

# ZNALECKÝ POSUDEK

**1965\_52/2023**

**Číslo položky:** 1965–52/2023

**Znalec:** Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice  
71488154  
721 709 435  
denisa.pekna@seznam.cz

**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel:** Berm

**Předmět:** O ceně pozemku p.č. st 1069/5 včetně stavby bez č.p./č.e. a pozemku 2898, k.ú. Písek.

**Podle stavu ke dni:** 31. 3. 2023

**Číslo vyhotovení:** 1/3

**Datum vyhotovení:** 31. 3. 2023

**Počet stran:** 21 stran

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

O tržní hodnotě pozemku p.č. st 1069/5 včetně stavby bez č.p./č.e. a pozemku 2898, k.ú. Písek.

#### Účel ocenění - prodej nemovitosti

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování 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 věci a určí se porovnáním.

Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle platné vyhlášky o oceňování.

Tržní hodnota - Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 nikoli v tísní. 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.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,  
- ocenění je zpravidla provedeno na základě archivu cen MoniT
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,  
- srovnávací analýza je provedena a s slovně okomentována v popisu srovnávací nemovitosti, na základě analýzy jsou zvolené srovnávací koeficienty, které reprezentují rozdíly v cenotvorných faktorech mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,  
- základní jednotkou pro porovnání jsou zastavěná plocha, užitná plocha nebo obestavěný prostor, podle typu nemovitosti a dostupných údajích o porovnávacích nemovitostech.
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

-Porovnání probíhá koeficienty v rozsahu 0,85 -1,15, a to násobením. Rozmezí 0,95 - 1 (resp. 1,00-1,05) znamená málo významný rozdíl ve vybraném cenotvorném faktoru, 0,9 - 0,95 (resp. 1,05 - 1,1) je významný rozdíl, 0,85 -0,9 (resp. 1,1-1,15) je zásadnější rozdíl, je preferováno, aby nemovitost byla takto rozdílná pouze v jednom z faktorů.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 2. 3. 2023 za přítomnosti

## 3. Podklady pro vypracování

- Výpis z KN, LV č. 17029, k.ú. Písek
- výkresová dokumentace pro započatou výstavbu
- Údaje z místního šetření
- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
- Konzultace se soudními znalci a realitními makléři
- Internetové portály: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.obce.cz](http://www.obce.cz), portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006

Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007

Bradáč, A. 2014. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2014

The Appraisal Standards Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2003.

The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. London, 1997.

The International Valuation Standards Comitee: International ValuationStandards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.

Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

v aktuálním znění

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihočeský
Obec	Písek
Katastrální území	Písek (720755)
Počet obyvatel	30 415
List vlastnictví číslo	17029
Vlastník	SMART ENERGY CENTRUM s.r.o. Táborská 496/8, Budějovické Předměstí, 39701 Písek

