

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050280/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**O ceně** - objektu občanské vybavenosti č.p. 2064 a pozemků p.č. 484/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m<sup>2</sup>, součástí je objekt obč. vyb. č.p. 2064 a dále p.č. 483/10 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m<sup>2</sup>, součástí je garáže bez č.p./č.ev., p.č. 484/2 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 64 m<sup>2</sup>, p.č. 484/31 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 476 m<sup>2</sup> a p.č. 486/15 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 486/17 zahrada o výměře 6m<sup>2</sup>, vše vedené na LV č. 3833 v k.ú. České Budějovice 3.

**Znalec:** ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrkovická 247  
381 01 Český Krumlov

**Zadavatel:** Česká pošta, s.p., Mgr. Petr Němec  
Gen. R. Tesaříka 179  
26101 Příbram I

**Číslo jednací:** není přiděleno

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>12 800 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

**Počet stran:** 51 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 07.08.2023

**Vyhotoveno:** V Českém Krumlově 30.8.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

**Určit obvyklou cenu nemovité věci** - objektu občanské vybavenosti č.p. 2064 a pozemků p.č. 484/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m<sup>2</sup>, součástí je objekt obč. vyb. č.p. 2064 a dále p.č. 483/10 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m<sup>2</sup>, součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 484/2 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 64 m<sup>2</sup>, p.č. 484/31 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 476 m<sup>2</sup> a p.č. 486/15 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 486/17 zahrada o výměře 6m<sup>2</sup>, vše vedené na LV č. 3833 v k.ú. České Budějovice 3.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny - prodej nemovitosti

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.08.2023 za přítomnosti člena Znalecké kanceláře ZÚČK.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 3833 k.ú. České Budějovice3

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

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

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru. Znalec nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem. Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

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

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## **3. NÁLEZ**

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

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů, inzerovaných/nabízených vzorků, databáze Valuo (minulá inzerce s možností spárování s realizovaným prodejem. Z nich byly následně vybrány 3 a více objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty/obvyklé ceny využita výnosová metoda. Dále je provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky. Metody a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3  
Adresa nemovité věci: Pražská tř. 2064, 370 01 České Budějovice 3

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 3833, podíl 1 / 1  
hospodařit s majetkem státu Právo, , LV: 3833, podíl 1 / 1  
Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 3833, podíl 1 / 1

#### Místopis

Statutární město České Budějovice je hlavním centrem jižních Čech s velkým významem celé České republiky. Tato část panelového sídliště (Sídliště Máj) je udržovaná s dobrými podmínkami pro život. Toto sídliště patří mezi vyhledávané sídliště v Českých Budějovicích. Je zde kompletní občanská vybavenost a velice kvalitní dopravní obslužnost prostřednictvím MHD. Pracovní příležitosti jsou v Českých Budějovicích nejvyšší možné z celého regionu.

#### 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  
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 - zástavba RD  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

484/26 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o objekt z roku cca 1980, který je zděný, podsklepený se dvěma nadzemními podlažími. Budova je v původním udržovaném stavu a slouží jako administrativní/obchodní prostory v 1.PP a 1.NP a obytné prostory ve 2.NP. Budova je zděná, stropy hurdisk, střecha plochá s povrchem pozink. plech, omítky vápenné a štukové a břizolitové, okna plastová do 10let stáří, int. dveře dřevěné a hladké plné. Vytápění ÚT s 2x plyn. kotlem vč. TUV. Objekt připojen na obecní el., vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku ve funkčním celku se nachází plechová garáž.

V objektu je více samostatně pronajímatelných prostor, které jsou rozděleny ve výnosové metodě.

Dále jsou součástí ocenění venkovní úpravy a drobné stavby, které nepodléhají zápisu a zákresu do KN (ploty, přípojky IS, zpevněné plochy atd..).

## Rizika

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

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Ostatní rizika:**

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy.

## 3.4. Obsah

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

1. Pozemky s budovou
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Budova č.p. 2064
  - 1.3. Garáž bez č.p./č.ev.
  - 1.4. Přípojka kanalizace DN 250 mm
  - 1.5. Přípojka vody DN 40 mm
  - 1.6. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
  - 1.7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
  - 1.8. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
  - 1.9. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Budova č.p. 2064
  - 1.2. Garáž bez č.p./č.ev.
2. Hodnota pozemků
  - 2.1. Pozemky
3. Výnosová hodnota
  - 3.1. Budova č.p. 2064
4. Porovnávací hodnota
  - 4.1. Budova č.p. 2064

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodeje, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směněna. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Dle analýzy společnosti Valuo bývají skutečně realizované ceny standardních nemovitých věcí nižší o max. 10 %, než jsou ceny inzerované. Tato skutečnost je dána zejména vysokým převisem poptávky nad nabídkou.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Budova České Budějovice 3, Pražská tř. 2064, ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Pražská tř. 2064 370 01 České Budějovice 3
LV:	3833
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 3
Počet obyvatel:	93 426

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **3 304,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,386}$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,813}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,127}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,813}$$

## 1. Pozemky s budovou

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,813}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,813 = \mathbf{0,813}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1		3 304,-	0,813		2 686,15
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	483/10	73	2 686,15	196 088,95
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	484/2	64	2 686,15	171 913,60

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	484/5	172	2 686,15	462 017,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	484/31	476	2 686,15	1 278 607,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	486/15	40	2 686,15	107 446,-
§ 4 odst. 1	zahrada	486/17	6	2 686,15	16 116,90
Stavební pozemky - celkem			831		<b>2 232 190,65</b>

## 1.2. Budova č.p. 2064

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.2.1. Budova č.p. 2064

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	93,00 m <sup>2</sup>	2,50 m	232,50
1.NP	172,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	516,00
2.NP	172,00 m <sup>2</sup>	3,20 m	550,40
Součet	<b>437,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 298,90</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 298,90 / 437,00	= 2,97 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	437,00 / 3	= 145,67 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(93)*(2,50)	=	232,50 m <sup>3</sup>
1.NP	(172)*(3,00)	=	516,00 m <sup>3</sup>
2.NP	(172)*(3,20)	=	550,40 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	232,50 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	516,00 m <sup>3</sup>
2.NP	NP	550,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 298,90 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100

