

**ZNALCKÝ POSUDEK**  
**č. 000640/2023**  
**O CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

**BUDOVA Č.P. 102, PÍSEK, VELKÉ NÁMĚSTÍ**  
**A BUDOVA Č.P. 185, PÍSEK, PALACKÉHO SADY**  
**OBEC PÍSEK, K.Ú. PÍSEK**



**ZADAVATEL:** **MĚSTO PÍSEK**  
VELKÉ NÁMĚSTÍ 114/3  
397 01 PÍSEK

**ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:** ODHAD OBVYKLÉ CENY, RESP. TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ, PRO POTŘEBY  
STANOVENÍ HODNOTY MAJETKU Z DŮVODU JEHO NÁSLEDNÉHO PRODEJE

**DATUM OCENĚNÍ:** 19. PROSINCE 2022

**OCENĚNÍ VYPRACOVAL:** ING. JAN NEUBAUER  
K LIPÁM 90  
397 01 PÍSEK

POSUDEK OBSAHUJE 23 STRAN TEXTU A 11 STRAN PŘÍLOH, JE VYHOTOVEN V ELEKTRONICKÉM VYHOTOVENÍ, KTERÉ  
JE PŘEDÁNO ZADAVATELI, A 1 VYTIŠTĚNÉM VYHOTOVENÍ, KTERÉ JE ULOŽENO V ARCHIVU ZNALCE.

**V PÍSKU 9. LEDNA 2023**

**ELEKTRONICKÉ VYHOTOVENÍ**

# OBSAH

<b>1. ZNALECKÝ ÚKOL .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NÁLEZ .....</b>	<b>3</b>
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ .....	4
2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ .....	5
2.4 PRÁVNÍ STAV .....	5
<b>3. METODY OCEŇOVÁNÍ.....</b>	<b>6</b>
3.1 OBVYKLÁ CENA.....	6
3.2 TRŽNÍ HODNOTA .....	6
3.3 VÝSLEDNÁ KATEGORIE CENY/HODNOTY .....	7
3.3.1 Výluka §1c prováděcí vyhlášky .....	7
3.4 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ.....	7
3.4.1 Nákladová metoda .....	7
3.4.2 Výnosový metoda.....	7
3.4.3 Porovnávací metoda .....	7
3.5 OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN.....	7
<b>4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....</b>	<b>8</b>
4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ .....	8
4.1.1 Poloha.....	8
4.1.2 Stručný popis .....	8
4.2 POPIS OBJEKTU .....	8
4.2.1 Budova č.p. 102 – budova bydlení, která je součástí pozemku p.č. st. 128/1 .....	8
4.2.2 Budova č.p. 185 – víceúčelová budova, která je součástí pozemku p.č. st. 128/2.....	9
4.2.3 Venkovní úpravy a vedlejší stavby .....	10
4.2.4 Popis pozemku .....	10
4.3 POSTUPY OCENĚNÍ .....	12
4.3.1 Metoda věcné hodnoty .....	12
4.3.2 Ocenění věcného břemene .....	14
4.3.3 Metoda výnosová .....	15
4.3.4 Metoda porovnávací.....	16
4.3.5 Hodnocení trhu .....	21
4.3.6 Závěrečná analýza pro odhad ceny obvyklé předmětu ocenění .....	21
<b>5. ZÁVĚR .....</b>	<b>22</b>
<b>6. UPOZORNĚNÍ.....</b>	<b>22</b>
<b>7. PŘÍLOHY .....</b>	<b>22</b>
<b>8. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>23</b>

# 1. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je ve smyslu zákona 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, odhadnout obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí uvedených v kapitole 2.1. Předmět ocenění v k.ú. Písek, obec Písek s příslušenstvím, pro potřeby stanovení hodnoty majetku z důvodu jeho následného prodeje.

Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel sdělil znalci formou e-mailu informace k aktuálnímu stavu a výši úhrad za pronajaté prostory, viz kapitola 2.4 Právní stav odstavce Nájemní vztahy.

Znalci i přes jeho výslovnou žádost, nebyl umožněn přístup do nebytového prostoru v 1.NP budovy č.p. 185, dále označeném jako jednotka č. 185/1 a bytu ve 2.NP, dále označeném jako jednotka č. 185/3. Dispozice jednotek byla převzata z projektové dokumentace a jejich technický stav z informací poskytnutých bývalým vlastníkem panem Milanem Škodou.

Žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku zadavatel nesdělil.