## 5. Dokumentace a skutečnost

Byla předložena stavební dokumentace pro přestavbu

## 6. Celkový popis nemovitých věcí

### 6.1. Popis lokality

# Písek



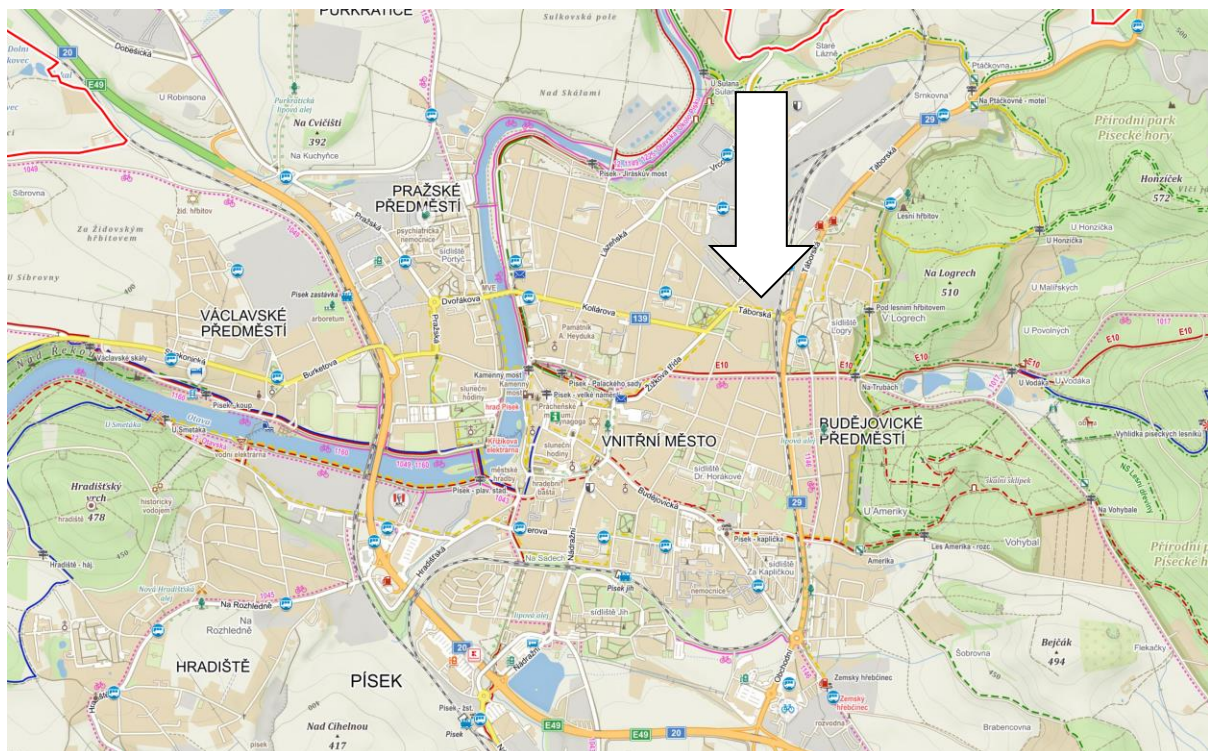
### Základní informace

Kraj:	Jihočeský	Katastrální výměra:	6 322 ha
Okres:	Písek	Počet obyvatel:	28 295
Správní obvod:	Písek	PSČ:	397 01
GPS souřadnice:	49.303454N, 14.158029E	Adresa URL:	<a href="http://www.mesto-pisek.cz">www.mesto-pisek.cz</a>
Nadmořská výška:	378 m n. m.		
První pís. zmínka:	rok 1243 (780 let)		

Písek, k němuž náleží devět místních částí, je jihočeské historické město, dříve krajské, sídelní město Prácheňského kraje, později okresní, nyní obec s rozšířenou působností, na řece Otavě. Centrum města spolu s širším okolím je kompletně rekonstruované. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. V současnosti zažívá Písek velký průmyslový rozkvět, směrem na Čížovou je stavěna velká průmyslová zóna, využívaná množstvím velkých podniků. Písek má komplexní občanskou vybavenost, včetně nemocnice.

### 6.2. Umístění nemovitosti

Oceňované nemovitosti se nacházejí ve vnitrobloku na ulici Tábořská. Objekt je uzavřen z jedné strany ulicí Tábořskou, do ulice je cizí stavba, ulicí Sedláčkovou a železničními kolejemi. Poloha je naznačena na mapě níže. Jedná se o začátek průmyslové zóny. Problémem souboru je příjezd po cizích pozemcích a minimální rozsah pozemků kolem stavby.





### 6.3. Popis

Oceňován je soubor dvou pozemků a nedokončené stavby.

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2898</a>
Obec:	<a href="#">Písek [549240]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Písek [720755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">17029</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	446
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



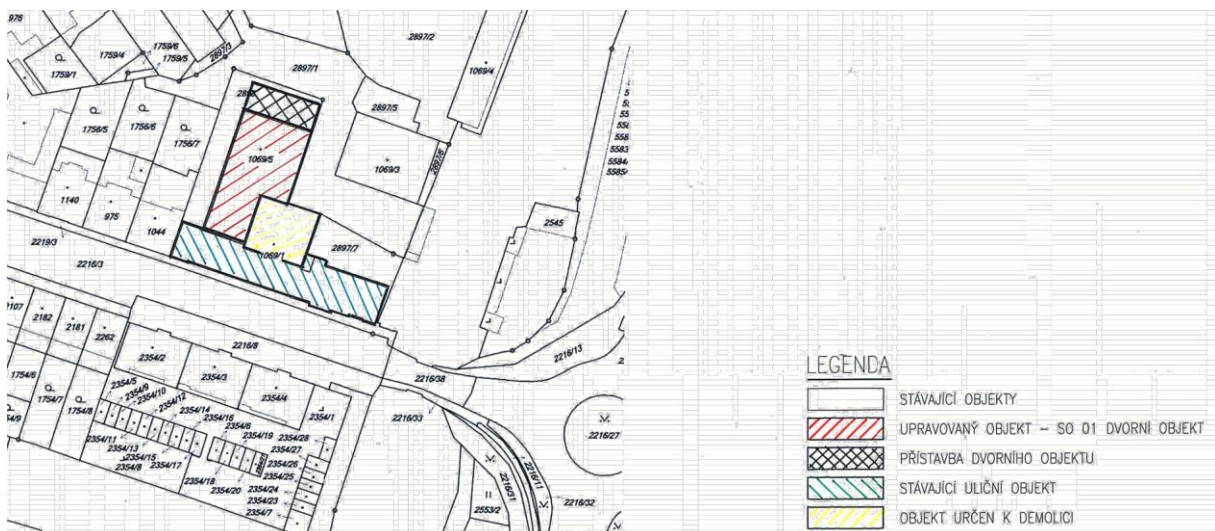
Pozemek 2898 tvoří manipulační plochu v úzkém pruhu kolem části níže popsaného celku.

