33 | 2,28 | 18 | 30 | 60,00 | 1,3680 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 25,00 | 1,00 | 0,78 | 0,76 | 23 | 30 | 76,67 | 0,5827 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 2,73 | 126 | 160 | 78,75 | 2,1499 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 3,71 | 23 | 45 | 51,11 | 1,8962 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 5,76 | 23 | 45 | 51,11 | 2,9439 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 70,00 | 1,00 | 2,31 | 2,26 | 23 | 40 | 57,50 | 1,2995 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 30,00 | 1,00 | 0,99 | 0,97 | 18 | 40 | 45,00 | 0,4365 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100,00 | 1,00 | 4,90 | 4,78 | 18 | 30 | 60,00 | 2,8680 |
| 16. Elektroinstalace | N | 5,80 | 100,00 | 1,54 | 8,93 | 8,72 | 18 | 30 | 60,00 | 5,2320 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,29 | 28 | 30 | 93,33 | 0,2707 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 50,00 | 1,00 | 1,65 | 1,61 | 18 | 30 | 60,00 | 0,9660 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 50,00 | 1,00 | 1,65 | 1,61 | 23 | 30 | 76,67 | 1,2344 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 50,00 | 1,00 | 1,60 | 1,56 | 18 | 30 | 60,00 | 0,9360 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 50,00 | 1,00 | 1,60 | 1,56 | 23 | 30 | 76,67 | 1,1961 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,29 | 23 | 30 | 76,67 | 0,2223 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,15 | 18 | 25 | 72,00 | 1,5480 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,76 | 18 | 25 | 72,00 | 1,2672 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | N | 4,30 | 70,00 | 1,54 | 4,64 | 4,53 | 23 | 30 | 76,67 | 3,4732 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | N | 4,30 | 30,00 | 1,54 | 1,99 | 1,94 | 18 | 30 | 60,00 | 1,1640 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100,00 | 1,00 | 1,40 | 1,37 | 64 | 65 | 98,46 | 1,3489 |
| 25. Ostatní | N | 4,40 | 100,00 | 1,54 | 6,78 | 6,62 | 18 | 30 | 60,00 | 3,9720 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **66,4 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m$^3$]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9341 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9087 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 1,0238 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0990 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **7 195,73** |
| **Plná cena:** 3 966,69 m$^3$ * 7 195,73 Kč/m$^3$ | = | **28 543 230,23 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 66,4 % /100) | * | 0,336 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **9 590 525,36 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,097 |
| **Cena stavby CS** | = | **10 520 806,32 Kč** |
| **Stavba č.p. 775 - část = 1.NP (restaurace + sál) - cena zjištěná** | = | **10 520 806,32 Kč** |

### 1.2. Stavba č.p. 775 - část = 2.NP (bývalá pekárna)

Část stavby č.p. 775 (= 2.NP) není k datu ocenění účelově užívána, jedná se o prostory bývalé pekárny; pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. se jedná se o zděnou budovu typu L (budovy pro průmysl a skladování).

Nosná konstrukce je zděná, stropy železobetonové, vnitřní úpravy povrchů, vnitřní keramické obklady, podlahy převážně betonové, elektroinstalace motorová, vnitřní hygienické vybavení včetně vnitřních rozvodů vody a kanalizace, nákladní výtah.

Z částečné projektové dokumentace vyplývá původní stáří stavby na 126 roků, rozšíření stavby původního mlýna lze odhadovat na rok 1926, v roce 1962 byla provedena přístavba a přestavba původního mlýna na pekárnu s nákladním výtahem, v letech 1994-1998 byly provedeny udržovací práce (výměna střešní krytiny, oprava a výměna části oken a dveří), okolo roku 2008 bylo zřízeno hygienické vybavení.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | L. budovy pro průmysl a skladování |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 26,65*12,30+4,95*17,75+15,35*6,45+11,10*3,45+4,10*11,85+25,75*9,90+4,00*3,40+8,50*2,50-6,20*7,50/2 | = | 868,07 |
| 2.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| 3.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| Podkroví | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 868,07 m$^2$ | 3,90 m | 3 385,47 |
| 2.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| 3.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| Podkroví | 335,86 m$^2$ | 3,50 m | 1 175,51 |
| Součet | **1 875,65 m$^2$** | | **6 475,38** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 6 475,38 / 1 875,65 | = 3,45 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 875,65 / 4 | = 468,91 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 2.NP | (327,80+8,06)*2,85 | = | 957,20 $m^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 2.NP | NP | 957,20 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 957,20 $m^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 100 | 0,46 | 3,82 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100 | 1,00 | 21,40 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100 | 1,00 | 11,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 50 | 1,00 | 1,60 |
| 11. Dveře | C | 3,20 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 15. Vytápění | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 24. Výtahy | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 84,62 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,8462** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 80,00 | 0,46 | 3,05 | 3,61 | 126 | 160 | 78,75 | 2,8429 |
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 20,00 | 0,46 | 0,76 | 0,90 | 100 | 135 | 74,07 | 0,6666 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 80,00 | 1,00 | 17,12 | 20,24 | 126 | 160 | 78,75 | 15,9390 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 20,00 | 1,00 | 4,28 | 5,06 | 100 | 135 | 74,07 | 3,7479 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 80,00 | 1,00 | 9,04 | 10,68 | 126 | 160 | 78,75 | 8,4105 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 20,00 | 1,00 | 2,26 | 2,67 | 100 | 135 | 74,07 | 1,9777 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 80,00 | 1,00 | 4,96 | 5,86 | 126 | 140 | 90,00 | 5,2740 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 20,00 | 1,00 | 1,24 | 1,47 | 100 | 115 | 86,96 | 1,2783 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,60 | 28 | 40 | 70,00 | 1,8200 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,71 | 28 | 40 | 70,00 | 0,4970 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 6,85 | 64 | 70 | 91,43 | 6,2630 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,78 | 28 | 30 | 93,33 | 3,5279 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100,00 | 1,00 | 0,80 | 0,95 | 18 | 30 | 60,00 | 0,5700 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,66 | 126 | 160 | 78,75 | 2,8823 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 50,00 | 1,00 | 1,60 | 1,89 | 28 | 45 | 62,22 | 1,1760 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 6,15 | 28 | 45 | 62,22 | 3,8265 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,43 | 64 | 70 | 91,43 | 3,1360 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100,00 | 1,00 | 6,40 | 7,56 | 28 | 30 | 93,33 | 7,0557 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,35 | 28 | 30 | 93,33 | 0,3267 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,60 | 18 | 30 | 60,00 | 1,5600 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 2,36 | 18 | 30 | 60,00 | 1,4160 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 2,01 | 18 | 25 | 72,00 | 1,4472 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,43 | 18 | 30 | 60,00 | 2,0580 |
| 24. Výtahy | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,18 | 64 | 65 | 98,46 | 1,1618 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **78,9 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m$^3$]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9341 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9087 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,8462 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1740 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **6 262,24** |
| **Plná cena:** 957,20 m$^3$ * 6 262,24 Kč/m$^3$ | = | **5 994 216,13 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 78,9 % /100) | * | 0,211 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 264 779,60 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,097 |
| **Cena stavby CS** | = | **1 387 463,22 Kč** |
| **Stavba č.p. 775 - část = 2.NP (bývalá pekárna) - cena zjištěná** | = | **1 387 463,22 Kč** |

### 1.3. Stavba č.p. 775 - část = 3.NP (společné ubytování)

Část stavby č.p. 775 (= 3.NP) je k datu ocenění užívána pro společné ubytování (chodba + 9 pokojů + společná kuchyň + společné hygienické vybavení); pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. se jedná se o zděnou budovu typu G (budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.).
Nosná konstrukce je zděná, stropy železobetonové, vnitřní úpravy povrchů, vnitřní keramické obklady, podlahy jsou betonové s textilním povrchem nebo dlažba, elektroinstalace motorová, vytápění, společná kuchyň, společné vnitřní hygienické vybavení, vnitřních rozvody vody a kanalizace, nákladní výtah.
Z částečné projektové dokumentace vyplývá původní stáří stavby na 126 roků, rozšíření stavby původního mlýna lze odhadovat na rok 1926, v roce 1962 byla provedena přístavba a přestavba původního mlýna na pekárnu s nákladním výtahem, v letech 1994-1998 byly provedeny udržovací práce (výměna střešní krytiny, oprava a výměna části oken a dveří), okolo roku 2008 bylo zřízeno hygienické vybavení.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod. |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 113 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 26,65*12,30+4,95*17,75+15,35*6,45+11,10*3,45+4,10*11,85+25,75*9,90+4,00*3,40+8,50*2,50-6,20*7,50/2 | = | 868,07 |
| 2.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| 3.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| Podkroví | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 868,07 m$^2$ | 3,90 m | 3 385,47 |
| 2.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| 3.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| Podkroví | 335,86 m$^2$ | 3,50 m | 1 175,51 |
| Součet | **1 875,65 m$^2$** | | **6 475,38** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 6 475,38 / 1 875,65 | = 3,45 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 875,65 / 4 | = 468,91 m$^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 3.NP | (327,80+8,06)*2,85 | = | 957,20 m$^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 3.NP | NP | 957,20 m$^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 957,20 m$^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 100 | 0,46 | 2,90 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 100 | 1,00 | 15,00 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 90 | 1,00 | 6,39 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 7,10 | 10 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 25. Ostatní | C | 4,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 91,49 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,9149** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 80,00 | 0,46 | 2,32 | 2,53 | 126 | 160 | 78,75 | 1,9924 |
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 20,00 | 0,46 | 0,58 | 0,63 | 100 | 135 | 74,07 | 0,4666 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 80,00 | 1,00 | 12,00 | 13,12 | 126 | 160 | 78,75 | 10,3320 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 20,00 | 1,00 | 3,00 | 3,28 | 100 | 135 | 74,07 | 2,4295 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 80,00 | 1,00 | 6,56 | 7,17 | 126 | 160 | 78,75 | 5,6464 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 20,00 | 1,00 | 1,64 | 1,79 | 100 | 135 | 74,07 | 1,3259 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 80,00 | 1,00 | 4,88 | 5,33 | 126 | 140 | 90,00 | 4,7970 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 20,00 | 1,00 | 1,22 | 1,33 | 100 | 115 | 86,96 | 1,1566 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100,00 | 1,00 | 2,70 | 2,95 | 28 | 40 | 70,00 | 2,0650 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,66 | 28 | 40 | 70,00 | 0,4620 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 7,10 | 90,00 | 1,00 | 6,39 | 6,98 | 18 | 30 | 60,00 | 4,1880 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,50 | 28 | 30 | 93,33 | 3,2666 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,39 | 18 | 30 | 60,00 | 2,0340 |
| 10. Schody | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 3,06 | 126 | 160 | 78,75 | 2,4098 |
| 11. Dveře | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 4,15 | 28 | 45 | 62,22 | 2,5821 |
| 13. Okna | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 6,45 | 28 | 45 | 62,22 | 4,0132 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,61 | 18 | 20 | 90,00 | 3,2490 |
| 15. Vytápění | S | 4,90 | 100,00 | 1,00 | 4,90 | 5,36 | 18 | 30 | 60,00 | 3,2160 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 6,34 | 18 | 30 | 60,00 | 3,8040 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,33 | 28 | 30 | 93,33 | 0,3080 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 3,61 | 18 | 30 | 60,00 | 2,1660 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,50 | 18 | 30 | 60,00 | 2,1000 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,33 | 18 | 30 | 60,00 | 0,1980 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,40 | 18 | 25 | 72,00 | 1,7280 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,97 | 18 | 25 | 72,00 | 1,4184 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 4,70 | 18 | 30 | 60,00 | 2,8200 |
| 24. Výtahy | S | 1,40 | 100,00 | 1,00 | 1,40 | 1,53 | 64 | 65 | 98,46 | 1,5064 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **71,7 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m$^3$]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9341 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9087 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9149 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0580 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **6 345,26** |
| **Plná cena:** 957,20 m$^3$ * 6 345,26 Kč/m$^3$ | = | **6 073 682,87 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 71,7 % /100) | * | 0,283 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 718 852,25 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,097 |
| **Cena stavby CS** | = | **1 885 580,92 Kč** |
| **Stavba č.p. 775 - část = 3.NP (společné ubytování) - cena zjištěná** | = | **1 885 580,92 Kč** |