2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný s ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	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	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 98,40

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9840**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9653
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9840
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>7 693,73</b>

**Plná cena:** 1 298,90 m<sup>3</sup> \* 7 693,73 Kč/m<sup>3</sup> = **9 993 385,90 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 51 / 100 = 51,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,0 % / 100) \* 0,490

**Budova č.p. 2064 - zjištěná cena** = **4 896 759,09 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 2064 = 4 896 759,09 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **4 896 759,09 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

#### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
BJ č. 2	42,12	2 180,-	7 651,80	91 821,60
BJ č. 1	74,99	2 180,-	13 623,18	163 478,20
Obchodně/administrativní prostory	107,25	1 657,-	14 809,44	177 713,25
<b>Výnosy celkem</b>				<b>433 013,05</b>

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 433 013,05 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 232 190,65 Kč  
- výměra stavebního pozemku: 831,00 m<sup>2</sup>  
- skutečně zastavěná plocha: 375,00 m<sup>2</sup>  
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 007 306,25 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 50 365,31 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

433 013,05 \* 40 % - 173 205,22 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 209 442,52 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

433 013,05 \* 50% = 216 506,52 Kč

Míra kapitalizace 6,60 %

/ 6,60 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 280 401,90 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 896 759,09 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 280 401,90 Kč

Rozdíl R = 1 616 357,19 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 3 603 673,34 Kč

**Budova č.p. 2064 - zjištěná cena = 3 603 673,34 Kč**

### 1.3. Garáž bez č.p./č.ev.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15: typ C  
Svislá nosná konstrukce: kovová, plechová  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Krov: neumožňující zřízení podkroví  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	73,00	2,70 m
	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(73)*(2,70) =	197,10
Z	Zastřešení	(73)*(1,50)/2 =	54,75
Obestavěný prostor - celkem:			<b>251,85 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	sedlový	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	nátěry	S	100
8. Dveře	kovové	S	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Obvodové stěny	S	33,80	100	1,00	33,80
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	16,20	100	1,00	16,20
5. Krytina	S	8,20	100	1,00	8,20
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úpravy povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Okna	C	1,60	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,20	100	1,00	6,20
11. Podlahy	S	14,00	100	1,00	14,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,40
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9840</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 045,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9840
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 096,97</b>

**Plná cena:**  $251,85 \text{ m}^3 * 3\,096,97 \text{ Kč/m}^3 = 779\,971,89 \text{ Kč}$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 100 = 51,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 51,0 \% / 100)$

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,490
=	<b>382 186,23 Kč</b>
*	0,813
=	<b>310 717,40 Kč</b>

**Garáž bez č.p./č.ev. - zjištěná cena** = **310 717,40 Kč**

#### 1.4. Přípojka kanalizace DN 250 mm

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

**Délka:** 25,00 m

##### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 810,-
*	1,1000
*	3,0190
=	<b>6 010,83</b>

**Plná cena:**  $25,00 \text{ m} * 6\,010,83 \text{ Kč/m} = 150\,270,75 \text{ Kč}$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 100 = 51,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 51,0 \% / 100)$

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,490
=	<b>73 632,67 Kč</b>
*	0,813
=	<b>59 863,36 Kč</b>

**Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena** = **59 863,36 Kč**

#### 1.5. Přípojka vody DN 40 mm

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

2222

**Délka:** 30,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>1 215,72</b>
<b>Plná cena:</b> 30,00 m * 1 215,72 Kč/m	=	<b>36 471,60 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 60 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>5 470,74 Kč</b>
*	0,813
=	<b>4 447,71 Kč</b>

**Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena**

= **4 447,71 Kč**

## 1.6. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 470,00 m<sup>2</sup>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	360,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 157,11</b>
<b>Plná cena:</b> 470,00 m <sup>2</sup> * 1 157,11 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>543 841,70 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 60 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>81 576,25 Kč</b>
*	0,813
=	<b>66 321,49 Kč</b>

**Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm - zjištěná cena**

= **66 321,49 Kč**

## 1.7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	120,00 m <sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	450,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 402,34</b>
<b>Plná cena:</b> 120,00 m <sup>2</sup> * 1 402,34 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>168 280,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 30 = 100,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	* 0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>25 242,12 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,813
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>20 521,84 Kč</b>

**Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena** = **20 521,84 Kč**

### 1.8. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	100,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 898,83</b>
<b>Plná cena:</b> 100,00 m * 2 898,83 Kč/m	=	<b>289 883,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 60 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	43 482,45 Kč
*	0,813
=	35 351,23 Kč

**Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena** = 35 351,23 Kč

### 1.9. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

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):

\* 1,1000

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

\* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 11 530,31

**Plná cena:** 1,00 ks \* 11 530,31 Kč/ks

= 11 530,31 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 30 = 76,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,7 \% / 100)$

\* 0,233

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 2 686,56 Kč

Koeficient pp

\* 0,813

Cena stavby CS

= 2 184,17 Kč

**Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena** = 2 184,17 Kč

#### Pozemky s budovou - rekapitulace

##### 1.1. Pozemky:

2 232 190,65 Kč

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova č.p. 2064

3 603 673,34 Kč

1.3. Garáž bez č.p./č.ev.

310 717,40 Kč

1.4. Přípojka kanalizace DN 250 mm

59 863,36 Kč

1.5. Přípojka vody DN 40 mm

4 447,71 Kč

1.6. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

66 321,49 Kč

1.7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

20 521,84 Kč

1.8. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

35 351,23 Kč

1.9. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

2 184,17 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 4 103 080,54 Kč

Pozemky s budovou - zjištěná cena celkem

= 6 335 271,19 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Budova č.p. 2064

##### Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				68,68 m <sup>2</sup>
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pošta	107,25 m <sup>2</sup>	1,00	107,25 m <sup>2</sup>	
chodby, schodiště atd..	22,37 m <sup>2</sup>	1,00	22,37 m <sup>2</sup>	
				129,62 m <sup>2</sup>
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
BJ č. 1	74,99 m <sup>2</sup>	1,00	74,99 m <sup>2</sup>	
BJ č. 2	42,12 m <sup>2</sup>	1,00	42,12 m <sup>2</sup>	
chodba	15,10 m <sup>2</sup>	1,00	15,10 m <sup>2</sup>	
				132,21 m <sup>2</sup>
				330,51 m <sup>2</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	93,00	2,50 m
1.NP	172,00	3,00 m
2.NP	172,00	3,20 m
		437,00 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(93)*(2,50) =	232,50
NP	1.NP	(172)*(3,00) =	516,00
NP	2.NP	(172)*(3,20) =	550,40
Obestavěný prostor - celkem:			1 298,90 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové
2. Svislé konstrukce	zděné

3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný s ÚT
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	požární hydranty
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	9 275 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 298,90 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	12 047 298 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	987 878	987 878	8,33
2. Svislé konstrukce	17,40	2 096 230	2 096 230	17,68
3. Stropy	9,30	1 120 399	1 120 399	9,45
4. Krov, střecha	7,30	879 453	879 453	7,42
5. Krytiny střech	2,10	252 993	252 993	2,13
6. Klempířské konstrukce	0,60	72 284	72 284	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	831 264	831 264	7,01
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	397 561	397 561	3,35
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	216 851	216 851	1,83
10. Schody	2,90	349 372	349 372	2,95
11. Dveře	3,10	373 466	373 466	3,15
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	626 459	626 459	5,28
14. Povrchy podlah	3,20	385 514	385 514	3,25
15. Vytápění	4,20	505 987	505 987	4,27
16. Elektroinstalace	5,70	686 696	686 696	5,79
17. Bleskosvod	0,30	36 142	36 142	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	385 514	385 514	3,25

19. Vnitřní kanalizace	3,10	373 466	373 466	3,15
20. Vnitřní plynovod	0,20	24 095	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	204 804	204 804	1,73
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	361 419	361 419	3,05
24. Výtahy	1,40	168 662	0	0,00
25. Ostatní	5,90	710 791	710 791	6,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		11 854 541 Kč		
Množství		1 298,90 m <sup>3</sup>		
Základní upravená jedn. cena (JC)		9 127 Kč/m <sup>3</sup>		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	172
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	331
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 298,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 127
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 127
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 855 060
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	49
Opotřebení	%	51,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>5 808 979</b>

## 1.2. Garáž bez č.p./č.ev.

**Věcná hodnota dle THU**  
Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m <sup>2</sup>
	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	73,00	2,70 m
	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(73)*(2,70) = 197,10
Z	Zastřešení	(73)*(1,50)/2 = 54,75
Obestavěný prostor - celkem:		<b>251,85 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové patky
2. Obvodové stěny	smíšené
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov	sedlový
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	žlabý a svody z pozinku
7. Úpravy povrchů	nátěry
8. Dveře	kovové
9. Okna	chybí
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	motorová

Jednotková cena	8 745 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	251,85 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	2 202 428 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	136 551	136 551	9,34
2. Obvodové stěny	30,10	662 931	662 931	45,33
3. Stropy	26,20	577 036	0	0,00
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	125 538	125 538	8,58
6. Klempířské konstrukce	2,90	63 870	63 870	4,37
7. Úpravy povrchů	4,80	105 717	105 717	7,23
8. Dveře	2,70	59 466	59 466	4,07
9. Okna	1,40	30 834	0	0,00
10. Vrata	6,80	149 765	149 765	10,24
11. Podlahy	7,20	158 575	158 575	10,84
12. Elektroinstalace	6,00	132 146	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 462 412 Kč	
Množství			251,85 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 807 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	73
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	251,85
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 807
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 807
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 462 493
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	49
Opotřeбенí	%	51,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>716 622</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

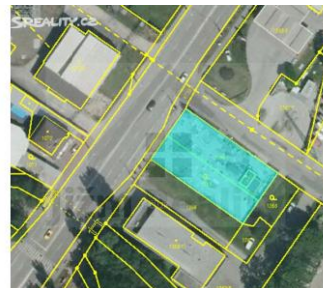
#### Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek ČB
--------	------------

**Popis:** Pozemek o výměře 1035 m<sup>2</sup> v Pražské ulici vhodnou pro výstavbu činžovního domu nebo obchodní či kancelářské budovy. V územním plánu je povolena výstavba až šestipatrové budovy.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - výrazně exponovanější - užší centrum navazující na historickou část	0,80
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - širší využitelnost dle ÚP	0,80
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - dle mého názoru velmi nadhodnocená cena	0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
32 000 000	1 035	30 917,87	0,47	14 531,40

**Název:** Pozemek ČB

**Popis:** Developerský projekt na výstavbu 19 bytových jednotek v lokalitě širšího centra Českých Budějovic a to v těsné blízkosti obchodního centra IGY v místě s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dostupností do centra města. V projektu jež je v souladu s územním plánem je počítáno se šesti nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím. 30 vnitřních parkovacích míst je umístěno spolu se sklepními kóji v 1. NP a 1. PP, ve 2., 3., 4., 5 a 6. NP jsou umístěny bytové jednotky o dispozičním řešení 2kk a 4kk s výměrou od 55 m<sup>2</sup> do 115 m<sup>2</sup>. U každého bytu je počítáno s prostornou terasou. Zastavěná plocha činí 570, 8 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor činí 9406 m<sup>3</sup> 19 bytových jednotek 30 vnitřních garážových stání 21 sklepních kóji.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,01
poloha pozemku - výrazně exponovanější - užší centrum navazující na historickou část	0,80
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - širší využitelnost dle ÚP	0,80
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - s developerským projektem	0,70



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
31 000 000	946	32 769,56	0,41	13 435,52