### Informace o pozemku

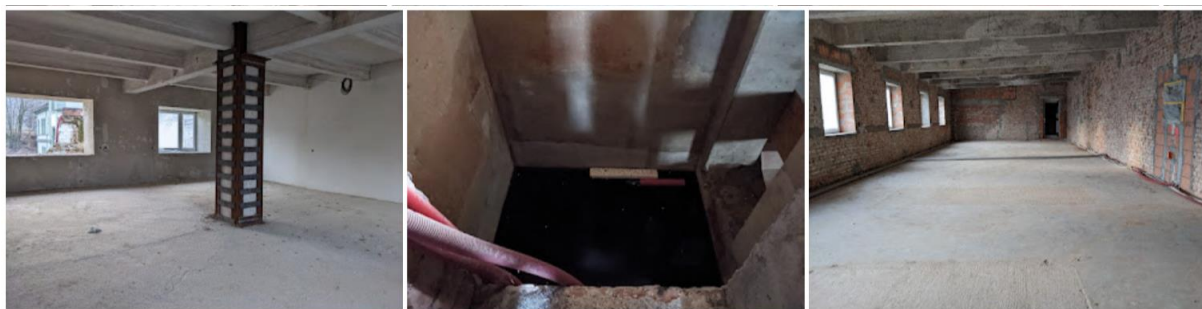
Parcelní číslo:	<a href="#">st. 1069/5</a>
Obec:	<a href="#">Písek [549240]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Písek [720755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">17029</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	604
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Pozemek st. 1069/5 je zastavěn stavbou bez č.p./č.e., která byla původně určena ke skladování. Stavba je nyní rozestavěna, jelikož byla zahájena rekonstrukce se záměrem celkové přestavby dle předložených plánů. Stavba je dlouhou dobu nedokončena, je ve fázi hrubé stavby a stupeň rozestavěnosti je určen v kapitole posudek. Objekt se skládá ze dvou částí - nižší, části směrem do dvora, která má 2 nadzemní podlaží a věže o 6 nadzemních podlažích. Menší část původního objektu byla demolována, situace je naznačena v přiloženém snímku. Vysoká část budovy je v rohu mezi demolovanou částí a stávající budovou cizího vlastníka směrem do ulice.



Stav místností v nižším traktu, budova zvenku



místnost ve vyšším traktu, podlaží 2, výtahová šachta, nižší trakt 2. podlaží



Nejvyšší část budovy bez úprav, poslední podlaží – po částečné rekonstrukci výhled na město

## 7. Obsah

1. Porovnávací metoda
2. Ocenění dle cenového předpisu
  - 2.1. Pozemky – § 4, 9
  - 2.2. Budova – § 12

## B. Posudek

### 1. Porovnávací metoda

Tyto oceňovací metody jsou založeny na porovnání oceňovaného majetku s majetkem obdobným, jehož ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Využití těchto metod je tedy možné pouze za předpokladu možností přístupu zpracovatele k věrohodným a ověřeným informačním databázím.

Metody obecně spočívají ve stanovení cenového základu vztaženého na měrnou, nebo účelovou jednotku, který z pravidla tvoří realizovaná (známá) cena nemovitosti, se kterou je oceňovaný majetek porovnáván. Cenový základ je dále přepočítán soustavou korekčních koeficientů.

Tyto koeficienty vyjadřují srovnání oceňované nemovitosti a porovnávaného standardu z hlediska nejpodstatnějších ukazatelů ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) majetku.

Tato metoda nejlépe odráží konkrétní situaci na trhu, respektive investorský zájem.