## 2. NÁLEZ

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1, k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek:

- pozemek p.č. st.128/1 o výměře 314 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: Vnitřní Město, č.p. 102 bytový dům
- pozemek p.č. st.128/2 o výměře 219 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: Vnitřní Město, č.p. 185 víceúčelová stavba

*Zobrazení předmětu ocenění v katastrální mapě*



## **2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ**

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

### **Podklady**

- částečné výpisy z katastru nemovitostí vyhotovené dne 6.12.2022, LV č. 1, k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek
- kopie katastrální mapy, k.ú. Písek, vyhotovená z nahlížení do katastru nemovitostí, ze dne 18.12.2022
- územní plán Města Písek
- informace z Portálu digitální mapy veřejné správy Jihočeského kraje – UPO a UAP
- objednávka č. 139/1/22/39 vyhotovená zadavatelem dne 7.12.2022
- Informace poskytnuté bývalým vlastníkem předmětu ocenění panem Milanem Škodou
- částečná projektová dokumentace budov č.p. 102 a 185 ze stavebního archivu Města Písek
- nájemní smlouva na pronájem bytu uzavřená mezi Milanem Škodou jako pronajímatelem a Janem Jůzkem jako nájemcem, ze dne 30.11.2015
- nájemní smlouva na pronájem bytu uzavřená mezi Městem Písek jako pronajímatelem a Maumerem Redžepi jako nájemcem, ze dne 18.10.2022
- nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor uzavřená mezi manželi Milanem Škodou a Ivanou Škodovou jako pronajímatelem a Maumerem Redžepi jako nájemcem, ze dne 26.2.2019
- nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor uzavřená mezi manželi Milanem Škodou a Ivanou Škodovou jako pronajímatelem a Ing. Milenou Soudnou jako nájemcem, ze dne 31.12.2015
- prohlášení o zřízení služebnosti stezky zřízené Městem Písek jako vlastníkem, ze dne 14.10.2022

Pro vypracování ocenění byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- Kraj-jihocesky.cz
- Geoportál Jihočeského kraje
- Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN)
- [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
- [jiho.ceskereality.cz/](http://jiho.ceskereality.cz/)
- a další realitní servery

### **Prohlídka předmětu ocenění**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 19.12.2022 za přítomnosti zástupce zadavatele paní Ing. Petry Jarošové. Během prohlídky byla znalci umožněna prohlídka interiéru a exteriéru oceňovaných budov, zaměření zásadních parametrů a pořízení fotodokumentace. Znalci, i přes jeho výslovnou žádost, nebyl umožněn přístup do nebytového prostoru v 1.NP budovy č.p. 185, dále označeném jako jednotka č. 185/1 a bytu ve 2.NP, dále označeném jako jednotka č. 185/3. Dispozice těchto jednotek byla převzata z projektové dokumentace a jejich technický stav z informací poskytnutých bývalým vlastníkem panem Milanem Škodou.

Ocenění je provedeno podle stavu předmětu ocenění ke dni konání místního šetření.

## **2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ**

### **Prohlášení**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se zadavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

### **Předpoklady**

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců zadavatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### **Věcná omezení**

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

## **2.4 PRÁVNÍ STAV**

### **Vlastnictví pozemků a budov**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1 v k.ú. Písek je Město Písek.

### **Stavebněprávní stav**

Ke stavebněprávnímu stavu předmětu ocenění nebyla předložena žádná dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav předmětu ocenění je bez závažnějších závad. Pozemky p.č. st. 128/1, st. 128/2 a budovy č.p. 102 a 185 se nachází v památkové zóně.

### **Přístup**

Předmět ocenění je přímo přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Pozemek p.č. st. 128/1 s budovou č.p.102 z komunikace na pozemku p.č. 2090/21 – Velké náměstí, vedeném v katastru nemovitostí se způsobem využití ostatní plocha – ostatní komunikace ve vlastnictví Města Písek. Pozemek p.č. st. 128/2 s budovou č.p.185 z komunikace na pozemku p.č. 1 – Palackého sady, vedeném v katastru nemovitostí se způsobem využití ostatní plocha – zeleň ve vlastnictví Města Písek. Pozemek p.č. st.128/1 s budovou č.p. 102 má zajištěn příjezd i přístup z veřejné komunikace právně i fyzicky. Pozemek p.č. st. 128/2 má zajištěn přístup z veřejné komunikace právně i fyzicky, příjezd je fyzicky možný, ale s ohledem na využití přístupového pozemku p.č. 1 jako veřejného parku, kde je zákaz vjezdu všech motorových vozidel, není příjezd až k hranici pozemku právně zajištěn.

### **Zástavní a jiná věcná práva**

Dle částečných výpisů z katastru nemovitostí LV č. 1 ze dne 6.12.2022 je vlastnictví předmětu ocenění omezeno:

- Věcným břemenem - služebnosti stezky spočívající v právu užívání, a to tak, že po služebných pozemcích lze chodit nebo se po nich dopravovat lidskou silou, a to nepřetržitě, bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně každý den v roce veřejností na dobu neurčitou, v rozsahu dle geom. plánu č. 7292-58/2022 s povinností k pozemku p.č. st. 128/1 a oprávněním pro pozemek p.č. 1 a 2090/21
- Věcným břemenem - služebnosti stezky spočívající v právu užívání, a to tak, že po služebných pozemcích lze chodit nebo se po nich dopravovat lidskou silou, a to nepřetržitě, bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně každý den v roce veřejností na dobu neurčitou, v rozsahu dle geom. plánu č. 7292-58/2022 s povinností k pozemku p.č. st. 128/2 a oprávněním pro pozemek p.č. 1 a 2090/21

*Komentář:* výše uvedená věcná břemena snižují využití předmětu ocenění. Výše této vady je samostatně oceněna v kapitole č. 4.3.2 Ocenění věcného břemene.