### 1.4. Stavba č.p. 775 - část = podkroví (bývalá pekárna)

Část stavby č.p. 775 (= podkroví) není k datu ocenění účelově užívána, jedná se o prostory bývalé pekárny; pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. se jedná se o zděnou budovu typu L (budovy pro průmysl a skladování).

Nosná konstrukce je zděná, bez stropů (jen podbití krovu), vnitřní úpravy povrchů, podlahy převážně betonové, elektroinstalace motorová, vnitřní hygienické vybavení rozestavěné, nákladní výtah.

Z částečné projektové dokumentace vyplývá původní stáří stavby na 126 roků, rozšíření stavby původního mlýna lze odhadovat na rok 1926, v roce 1962 byla provedena přístavba a přestavba původního mlýna na pekárnu s nákladním výtahem, v letech 1994-1998 byly provedeny udržovací práce (výměna střešní krytiny, oprava a výměna části oken a dveří).

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | L. budovy pro průmysl a skladování |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 26,65*12,30+4,95*17,75+15,35*6,45+11,10*3,45+4,10*11,85+25,75*9,90+4,00*3,40+8,50*2,50-6,20*7,50/2 | = | 868,07 |
| 2.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| 3.NP | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |
| Podkroví | 26,65*12,30+3,10*2,60 | = | 335,86 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 868,07 m$^2$ | 3,90 m | 3 385,47 |
| 2.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| 3.NP | 335,86 m$^2$ | 2,85 m | 957,20 |
| Podkroví | 335,86 m$^2$ | 3,50 m | 1 175,51 |
| Součet | **1 875,65 m$^2$** | | **6 475,38** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 6 475,38 / 1 875,65 | = 3,45 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 875,65 / 4 | = 468,91 m$^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| Zastřešení (podkroví) | 327,80*(1,60+6,65)/2+8,06*6,20 | = | 1 402,15 m$^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| Zastřešení (podkroví) | Z | 1 402,15 m$^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 402,15 m$^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 100 | 0,46 | 3,82 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100 | 1,00 | 21,40 |
| 3. Stropy | C | 11,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 0,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 11. Dveře | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 15. Vytápění | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 2,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 62,12 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,6212** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 80,00 | 0,46 | 3,05 | 4,92 | 126 | 160 | 78,75 | 3,8745 |
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 20,00 | 0,46 | 0,76 | 1,22 | 100 | 135 | 74,07 | 0,9037 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 80,00 | 1,00 | 17,12 | 27,56 | 126 | 160 | 78,75 | 21,7035 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 20,00 | 1,00 | 4,28 | 6,89 | 100 | 135 | 74,07 | 5,1034 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 80,00 | 1,00 | 4,96 | 7,99 | 126 | 140 | 90,00 | 7,1910 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 20,00 | 1,00 | 1,24 | 2,00 | 100 | 115 | 86,96 | 1,7392 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 3,54 | 28 | 40 | 70,00 | 2,4780 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,97 | 28 | 40 | 70,00 | 0,6790 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 9,34 | 64 | 70 | 91,43 | 8,5396 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 5,15 | 28 | 30 | 93,33 | 4,8065 |
| 10. Schody | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 4,99 | 126 | 160 | 78,75 | 3,9296 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 8,37 | 28 | 45 | 62,22 | 5,2078 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 4,67 | 64 | 70 | 91,43 | 4,2698 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100,00 | 1,00 | 6,40 | 10,30 | 28 | 30 | 93,33 | 9,6130 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,48 | 28 | 30 | 93,33 | 0,4480 |
| 24. Výtahy | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,61 | 64 | 65 | 98,46 | 1,5852 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **82,1 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^3$]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9341 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9087 |

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,6212 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1740 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **4 597,15** |
| **Plná cena:** 1 402,15 m$^3$ * 4 597,15 Kč/m$^3$ | = | **6 445 893,87 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 82,1 % /100) | * | 0,179 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 153 815,- Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,097 |
| **Cena stavby CS** | = | **1 265 735,06 Kč** |
| **Stavba č.p. 775 - část = podkroví (bývalá pekárna) - cena zjištěná** | = | **1 265 735,06 Kč** |

**Přehled částí**

| | |
|---|---|
| 1.1. Stavba č.p. 775 - část = 1.NP (restaurace + sál) | 10 520 806,- Kč |
| 1.2. Stavba č.p. 775 - část = 2.NP (bývalá pekárna) | 1 387 463,- Kč |
| 1.3. Stavba č.p. 775 - část = 3.NP (společné ubytování) | 1 885 581,- Kč |
| 1.4. Stavba č.p. 775 - část = podkroví (bývalá pekárna) | 1 265 735,- Kč |

| | | |
|---|---|---|
| **Stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2** | = | **15 059 585,52 Kč** |

**2. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2410/1 (přístřešek - venkovní sezení u restaurace)**

Stavba přístřešku má jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu, není podsklepená; pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. se jedná se o budovu typu G, s převážně dřevěnou konstrukcí. Nosnou konstrukci tvoří převážně dřevěné sloupky, bez stropů, střecha pultová, střešní krytina a klempířské práce, podlaha z cihelné dlažby, elektroinstalace, obslužný pult a zahradní jezírko.
Stáří stavby není písemně doloženo, z částečné projektové dokumentace lze odhadovat stáří na 23 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | G. budovy hotelů |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná na bázi dřevní hmoty |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 121 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 8,60*8,75+4,10*6,50+4,00*5,35 | = | 123,30 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 123,30 m$^2$ | 4,00 m | 493,20 |
| Součet | **123,30 m$^2$** | | **493,20** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 493,20 / 123,30 | = 4,00 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 123,30 / 1 | = 123,30 m$^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 123,30*(3,05+4,45)/2 | = | 462,38 $m^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.NP | NP | 462,38 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 462,38 $m^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 100 | 0,46 | 2,90 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 30 | 1,00 | 4,50 |
| 2. Svislé konstrukce | C | 15,00 | 70 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Stropy | C | 8,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 7,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 2,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 5,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 15. Vytápění | C | 4,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 3,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 3,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | N | 4,40 | 100 | 1,54 | 6,78 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 32,68 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,3268** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,30 | 100,00 | 0,46 | 2,90 | 8,87 | 23 | 100 | 23,00 | 2,0401 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 15,00 | 30,00 | 1,00 | 4,50 | 13,76 | 23 | 40 | 57,50 | 7,9120 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 18,67 | 23 | 40 | 57,50 | 10,7353 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,70 | 100,00 | 1,00 | 2,70 | 8,26 | 23 | 40 | 57,50 | 4,7495 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 1,84 | 23 | 40 | 57,50 | 1,0580 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 10,10 | 23 | 30 | 76,67 | 7,7437 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 17,75 | 23 | 30 | 76,67 | 13,6089 |
| 25. Ostatní | N | 4,40 | 100,00 | 1,54 | 6,78 | 20,75 | 23 | 30 | 76,67 | 15,9090 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **63,8 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m$^3$]: | = | 2 710,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 1,0290 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9735 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,8250 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,3268 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0990 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **2 381,59** |
| **Plná cena:** 462,38 m$^3$ * 2 381,59 Kč/m$^3$ | = | **1 101 199,58 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 63,8 % /100) | * | 0,362 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **398 634,25 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,097 |
| **Cena stavby CS** | = | **437 301,77 Kč** |
| **Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2410/1 (přístřešek - venkovní sezení u restaurace) - cena zjištěná** | = | **437 301,77 Kč** |

**3. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna I)**

Stavba je užívaná převážně jako dílna, má jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu, není podsklepená; pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. se jedná se o zděnou budovu typu L.

Základové konstrukce vykazují nedostatečnou izolaci proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce je zděná, stropy klenuté, krov pultový, střešní krytina a klempířské práce, vnitřní i vnější úpravy povrchů, vnitřní keramické obklady, podlahy převážně betonové, elektroinstalace motorová, bleskosvod, vnitřní hygienické vybavení včetně vnitřních rozvodů vody a kanalizace (vnitřní hygienické vybavení je vnitřně komunikačně propojeno se stavbou garáže umístěné na sousedním pozemku parc.č. 2408/7).