**Název:** Pozemek ČB

**Popis:** Rohová stavební parcela o výměře 826 m<sup>2</sup>, která se nachází v atraktivní lokalitě města České Budějovice a to ve Stromovce. Pozemek je napojený na veškeré inženýrské sítě ( plyn, voda, kanalizace -dešťová a splašková). Na pozemku je možné postavit rodinný dům dle platného územního plánu. Parcela je rohová, rovná s přístupem po asfaltové komunikaci.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,03
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00

intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
10 000 000	826	12 106,54	0,93	11 259,08

**Název: Pozemek ČB 5**

**Lokalita:** Kamarytova, České Budějovice - České Budějovice 5

**Popis:** Pozemek pro výstavbu polyfunkční budovy na ideálním místě v Českých Budějovicích. Pozemek se nachází v zóně pro smíšenou výstavbu, na rohu ulic U Lávků a Kamarytova a nabízí rozlohu 341 m<sup>2</sup>. Pozemek je kompletně zasítovaný a lze jej celý zastavit budovou do výšky až 5 nadzemních podlaží. Parkování je navrženo v suterénu, zapuštěném cca 1 m pod úroveň terénu. Součástí prodeje je i kompletní projektová dokumentace, kladná vyjádření všech dotčených orgánů.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - menší	0,95
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - s projektovou dokumentací	0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 797 000	341	17 000,00	0,68	11 560,00

Minimální jednotková porovnávací cena	11 259,08 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 696,50 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	14 531,40 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 3833, k.ú. České Budějovice 3 odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **12 697 Kč/m<sup>2</sup> tj. 10,475 mil. Kč.**

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.**

**Jedná se o hodnotu pozemku nezatíženého stavbou.**

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota*

určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	483/10	73	12 696,50		926 845
ostatní plocha	484/2	64	12 696,50		812 576
zastavěná plocha a nádvoří	484/5	172	12 696,50		2 183 798
ostatní plocha	484/31	476	12 696,50		6 043 534
ostatní plocha	486/15	40	12 696,50		507 860
zahrada	486/17	6	12 696,50		76 179
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>831</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>10 550 792</b>

### 3. Výnosová hodnota

#### 3.1. Budova č.p. 2064

Nájemné za pronajímatelné prostory budovy je pro potřeby výnosové metody simulované. Nájemné prostor vychází z analýzy trhu s přihlédnutím k lokalitě, velikosti a standardu prostor. Prostory jsou charakteru: obchodu či obdobných provozních prostor, proto do výnosové metody takto simulované vstupují. Dále se v budově nachází prostory bytových jednotek ve 2.NP a prostory garáží ve vedl. stavbě.

Administrativně/obchodní plochy byly určeny na základě aritmetického průměru z provedené analýzy trhu a byla určena výše **1657 Kč / m<sup>2</sup> / rok:**

*Vzorek č. 1 - Obchod Pražská tř. - obdobný tech. stav a obdobná lokalita*

*Vzorek č. 2 - Obchod České Vrbné - lepší tech. stav a obdobná lokalita*

*Vzorek č. 3 - Obchod Rudolfovska tř. - lepší tech. stav a obdobná lokalita*

*Vzorek č. 4 - Obchod Na Sadech - obdobný tech. stav a obdobná lokalita*

Obytné prostory byly určeny na základě aritmetického průměru z provedené analýzy trhu a byla určena výše **2180 Kč / m<sup>2</sup> / rok:**

*Vzorek č. 1 - BJ ČB - obdobný lepší tech. stav a obdobná lokalita*

*Vzorek č. 2 - BJ Rudolfovska tř. - obdobný lepší tech. stav a obdobná lokalita*

*Vzorek č. 3 - BJ J. PLachty - obdobný lepší tech. stav a obdobná lokalita*

Prostory garáží ve vedl. stavbě jsou vzhledem k svému technickému stavu pronajmutelné v místě jako garáž/sklad - viz. simulované nájemné stanovené na základě analýzy trhu, tedy **1612 Kč/m2/rok.**

Vzorek č. 1 - Garáž Plavská - lepší tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 2 - Garáž Čěčova - lepší tech. stav a obdobná lokalita

Vzorek č. 3 - Garáž Dobrovodská - obdobný tech. stav a obdobná lokalita

Realizované výše nájemních smluv nebyly předloženy.

Do výnosové metody nevstupují také společné prostory (chodby, vstupy atd.), které jsou samostatně jen velmi obtížně pronajmutelné.

Náklady na provoz, správu a údržbu jsou určeny odborným odhadem.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Budova č.p. 2064, 1.NP, pošta	107	1 657	14 809	177 713	7,00
2.	Obytné prostory	Budova č.p. 2064, 2.NP, BJ č. 1	75	2 180	13 623	163 478	4,50
3.	Obytné prostory	Budova č.p. 2064, 2.NP, BJ č. 2	42	2 180	7 652	91 822	4,50
4.	Ostatní prostory	Garáž bez č.p./č.ev., 1.NP,	73	1 612	9 806	117 676	11,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>550 689</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	297
Reprodukční cena	RC	Kč	13 317 553
<b>Výnosy</b> (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 852
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	550 689
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	495 620
<b>Náklady</b> (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	9 322
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	66 588
Správa nemovitosti		Kč/rok	20 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	103 910
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	391 710
Míra kapitalizace		%	6,70
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Budova č.p. 2064

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	330,51 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 550,75 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	245,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	831,00 m <sup>2</sup>

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

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

#### Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Objekt ČB

Lokalita:

Rudolfovska tř., České Budějovice - České Budějovice 3

Popis:

Činžovní dům v centru Českých Budějovic, konkrétně na rohu Rudolfovské a Nádražní ulice. Dům má v rámci města vynikající strategickou polohu a je vhodný jak pro bydlení, tak pro zbudování sídla firmy. V domě se dvěma nadzemními patry s vysokými stropy a půdou, který je v téměř původním stavu, se nachází pět bytových jednotek (přízemí: 1+1,1+1 a 2+1, 1.patro: 2+1 a 2+1).Společnými prostory v domě jsou bývalá sociální zařízení na mezipatře domu, komora v přízemí, chodby, schodiště, půda a sklep pod polovinou domu.Za domem je udržovaná zahrada o velikosti 230 m2, obehnaná vysokou zdí. Půdní prostor domu je vhodný pro rekonstrukci na minimálně dvě další bytové jednotky.Štítová stěna domu slouží jako plocha pro umístění reklamy.