#### Stanovení cenových faktorů

Korekční faktory jsou stanoveny na základě zjištěných informací o nemovitosti. Nejrozšířenějším a nejsnazším vyjádřením působení těchto vnějších i vnitřních vlivů je jejich vyčíslení pomocí soustavy korekčních cenotvorných koeficientů. Výsledná hodnota po použití těchto koeficientů je syntézou zjištěných skutečností ovlivňujících tržní hodnotu (obvyklou cenu) nemovitosti. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti je zjištěna na základě součinu těchto koeficientů a redukované nabídkové ceny objektů na trhu s obdobnými objekty stejného, nebo podobného využití. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než porovnávaná nemovitost, je hodnota koeficientu větší než jedna a naopak. Redukovaná nabídková cena je poté vynásobena celkovým koeficientem, který je součinem jednotlivých dílčích koeficientů. Níže uvedené koeficienty, respektive jejich počet a rozpětí je upraveno ve vztahu k předmětné lokalitě.

Ke standardním porovnávacím parametrům byl přidán koeficient rozestavěnosti, určený dle metodiky vyhlášky ve výši 0,49.

Porovnávacím kritériem výměry byla zvolena užitná plocha, v objektu vypočtena jako celková plocha všech podlaží \* 0,85

Koeficient vybavení se vztahuje k záměru v dokončeném stavu

Koeficient korekce nabídkové ceny na cenu prodejní ( $K_{nab}$ ) byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze prodejních a nabídkových cen. Umožňuje adekvátně přepočítat nabídkovou cenu na odpovídající prodejní cenu specificky pro jednotlivé segmenty trhu a cenové hladiny. Podrobnosti lze získat na [www.diotima.eu/monit](http://www.diotima.eu/monit).



## Srovnatelné nemovitosti

### 1. Dům, Tábořská, Písek

Kód nabídky: W81-730328 (Reality.cz)  
730328 (Sreality.cz)  
IDNES-730328 (Reality IDnes)  
730328 (M&M reality)  
MoniT-ID: 6DA424

Nabídková cena: 9 800 000,- Kč vč. DPH  
8 448,28 Kč/m<sup>2</sup>

Datum nabídky: 1. 5. 2020

Adresa: Tábořská  
Písek

Prodej, komerční objekt, Písek, ul. Tábořská Prodej budovy komerčního charakteru, dříve sloužící jako ubytovna. Celý objekt nutno zrekonstruovat. V prvním podlaží je 17 pokojů. Sociální zařízení umístěné na chodbě. Ve druhém podlaží se nachází 20 pokojů. Vytápění automatickým kotlem na uhlí. Voda z vlastní studny nebo z veřejného řádu. Budova zaujme podlahovou plochou 1160 m<sup>2</sup>, která může být využita jako podnikatelský záměr např. při výstavbě malometrážních bytů. Nemovitost se nachází na okraji obce s dobrou dostupností do centra. Doporučujeme prohlídku. Do ceny není zahrnuta daň z nabytí nemovitých věcí. Výhodné financování Vám rádi zdarma vyřídíme.

Počet pokojů: 37

Druh nemovitosti: obchod a služby  
Celková plocha: 1 160 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 580 m<sup>2</sup>  
Poloha v obci: okraj obce  
Druh konstrukce: smíšená  
Stav objektu: před rekonstrukcí  
Počet nadzemních podlaží: 2  
Počet podzemních podlaží: 1  
Počet místností: 37  
Druh vlastnictví: osobní  
Třída ENB: třída G – mimořádně nevhodná  
Inženýrské sítě: plynovod, elektřina, kanalizace  
Elektřina: 120V, 230V, 400V  
Plyn: plynovod  
Kanalizace: veřejná kanalizace  
Doprava: silnice, MHD, autobus, vlak  
Příslušenství: sklep



## 2. Dům, Písek

Realitní server: M&M reality  
<https://www.mmreality.cz>

Kód nabídky: 688774

MoniT-ID: 6007A6

Nabídková cena: 3 250 000,- Kč vč. DPH

Datum nabídky: 25. 4. 2019

Adresa: Písek

Nabízíme ke koupi zděnou dvoupodlažní budovu s terasou z roku 1978 o zastavěné ploše 404 m<sup>2</sup> s možností širšího využití. Nemovitost lze využít k drobné výrobě, ke kancelářským, obchodním a skladovacím účelům, případně po úpravách i k jiným komerčním účelům. Objekt byl v minulosti využíván jako administrativní budova se vzorkovou prodejnou, sklady a soc. zařízení pro zaměstnance. Vytápění objektu je zajišťováno elektrickými přímotopy, voda je čerpána z vrtané studny, ohřev vody el. bojlerem. Dle geometrického plánu bude k budově vyměřen pozemek na parkování s dosahem na obecní komunikaci. Nemovitost má, z hlediska zásobování, výhodnou polohu, nachází se na konci města a má přístup ze silnice první třídy I/29 Písek – Tábor. Rádi Vám pomůžeme se zajištěním financování při koupi této nemovitosti. Kupní cena neobsahuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Druh nemovitosti:	obchod a služby
Užitná plocha:	404 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	404 m <sup>2</sup>
Poloha v obci:	okraj obce
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Počet nadzemních podlaží:	2
Druh vlastnictví:	jiné
Třída ENB:	třída E – nehospodárná
Voda:	místní zdroj
Parkování:	parkovací stání