Stáří stavby není písemně doloženo, z částečné projektové dokumentace lze odhadovat původní stáří na 100 roků, částečné opravy a výměny prvků byly provedeny okolo roku 1980, okolo roku 2002 a 2010.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | L. budovy pro průmysl a skladování |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [m²] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 9,60*19,35+2,00*2,00 | = | 189,76 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 189,76 m² | 4,20 m | 796,99 |
| Součet | **189,76 m²** | | **796,99** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 796,99 / 189,76 | = 4,20 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 189,76 / 1 | = 189,76 m² |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 185,76*4,20+4,00*3,40 | = | 793,79 m³ |
| Zastřešení | 185,76*0,70/2+4,00*0,40/2 | = | 65,82 m³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.NP | NP | 793,79 m³ |
| Zastřešení | Z | 65,82 m³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 859,61 m³ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 100 | 0,46 | 3,82 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100 | 1,00 | 21,40 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100 | 1,00 | 11,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 10. Schody | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100 | 1,00 | 2,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 24. Výtahy | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 91,42 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,9142** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 100,00 | 0,46 | 3,82 | 4,17 | 100 | 120 | 83,33 | 3,4749 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100,00 | 1,00 | 21,40 | 23,40 | 100 | 120 | 83,33 | 19,4992 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100,00 | 1,00 | 11,30 | 12,36 | 100 | 120 | 83,33 | 10,2996 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 6,78 | 46 | 65 | 70,77 | 4,7982 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,41 | 46 | 50 | 92,00 | 2,2172 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,66 | 24 | 40 | 60,00 | 0,3960 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 6,34 | 24 | 30 | 80,00 | 5,0720 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,50 | 24 | 30 | 80,00 | 2,8000 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 0,80 | 100,00 | 1,00 | 0,80 | 0,88 | 16 | 30 | 53,33 | 0,4693 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,50 | 24 | 45 | 53,33 | 1,8666 |
| 12. Vrata | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,33 | 24 | 40 | 60,00 | 0,1980 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,69 | 46 | 50 | 92,00 | 5,2348 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,17 | 46 | 50 | 92,00 | 2,9164 |
| 15. Vytápění | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 4,16 | 24 | 25 | 96,00 | 3,9936 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100,00 | 1,00 | 6,40 | 7,00 | 24 | 30 | 80,00 | 5,6000 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,33 | 16 | 30 | 53,33 | 0,1760 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,41 | 16 | 30 | 53,33 | 1,2853 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 2,00 | 100,00 | 1,00 | 2,00 | 2,19 | 16 | 30 | 53,33 | 1,1679 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 | 1,86 | 16 | 25 | 64,00 | 1,1904 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,17 | 16 | 30 | 53,33 | 1,6906 |
| 25. Ostatní | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,69 | 24 | 30 | 80,00 | 4,5520 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **78,9 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/$m^3$]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9548 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,8000 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9142 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1740 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **6 088,17** |
| **Plná cena:** 859,61 $m^3$ * 6 088,17 Kč/$m^3$ | = | **5 233 451,81 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 78,9 % /100) | * | 0,211 |

| | | |
|---|---|---|
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 104 258,33 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,097 |
| **Cena stavby CS** | = | **1 211 371,39 Kč** |

| | | |
|---|---|---|
| **Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna I) - cena zjištěná** | = | **1 211 371,39 Kč** |

**4. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna II)**

Stavba je užívaná převážně jako dílna, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu, není podsklepená; pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025 Sb. se jedná se o zděnou budovu typu L.
Základové konstrukce vykazují nedostatečnou izolaci proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce je zděná, stropy klenuté, krov sedlový, střešní krytina a částečné klempířské práce, vnitřní i vnější úpravy povrchů, podlahy převážně betonové, elektroinstalace motorová, bleskosvod.
Stáří stavby není písemně doloženo, z částečné projektové dokumentace lze odhadovat původní stáří na 126 roků, částečné opravy a výměny prvků byly provedeny okolo roku 1998, okolo roku 2002 a 2010.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | L. budovy pro průmysl a skladování |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1251 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [$m^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 5,40*29,50 | = | 159,30 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 159,30 $m^2$ | 4,20 m | 669,06 |
| Součet | **159,30 $m^2$** | | **669,06** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 669,06 / 159,30 | = 4,20 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 159,30 / 1 | = 159,30 $m^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 159,30*4,20 | = | 669,06 $m^3$ |
| Zastřešení | 159,30*2,40/2 | = | 191,16 $m^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.NP | NP | 669,06 $m^3$ |
| Zastřešení | Z | 191,16 $m^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 860,22 $m^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 100 | 0,46 | 3,82 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100 | 1,00 | 21,40 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100 | 1,00 | 11,30 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,60 | 100 | 0,46 | 0,28 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | C | 0,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 3,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 15. Vytápění | C | 3,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100 | 1,00 | 6,40 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 2,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 77,40 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,7740** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 8,30 | 100,00 | 0,46 | 3,82 | 4,94 | 126 | 145 | 86,90 | 4,2929 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 21,40 | 100,00 | 1,00 | 21,40 | 27,65 | 126 | 145 | 86,90 | 24,0279 |
| 3. Stropy | S | 11,30 | 100,00 | 1,00 | 11,30 | 14,60 | 126 | 145 | 86,90 | 12,6874 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,20 | 100,00 | 1,00 | 6,20 | 8,01 | 126 | 140 | 90,00 | 7,2090 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,84 | 28 | 40 | 70,00 | 1,9880 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,60 | 100,00 | 0,46 | 0,28 | 0,36 | 28 | 40 | 70,00 | 0,2520 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 7,49 | 24 | 30 | 80,00 | 5,9920 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,13 | 24 | 30 | 80,00 | 3,3040 |
| 11. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,13 | 24 | 45 | 53,33 | 2,2025 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 6,72 | 24 | 45 | 53,33 | 3,5838 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 3,75 | 24 | 30 | 80,00 | 3,0000 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,40 | 100,00 | 1,00 | 6,40 | 8,27 | 24 | 30 | 80,00 | 6,6160 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,39 | 16 | 30 | 53,33 | 0,2080 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25. Ostatní | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 6,72 | 28 | 30 | 93,33 | 6,2718 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **81,6 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m$^3$]: | = | 2 786,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9614 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,8000 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,7740 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1740 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **5 190,13** |
| **Plná cena:** 860,22 m$^3$ * 5 190,13 Kč/m$^3$ | = | **4 464 653,63 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 81,6 % /100) | * | 0,184 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **821 496,27 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,097 |
| **Cena stavby CS** | = | **901 181,41 Kč** |
| **Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna II) - cena zjištěná** | = | **901 181,41 Kč** |

**5. Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1**

**5.1. Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1**

Oceňovaný pozemek parc.č. 2407/1 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1156 m$^2$, na části pozemku stojí část stavby č.p. 775. Dále se na pozemku nachází další dvě stavby nezapsané v KN, venkovní úpravy a trvalé porosty.
Oceňovaný pozemek parc.č. 2407/2 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 595 m$^2$. Na části pozemku stojí část stavby č.p. 775. Dále se na pozemku nachází venkovní úpravy.
Oceňovaný pozemek parc.č. 2408/2 je veden v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 70 m$^2$, způsob ochrany - zemědělský půdní fond. Na části pozemku se nachází venkovní úpravy a trvalé porosty.
Oceňovaný pozemek parc.č. 2408/3 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o výměře 397 m$^2$, způsob využití - jiná plocha. Na části pozemku se nachází venkovní úpravy a trvalé porosty.
Oceňovaný pozemek parc.č. 2408/4 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o výměře 67 m$^2$, způsob využití - jiná plocha. Na části pozemku se nachází venkovní úpravy.
Oceňovaný pozemek parc.č. 2410/1 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o výměře 544 m$^2$. Na části pozemku stojí stavba bez čp/če nezapsaná v KN, kterou tvoří přístřešek užívaný jako venkovní sezení u restaurace. Dále se na části pozemku se nachází venkovní úpravy a trvalé porosty.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,140}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,962}$

**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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 1,140 * 1,000 * 0,962 = **1,097**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 2 688,- | 1,097 | | 2 948,74 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2407/1 | 1 156 | 2 948,74 | 3 408 743,44 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2407/2 | 595 | 2 948,74 | 1 754 500,30 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 2408/2 | 70 | 2 948,74 | 206 411,80 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 2408/3 | 397 | 2 948,74 | 1 170 649,78 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - jiná plocha | 2408/4 | 67 | 2 948,74 | 197 565,58 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha - manipulační plocha | 2410/1 | 544 | 2 948,74 | 1 604 114,56 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 2 829 | | **8 341 985,46** |

## 5.2. Venkovní úpravy

Na pozemcích parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1 se nachází venkovní úpravy tvořící příslušenství budov umístěných na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2 » přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, opěrné zdi u vodoteče, vjezdová vrata, oplocení, zahradní altán a zastřešené pergoly. Jelikož nelze přesně zjistit trasy, profily, rozměry, stáří a technický stav, je ocenění venkovních úprav provedeno odhadem ve výši 4 % ze zjištěné ceny staveb (budov).

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stanovené procento z ceny staveb: | 4,00 % | | |
| Stanovená cena staveb | | | **17 609 440,- Kč** |

**Ocenění:**

| | | |
|---|---|---|
| Výchozí celková cena staveb | | 17 609 440,00 |
| 4,00 % z ceny staveb | * | 0,0400 |
| **Venkovní úpravy - cena zjištěná** | = | **704 377,60 Kč** |

**5.3. Trvalé porosty**

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

| Název<br>Typ | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| Listnaté stromy I | 19 650,- | - 50 % | 26 roků<br>9 825,- | 5,00 ks<br>49 125,- |
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I | 1 090,- | | 16 roků<br>1 090,- | 3,00 ks<br>3 270,- |
| Součet: | | | | 52 395,- |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39): | | | * | 1,000 |
| Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 20) | | | * | 1,050 |
| Celkem - okrasné rostliny [ Kč ] | | | = | 55 014,75 |

| | | |
|---|---|---|
| **Trvalé porosty** | = | **55 014,75 Kč** |

**Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1 - rekapitulace**

| | | |
|---|---|---|
| **5.1. Pozemky:** | | **8 341 985,46 Kč** |
| **Stavby a porosty na pozemku:** | | |
| 5.2. Venkovní úpravy | | 704 377,60 Kč |
| 5.3. Trvalé porosty | | 55 014,75 Kč |
| Stavby a porosty na pozemku – celkem | + | **759 392,35 Kč** |
| **Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1 - cena zjištěná celkem** | = | **9 101 377,81 Kč** |

## b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | 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 | II | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - v daném místě jsou pozemky prodávány za výrazně vyšší cenu než stanovuje cenový předpis | III | 0,20 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | III | 0,95 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}383}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}197}$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,40 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty | IV | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu | III | 0,10 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných | III | 0,02 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané | IV | 0,30 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poloha v blízkosti hlavní průjezdné trasy městem | III | 0,20 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0{,}648}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}896}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}776}$

**1. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 (garáž s ruční myčkou aut)**
Stavba je užívaná jako garáž s ruční myčkou aut, má jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu, není podsklepená; pro účely ocenění dle vyhlášky č. 523/2025Sb. se jedná se o zděnou budovu typu R.
Nosná konstrukce je zděná, stropy s rovným podhledem, krov pultový, střešní krytina a klempířské práce, vnitřní i vnější úpravy povrchů, vnitřní keramické obklady, podlahy převážně dlážděné, elektroinstalace motorová, bez bleskosvodu, bez vnitřního hygienického vybavení (vnitřní hygienické vybavení je vnitřně komunikačně dostupné v navazující stavbě dílny I umístěné na části pozemku parc.č. 2407/1), technologické vybavení na ruční mytí aut.
Stáří stavby je 15 roků (kolaudační souhlas s užíváním stavby „přístavba garáže pro komerční využití (k č.p. 775), Mělník, Nůšařská ul." byl vydán v roce 2011).