Na předložených výpisech z katastru nemovitostí nejsou uvedeny žádné další zápisy zatěžující předmět ocenění.

### **Nájemní vztahy**

Dle zadavatelem předložených nájemních smluv jsou pronajaty 4 jednotky v budově č.p. 185.

- Nájemní smlouva na pronájem bytu 1+kk v budově č.p. 185 ve 2.NP (dále označeno jako jednotka č. 185/5) uzavřená mezi Milanem Škodou jako pronajímatelem a Janem Jůzkem jako nájemcem, ze dne 30.11.2015. Doba nájmu je sjednána na dobu určitou s trváním od 1.12.2015 do 31.12.2016 s možností automatického prodloužení do 31.12. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany si dohodly vyloučení zákonné úpravy prolongace nájmu bytu dle §2285 občanského zákoníku. Výše nájemného je sjednána 3 500 Kč měsíčně. Zálohy na spotřebu a služby jsou hrazeny samostatně.
- Nájemní smlouva na pronájem bytu 2+1 v budově č.p. 185 (dále označeno jako jednotka č. 185/3) uzavřená mezi Městem Písek jako pronajímatelem a Maumerem Redžepi jako nájemcem, ze dne 18.10.2022. Doba nájmu je sjednána na dobu určitou s trváním od 1.11.2022 do 31.12.2023 bez možnosti automatického prodloužení. Výše nájemného je sjednána 5 355 Kč měsíčně. Zálohy na spotřebu a služby jsou hrazeny samostatně.
- Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor v 1.NP v budově č.p. 185 (dále označeno jako jednotka č. 185/1) uzavřená mezi manželi Milanem Škodou a Ivanou Škodovou jako pronajímatelem a Maumerem Redžepi jako nájemcem, ze dne 26.2.2019. Doba nájmu je sjednána na dobu určitou s trváním od 1.8.2019 do 31.12.2019. Smluvní strany si dohodly vyloučení aplikace §2285 a §2287 občanského zákoníku. Výše nájemného je sjednána 5 000 Kč měsíčně. Zálohy na spotřebu a služby jsou hrazeny samostatně.
- Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor v budově č.p. 185 (dále označeno jako jednotka č. 185/2) uzavřená mezi manželi Milanem Škodou a Ivanou Škodovou jako pronajímatelem a Ing. Milenou Soudnou jako nájemcem, ze dne 31.12.2015. Doba nájmu je sjednána na dobu určitou s trváním od 1.1.2016 do 31.12.2016. Smluvní strany si dohodly vyloučení aplikace §2285 a §2287 občanského zákoníku. Výše nájemného je sjednána 3 000 Kč měsíčně. Zálohy na spotřebu a služby jsou hrazeny samostatně.

Zadavatel dále sdělil znalci formou e-mailu, že veškeré uzavřené nájemní smlouvy jsou platné v nezměněné formě, bez dodatků. Výše nájemného není navýšena, pouze došlo k úpravě výše záloh na spotřebu a služby. Znalec neprováděl další šetření pro ověření této skutečnosti.

*Komentář:* jedná se o standardní nájemní vztahy, umožňující vlastníkovvi po skončení příslušného období, které je v tomto případě maximálně do 31.12.2023, pronajmout tyto prostory jiné osobě nebo je užívat pro vlastní potřebu. Tyto nájemní vztahy nemají vliv na výslednou hodnotu předmětu ocenění.

### **Upozornění**

Případná omezení vlastnických práv nezapsaná na výpisech z katastru nemovitostí nebyla zohledněna.

## **3. METODY OCEŇOVÁNÍ**

Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

### **3.1 OBVYKLÁ CENA**

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### **3.2 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 rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **3.3 VÝSLEDNÁ KATEGORIE CENY/HODNOTY**

Znalec za pomoci informací uvedených ve Veřejném seznamu – Katastru nemovitostí, prováděl průzkum realizovaných prodejů a podařilo se mu zajistit dostatečné množství sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku, které by byly srovnatelné svou polohou, rozsahem a technickým stavem s předmětem ocenění. Výsledek tohoto znaleckého posudku je v úrovni ceny obvyklé.

#### **3.3.1 VÝLUKA §1c PROVÁDĚCÍ VYHLÁŠKY**

Vzhledem k účelu ocenění zadavatel odmítá určení ceny zjištěné dle §1c prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 424/2021 Sb. Výsledek tohoto znaleckého posudku je pouze v úrovni ceny obvyklé.