Pozemek:

443,00 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:

270,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha:

213,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality

0,80

K2 Velikosti objektu - menší

0,94

K3 Poloha - .

1,00

K4 Provedení a vybavení - .

1,00

K5 Celkový stav - .

1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží, více BJ

1,00

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží, více BJ;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m<sup>2</sup>]

Kč/m<sup>2</sup>

K<sub>C</sub>

[Kč/m<sup>2</sup>]


13 990 000

270,00

51 815

0,79

40 934



Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Objekt ČB</b>				
<b>Lokalita:</b>	Otakarova, České Budějovice - České Budějovice 3				
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící, nepodsklepený, rodinný dům v centru Českých Budějovic, v Otakarově ulici. Objekt prošel před cca 30 lety kompletní rekonstrukcí, v nedávné době došlo k zateplení fasády. V přízemí se nachází obchodní prostor cca 33 m <sup>2</sup> s navazujícími sklady a sociálním zázemím cca 90 m <sup>2</sup> , v patře pak atypický víceúrovňový, mezonetový byt o podlahové ploše cca 145 m <sup>2</sup> . Byt i nebytový prostor mají vlastní plynové kotle s tím, že je zde podružný plynoměr. Stejně i spotřeba vody a elektřiny jsou samostatně měřitelné. Po nenáročných úpravách patra je zde možné vytvořit tři malé byty.				
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>				

**Zastavěná plocha:** 135,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,87
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - .	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží a zpevněných ploch	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží a zpevněných ploch;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 900 000	200,00	34 500	0,95	32 775

**Název:** Objekt ČB

**Lokalita:** Rudolfovska tř., České Budějovice - České Budějovice 4

**Popis:** Nemovitost současně nabízí příležitost případným investorům, nebo stavebním firmám. V přízemí se aktuálně nachází dvě bytové jednotky. Velkokorysý podkroví lze upravit na jeden ateliér, nebo dva menší ateliéry. Dům se nachází na pozemcích o celkové výměře 478 m<sup>2</sup>. Nachází se zde přístavek o zastavěné ploše 46 m<sup>2</sup>.

**Pozemek:** 478,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,83
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží, bez zpevněných ploch	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - výrazně menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží, bez zpevněných ploch;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 897 000	160,00	43 106	0,95	40 951

**Název:** Objekt ČB

**Lokalita:** Otakarova, České Budějovice - České Budějovice 3

**Popis:** Komerční prostor v ul. Otakarova, který se nachází nedaleko historického centra. V prostoru se nyní nachází 4 kanceláře a jeden obchod o celkové rozloze 400 m<sup>2</sup>. Jedná se o zajímavou příležitost pro výstavbu bytového domu. Územní plán

povoluje možnost výstavby 4 pater + podkroví na celém pozemku.

**Pozemek:** 402,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 320,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Sreality 0,70

K2 Velikosti objektu - . 0,99

K3 Poloha - . 1,00

K4 Provedení a vybavení - . 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží, bez BJ 1,10

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - lepší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáží, bez BJ;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
18 700 000	320,00	58 438	0,69	40 322

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovitosti č.p. 2064, obec České Budějovice zapsané na LV č. 3833 k.ú. České Budějovice 3 včetně pozemku p.č. 484/5, p.č. 483/10, p.č. 484/2, p.č. 484/31, p.č. 486/15 a p.č. 486/17, vše zapsané na LV č. 3833 v katastrálním území České Budějovice 3 odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **38 728 Kč /m<sup>2</sup> užitné plochy. Tj. 12,800 mil. Kč.**

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na statisíce.**

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	32 775 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 746 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	40 951 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>12 800 000 Kč</b>
--------------------------------------	----------------------

Jednotková cena	38 728 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>12 800 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s budovou	6 335 271,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 232 190,65 Kč
1.2. Budova č.p. 2064	3 603 673,30 Kč
1.3. Garáž bez č.p./č.ev.	310 717,40 Kč
1.4. Přípojka kanalizace DN 250 mm	59 863,40 Kč
1.5. Přípojka vody DN 40 mm	4 447,70 Kč
1.6. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm	66 321,50 Kč
1.7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	20 521,80 Kč
1.8. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	35 351,20 Kč
1.9. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	2 184,20 Kč
	<hr/>
	= 6 335 271,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **6 335 271,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **6 335 270,- Kč**

slovy: Šestmilionůtřistatřicetpěttisícdvěstěsedmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>6 335 270 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Šestmilionůtřistatřicetpěttisícdvěstěsedmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Budova č.p. 2064	5 808 979,40 Kč
1.2. Garáž bez č.p./č.ev.	716 621,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<hr/> <b>6 525 601,- Kč</b>
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemky	10 550 792,- Kč
<b>3. Výnosová hodnota</b>	
3.1. Budova č.p. 2064	5 846 417,90 Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Budova č.p. 2064	12 800 000,- Kč

Porovnávací hodnota	12 800 000 Kč
Výnosová hodnota	5 846 418 Kč
Věcná hodnota	17 076 393 Kč
z toho hodnota pozemku	10 550 792 Kč

---

## Silné stránky

Lokalita, rozvojové možnosti

---

## Slabé stránky

Průměrný technický stav

<b>Obvyklá cena</b>	<b>12 800 000 Kč</b>
slovy: Dvanáctmilionůosmsettisíc Kč	

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti č.p. 2064, obec České Budějovice zapsané na LV č. 3833 k.ú. České Budějovice 3 včetně pozemku p.č. 484/5, p.č. 483/10, p.č. 484/2, p.č. 484/31, p.č. 486/15 a p.č. 486/17, vše zapsané na LV č. 3833 v katastrálním území České Budějovice 3 odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **12.800 mil. Kč**.