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Budova § 12: | R. (oprava, údržba) |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 123 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží | Plocha | | [m$^2$] |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 6,45*15,15 | = | 97,72 |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 97,72 m$^2$ | 3,00 m | 293,16 |
| Součet | **97,72 m$^2$** | | **293,16** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 293,16 / 97,72 | = 3,00 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 97,72 / 1 | = 97,72 m$^2$ |

**Obestavěný prostor**

| Název | Obestavěný prostor | | |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 97,72*3,00 | = | 293,16 m$^3$ |
| Zastřešení | 97,72*0,95/2 | = | 46,42 m$^3$ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|---|---|---|
| 1.NP | NP | 293,16 m$^3$ |
| Zastřešení | Z | 46,42 m$^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 339,58 m$^3$ |

**Popis a hodnocení standardu**

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

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 10,90 | 100 | 1,00 | 10,90 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,80 | 100 | 1,00 | 25,80 |
| 3. Stropy | S | 12,00 | 100 | 1,00 | 12,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | N | 4,30 | 100 | 1,54 | 6,62 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 11. Dveře | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 12. Vrata | N | 2,70 | 100 | 1,54 | 4,16 |
| 13. Okna | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 14. Povrchy podlah | N | 3,10 | 100 | 1,54 | 4,77 |
| 15. Vytápění | S | 1,20 | 100 | 1,00 | 1,20 |
| 16. Elektroinstalace | N | 7,20 | 100 | 1,54 | 11,09 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | N | 2,20 | 100 | 1,54 | 3,39 |
| 19. Vnitřní kanalizace | N | 1,90 | 100 | 1,54 | 2,93 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | N | 5,80 | 100 | 1,54 | 8,93 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 111,89 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **1,1189** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 10,90 | 100,00 | 1,00 | 10,90 | 9,74 | 15 | 100 | 15,00 | 1,4610 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,80 | 100,00 | 1,00 | 25,80 | 23,05 | 15 | 80 | 18,75 | 4,3219 |
| 3. Stropy | S | 12,00 | 100,00 | 1,00 | 12,00 | 10,72 | 15 | 80 | 18,75 | 2,0100 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,30 | 100,00 | 1,00 | 6,30 | 5,63 | 15 | 70 | 21,43 | 1,2065 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 | 2,06 | 15 | 40 | 37,50 | 0,7725 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100,00 | 1,00 | 0,70 | 0,63 | 15 | 30 | 50,00 | 0,3150 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | N | 4,30 | 100,00 | 1,54 | 6,62 | 5,92 | 15 | 45 | 33,33 | 1,9731 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 2,68 | 15 | 30 | 50,00 | 1,3400 |
| 10. Schody | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 1,97 | 15 | 80 | 18,75 | 0,3694 |
| 11. Dveře | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 | 2,06 | 15 | 50 | 30,00 | 0,6180 |
| 12. Vrata | N | 2,70 | 100,00 | 1,54 | 4,16 | 3,72 | 15 | 30 | 50,00 | 1,8600 |
| 13. Okna | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 2,95 | 15 | 50 | 30,00 | 0,8850 |
| 14. Povrchy podlah | N | 3,10 | 100,00 | 1,54 | 4,77 | 4,26 | 15 | 25 | 60,00 | 2,5560 |
| 15. Vytápění | S | 1,20 | 100,00 | 1,00 | 1,20 | 1,07 | 15 | 25 | 60,00 | 0,6420 |
| 16. Elektroinstalace | N | 7,20 | 100,00 | 1,54 | 11,09 | 9,91 | 15 | 30 | 50,00 | 4,9550 |
| 18. Vnitřní vodovod | N | 2,20 | 100,00 | 1,54 | 3,39 | 3,03 | 15 | 30 | 50,00 | 1,5150 |
| 19. Vnitřní kanalizace | N | 1,90 | 100,00 | 1,54 | 2,93 | 2,62 | 15 | 30 | 50,00 | 1,3100 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25. Ostatní | N | 5,80 | 100,00 | 1,54 | 8,93 | 7,98 | 15 | 25 | 60,00 | 4,7880 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **32,9 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m$^3$]: | = | 2 460,- |
| Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2$ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9875 |
| Koeficient $K_3$ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0000 |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 1,1189 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,2620 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **8 741,83** |
| **Plná cena:** 339,58 m$^3$ * 8 741,83 Kč/m$^3$ | = | **2 968 550,63 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 32,9 % /100) | * | 0,671 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **1 991 897,47 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,776 |
| **Cena stavby CS** | = | **1 545 712,44 Kč** |

**Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 (garáž s ruční myčkou aut) - cena zjištěná** = **1 545 712,44 Kč**

**2. Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7**

**2.1. Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7**

Oceňovaný pozemek parc.č. 2408/1 je veden v katastru nemovitostí jako zahrada o výměře 1090 m$^2$, způsob ochrany - zemědělský půdní fond. Na části pozemku se nachází venkovní úpravy a trvalé porosty.

Oceňovaný pozemek parc.č. 2408/7 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 97 m$^2$. Na pozemku stojí stavba bez čp/če užívaná jako garáž - ruční myčka.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,197**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,648**

**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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 1,197 * 1,000 * 0,648 = **0,776**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 2 688,- | 0,776 | | 2 085,89 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zahrada | 2408/1 | 1 090 | 2 085,89 | 2 273 620,10 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2408/7 | 97 | 2 085,89 | 202 331,33 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 187 | | **2 475 951,43** |

**2.2. Zpevněná plocha**

Zpevněná plocha - zámková dlažba šedá, rok pořízení cca 2011.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| **Výměra**: | 520,00 m$^2$ |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m$^2$] | = | 515,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,4380 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m$^2$] | = | **1 859,10** |
| **Plná cena:** 520,00 m$^2$ * 1 859,10 Kč/m$^2$ | = | **966 732,- Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 37,5 % / 100) | * | 0,625 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **604 207,50 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,776 |
| **Cena stavby CS** | = | **468 865,02 Kč** |
| **Zpevněná plocha - cena zjištěná** | = | **468 865,02 Kč** |

**2.3. Vrata**

Vjezdová vrata ocelová, stáří cca 15 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| **Výměra**: | 1,00 ks |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] | = | 3 700,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,5780 |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks] | = | **13 900,53** |
| **Plná cena:** 1,00 ks * 13 900,53 Kč/ks | = | **13 900,53 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) | * | 0,500 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **6 950,27 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,776 |
| **Cena stavby CS** | = | **5 393,41 Kč** |
| **Vrata - cena zjištěná** | = | **5 393,41 Kč** |

**2.4. Oplocení do ulice**

Oplocení do ulice tvoří zděný plot, stáří nezjištěno, stanoveno odborným odhadem, okolo roku 2001 byl plot částečně opraven.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| **Výměra**: | 60,00 $m^2$ pohledové plochy |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/$m^2$] | = | 1 135,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,5780 |
| Základní cena upravená cena [Kč/$m^2$] | = | **4 264,08** |
| **Plná cena:** 60,00 $m^2$ * 4 264,08 Kč/$m^2$ | = | **255 844,80 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

| | | |
|---|---|---|
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100) | * | 0,167 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **42 726,08 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,776 |
| **Cena stavby CS** | = | **33 155,44 Kč** |
| **Oplocení do ulice - cena zjištěná** | = | **33 155,44 Kč** |

### 2.5. Zemní sklep

Zemní sklep, původní stáří nezjištěno, stanoveno odborným odhadem, po roce 2000 byl vstup do sklepa opraven.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Venkovní úprava § 18: | 15. Zemní sklep zděný nebo betonový |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 242 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |
| **Výměra**: | 40,00 $m^3$ obestavěného prostoru |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/$m^3$] | = | 1 800,- |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,7260 |
| Základní cena upravená cena [Kč/$m^3$] | = | **7 042,14** |
| **Plná cena:** 40,00 $m^3$ * 7 042,14 Kč/$m^3$ | = | **281 685,60 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 126 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 126 / 130 = 96,9 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **42 252,84 Kč** |
| Koeficient pp | * | 0,776 |
| **Cena stavby CS** | = | **32 788,20 Kč** |
| **Zemní sklep - cena zjištěná** | = | **32 788,20 Kč** |

### 2.6. Inženýrské sítě

Na pozemku parc.č. 2408/1 se nachází inženýrské sítě (venkovní úpravy) tvořící příslušenství budovy umístěné na pozemku parc.č. 2408/7. Jelikož nelze přesně zjistit trasy, profily, rozměry, stáří a technický stav, je ocenění těchto venkovních úprav provedeno odhadem ve výši 3 % ze zjištěné ceny stavby (budovy) umístěné na pozemku parc.č. 2408/7.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %
Stanovená cena staveb **1 545 712,- Kč**

**Ocenění:**

| | | |
|---|---|---|
| Výchozí celková cena staveb | | 1 545 712,00 |
| 3,00 % z ceny staveb | * | 0,0300 |
| **Inženýrské sítě - cena zjištěná** | = | **46 371,36 Kč** |

**2.7. Trvalé porosty**

**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

| Název<br>Typ | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Stáří<br>Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra<br>Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|
| | | | 16 roků | 40,00 m |
| Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika) | 4 310,- | | 4 310,- | 172 400,- |
| Součet: | | | | 172 400,- |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39): | | | * | 0,450 |
| Koeficient polohy $K_5$ (příl. č. 20) | | | * | 1,050 |
| Celkem - okrasné rostliny [ Kč ] | | | = | 81 459,- |

| | | |
|---|---|---|
| **Trvalé porosty** | = | **81 459,- Kč** |

**Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7 - rekapitulace**

| | | |
|---|---|---|
| **2.1. Pozemky:** | | **2 475 951,43 Kč** |
| **Stavby a porosty na pozemku:** | | |
| 2.2. Zpevněná plocha | | 468 865,02 Kč |
| 2.3. Vrata | | 5 393,41 Kč |
| 2.4. Oplocení do ulice | | 33 155,44 Kč |
| 2.5. Zemní sklep | | 32 788,20 Kč |
| 2.6. Inženýrské sítě | | 46 371, 36 Kč |
| 2.7. Trvalé porosty | | 81 459,- Kč |
| Stavby a porosty na pozemku – celkem | + | **668 032,43 Kč** |
| **Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7 - cena zjištěná celkem** | = | **3 143 983,86 Kč** |

# *Tržní ocenění majetku*

## a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2

### 1. Porovnávací hodnota

Metoda porovnání prodejních cen je založena na porovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány či nabízeny, kdy jsou porovnávána kritéria zohledňující zejména polohu, stavebně technický stav a vybavenost, velikost pozemku a hlavních staveb, zhodnocení a znehodnocení, přístupovou komunikaci apod.

Pro porovnání jsou vybrány srovnatelné nemovité věci obdobného charakteru, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci. Jelikož nemá znalkyně k dispozici dostatečné množství údajů z kupních smluv na obdobné nemovité věci v daném místě a blízkém okolí, jsou pro ocenění

použity i údaje z kupních smluv z dané lokality a blízkého okolí (okres Mělník a sousední okresy). Porovnávací hodnota je odhadnuta na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných nemovitých věcí od oceňovaných nemovitých věcí pomocí korekčních koeficientů (K1 – K10). Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků k danému oceňovacímu období, jsou použity i údaje z kupních smluv z dřívějších časových období (zohledněno koeficientem „K10 – úvaha zpracovatele ocenění“). Podrobnější popis vybraných srovnatelných nemovitých věcí je převzat ze systému pro odhadce INEM (databáze nemovitých věcí). Údaje o dosažených cenách jsou převzaty z podkladů evidovaných katastrálním úřadem (= údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení a katastru).