### 3. Písek, Táborská

Z převážné části nově rekonstruovaný objekt: střecha, topný systém/tepelné čerpadlo NIBE, interiéry – okna včetně žaluzií, omítky, kazetové podhledy na chodbách, podlahy, rozvody elektřiny, vody a kanalizace, světla na čidlo ve společných částech budovy, vody, sociální zařízení, sprchy - systém je vybaven systémem Sanela, protipožární interiérové dveře včetně kování atd.

Celkem 19 pokojů ve dvou podlažích.

Kde je v 1.NP 8 pokojů, kancelář, technická místnost, sklad prádla, sociální zařízení vč. sprch, prádelna, kuchyně s jídelním koutem a společenskou místností.

Ve 2.NP 11 pokojů, kuchyňka, sociální zařízení vč. sprch.

Objekt byl původně administrativní budovou sousedního výrobního podniku, odprodán novému majiteli, geometricky oddělen se zachováním přístupu z obecních pozemků (sjezd z hlavní silnice Písek-Tábor).

Dostatečně velký pozemek s možností vybudování parkovacích míst (plánováno 14 míst).

Stavba napojena vlastní zdroj vody - studnu , kanalizaci, elektřinu.

Podrobné informace a dokumentaci rád poskytnu konkrétním zájemcům a zorganizuji prohlídku na místě.

Celková cena:7 360 000 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>:15 333 Kč

Poznámka k ceně:vč. právních služeb a advokátní úschovy kupní ceny

ID zakázky:0085-NP09307

Aktualizace:13.02.2023

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Velmi dobrý

Umístění objektu:Centrum obce

Typ domu:Patrový

Podlaží:2

Plocha zastavěná:268 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:480 m<sup>2</sup>

Parkování:14

Energetická náročnost budovy:Třída D - Méně úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky

Ukazatel energetické náročnosti budovy:184,0 kWh/m<sup>2</sup> za rok



#### 4. Písek, nájemní dům

Písek-centrum města nedaleko náměstí. Řadový komerční a bytový dům na vhodném místě pro bydlení i podnikání, v přízemí po celkové rekonstrukci. Dům je s dvorním traktem, kde je garáž, dílna, sklad a v patře atelier s dvěma místnostmi s propojením krytou pavlačí do bytu v patře domu. V přízemí domu je uzavřený průjezd na vstup, vjezd do dvora na auta, parkování. V přízemí bývalá velká kancelář po celkové rekonstrukci se vstupem z ulice, dále menší místnost se vstupem i do dvora, WC a umývárna. Z průjezdu je vchod do patra ,kde je vstup do velkého bytu 3+1 po modernizaci, chodba se vstupem na pavlač s průchodem do patra zadního traktu, dále vchod na velkou půdu, kde je nový krov a krytina a nový podkrovní byt 3+KK.Z chodby v patře vstup do odděleného velkého bytu 3+1,koupelna,WC,komora,byt je na JZ slunný. Topení je ústřední nové a plynové, vodovod i studna ve dvoře, kanalizace .Dům má uzavřený dvůr se soukromím, ve dvoře je kolna a sklad, dále garáž a bývalá dílna,v patře jsou 2 místnosti-atelier v původním stylu .Dům je udržován,celý volný.

Celková cena:9 700 000 Kč za nemovitost

Cena za m<sup>2</sup>:24 250 Kč

Poznámka k ceně:+ provize RK

ID zakázky:RDP200218

Aktualizace:09.03.2023

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Dobrý

Umístění objektu:Centrum obce

Typ domu:Patrový

Plocha zastavěná:270 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:400 m<sup>2</sup>

Voda:Dálkový vodovod

Topení:Ústřední plynové

Plyn:Plynovod

Odpad:Veřejná kanalizace

Telekomunikace:Internet

Elektrina:400V



## 5. Dům, Mírové nám., Písek

Kód nabídky: IDNES-100 (Reality IDnes)  
100 (Sreality.cz)  
MoniT-ID: 868D84  
Nabídková cena: 8 990 000,- Kč vč. DPH  
30 788,- Kč/m<sup>2</sup>  
Datum nabídky: 21. 10. 2022  
Adresa: Mírové nám., Písek

Prodej nájemního domu, činžáku 292 m<sup>2</sup> Prodej činžovního domu 292 m<sup>2</sup>

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji cca 1/2 - přesně podíl 2923/5729 na činžovním domě v lukrativní části Písku v těsné blízkosti Školy Edvarda Beneše. Podíl sestává ze 3 bytových a jedné nebytové jednotky, vše o celkové ploše 292,3 m<sup>2</sup>.