### **3.4 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ**

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

#### **3.4.1 NÁKLADOVÁ METODA**

##### ***Nákladová metoda***

Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

##### ***Věcná hodnota nemovitých věcí***

V případě nemovitých věcí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovité věci stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitá věc v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovité věci. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

#### **3.4.2 VÝNOSOVÝ METODA**

##### ***Výnosová metoda***

Výnosová metoda je založena na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění je analýza výnosů, nákladů, investic a kapitalizační míry.

#### **3.4.3 POROVNÁVACÍ METODA**

##### ***Porovnávací metoda***

Při ocenění za použití porovnávací metody se odhaduje cena obvyklá, resp. tržní hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků mezi nezávislými partnery a nabídkových cen v realitní inzerci, porovnatelných s oceňovaným majetkem.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následně je provedena analýza těchto informací se zohledněním rozdílů mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

### **3.5 OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN**

Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku řeší ocenění věcných břemen v §16b, který zní:

- 1) Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.
- 2) U služebnosti se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.
- 3) U reálného břemene zohledňuje roční užitek ve prospěch oprávněného.
- 4) Časově neomezené reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady

uvedené ve smlouvě. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

- 5) Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užítu a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška, tj. vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., konkrétně § 39a a § 39b.
- 6) Ocenění podle odstavců 2 až 4 se nepoužije, lze-li cenu věcného břemene zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.

## **4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ**

### **4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ**

#### **4.1.1 POLOHA**

Předmět ocenění se nachází v Písku, konkrétně přímo v historickém centru v památkové zóně ve Vnitřním Městě. Budova č.p. 102 je přístupná přímo z Velkého náměstí a budova č.p. 185 z Palackého sadů. Budovami prochází na úrovni 1.NP veřejně přístupná pasáž spojující Velké náměstí a Palackého sady. Z této pasáže je rovněž vstup do obou budov. Budovy jsou včleněné do původní zástavby městských domů s kombinací obchodního/komerčního využití a bydlení. Příjezd vozidlem je možný pouze k budově č.p. 102 a to z Velkého náměstí, kde je zároveň možné parkování. Přímo k budově č.p. 185 příjezd vozidlem není možný, nejbližší položená komunikace (Fügnerovo náměstí) je vzdálena přibližně 70 m, zde je rovněž možné parkování. Parkování na uvedených místech je v obou případech zpoplatněné, a to i pro rezidenty.

Z pohledu komerčního využití se jedná o atraktivní lokalitu centra města s hustým provozem pěších, kde pro příjezd vozidlem je nutné počítat s placeným parkováním. Komerční využití je ale výrazně postiženo stávajícím trendem nákupů v nákupních zónách, retail parcích atd., kde zůstávají v centrech měst spíše menší obchůdky, kavárny, restaurace, řemeslné prodejny a reprezentativní kanceláře.

Z pohledu bydlení jde o méně vyhledávanou lokalitu, obecně bydlení v centrech měst sebou přináší prestiž místa, ale především zvýšený ruch z okolí, komplikovanější příjezd a nutnost placeného parkování.

Celkově lze polohu předmětu ocenění díky její jedinečnosti považovat za atraktivní – prestižní, ale zároveň za zatíženou omezeními plynoucími z ochrany území komplikující provedení rekonstrukcí a stavebních úprav, a pro bydlení rušivými vlivy hustého provozu. Nemovité věci v obdobných lokalitách jsou obchodovány ojediněle.

#### **4.1.2 STRUČNÝ POPIS**

Předmětem ocenění jsou dva na sebe navazující pozemky zastavěné dvěma budovami, které jsou vzájemně propojené na úrovni 1.NP veřejně přístupnou pasáží. Tato pasáž je v celé své délce zastřešená, na krajích prochází budovami č.p. 102 a 185 a přibližně uprostřed je jen zastřešena z důvodu ochrany před vnějšími vlivy. Vstup do budov je z veřejných komunikací a z uvedené pasáže. Obě budovy mají vlastní vstupy a vlastní přípojky inženýrských sítí, jsou využitelné samostatně. Oceňované pozemky jsou téměř zcela zastavěné předmětnými budovami č.p. 102 a 185. Budovy nemají v katastru nemovitostí samostatně vymezené jednotky.