### 1.1. Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2

**Oceňovaná nemovitá věc**

**Popis:** Předmětem ocenění je část bývalého areálu mlýna a pekárny, tato část se sestává z pozemků parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavby č.p. 775 umístěné na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2. K datu ocenění je část budovy č.p. 775 (1.NP) upravena na restauraci s tanečním sálem, část budovy č.p. 775 (3.NP) je upravena na společné ubytování, část budovy č.p. 775 (2.NP a podkroví) není účelově využíváno, příslušenství tvoří dvě dílny a venkovní úpravy. Oceňované pozemky tvoří funkční celek o výměře 2829 m$^2$, jsou situovány v okrajové části města Mělník s místním názvem „Pšovka”, při hlavní silniční komunikaci procházející městem. Dle schváleného územního plánu města je pozemkům určeno funkční využití „smíšené neobytné území”, pozemky leží v záplavovém území Q100.

| | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 1 879,00 m$^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 2 829,00 m$^2$ |

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ nemovitost HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

**Srovnatelné nemovité věci:**

| | |
|---|---|
| **Název:** | **Komerční objekt, s restaurací, barem a bytovými jednotkami a s pozemkem 742 m2, Mělník - ul. Českolipská** |
| **Popis:** | Prodej víceúčelového komerčního objektu, s restaurací, barem a bytovými jednotkami, k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník. Polyfunkční objekt s prosperující zavedenou restaurací, s barem a 5 kompletními bytovými jednotkami, s dvorem, venkovním posezením a parkovištěm. Celkový stav objektu - celý dům prošel postupně rekonstrukcí (v průběhu let zrekonstruovány rozvody, podlahy, okna, štuky, topení atd.), byty jsou ve velice dobrém stavu (vytápění je řešeno v bytech vlastními elektro-kotly). Plocha pozemku činí 742 m$^2$, poloha mimo záplavové území.<br>Zdroj: kupní smlouva V-674/2026-206, kupní cena 15 600 000,- Kč. |
| **Pozemek:** | 742,00 m$^2$ |
| **Užitná plocha:** | 770,00 m$^2$ |

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,70 |
| K3 Příslušenství | 1,05 |
| K4 Poloha, lokalita | 1,00 |
| K5 Dopravní a parkovací možnosti | 1,00 |
| K6 Provedení a vybavení | 0,80 |
| K7 Celkový stav | 0,85 |
| K8 Vliv pozemku | 1,30 |
| K9 Povodňové riziko (poloha v záplavovém území) | 0,95 |
| K10 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: kupní smlouva 01/2026

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 15 600 000 | 770,00 | 20 260 | 0,62 | **12 561** |

**Název:** **Komerční objekt, určený pro restauraci s pozemky 2797 m2, Nový Vestec - ul. Pod Jizerkou**

**Popis:** Prodej komerční nemovitosti určené pro restauraci nebo jiné stravovací služby, k.ú. Nový Vestec, obec Nový Vestec, okres Praha-východ. Objekt se rozkládá na dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží. Celková užitná plocha restaurace je 520 m² a disponuje šesti místnostmi určenými jak pro zázemí personálu, tak pro hosty. Pozemek o celkové velikosti 2797 m² poskytuje unikátní možnosti pro venkovní posezení, parkování nebo další rozvoj. Nemovitost je postavena z kvalitní cihly, což zajišťuje dlouhodobou udržitelnost stavby a nízké provozní náklady. Stav nemovitosti umožňuje okamžité využití bez potřeby rozsáhlých investic do rekonstrukce. Poloha mimo záplavové území.
Zdroj: kupní smlouva V-912/2025-209, kupní cena 15 500 000,- Kč.

**Pozemek:** 2 797,00 m²
**Užitná plocha:** 520,00 m²

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,65 |
| K3 Příslušenství | 1,05 |
| K4 Poloha, lokalita | 0,80 |
| K5 Dopravní a parkovací možnosti | 0,95 |
| K6 Provedení a vybavení | 0,85 |
| K7 Celkový stav | 0,85 |
| K8 Vliv pozemku | 1,00 |
| K9 Povodňové riziko (poloha v záplavovém území) | 0,95 |
| K10 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,10 |

Zdroj: kupní smlouva 01/2025

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 15 500 000 | 520,00 | 29 808 | 0,39 | **11 625** |

**Název:** **Komerční objekt, určený pro gastronomickou činnost s pozemky 732 m2, Hovorčovice - ul. Hlavní**

**Popis:** Prodej komerční nemovitosti určené pro gastronomickou činnost, k.ú. Hovorčovice, obec Hovorčovice, okres Praha-východ. Objekt nabízí široké spektrum využití - od pokračování v zavedené gastronomické činnosti přes kombinaci s bydlením či jiný podnikatelský záměr. Celková užitná plocha činí 450 m². V přízemí se nachází

restaurace s kompletním zázemím (kuchyň, sklady, toalety) a byt pro provozovatele restaurace o dispozici 1+kk. V patře se nachází celkem 3 bytové jednotky o dispozicích 2+kk. K nemovitosti náleží dvougaráž a možnost parkování na pozemku až pro 8 automobilů. Dům je podsklepený, ve sklepních prostorách se nachází sklady a kotelna. Celý objekt je vytápěn plynovým kotlem. Nemovitost lze okamžitě využít - restaurace může dál fungovat bez nutnosti velkých investic Poloha mimo záplavové území.
Zdroj: kupní smlouva V-13339/2025-209, kupní cena 18 000 000,- Kč.

**Pozemek:** 732,00 m$^2$
**Užitná plocha:** 450,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,65 |
| K3 Příslušenství | 1,00 |
| K4 Poloha, lokalita | 0,60 |
| K5 Dopravní a parkovací možnosti | 1,00 |
| K6 Provedení a vybavení | 0,85 |
| K7 Celkový stav | 0,85 |
| K8 Vliv pozemku | 1,30 |
| K9 Povodňové riziko (poloha v záplavovém území) | 0,95 |
| K10 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,05 |

Zdroj: kupní smlouva 10/2025

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 18 000 000 | 450,00 | 40 000 | 0,37 | **14 800** |

**Název:** **Komerční objekt, zařízený jako restaurace a penzion s pozemkem 369 m2, Velvary - nám. Krále Vladislava**

**Popis:** Prodej komerční nemovitosti zařízené jako restaurace s penzionem, k.ú. Velvary, obec Velvary, okres Kladno. Jediná restaurace na historickém náměstí v centru města je plně zařízená. V letních měsících lze provozovat zahrádku s posezením. Součástí restaurace je i malý penzion se 4 pokoji + byt 2+1. V přízemí se nachází restaurace, kuchyně a provozní místnosti. Poloha mimo záplavové území.
Zdroj: kupní smlouva V-3599/2024-231, kupní cena 12 500 000,- Kč.

**Pozemek:** 369,00 m$^2$
**Užitná plocha:** 300,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,55 |
| K3 Příslušenství | 1,00 |
| K4 Poloha, lokalita | 0,75 |
| K5 Dopravní a parkovací možnosti | 0,95 |
| K6 Provedení a vybavení | 0,85 |
| K7 Celkový stav | 1,00 |
| K8 Vliv pozemku | 1,35 |
| K9 Povodňové riziko (poloha v záplavovém území) | 0,95 |
| K10 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,10 |

Zdroj: kupní smlouva 11/2024

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 12 500 000 | 300,00 | 41 667 | 0,47 | **19 583** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 11 625 Kč/m$^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 14 642 Kč/m$^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 19 583 Kč/m$^2$ |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **14 642 Kč/m$^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 1 879,00 m$^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **27 512 318 Kč** |

## b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7

### 1. Porovnávací hodnota

Metoda porovnání prodejních cen je založena na porovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány či nabízeny, kdy jsou porovnávána kritéria zohledňující zejména polohu, stavebně technický stav a vybavenost, velikost pozemku a hlavních staveb, zhodnocení a znehodnocení, přístupovou komunikaci apod.
Pro porovnání jsou vybrány srovnatelné nemovité věci obdobného charakteru, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci. Jelikož nemá znalkyně k dispozici dostatečné množství údajů z kupních smluv na obdobné nemovité věci v daném místě a blízkém okolí, jsou pro ocenění použity i údaje z kupních smluv z dané lokality a blízkého okolí (okres Mělník a sousední či blízké okresy). Porovnávací hodnota je odhadnuta na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných nemovitých věcí od oceňovaných nemovitých věcí pomocí korekčních koeficientů (K1 – K10). Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků k danému oceňovacímu období, jsou použity i údaje z kupních smluv z dřívějších časových období (zohledněno koeficientem „K10 – úvaha zpracovatele ocenění“). Podrobnější popis vybraných srovnatelných nemovitých věcí je převzat ze systému pro odhadce INEM (databáze nemovitých věcí). Údaje o dosažených cenách jsou převzaty z podkladů evidovaných katastrálním úřadem (= údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení a katastru).

#### 1.1. Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7

**Oceňovaná nemovitá věc**

**Popis:** Předmětem ocenění je část bývalého areálu mlýna a pekárny, tato část se sestává z pozemků parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2408/7.
K datu ocenění je budova bez čp/če je užívána jako garáž s ruční myčkou aut (kolaudační souhlas je z roku 2011), příslušenství tvoří venkovní úpravy. Oceňované pozemky tvoří funkční celek o výměře 1187 m$^2$, jsou situovány v okrajové části města Mělník s místním názvem „Pšovka”, při hlavní silniční komunikaci procházející městem. Dle schváleného územního plánu města je pozemkům určeno funkční využití „smíšené neobytné území”, pozemky leží v záplavovém území Q100.

| | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 78,00 m$^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 1 187,00 m$^2$ |

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ nemovitost HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **Dvojgaráž se skladem a pozemky 184 m2, Kralupy nad Vltavou**

**Popis:** Prodej dvojgaráže/dílny se skladem a pozemky o celkové výměře 184 m$^2$, k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník. Stavba je dvoupodlažní, dokončená v roce 2019, s bezpečnostními dveřmi a zateplenými vraty, zabezpečovací a monitorovací systém. Na oploceném dvoře jsou k dispozici další skladové prostory, přístřešky a uzamykatelný lodní kontejner. Přístup je po veřejné zpevněné komunikaci, poloha mimo záplavové území.
Zdroj: kupní smlouva V-2913/2024-206, kupní cena 3 200 000 Kč.