Bytové jednotky:

1. NP 110m<sup>2</sup>, 3. NP 65m<sup>2</sup> a 93m<sup>2</sup>. Nebytová jednotka ve sníženém přízemí se vstupem ze zahrady - 24m<sup>2</sup>

Druh nemovitosti: nájemní dům  
Užitná plocha: 292 m<sup>2</sup>  
Druh konstrukce: cihlová  
Stav objektu: před rekonstrukcí  
Počet nadzemních podlaží: 3  
Počet podzemních podlaží: 1  
Třída ENB: třída G – mimořádně nevhodná

## Stanovení porovnávací hodnoty

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{nab}$	$K_{mista}$	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	$K_{rozestavenost}$ $i$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1. Dům, Táborská, Písek					8 232 000,- Kč	1 160,00 m <sup>2</sup>
0,84	1,00	1,15	1,20	0,49	4 798,69 Kč	1,0
2. Dům, Písek					2 730 000,- Kč	404,00 m <sup>2</sup>
0,84	1,10	1,20	1,20	0,49	5 244,84 Kč	1,0
3. Písek, Táborská					6 108 800,- Kč	480,00 m <sup>2</sup>
0,83	1,00	1,00	1,05	0,49	6 547,87 Kč	2,0
4. Písek, nájemní dům					7 954 000,- Kč	400,00 m <sup>2</sup>
0,82	1,00	1,00	1,00	0,49	9 743,65 Kč	2,0
5. Dům, Mírové nám., Písek					7 371 800,- Kč	292,00 m <sup>2</sup>
0,82	0,90	1,00	1,10	0,49	12 246,78 Kč	1,0

kde JC = (VC / M) ×  $K_{nab}$  × ( $K_{mista}$  ×  $K_{časovy}$  ×  $K_{vybav.}$  ×  $K_{rozestavenosti}$ )

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		4 798,69 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$	7 839,05 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		12 246,78 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	7 839,05 Kč
Plocha	V	2 244,85 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	17 597 491,39 Kč
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>17 597 491,39 Kč</b>

## 2. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění podle stavu ke dni: 31. 3. 2023

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

**Index trhu** (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$		

**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$	

## 2.1 Pozemky – § 4, 9

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce

Písek

Název okresu	Písek		
Základní cena pozemku	ZC	=	1 487,- Kč/m <sup>2</sup>

### Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I <sub>T</sub>	=	1,000
------------	----------------	---	-------

#### Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I <sub>P</sub>	=	1,080
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	1,080

### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times I = 1\,605,9600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 1069/5	zastavěná plocha a nádvoří	604	969 999,84

### § 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená  $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) / 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	s	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
2898	ostatní plocha - manipulační plocha	446	0 %	59,4800	26 528,08

**Součet cen všech typů pozemků** = **996 527,92 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena** **996 527,92 Kč**

## 2.2 Budova – § 12

Stavba je zařazena podle zamýšleného způsobu využití, jelikož začala rekonstrukce podle předložených plánů. Stavba je hodnocena jako rozestavěná.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce	zděná



Polohový koeficient $K_5$	1,050
Kód klasifikace CZ-CC	122 Budovy administrativní
Kód SKP	46.21.14.3 budovy pro službu a administrativu
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,774

## Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1NP	3,30 m $(22,2+20,89) \times 20,29 - 14,2 \times 6,27$	= 785,26 m <sup>2</sup>
2NP	3,75 m $(22,2+20,89) \times 20,29 - 14,2 \times 6,2$	= 786,26 m <sup>2</sup>
3NP	3,48 m $20,99 \times 12,42$	= 260,70 m <sup>2</sup>
4NP	3,99 m $20,99 \times 12,42$	= 260,70 m <sup>2</sup>
5NP	2,97 m $20,99 \times 12,42$	= 260,70 m <sup>2</sup>
6NP	3,44 m $20,99 \times 12,42$	= 260,70 m <sup>2</sup>
Součet	20,93 m	= 2 614,32 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	= 435,72 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor OP