### **4.2 POPIS OBJEKTU**

#### **4.2.1 BUDOVA Č.P. 102 – BUDOVA BYDLENÍ, KTERÁ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. ST. 128/1**

##### ***Využití a dispozice***

Jedná se o vnitřní řadový bytový dům s komerčními prostory s jedním podzemním podlažím, třemi nadzemními podlažími a nevyužitým podkrovím. V 1.PP jsou nevyužívané sklepy. V budově nejsou vymezené jednotky, v dalším popisu jsou uvedena čísla jednotek pouze pro lepší orientaci a v souladu s označením ve výpočtech. V 1.NP jsou 2 samostatné nebytové prostory, pasáž a vstup na schodiště do 2.NP. Nebytový prostor jednotka č. 102/1 je přímo přístupný z Velkého náměstí do kterého má orientované výlohy. Druhý nebytový prostor jednotka č. 102/2 má přístup z pasáže, přirozené osvětlení má pouze malým oknem. Ve 2.NP je byt jednotka č. 102/3 o dispozici 2+1 skládající se z 2 pokojů, kuchyně, koupelny, WC, skladu a šatny. Dále nebytový prostor jednotka č. 102/4 – bývalé kadeřnictví, prostorná vstupní chodba a schodiště. Ve 3.NP je byt jednotka č. 102/5 o dispozici 2+1 skládající se z 2 pokojů, kuchyně s verandou, koupelny, WC, komory (místnosti pro služku), spíže a chodby. Dále společná chodba se schodištěm a nevyužitá půda nad jednotkou č. 102/4. Na úrovni 4.NP je nad jednotkou č. 102/5 nevyužitá půda.

### **Stavební popis**

Nosná svislá konstrukce je zděná z masivního smíšeného zdiva. Stropy mezi 1.PP a 1.NP jsou klenbové, zbývající stropy jsou rovné betonové a především dřevěné trámové. Krov dřevěný trámový, krytina z betonových tašek, klempířské prvky z Pz plechu. Schodiště betonové, na půdu s dřevěnými stupni. Okna orientovaná do Velkého náměstí jsou novější dřevěná zdvojená, výkladce v 1.NP jsou kovové jednoduché, v jednotce č. 102/4 dřevěná zdvojená, další dřevěná jednoduchá. Dveře dřevěné. Podlahy betonové a prkenné, v pokojích s parketami. Místy jsou staré PVC povlaky a keramická dlažba. V jednotce č. 102/1 je žulové leštěná dlažba. V pasáži provedena kamenná dlažba. Vnitřní omítky hladké štukové, vnější uliční fasáda vápenocementová probarvená s reliéfy. Objekt má provedenou přípojku vodovodu, kanalizace a elektro. Rozvody jsou původní, pouze dílčí provedené rekonstrukce elektro a vodovodu. Veškeré rozvody byly ke dni konání místního šetření nefunkční. Vytápění bylo řešeno individuálně lokálními elektrickými topidly – nyní rovněž nefunkční. Zařizovací předměty jsou původní, zastaralé.

### **Technický stav**

Celkový technický stav budovy je průměrný až zhoršený, ale stabilizovaný, střešní krytina byla vyměněna přibližně před 15 – 20 lety, do budovy nezatéká. Další z posledních provedených úprav byla výměna oken směrem do Velkého náměstí a úpravy interiéru jednotky č. 102/1 a 102/4 (bývalé kadeřnictví), které jsou však nyní poničené a bez opravy nepoužitelné. Na úrovni 1.PP a 1.NP je zřejmé vztlínání zemní vlhkosti. Jednotka č. 102/2 (bývalá solná jeskyně) je zdemolovaná. Zásadním nedostatkem jsou původní rozvody a zastaralé vybavení.

Ve stávajícím stavu je budova bez provedení rekonstrukce rozvodů, vytápění a vybavení neobyvatelná. Hospodárnost budovy nebyla ověřována, ale na základě provedeného místního šetření lze odhadovat vysokou energetickou náročnost na vytápění.

### **Stáří stavby**

Doklad o stáří předložen nebyl. Na základě údajů zjištěných ze stavebního archivu Města Písek byla budova dokončena v roce 1933.

## **4.2.2 BUDOVA Č.P. 185 – VÍCEÚČELOVÁ BUDOVA, KTERÁ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. ST. 128/2**

### **Využití a dispozice**

Jedná se o vnitřní řadový bytový dům s komerčními prostory s jedním podzemním podlažím, třemi nadzemními podlažními a nevyužitým podkrovím. V budově nejsou vymezené jednotky, v dalším popisu jsou uvedena čísla jednotek pouze pro lepší orientaci a v souladu s označením ve výpočtech. V 1.PP jsou nevyužívané sklepy a bývalá kotelna. V 1.NP je 1 nebytový prostor jednotka č. 185/1, pasáž, malý dvorek, společná chodba a vstup na schodiště. Nebytový prostor jednotka č. 185/1 je přístupný z pasáže, využíván jako přípravná a zázemí zmrzlinářství, pronajatý na dobu určitou, nájemcem je pan Muamer Redžepi. Do této jednotky nebyl znalcí umožněn přístup. Ve 2.NP je 1 nebytový prostor, 1 byt a společná chodba se schodištěm. Nebytový prostor jednotka č. 185/2 je využíván pro masáže, je pronajatý na dobu určitou, nájemcem je paní Ing. Milena Soudná. Jednotka se skládá ze dvou místností, chodby a 2 WC. Dále byt jednotka č. 185/3 pronajatý na dobu určitou, nájemcem je pan Muamer Redžepi. Do této jednotky nebyl znalcí umožněn přístup. Dle zjištěných informací z projektové dokumentace a od pana Milana Škody je dispozice bytu 2+1 skládající se ze 2 pokojů, kuchyně, koupelny společné s WC a chodby, k bytu náleží lodžie. Ve 3.NP jsou 2 byty a společná chodba se schodištěm. Byt jednotka č. 185/4, který byl ke dni konání místního šetření v rekonstrukci, odhadovaná dispozice je 3+1 skládající se z 3 pokojů, kuchyně, koupelny, WC, spíže a chodby. Byt jednotka 185/5 pronajatý na dobu určitou, nájemcem je pan Jan Jůzek. Dispozice bytu je 1+1 skládající se z 1 pokoje, kuchyně, koupelny s WC a chodby, z kuchyně je přístupný balkon. Na úrovni 4.NP je jedna samostatně přístupná místnost – sklad, společná chodba se schodištěm a nevyužitá půda.