**Pozemek:** 184,00 m$^2$

**Užitná plocha:** 216,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Příslušenství | 1,25 |
| K4 Poloha, lokalita | 1,00 |
| K5 Doprava a parkovací možnosti | 1,00 |
| K6 Provedení a vybavení | 1,25 |
| K7 Celkový stav | 1,20 |
| K8 Vliv pozemku | 2,00 |
| K9 Povodňové riziko (poloha v záplavovém území) | 0,95 |
| K10 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,10 |

Zdroj: kupní smlouva 05/2024

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef. Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 3 200 000 | 216,00 | 14 815 | 4,31 | **63 853** |

**Název:** **Skladový prostor a garáže s pozemky 516 m2, Bříství**

**Popis:** Prodej skladového - obchodního prostoru a garáží s pozemky o celkové výměře 516 m$^2$, kú. Bříství, obec Bříství, okres Nymburk. Areál má výborné napojení na dopravní infrastrukturu - sjezd 18 na dálnici D11. Zděná stavba se aktuálně skládá z část obchodní s přístupem z hlavní ulice a obytné. Ve dvoře nově vybudovaná velká zděná garáž s velkými garážovými vraty. Přístup areálu je po veřejné zpevněné komunikaci, poloha mimo záplavové území.
Zdroj: kupní smlouva V-7910/2025-208, kupní cena 7 290 000 Kč.

**Pozemek:** 516,00 m$^2$

**Užitná plocha:** 209,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Příslušenství | 1,20 |
| K4 Poloha, lokalita | 1,00 |
| K5 Doprava a parkovací možnosti | 1,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| K6 Provedení a vybavení | | | 1,00 | Zdroj: kupní smlouva 10/2025 |
| K7 Celkový stav | | | 1,40 | |
| K8 Vliv pozemku | | | 1,40 | |
| K9 Povodňové riziko (poloha v záplavovém území) | | | 0,95 | |
| K10 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,00 | |
| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef. Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
| 7 290 000 | 209,00 | 34 880 | 2,46 | **85 805** |

**Název:** **Autoservis s pozemkem 267 m2, Hovorčovice - ul. Březiněveská**

**Popis:** Prodej zařízeného autoservisu s pozemkem o výměře 267 m², k.ú. Hovorčovice, obec Hovorčovice, okres Praha-východ. Stavba autoservisu je v samostatném domě s dvorkem, kde může parkovat až 6 automobilů. další 4 auta mohou být uvnitř budovy a před budovou je vyhrazené stání pro dalších cca 8 vozů. Autoservis je vybavený. Přístup je po veřejné zpevněné komunikaci, poloha mimo záplavové území.
Zdroj: kupní smlouva V-5196/2025-209, kupní cena 6 800 000 Kč.

**Pozemek:** 267,00 m²

**Užitná plocha:** 167,00 m²

**Použité koeficienty:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | Zdroj: kupní smlouva 04/2025 |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,10 | |
| K3 Příslušenství | | | 1,20 | |
| K4 Poloha, lokalita | | | 0,60 | |
| K5 Doprava a parkovací možnosti | | | 1,00 | |
| K6 Provedení a vybavení | | | 0,80 | |
| K7 Celkový stav | | | 1,00 | |
| K8 Vliv pozemku | | | 1,95 | |
| K9 Povodňové riziko (poloha v záplavovém území) | | | 0,95 | |
| K10 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,05 | |
| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef. Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
| 6 800 000 | 167,00 | 40 719 | 1,23 | **50 084** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 50 084 Kč/m² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 66 581 Kč/m² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 85 805 Kč/m² |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **66 581 Kč/m²** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 78,00 m² |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **5 193 318 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### *Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu*

**a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2**

| | | |
|---|---|---|
| 1. Stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2 | | 15 059 586,- Kč |
| 1.1. Stavba č.p. 775 - část = 1.NP (restaurace + sál) | 10 520 806,- Kč | |
| 1.2. Stavba č.p. 775 - část = 2.NP (bývalá pekárna) | 1 387 463,- Kč | |
| 1.3. Stavba č.p. 775 - část = 3.NP (spol. ubytování) | 1 885 581,- Kč | |
| 1.4. Stavba č.p. 775 - část = podkroví (bývalá pekárna) | 1 265 735,- Kč | |
| 2. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2410/1 (přístřešek - venkovní sezení u restaurace) | | 437 302,- Kč |
| 3. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna I) | | 1 211 371,- Kč |
| 4. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna II) | | 901 181,- Kč |
| 5. Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1 | | 9 101 378,- Kč |
| 5.1. Oceňované pozemky | 8 341 985,46 Kč | |
| 5.2. Venkovní úpravy | 704 378,- Kč | |
| 5.3. Trvalé porosty | 55 015,- Kč | |

a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2 - celkem: **26 710 818,- Kč**

**b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7**

| | | |
|---|---|---|
| 1. Stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 (garáž s ruční myčkou aut) | | 1 545 712,- Kč |
| 2. Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7 | | 3 143 984,- Kč |
| 2.1. Oceňované pozemky | 2 475 951,43 Kč | |
| 2.2. Zpevněná plocha | 468 865,- Kč | |
| 2.3. Vrata | 5 393,- Kč | |
| 2.4. Oplocení do ulice | 33 155,- Kč | |
| 2.5. Zemní sklep | 32 788,- Kč | |
| 2.6. Inženýrské sítě | 46 371,- Kč | |
| 2.7. Trvalé porosty | 81 459,- Kč | |

b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 - celkem: **4 689 696,- Kč**

**Cena zjištěná - celkem: 31 400 514,- Kč**
**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 31 400 510,- Kč**
slovy: Třicetjednamilionůčtyřistatisícpětsetdeset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 31 400 510 Kč**

slovy: Třicetjednamilionůčtyřistatisícpětsetdeset Kč

## *Rekapitulace ocenění na tržních principech*

### a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2

**1. Porovnávací hodnota**

| | |
|---|---|
| 1.1. Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2 | **27 512 318,- Kč** |

**a) Pozemky parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4 a parc.č. 2410/1, a stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2**

**Obvyklá cena 27 500 000 Kč**

slovy: Dvacetsedmmilionůpětsettisíc Kč

### b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7

**1. Porovnávací hodnota**

| | |
|---|---|
| 1.1. Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 | **5 193 318,- Kč** |

**b) Pozemky parc.č. 2408/1 a parc.č. 2408/7, a stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7**

**Obvyklá cena 5 200 000 Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstětisíc Kč

**Porovnávací hodnota celkem 32 705 636 Kč**

**Obvyklá cena celkem 32 700 000 Kč**

slovy: Třicetdvamilionůsedmsettisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při výpočtu ceny zjištěné dle cenového předpisu a odhadu obvyklé ceny je postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Obvyklá cena stanovená na základě porovnávací metody vyhodnocuje uskutečněné prodeje srovnatelných nemovitých věcí na příslušném realitním trhu, kdy jsou porovnávána kritéria zohledňující zejména velikost a charakter nemovité věci, polohu, vybavenost a stavebně technický stav, právní vztahy a případná rizika. Rozdíl v ocenění mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou je důsledkem použití odlišných ustanovení zákona a oceňovací vyhlášky. Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. stanovuje ceny, koeficienty, přirážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb. Výsledné hodnoty ceny zjištěné podle cenového předpisu a obvyklé ceny jsou v obdobné cenové relaci a nevykazují významný statistický rozdíl.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro ocenění nemovitých věcí **podle cenového předpisu** je použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.
Dle §2 odst. 2 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v současném znění se **obvyklou cenou** rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním.
Pro ocenění byla použita porovnávací metoda. Porovnávací metoda vyhodnocuje ceny uskutečněných prodejů obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Metoda porovnání prodejních cen je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly na trhu realizovány, kdy jsou porovnávána a vyhodnocována kritéria zohledňující zejména charakter a velikost objektu, lokalitu a polohu v obci, provedení a vybavení, celkový stav a příslušenství, vliv pozemku, dále popřípadě přístupovou cestu, právní vztahy, zhodnocení a znehodnocení, omezující vlivy, možnost využití dle územního plánu obce, případná rizika a apod.
Pro porovnávací hodnotu byly vybrány srovnatelné nemovité věci z blízkého i vzdálenějšího okolí (v daném místě nebylo k dispozici dostatečné množství podkladů a údajů o prodejích či nabídkách na prodej nemovitých věci obdobného využití). S ohledem na charakter a způsob užívání oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány srovnatelné nemovité věci, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci. Porovnávací hodnota je odhadnuta na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných nemovitých věcí od oceňovaných nemovitých věcí pomocí korekčních koeficientů (K1 – K10). Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků k danému oceňovacímu období, jsou použity i údaje z kupních smluv z dřívějších časových období (zohledněno koeficientem „K10 – úvaha zpracovatele ocenění“).
Vzhledem k výše uvedenému, na základě dostupných podkladů a informací, s ohledem na polohu a možnost využití oceňovaných nemovitých věcí podle schváleného územního plánu města, právní vztahy, přístupovou komunikaci, typ hlavních staveb a jejich vybavení, stáří a opotřebení, je **obvyklá cena „nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 3199 pro katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník - pozemků parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/1, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4, parc.č. 2408/7 a parc.č. 2410/1, a stavby č.p. 775 umístěné na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, a stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2408/7 ”** odhadována na základě analýzy trhu dle stavu nemovitých věcí ke dni 20.03.2026 ve výši přibližující se k porovnávací hodnotě ve výši **32 700 000,- Kč.**

## 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou dle § 41 odst. (4) vyhlášky 503/2020 Sb. byla ověřena správnost postupu podle § 52 písm. a) až e). Podmínky správnosti nebo skutečnosti dle § 41 odst. (5) vyhlášky č. 503/2020 Sb., které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Znaleckým úkolem** je vypracování znaleckého posudku o ceně „nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 3199 pro katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník - pozemků parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/1, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4, parc.č. 2408/7 a parc.č. 2410/1, a stavby č.p. 775 umístěné na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, a stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2408/7" - dle stavu platného ke dni ocenění.

**Obvyklá cena** vyjadřující hodnotu „**nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 3199 pro katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník - pozemků parc.č. 2407/1, parc.č. 2407/2, parc.č. 2408/1, parc.č. 2408/2, parc.č. 2408/3, parc.č. 2408/4, parc.č. 2408/7 a parc.č. 2410/1, a stavby č.p. 775 umístěné na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, a stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2408/7 "** je odhadována na základě analýzy trhu (tj. porovnáním s již realizovanými prodeji obdobných nemovitých věcí) dle stavu nemovitých věcí ke dni ocenění (tj. 20.03.2026) ve výši **32 700 000 Kč,** slovy: **Třicetdvamilionůsedmsettisíc Kč.**

**Poznámka:**

Ke dni ocenění nebyla předložena ani zjištěna nájemní smlouva.