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.**

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.*

**Byla provedena též výnosová metoda, která však nereflektuje exponovanost lokality a široké využití nemovitých věcí a není proto vhodnou metodou pro určení obvyklé ceny.**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.

Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.

Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále marginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti  $K_p$ , dnes index  $pp$ , kterým upravuje (zvýšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zatřídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

## 5.2. Kontrola postupu

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.*

Postup ocenění byl zvolen v souladu s uznávanými mezinárodními standardy a v souladu u ustanovením zákona o oceňování majetku - byla použita nejvíce vhodná metoda a na základě jejích výsledků a určena tržní hodnota/obvyklá cena nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Určit obvyklou cenu nemovité věci** - objektu občanské vybavenosti č.p. 2064 a pozemků p.č. 484/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m<sup>2</sup>, součástí je objekt obč. vyb. č.p. 2064 a dále p.č. 483/10 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 73 m<sup>2</sup>, součástí je garáž bez č.p./č.ev., p.č. 484/2 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 64 m<sup>2</sup>, p.č. 484/31 - ostatní plocha / manipulační plocha o výměře 476 m<sup>2</sup> a p.č. 486/15 - ostatní plocha / ostatní komunikace o výměře 40 m<sup>2</sup>, p.č. 486/17 zahrada o výměře 6m<sup>2</sup>, vše vedené na LV č. 3833 v k.ú. České Budějovice 3. ke dni 7.8.2023.

**Obvyklou cenu určuji na 12.800 mil. Kč.**

**Obvyklá cena**

**12 800 000 Kč**

slovy: Dvanáctmilionůosmsettisíc Kč

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

Podmínky správnosti závěru nebyly stanoveny. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3833	6
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	5

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2023157.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým znalecké kanceláře - společnosti ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov.

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Robert Bártů

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 050280/2023.

V Českém Krumlově 30.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrovická 247  
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 050280/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3833	6
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	5

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3833

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2023 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3833

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983  
11000 Praha 1

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
483/10	73	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 483/10				
484/2	64	ostatní plocha	manipulační plocha	
484/5	172	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: České Budějovice 3, č.p. 2064, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 484/5				
484/31	476	ostatní plocha	manipulační plocha	
486/15	40	ostatní plocha	ostatní komunikace	
486/17	6	zahrada		zemědělský půdní fond
1179/22	91	ostatní plocha	jiná plocha	
1179/63	27	ostatní plocha	jiná plocha	
1179/64	236	ostatní plocha	jiná plocha	
1180/1	20209	ostatní plocha	manipulační plocha	
1180/2	9143	ostatní plocha	jiná plocha	
1180/4	2407	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: České Budějovice 3, č.p. 2208, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1180/4				
1180/6	6584	ostatní plocha	manipulační plocha	
1180/7	850	ostatní plocha	manipulační plocha	
1180/8	189	ostatní plocha	manipulační plocha	
1180/9	3613	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1180/9				
1180/10	2091	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1180/10				
1180/11	845	zastavěná plocha a		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.  
strana 1



## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3833

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2023 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3833  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

#### Typ vztahu

Pořadí k 23.12.2019 08:05

- o Věcné břemeno chůze a jízdy  
a právo přístupu k plynovodní přípojce v rozsahu celého pozemku  
Oprávnění pro  
Parcela: 1180/27, Parcela: 1180/6  
Povinnost k  
Parcela: 1179/23, Parcela: 1180/22  
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. 2022/02761 ze dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 07:00:00. Zápis proveden dne 05.10.2022.  
V-11020/2022-301  
Pořadí k 31.08.2022 07:00

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

- o Věcné břemeno vedení  
spočívající ve zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení telekomunikační sítě  
Oprávnění pro  
ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 61459445  
Povinnost k  
Parcela: 1179/64, Parcela: 1180/26  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2004.  
V-5452/2004-301  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení  
právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy (kabel VN, spojka VN a rozvaděč NN) a právo vstupu za účelem jeho opravy, údržby a kontroly v rozsahu dle geometrického plánu č. 4983-197/2014  
Oprávnění pro  
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400  
Povinnost k  
Parcela: 1180/1, Parcela: 1180/6  
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná CB-014330018169/001 ze dne 30.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2014 09:21:38. Zápis proveden dne 05.09.2014.  
V-10439/2014-301  
Pořadí k 04.08.2014 09:21
- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení  
právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu - kabelové vedení VN, rozsah věcného břemene vymezuje geometrický plán č. 5342-328/2017  
Oprávnění pro  
EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.  
strana 3

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3833

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2023 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3833  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

#### Typ vztahu

##### Povinnost k

Parcela: 1180/1, Parcela: 1180/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2017/13461, CB-014330034260/001 ze dne 27.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2017 09:36:55. Zápis proveden dne 01.09.2017.

V-11274/2017-301

Pořadí k 09.08.2017 09:36

##### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

právo umístit, provozovat a udržívat na pozemku zařízení distribuční soustavy elektrické energie - zařízení distribuční soustavy tvořené novou kabelovou skříní a napojení NN a právo vstupovat a vjíždět v rozsahu GP č. 5647-826/2019

##### Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

##### Povinnost k

Parcela: 2914/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2020/01753, E.ON: CB-014330041565/001 ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 19.02.2021.

V-1235/2021-301

Pořadí k 28.01.2021 07:00

##### o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržívat na pozemku distribuční soustavu elektrické energie tvořené kabelovým vedením VN, spojky VN a komunikačních sítí realizovaného v rámci stavby "ČB Nemanická K/1180/1 - přeložka VN" a právo provádět na distribuční soustavě údržby a opravy  
- rozsah věcného břemene vymezuje geometrický plán č. 5734-625/2020

##### Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,  
RČ/IČO: 28085400

##### Povinnost k

Parcela: 1180/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. ČP: 2020/11154, CB-014330054320/001 ze dne 11.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 13.05.2021.