### **Stavební popis**

Nosná svislá konstrukce je zděná z masivního smíšeného zdiva. Stropy rovné betonové a především dřevěné trámové. Krov dřevěný trámový, krytina z betonových tašek, klempířské prvky z Pz plechu. Schodiště betonové. Okna dřevěná dvojí a jednoduchá, v nebytovém prostoru jednotka č. 185/1 kovová zdvojená. Dveře dřevěné. Podlahy betonové a prkenné, v pokojích s parketami. Místy jsou staré PVC a textilní povlaky, keramická dlažba. V pasáži provedena kamenná dlažba. Vnitřní omítky hladké štukové, vnější uliční fasáda vápenocementová. Objekt má provedenou přípojku vodovodu, kanalizace, elektro a plynovodu – plynovod je údajně nefunkční, je zde jen potrubí. V užívaných prostorech jsou funkční rozvody vody, kanalizace, elektro. Vytápění je řešeno individuálně v každé jednotce, lokálními elektrickými topidly, v jednotce č. 185/2 je provedeno etážové topení s elektrokotlem, v jednotce 185/4 vytápění není. Ohřev TUV elektrickými bojlerů individuálně. Zařizovací předměty jsou původní, zastaralé, ale funkční.

### Technický stav

Celkový technický stav budovy je průměrný, stabilizovaný, do budovy nezatéká. Na úrovni 1.PP a 1.NP je zřejmé vzlínání zemní vlhkosti. Mezi poslední stavební úpravy patří rekonstrukce bytu jednotka č. 185/3 a výměna klempířských konstrukcí. Zbylé konstrukce jsou původní s částečnými úpravami v 80. letech 20. století. Byt jednotka č. 185/4 je ke dni konání místního šetření neobyvatelný se započatou rekonstrukcí – provedeny bourací práce. Zásadním nedostatkem jsou původní rozvody a zastaralé vybavení.

Ve stávajícím stavu je budova podstandardně vybavena a využitelná pouze na úrovni nižšího standardu. Hospodárnost budovy nebyla ověřována, ale na základě provedeného místního šetření lze odhadovat vysokou energetickou náročnost na vytápění.

### Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Na základě údajů zjištěných ze stavebního archivu Města Písek byla budova dokončena v roce 1935.

## 4.2.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY A VEDLEJŠÍ STAVBY

- Přípojky elektrické energie
- Přípojky vodovodu
- Přípojky kanalizace

## 4.2.4 POPIS POZEMKU

Jedná se o ocenění následujících pozemků v k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek:

- **pozemek p.č. st.128/1 o výměře 314 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: Vnitřní Město, č.p. 102 bytový dům - zapsaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem ochrany památkové zóny – budova, pozemek v památkové zóně**
- **pozemek p.č. st.128/2 o výměře 219 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: Vnitřní Město, č.p. 185 víceúčelová stavba - zapsaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem ochrany památkové zóny – budova, pozemek v památkové zóně**

Pozemek p.č. st.128/1 je zcela zastavěn oceňovanou budovou č.p. 102, která je jeho součástí. Pozemek p.č. st.128/2 je až na malý dvorek o ploše 24 m<sup>2</sup> zcela zastavěn oceňovanou budovou č.p. 185, která je jeho součástí. Další využití předmětných pozemků není bez demolice na nich nacházejících se staveb možná. Pozemky se nachází v památkové zóně, tj. typ památkového území, kterému je vyhláškou ministerstva kultury udělen zvláštní status se zvýšenou památkovou ochranou, z čehož pro ně k využití vyplývá povinnost vyjádření příslušného památkového úřadu. Pozemky jsou přímo přístupné z veřejné komunikace a je možné je napojit na všechny dostupné inženýrské sítě.

Dle platného územního plánu Města Písek po změnách č. 1, 2, 3 a 4 se pozemky p.č. st.128/1 a st. 128/2 nachází v plochách smíšených obytných - centrálních (SM-C).