Dle výpisu z KN (LV č. 3199, část C) ze dne 25.02.2026 se k oceňovaným nemovitým věcem vztahují zástavní práva smluvní a zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu a zástavní právo exekutorské.
Dle výpisu z KN (LV č. 3199, část D) ze dne 25.02.2026 se k oceňovaným nemovitým věcem vztahují exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zahájení exekucí, rozhodnutí o úpadku a změna výměr obnovou operátu.
***Při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí není s těmito omezeními vlastnického práva uvažováno.***

**S výše uvedenými nemovitými věcmi nebyla zjištěna jiná ocenitelná práva nebo závazky.**

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **32 700 000 Kč** |
| slovy: Třicetdvamilionůsedmsettisíc Kč | |

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zpracované ocenění zohledňuje všechny známé a dostupné skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ocenění.
Nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předaných objednatelem znaleckého posudku. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za věrohodné, pravdivé a správné. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace, nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravých informací.
Další informace, údaje, materiály a dokumenty z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalkyně nepřebírá odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných, předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Znalkyně čestně prohlašuje, že na objednatele ocenění ani k oceňovaným nemovitým věcem není ničím vázána a ocenění bylo zpracováno dle nejlepšího vědomí a svědomí.
*Znalkyně nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Závěry tohoto znaleckého posudku jsou platné po dobu 6 měsíců od data zpracování z důvodu možných změn v tržních podmínkách navazujících na budoucí český ekonomický a politický vývoj.*

# SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| - pověření k vypracování znaleckého posudku k ocenění nemovitosti ze dne 10.03.2026 | 1 |
| - výpis z KN ze dne 25.02.2026, LV č. 3199 pro k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník | 8 |
| - kopie KM + letecký snímek se zákresem kopie KM + poloha ve městě | 1 |
| - územní plán části města Mělník | 1 |
| - prohlížečka záplavových území | 1 |
| - fotodokumentace stavby č.p. 775 umístěné na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2 (víceúčelová stavba) | 5 |
| - fotodokumentace staveb bez čp/če umístěných na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna I a dílna II) | 1 |
| - fotodokumentace stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2408/7 (garáže - ruční myčka) - exteriér, interiér a detaily | 1 |

**Pověření k vypracování znaleckého posudku k ocenění nemovitosti ze dne 10.03.2026**

ALFA INSOLVENČNÍ

**Ing. Jana Tarabová**

**Naše sp. zn.: KSPH 60 INS 16943/2024**

V Litoměřicích dne 10.3.2026

dlužník: TIS & Co s.r.o, IČ 272 09 326,
se sídlem Českolipská 776, 276 01 Mělník (dále jen dlužník)
insolvenční správce: ALFA insolvenční v.o.s., IČ 079 070 692
se sídlem Kostelní náměstí 233/1, 412 01 Litoměřice

**Věc: Pověření k vypracování znaleckého posudku k ocenění nemovitosti**

Usnesením Krajského soudu v Praze čj. KSPH 60 INS 16643/2024-A-14 ze dne 2.12.2024 byl zjištěn úpadek shora uvedeného dlužníka, prohlášen konkurz na majetek dlužníka a současně byla insolvenčním správcem ustanovena ALFA insolvenční v.o.s.

V pokynu zajištěného věřitele ke zpeněžení předmětu zajištění ze dne 28.1.2026, bod II. písm. d) ponechal zajištěný věřitel výběr znalce na insolvenčním správci.

Na základě Vaší nabídky na vypracování znaleckého posudku ze dne 3.12.2025, Vás tímto pověřujeme vypracováním znaleckého posudku splňujícího parametry pro zpeněžení v insolvenčním řízení prostřednictvím dobrovolné exekutorské dražby na níže uvedené nemovité věci.

parcela číslo: 2407/1, druh pozemku: zast. pl., výměra: 1156 $m^2$
parcela číslo: 2407/2, druh pozemku: zast. pl., výměra: 595 $m^2$
parcela číslo: 2408/1, druh pozemku: zahrada, výměra: 1090 $m^2$
parcela číslo: 2408/2, druh pozemku: zahrada, výměra: 70 $m^2$
parcela číslo: 2408/3, druh pozemku: ostat.pl., výměra: 397 $m^2$
parcela číslo: 2408/4, druh pozemku: ostat.pl., výměra: 67 $m^2$
parcela číslo: 2408/7, druh pozemku: zast. pl., výměra: 97 $m^2$
parcela číslo: 2410/1, druh pozemku: ostat.pl., výměra: 544 $m^2$
stavba: Mělník č.p. 775, typ: budova s číslem popisným, využití: rod.dům
stavba: bez čp/če, typ: budova bez čísla popisného nebo evidenčního, využití: garáž
vše zapsáno na LV č. 3199 pro katastrální území Mělník, obec a okres Mělník

ALFA insolvenční v.o.s.
insolvenční správce
dlužník TIS & Co s.r.o.
Ing. Jana Edelmannová - ohlášený společník

Ing. Jana Edelmannová

Digitálně podepsal Ing. Jana Edelmannová
Datum: 2026.03.10 10:01:33 +01'00'

**ALFA insolvenční v.o.s.**, insolvenční správce
IČO: 07970692, se sídlem Kostelní náměstí 233/1, Litoměřice, PSČ 412 01
www.alfains.cz, IDDS: id8yyfh, tel: 416 747 935

**Výpis z KN ze dne 25.02.2026, LV č. 3199 pro k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník (str. 1)**

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.02.2026 18:35:02*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 16943 / 2024 pro ALFA insolvenční v.o.s*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534676 Mělník**

Kat.území: **692816 Mělník** List vlastnictví: **3199**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

*Vlastnické právo*

**TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník** **27209326**

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **2407/1** | **1156** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* | | **Mělník, č.p. 775, rod.dům** | | |
| **2407/2** | **595** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* | | **Mělník, č.p. 775, rod.dům** | | |
| **2408/1** | **1090** | **zahrada** | | **zemědělský půdní fond** |
| **2408/2** | **70** | **zahrada** | | **zemědělský půdní fond** |
| **2408/3** | **397** | **ostatní plocha** | **jiná plocha** | |
| **2408/4** | **67** | **ostatní plocha** | **jiná plocha** | |
| **2408/7** | **97** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |
| *Na pozemku stojí stavba:* | | **bez čp/če, garáž** | | |
| **2410/1** | **544** | **ostatní plocha** | **manipulační plocha** | |

*Stavby*

| *Typ stavby* / *Část obce, č. budovy* | *Způsob využití* | *Na parcele* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|
| **Mělník, č.p. 775** | **rod.dům** | **2407/1**<br>**2407/2** | |
| **bez čp/če** | **garáž** | **2408/7** | |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o **Zástavní právo smluvní**
**k zajištění**
- **pohledávky ve výši 10.500.000,- Kč s příslušenstvím**
- **budoucí pohledávky do celkové výše 15.750.000,- Kč vzniklé do 31.07.2030**
- **budoucí pohledávky do celkové výše 15.750.000,- Kč vzniklé do 31.07.2030**

*Oprávnění pro*

**WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, Kamenná 835/13, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 25780450**

*Povinnost k*

**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2010. Právní**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
prokazující stav evidovaný k datu *25.02.2026 18:35:02*

Okres: CZ0206 Mělník — Obec: 534676 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník — List vlastnictví: 3199
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

účinky vkladu práva ke dni 24.09.2010.
V-4740/2010-206
*Pořadí k* datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní
k zajištění
a) pohledávek ve výši 10.500.000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucích pohledávek do celkové výše 15.750.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.7.2030
c) budoucích pohledávek do celkové výše 15.750.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.7.2030
*Oprávnění pro*
WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, Kamenná 835/13, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 25780450
*Povinnost k*
Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7
*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2012.
V-1920/2012-206
*Pořadí k* datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- k zajištění existujících daňových nedoplatků ve výši 2 853 052,61 Kč
*Oprávnění pro*
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha
*Povinnost k*
Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1
Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775
*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Stř. kraj, ÚzP v Mělníce 4739155/1/2114-00540-203810 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2018 16:07:48. Zápis proveden dne 22.11.2018; uloženo na prac. Mělník
V-9161/2018-206
*Pořadí k* 31.10.2018 16:07

*Související zápisy*
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Stř. kraj, ÚzP v Mělníce 4739155/1/2114-00540-203810 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2018 16:07:48. Zápis proveden dne 22.11.2018; uloženo na prac. Mělník
V-9161/2018-206

*Související zápisy*
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Stř. kraj, ÚzP v Mělníce 4739155/1/2114-00540-203810 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2018 16:07:48. Zápis proveden dne 22.11.2018; uloženo na prac. Mělník

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *25.02.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534676 Mělník**
Kat.území: **692816 Mělník** List vlastnictví: **3199**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**V-9161/2018-206**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
**k zajištění existujících daňových nedoplatků ve výši 331 066 Kč.**
*Oprávnění pro*
**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:**
**Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci**
**1685/17, Nusle, 14021 Praha**
*Povinnost k*
**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Mělníce Čj.: 4991671/21/2114-00540-203810 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 08:35:53. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Mělník**

**V-11014/2021-206**

*Pořadí k* **15.12.2021 08:35**

*Související zápisy*
**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Mělníce Čj.: 4991671/21/2114-00540-203810 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 08:35:53. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Mělník**

**V-11014/2021-206**

*Související zápisy*
**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Mělníce Čj.: 4991671/21/2114-00540-203810 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 08:35:53. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Mělník**

**V-11014/2021-206**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
**k zajištění pohledávky:**
**existující daňové nedoplatky na celkovou částku 19 373 Kč**
*Oprávnění pro*
**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:**
**Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci**
**1685/17, Nusle, 14021 Praha**
*Povinnost k*
**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Mělníce Čj.: 17558/23/2114-00540-203810 ze dne 04.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2023 12:01:20. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Mělník**

**V-120/2023-206**

*Pořadí k* **06.01.2023 12:01**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.02.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534676 Mělník**

Kat.území: **692816 Mělník** List vlastnictví: **3199**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Mělníce Čj.: 17558/23/2114-00540-203810 ze dne 04.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2023 12:01:20. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Mělník**

**V-120/2023-206**

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Mělníce Čj.: 17558/23/2114-00540-203810 ze dne 04.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2023 12:01:20. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Mělník**

**V-120/2023-206**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky: směnečný peníz 6 553 351 Kč, spolu s 6% úrokem z částky 6 553 351 Kč za období od 27.7.2022 do zaplacení, spolu se směnečnou sumou 21 845 Kč, spolu s náhradou nákladů směnečního řízení ve výši 434 574 Kč a spolu s náhradou nákladů námitkového řízení ve výši 86 170 Kč**

*Oprávnění pro*

**Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 29228913**

*Povinnost k*

**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 122 EX-206/2024 -15 ze dne 04.07.2024. Právní moc ke dni 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 09:58:45. Zápis proveden dne 04.10.2024.**

**V-6010/2024-206**

*Pořadí k* **25.06.2024 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 4746959/18/2114-00540-203810 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2018 13:22:43. Zápis proveden dne 07.11.2018.**

**Z-5471/2018-206**

*Listina* **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 4772705/18/2114-00540-203810. Právní moc ke dni 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2018 13:31:05. Zápis proveden dne 14.11.2018.**

**Z-5658/2018-206**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 4384708/21/2114-00540-203810**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.02.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534676 Mělník**

Kat.území: **692816 Mělník** List vlastnictví: **3199**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

(rozhodnutí o pokračování v daňové exekuci) ze dne 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 16:12:52. Zápis proveden dne 12.10.2021.

Z-4372/2021-206

*Listina* Rozhodnutí Čj.: 4661259/21/2114-00540-203810 o odkladu daňové exekuce ze dne 01.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021 13:08:34. Zápis proveden dne 05.11.2021.