1NP	$3,30 \times ((22,2+20,89) \times 20,29 - 14,2 \times 6,27)$	= 2 591,36 m <sup>3</sup>
2NP	$3,75 \times ((22,2+20,89) \times 20,29 - 14,2 \times 6,2)$	= 2 948,46 m <sup>3</sup>
3NP	$3,48 \times 20,99 \times 12,42$	= 907,22 m <sup>3</sup>
4NP	$3,99 \times 20,99 \times 12,42$	= 1 040,18 m <sup>3</sup>
5NP	$2,97 \times 20,99 \times 12,42$	= 774,27 m <sup>3</sup>
6NP	$3,44 \times 20,99 \times 12,42$	= 896,79 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem		= 9 158,28 m <sup>3</sup>

## Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	8,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděná	17,40 %	Standardní
3. Stropy – nespalné	9,30 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	7,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,10 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,80 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	4,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,70 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20. Vnitřní plynovod	0,20 %	Standardní
21. Ohřev vody	1,70 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,00 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Standardní
25. Ostatní	5,90 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$

Základní koeficient $K_4$	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$	<u>1,0000</u>

#### Ocenění

Základní cena ZC		2 807,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$	×	0,9351
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$	×	0,9000
Koeficient vybavení stavby $K_4$	×	1,0000
Polohový koeficient $K_5$	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$	×	<u>2,7740</u>
Základní cena upravená $ZC_U$	=	6 461,07 Kč/m <sup>3</sup>

$$\text{Cena stavby základní } CS_Z = OP \times ZC_U = 59\,172\,288,16 \text{ Kč}$$

#### Úprava ceny stavby za rozestavěné konstrukce a vybavení

2. Svislé konstrukce		
17,40 % / 1,0000 × (100 - 50) %	+	8,700 %
3. Stropy		
9,30 % / 1,0000 × (100 - 90) %	+	0,930 %
4. Krov, střecha		
7,30 % / 1,0000 × (100 - 90) %	+	0,730 %
5. Krytiny střech		
2,10 % / 1,0000 × (100 - 70) %	+	0,630 %
7. Úprava vnitřních povrchů		
6,90 % / 1,0000 × (100 - 70) %	+	2,070 %
8. Úprava vnějších povrchů		
3,30 % / 1,0000 × (100 - 70) %	+	0,990 %
9. Vnitřní obklady keramické		
1,80 % / 1,0000 × (100 - 0) %	+	1,800 %
10. Schody		
2,90 % / 1,0000 × (100 - 40) %	+	1,740 %
11. Dveře		
3,10 % / 1,0000 × (100 - 5) %	+	2,945 %
13. Okna		
5,20 % / 1,0000 × (100 - 70) %	+	1,560 %
14. Povrchy podlah		
3,20 % / 1,0000 × (100 - 0) %	+	3,200 %
15. Vytápění		
4,20 % / 1,0000 × (100 - 0) %	+	4,200 %
16. Elektroinstalace		

5,70 % / 1,0000 × (100 – 50) %	+ 2,850 %
17. Bleskosvod	
0,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+ 0,300 %
18. Vnitřní vodovod	
3,20 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+ 2,560 %
19. Vnitřní kanalizace	
3,10 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+ 2,480 %
20. Vnitřní plynovod	
0,20 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+ 0,160 %
21. Ohřev vody	
1,70 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+ 1,700 %
23. Vnitřní hygienické vybavení	
3,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+ 3,000 %
24. Výtahy	
1,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+ 1,400 %
25. Ostatní	
5,90 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+ 5,900 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby P	= 49,845 %
Úprava ceny stavby $CS_Z \times P$	– 29 494 427,03 Kč
Cena stavby po úpravě za rozestavenost	= 29 677 861,13 Kč

### Určení opotřebení analytickou metodou

#### Konstrukce

1. Základy včetně zemních prací – standardní opotřebení $73 / (73 + 127) \times 100 = 36,500 \%$ $36,500 \% \times 8,20 \% / 0,5016$	+ 5,967 %
2. Svislé konstrukce – standardní opotřebení $73 / (73 + 127) \times 100 = 36,500 \%$ $36,500 \% \times 17,40 \% \times 50 \% / 0,5016$	+ 6,331 %
3. Stropy – standardní opotřebení $73 / (73 + 127) \times 100 = 36,500 \%$ $36,500 \% \times 9,30 \% \times 90 \% / 0,5016$	+ 6,091 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení $3 / (3 + 97) \times 100 = 3,000 \%$ $3,000 \% \times 7,30 \% \times 90 \% / 0,5016$	+ 0,393 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení $3 / (3 + 47) \times 100 = 6,000 \%$ $6,000 \% \times 2,10 \% \times 70 \% / 0,5016$	+ 0,176 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení $3 / (3 + 47) \times 100 = 6,000 \%$ $6,000 \% \times 0,60 \% / 0,5016$	+ 0,072 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení $3 / (3 + 47) \times 100 = 6,000 \%$ $6,000 \% \times 6,90 \% \times 70 \% / 0,5016$	+ 0,578 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení $3 / (3 + 47) \times 100 = 6,000 \%$ $6,000 \% \times 3,30 \% \times 70 \% / 0,5016$	+ 0,276 %
10. Schody – standardní opotřebení $3 / (3 + 100) \times 100 = 2,913 \%$ $2,913 \% \times 2,90 \% \times 40 \% / 0,5016$	+ 0,067 %