Text UPO:

#### **plochy smíšené obytné - centrální (SM-C)**

a) převažující účel využití

- bydlení v centru města, tj. vysoce koncentrovaná obytná zástavba v uličních blocích s vysokým podílem staveb a zařízení občanského vybavení místního i nadmístního významu (obchody, peněžní ústavy, veřejné ubytování a stravování, úřady, služby, drobná výroba ap.)

b) přípustné

- bytové i rodinné domy

- administrativní a správní budovy

- peněžní ústavy

- kulturní zařízení a stavby, galerie, zábavní střediska

- předškolní a školská zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit

- sportovní stavby a zařízení

- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče

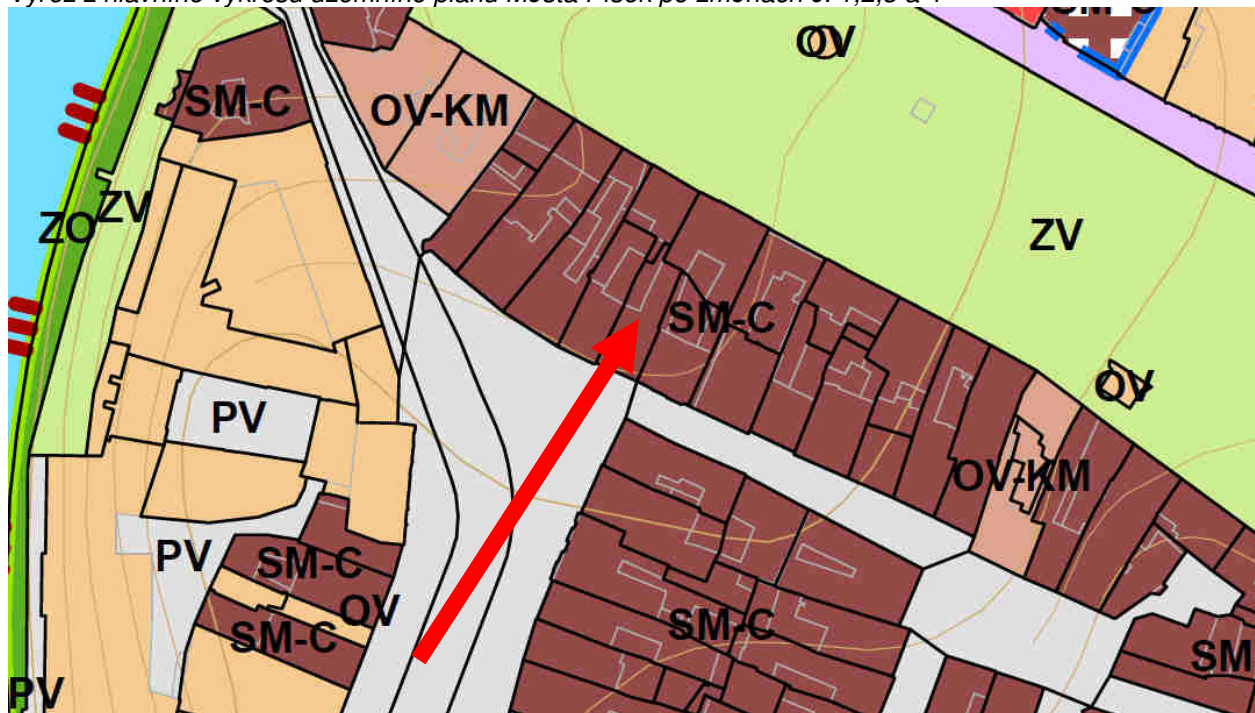
- maloobchodní zařízení do 800 m<sup>2</sup> prodejních ploch

- veřejné ubytování a stravování

- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, které jsou slučitelné s bydlením (tj. provozů, jejichž negativní vlivy na životní a obytné prostředí nepřekročí hranice vlastního pozemku)

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
- ostatní ubytovací zařízení, pokud z hlediska hygienického je jejich umístění slučitelné s hlavní funkcí území
- d) podmínky prostorového uspořádání
- nové stavby i přestavby musí respektovat charakter navazující zástavby a podmínky MPZ Písek, zachovat v objektu min. 50%ní podíl funkce bydlení
- V ploše přestavby P1-1/20 je stanoven minimální podíl zeleně na 60% z celkové výměry plochy přestavby. Výška budoucí zástavby je stanovena na maximálně 2 NP. V případě realizace 2 NP není připuštěno realizovat obytné podkroví.
- e) nepřípustné
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

*Výřez z hlavního výkresu územního plánu Města Písek po změnách č. 1,2,3 a 4*



### 4.3 POSTUPY OCENĚNÍ

#### 4.3.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Reprodukční cena byla stanovena za pomoci Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2022. Reprodukční cena venkovních úprav byla stanovena procentem z reprodukční ceny hlavních staveb. Výše podílu venkovních úprav se na základě dlouhodobého sledování pohybuje u zcela zastavěných pozemků v úrovni přibližně 0,5%.