Z-4990/2021-206

*Listina* Rozhodnutí č.j. 782058/23/2114-00540-203810 o pokračování v daňové exekuci. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 13:54:05. Zápis proveden dne 13.03.2023.

Z-932/2023-206

*Listina* Rozhodnutí čj. 2990181/23/2114-00540-203810 o odkladu daňové exekuce ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2023 13:00:53. Zápis proveden dne 18.05.2023.

Z-2010/2023-206

*Listina* Rozhodnutí č. 4163065/23/2114-00540-203810 o pokračování v daňové exekuci ze dne 11.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2023 07:15:42. Zápis proveden dne 14.09.2023.

Z-4005/2023-206

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1
Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 4746895/18/2114-00540-203810 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2018 13:22:28. Zápis proveden dne 07.11.2018.

Z-5473/2018-206

*Listina* Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 4772694/18/2114-00540-203810. Právní moc ke dni 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2018 13:30:37. Zápis proveden dne 14.11.2018.

Z-5655/2018-206

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 4384551/21/2114-00540-203810 Rozhodnutí o pokračování v daňové exekuci ze dne 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 16:12:12. Zápis proveden dne 11.10.2021.

Z-4371/2021-206

*Listina* Rozhodnutí Čj.: 4660354/21/2114-00540-203810 o odkladu daňové exekuce ze dne 01.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021 13:08:44. Zápis proveden dne 05.11.2021.

Z-4991/2021-206

*Listina* Rozhodnutí č.j. 781179/23/2114-00540-203810 ze dne 1.3..2023 o pokračování v daňové exekuci. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 13:54:00. Zápis proveden dne 10.03.2023.

Z-929/2023-206

*Listina* Rozhodnutí čj. 2966671/23/2114-00540-203810 o odkladu daňové exekuce ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2023 13:00:47. Zápis proveden dne 18.05.2023.

Z-2009/2023-206

*Listina* Rozhodnutí č. 4162843/23/2114-00540-203810 o pokračování v daňové exekuci ze dne 11.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2023 07:15:51. Zápis proveden dne 14.09.2023.

Z-4006/2023-206

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *25.02.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534676 Mělník**
Kat.území: **692816 Mělník** List vlastnictví: **3199**
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6**

*Povinnost k*
**TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník, RČ/IČO: 27209326**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 2583/19-31 k 16 EXE 1150/2019-51 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 19:36:02. Zápis proveden dne 21.11.2019; uloženo na prac. Praha**
**Z-41004/2019-101**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
*Povinnost k*
**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-2583/2019 -30 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 19:36:02. Zápis proveden dne 25.11.2019; uloženo na prac. Mělník**
**Z-5958/2019-206**

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2**
*Povinnost k*
**TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník, RČ/IČO: 27209326**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX-1415/2020 -8 ze dne 01.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 14:47:02. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Mělník**
**Z-2844/2020-206**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
*Povinnost k*
**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-1415/2020 -11 ze dne 01.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 14:47:02. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Mělník**
**Z-2844/2020-206**

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník**
*Povinnost k*
**TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník, RČ/IČO: 27209326**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 2936/2020 -10 ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.02.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534676 Mělník**

Kat.území: **692816 Mělník** List vlastnictví: **3199**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**25.08.2020 15:18:34. Zápis proveden dne 26.08.2020; uloženo na prac. Jeseník**
**Z-2462/2020-811**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX-2936/2020 -16 ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 15:18:52. Zápis proveden dne 04.09.2020; uloženo na prac. Mělník**
**Z-4137/2020-206**

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: 2407/1, Parcela: 2407/2, Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2408/7, Parcela: 2410/1**
**Stavba: bez čp/če na parc. 2408/7, Stavba: Mělník, č.p. 775**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Čj.: 2296581/22/2114-00540-203810 ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 13:14:58. Zápis proveden dne 29.04.2022.**
**Z-2041/2022-206**

*Listina* **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Čj.: 2414663/22/2114-00540-203810 Právní moc ke dni 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 16:17:02. Zápis proveden dne 29.04.2022.**
**Z-2071/2022-206**

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

*Povinnost k*

**TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník, RČ/IČO: 27209326**

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

**TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník, RČ/IČO: 27209326**

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

**Parcela: 2408/1, Parcela: 2408/2, Parcela: 2408/3, Parcela: 2408/4, Parcela: 2410/1**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva kupní ze dne 08.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2008.**
**V-5513/2008-206**

*Pro:*

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 7

**Výpis z KN ze dne 25.02.2026, LV č. 3199 pro k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník (str. 8)**

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *25.02.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534676 Mělník**

Kat.území: **692816 Mělník** List vlastnictví: **3199**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Listina*

**TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník** *RČ/IČO:* **27209326**

**o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 14.06.2011.**

**Z-9080/2011-206**

*Pro:* **TIS & Co s.r.o., Českolipská 776, 27601 Mělník** *RČ/IČO:* **27209326**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

| *Parcela* | *BPEJ* | *Výměra[m2]* |
|---|---|---|
| **2408/1** | **15600** | **1090** |
| **2408/2** | **15600** | **70** |

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.***

*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 25.02.2026 18:49:09*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

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

**Kopie KM + letecký snímek se zákresem kopie KM + poloha ve městě**

- kopie KM

- letecký snímek se zákresem kopie KM

- poloha ve městě

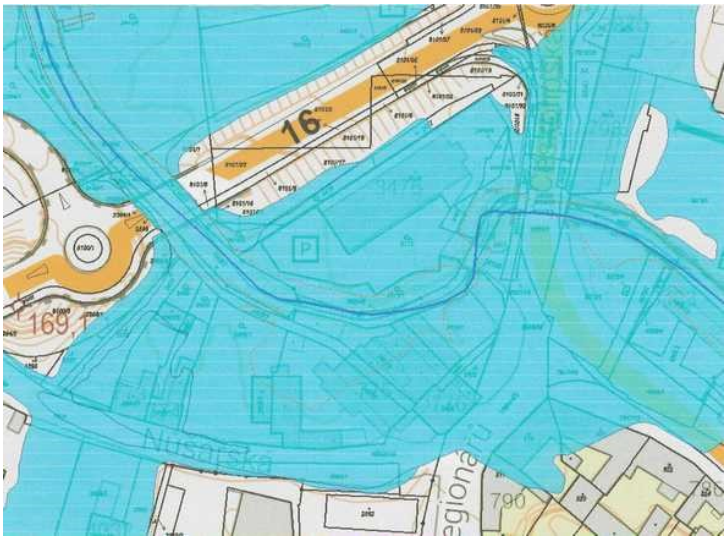
# Územní plán části města Mělník

| stabilizované plochy | plochy změn | územní rezervy |
|---|---|---|
| BH | | |
| BI | BI | (BI) |
| OV | OV | |
| OM | OM | |
| OS | OS | |
| OH | | |
| PV | PV | |
| ZV | ZV | |
| SM | SM | |
| SV | SV | |
| SK | SK | |
| DS | | |
| DZ | | |
| | DV | |
| DK | DK | |
| TI | | |
| VL | VL | |
| VZ | | |
| VE | | |
| ZS | ZS | |
| ZP | ZP | |
| W | | |
| NZ1 | | |
| NZ2 | NZ2 | |
| NL | | |
| NP | NP | |
| NSpz | | |

**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

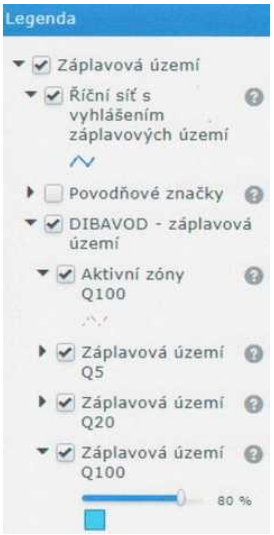
bydlení - v bytových domech (BH)
bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské (BI)
občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
občanské vybavení - hřbitovy (OH)
veřejná prostranství (PV)
veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV)
plochy smíšené obytné - městské (SM)
plochy smíšené obytné - venkovské (SV)
plochy smíšené obytné - komerční (SK)
dopravní infrastruktura - silniční (DS)
dopravní infrastruktura - železniční (DZ)
dopravní infrastruktura - vodní (DV)
dopravní infrastruktura - kombinovaná - logistická centra (DK)
technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)
výroba a skladování - lehký průmysl (VL)
výroba a skladování - zemědělská výroba (VZ)
výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE)
zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS)
zeleň - přírodního charakteru (ZP)
plochy vodní a vodohospodářské (W)
plochy zemědělské - orná půda (NZ1)
plochy zemědělské - vinice (NZ2)
plochy lesní (NL)
plochy přírodní (NP)
plochy smíšené nezastavěného území:
- přírodní, zemědělské (NSpz)

**Prohlížečka záplavových území**




- záplavové území Q100

- záplavové území Q100 + Q20 + Q5



**FOTODOKUMENTACE ze dne 20.03.2026 - stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník - exteriér a detaily**

**FOTODOKUMENTACE ze dne 20.03.2026 - stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník - interiér 1.NP (restaurace a sál) a detaily**

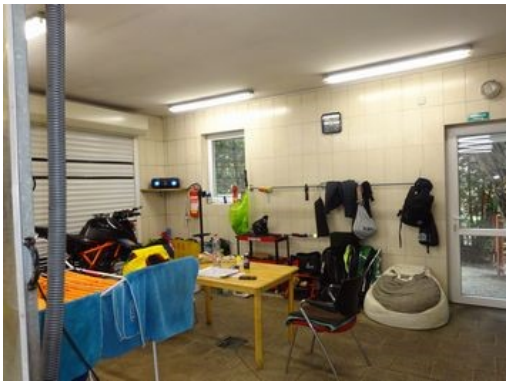
**FOTODOKUMENTACE ze dne 20.03.2026 - stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník - interiér 2.NP (bývalá pekárna) a detaily**

**FOTODOKUMENTACE ze dne 20.03.2026 - stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník - interiér 3.NP (společné ubytování) a detaily**

**FOTODOKUMENTACE ze dne 20.03.2026 - stavba č.p. 775 umístěná na pozemcích parc.č. 2407/1 a parc.č. 2407/2, k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník - interiér podkroví (bývalá pekárna) a detaily**

**Fotodokumentace ze dne 20.03.2026 - stavby bez čp/če umístěné na pozemku parc.č. 2407/1 (dílna I a dílna II), k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník - exteriér, interiér a detaily**

**Fotodokumentace ze dne 20.03.2026 - stavba bez čp/če umístěná na pozemku parc.č. 2408/7 (garáže), k.ú. Mělník, obec Mělník, okres Mělník - exteriér, interiér a detaily**



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro vypracování znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 0247802026.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.3.1994 č.j. Spr. 4029/94 pro základní obor EKONOMIKA pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 024780/2026.

V Mělníku 30.06.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jana Tarabová
Sportovní 3206
276 01 Mělník