11. Dveře – standardní		
opotřebení $3 / (3 + 50) \times 100 = 5,660 \%$		
$5,660 \% \times 3,10 \% \times 5 \% / 0,5016$	+	0,017 %
13. Okna – standardní		
opotřebení $3 / (3 + 60) \times 100 = 4,762 \%$		
$4,762 \% \times 5,20 \% \times 70 \% / 0,5016$	+	0,346 %
16. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení $3 / (3 + 30) \times 100 = 9,091 \%$		
$9,091 \% \times 5,70 \% \times 50 \% / 0,5016$	+	0,517 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
opotřebení $3 / (3 + 30) \times 100 = 9,091 \%$		
$9,091 \% \times 3,20 \% \times 20 \% / 0,5016$	+	0,116 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
opotřebení $3 / (3 + 30) \times 100 = 9,091 \%$		
$9,091 \% \times 3,10 \% \times 20 \% / 0,5016$	+	0,112 %
20. Vnitřní plynovod – standardní		
opotřebení $3 / (3 + 30) \times 100 = 9,091 \%$		
$9,091 \% \times 0,20 \% \times 20 \% / 0,5016$	+	0,007 %
Opotřebení analytickou metodou celkem	=	21,066 %
Odpočet opotřebení 29 677 861,13 Kč $\times$ 21,066 %	–	6 251 938,23 Kč
Cena po odečtení opotřebení	=	23 425 922,90 Kč

#### Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	$I_T$	=	1,000
Index polohy	$I_P$	=	1,080
Cena stavby určená nákladovým způsobem $CS_N$		=	23 425 922,90 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		$\times$	1,080
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	25 299 996,73 Kč

**Budova – zjištěná cena** **25 299 996,73 Kč**

**Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena** **26 296 524,65 Kč**

### 3. Tržní hodnota – celkem

Vzhledem k níže uvedeným skutečnostem byla nemovitost porovnána s různými typy komerčních a nájemních budov v archivu MoniT, s automatizovaným výpočtem korekčního koeficientu, dle heuristiky porovnání s realizovanými cenami.

**Tržní hodnota** **17 600 000,– Kč**

## C. Rekapitulace

1. Porovnávací metoda – tržní hodnota	17 600 000 Kč
2. Ocenění dle cenového předpisu	26 296 520 Kč

**Tržní hodnota: 17 600 000,– Kč**

Cena slovy: sedmnáctmilionůšestsetticíc Kč

Oceňovaná nemovitost se nachází na okraji průmyslové zóny ve městě. Problematický přístup, přes cizí pozemky a nedostatečné prostory pro parkování, i když ty by bylo možné řešit úpravou vnitřních prostorů pro parkování. Stavba byla dříve využívána jako skladovací, ale byla zahájena rozsáhlá rekonstrukce, se záměrem vybudovat vědeckotechnický park. Výstavba byla přerušena a koeficient rozestavěnosti byl stanoven dle vyhlášky. Dostavba vyžaduje velké náklady a není zřejmé, pro jaký vhodný účel by mohla stavba sloužit. Zatím je využití možné přizpůsobit, přičemž limitem jsou zřejmě parkovací místa a příjezd. Z horních pater je krásný výhled na město.

Pro soubor nemovitostí byla stanovena tržní hodnota, jelikož pro obvyklou cenu neexistuje porovnání s realizovanými prodeji nemovitostí ve stejném stavu. Cena zjištěná byla stanovena za účelem zjištění procenta rozestavěnosti. Cena jako taková nemá žádný relevantní vztah k ceně obvyklé ani tržní.

## D. Seznam příloh

Přílohy nejsou.

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecká doložka dle ust. § 127a o.s.ř.:

Znalec si je vědom skutečnosti, že pokud ve znaleckém posudku uvede nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí soudu či jiného orgánu, nebo hrubě zkreslí či zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 trestního zákoníku).

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 1965–52/2023.

V Českých Budějovicích, 31. 3. 2023

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice  
721 709 435