V-5876/2021-301

Pořadí k 20.04.2021 07:00

#### D Poznámky a další obdobné údaje

##### Typ vztahu

##### o Změna výměr obnovou operátu

DKM - VZ 6820/2001

##### Povinnost k

Parcela: 1180/11, Parcela: 1180/17, Parcela: 1180/2, Parcela: 1180/4, Parcela: 1180/7, Parcela: 1180/9, Parcela: 3962/2, Parcela: 484/2, Parcela: 484/5, Parcela: 486/15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.  
strana 4

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3833

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2023 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3833  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- o Opatření nadřízeného orgánu 295/1992 ROZHODNUTÍ MIN.HOSP.CR C.379-ZE DNE 16.12.92.  
POLVZ:731/1993 Z-2900731/1993-301  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001
- o Rozhodnutí 5677/1994 Kolaudační rozhodnutí ze dne 16.9.1994.  
POLVZ:83/1995 Z-2900083/1995-301  
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001  
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983  
Praha 1
- o Kupní smlouva V11 2400/1997 ze dne 19.5.1997.Právní účinky vkladu ke dni 20.5.1997.  
POLVZ:932/1997 Z-2900932/1997-301  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001
- o Kupní smlouva V11 7319/2000 ze dne 15.12.2000.Právní účinky vkladu ke dni 19.12.2000.  
POLVZ:342/2001 Z-2900342/2001-301  
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001  
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983  
Praha 1
- o Kolaudační rozhodnutí 1253/1985 ze dne 30.5.1985.  
POLVZ:405/2001 Z-2900405/2001-301  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001
- o Kolaudační rozhodnutí 2113/1983 ze dne 29.9.1983.  
POLVZ:405/2001 Z-2900405/2001-301  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001
- o Kolaudační rozhodnutí 3481/1984 ze dne 24.11.1984.  
POLVZ:405/2001 Z-2900405/2001-301  
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001  
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983  
Praha 1
- o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) ze dne 31.12.2001.  
Z-1570/2002-301  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001
- o Smlouva směnná ze dne 16.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2005.  
V-11002/2005-301

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.  
strana 5

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3833

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2023 12:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3833  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

#### Listina

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001  
o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 04.05.2009.

Z-15827/2009-301

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika, 00000001-001

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
486/17	52210	6

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.04.2023 12:19:48

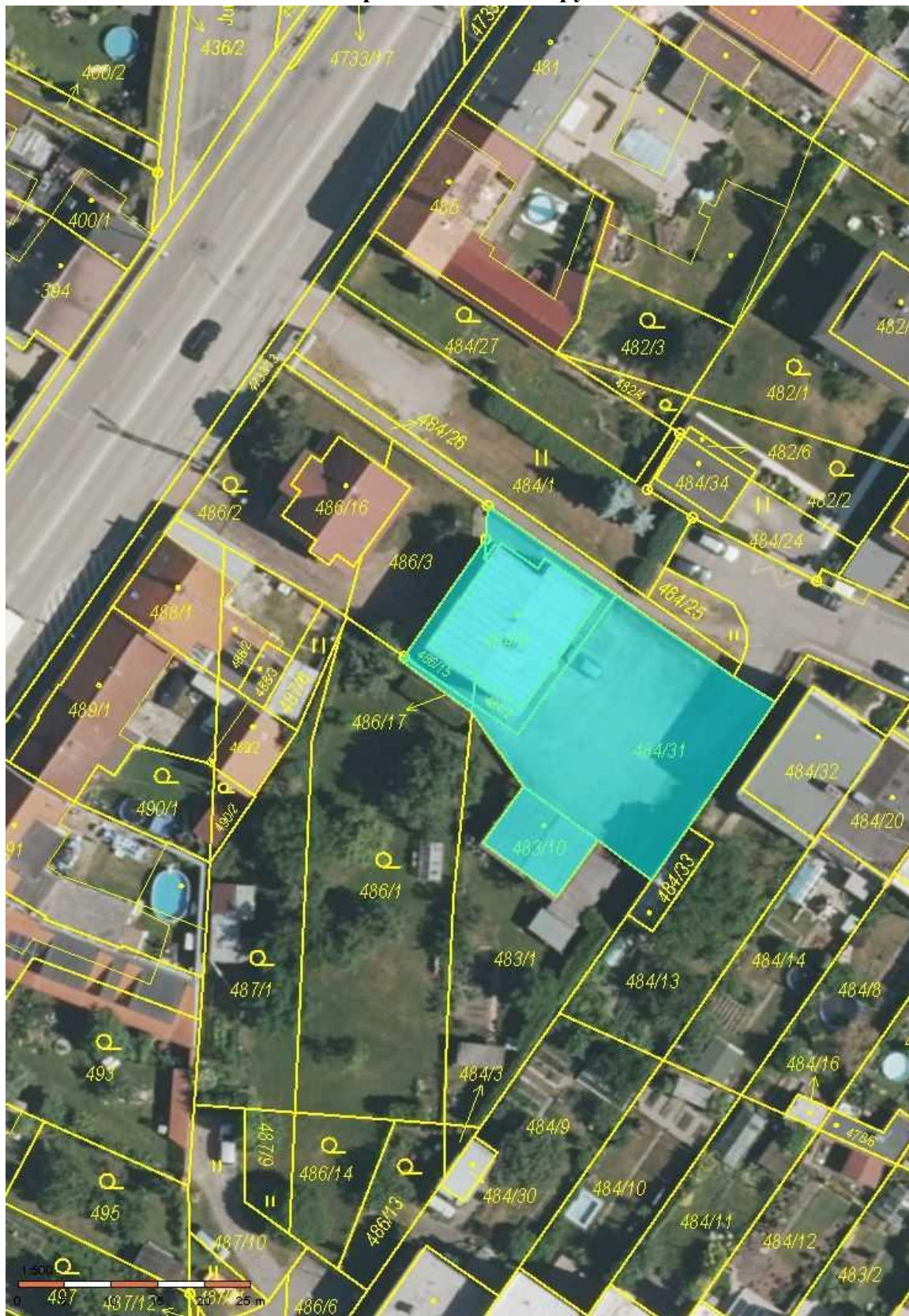
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 <http://www.cuzk.cz/>.

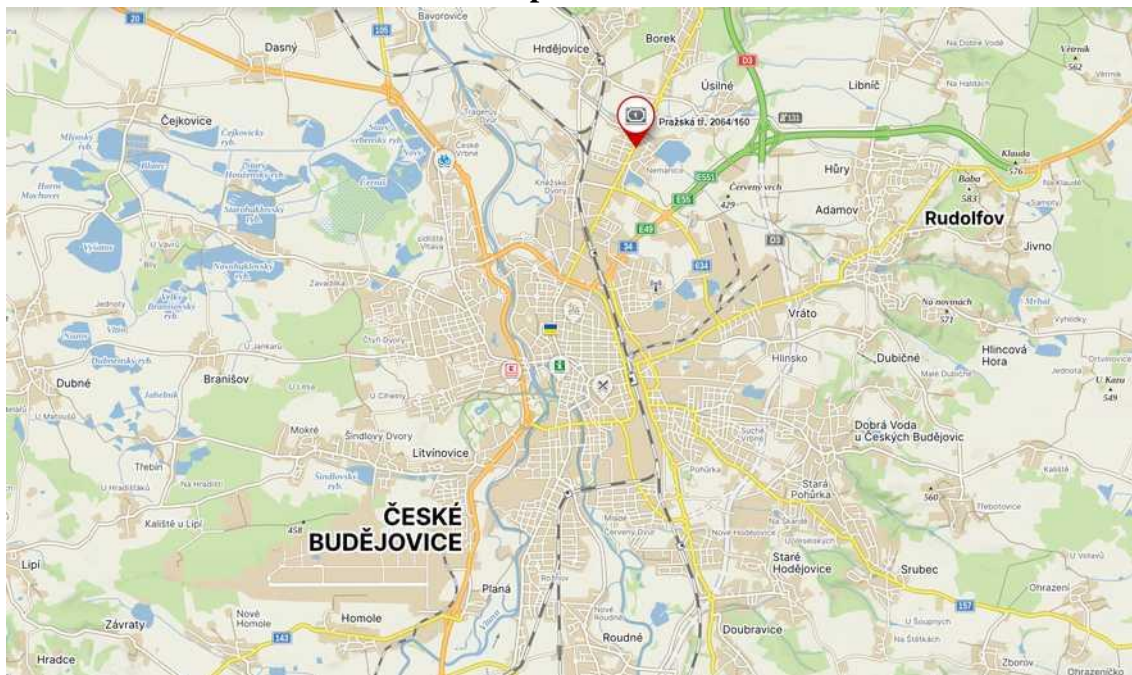
- 44 -

# Kopie katastrální mapy

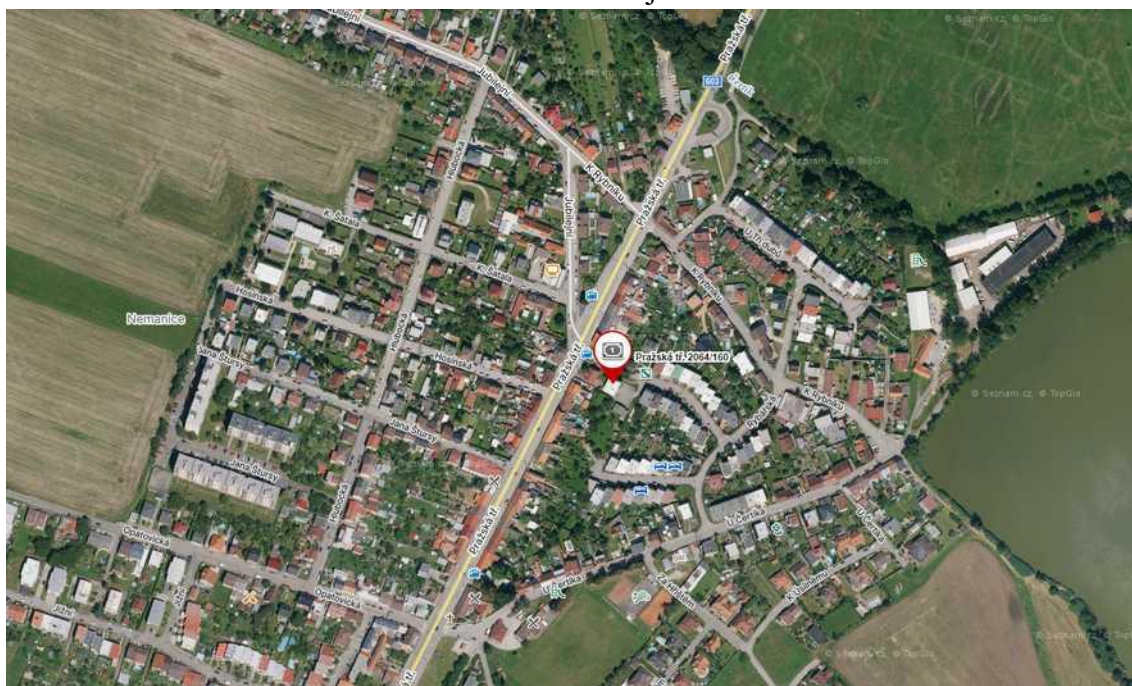


ortofoto

## Mapa oblasti



## Obec České Budějovice



## umístění v obci

## Fotodokumentace



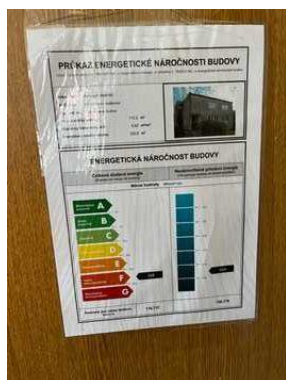
## Fotodokumentace



## Fotodokumentace



## A photograph of a multi-story residential building with a textured, light-colored facade. A dark metal fence runs along the base of the building. A red-tiled roof is visible in the background.



## Fotodokumentace