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovité věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

#### Rekapitulace výměr

<b>Zastavěná plocha a obestavěný prostor, č.p. 102</b>		
podlaží	zastavená plocha m <sup>2</sup>	obestavěný prostor m <sup>3</sup>
1.PP	85	221
1.NP	314	989
2.NP	229	847
3.NP	229	603
4.NP	145	514
<b>celkem</b>	<b>1002</b>	<b>3175</b>

<b>Zastavěná plocha a obestavěný prostor, č.p. 185</b>		
podlaží	zastavená plocha m <sup>2</sup>	obestavěný prostor m <sup>3</sup>
1.PP	138	331
1.NP	195	781
2.NP	180	719
3.NP	180	719
4.NP	180	478
<b>celkem</b>	<b>872</b>	<b>3028</b>

		užitná plocha m <sup>2</sup>
budova - využití		
<b>bytový dům č.p. 102, který je součástí p.č. st.128/1</b>		
1.PP - sklepy		50,87
1.NP - jednotka č.102/1, nebytový prostor, bývalá prodejna knih		81,84
1.NP - jednotka č.102/2, nebytový prostor, bývalá solná jeskyně		33,03
1.NP - průchod		93,00
1.NP - schodiště do 2.NP		7,78
2.NP - jednotka č.102/3, byt		88,43
2.NP - jednotka č. 102/4, nebytový prostor, bývalé kadeřnictví		72,89
2.NP - společná chodba a schodiště		22,51
3.NP - jednotka č. 102/5, byt		99,78
3.NP - společná chodba a schodiště		17,82
3.NP - půda		84,04
4.NP - půda		145,06
<b>bytový dům č.p. 102 celkem</b>		<b>797,05</b>

budova - využití	užitná plocha m <sup>2</sup>
<b>bytový dům č.p. 185, který je součástí p.č. st.128/2</b>	
1.PP - sklepy	89,54
1.NP - jednotka č. 185/1, nebytový prostor, bývalá restaurace	95,24
1.NP - průchod	46,00
2.NP - jednotka č. 185/2, nebytový prostor (masáže)	62,47
2.NP - jednotka č. 185/3, byt (pan Redžepi)	60,53
2.NP - společná chodba a schodiště	14,95
3.NP - jednotka č. 185/4, byt (rozbouraný)	81,01
3.NP - jednotka č. 185/5, byt (pan Jůzek)	45,06
3.NP - společná chodba a schodiště	14,27
4.NP - pokoj/sklad	12,17
4.NP - půda	126,52
4.NP - schodiště	14,16
<b>bytový dům č.p. 185 celkem</b>	<b>661,93</b>

<b>Budova č.p.102, která je součástí pozemku p.č. st.128/1</b>		
Zastavěná plocha 1.NP	314	m <sup>2</sup>
Užitná (podlahová) plocha	704	m <sup>2</sup>
Pronajatelná plocha	376	m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor	3 175	m <sup>3</sup>
JKSO	803.5.1	-
Jednotková cena dle JKSO	6 945	Kč/m <sup>3</sup>
Reprodukční cena objektu	22 050 396	Kč
Opotřebení/nedokončení (odborným odhadem)	70	%
Věcná cena stavby	6 615 119	Kč
<b>Budova č.p.185, která je součástí pozemku p.č. st.128/2</b>		
Zastavěná plocha 1.NP	195	m <sup>2</sup>
Užitná (podlahová) plocha	616	m <sup>2</sup>
Pronajatelná plocha	356	m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor	3 028	m <sup>3</sup>
JKSO	803.5.1	-
Jednotková cena dle JKSO	6 945	Kč/m <sup>3</sup>
Reprodukční cena objektu	21 029 091	Kč
Opotřebení (odborným odhadem)	70	%
Věcná cena stavby	6 308 727	Kč
<b>Venkovní úpravy a vedlejší stavby</b>		
% z reprodukční ceny hlavních staveb	0,5	%
Reprodukční cena venkovních úprav	215 397	Kč
Opotřebení (odborným odhadem)	60	%
Věcná cena venkovních úprav	86 159	Kč

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje **jako by byly nezastavěné**. Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku.

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Volné pozemky určené k zastavění v této lokalitě se nevyskytují. Jediným způsobem jak získat pozemek k zastavění v této lokalitě je nákup pozemku se starší stavbou, která je následně odstraněna a nahrazena novou. Ceny pozemků určených pro rezidenční výstavbu v Písku se pohybují v úrovni 5 000 – 6 000 Kč/m<sup>2</sup>. Pouze pro potřeby stanovení věcné hodnoty předmětu ocenění v tomto znaleckém posudku je hodnota oceňovaných pozemků odhadnuta vzhledem k jedinečnosti lokality ve výši 12 000 Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Pozemky</b>		
Výměra pozemků	533	m <sup>2</sup>
Jednotková cena pozemku	12 000	Kč/m <sup>2</sup>
Věcná hodnota pozemků	6 396 000	Kč

**Metoda věcné hodnoty je v tomto případě pro stanovení ceny obvyklé pouze podpůrná, neboť nemá dostatečnou vypovídací schopnost o vývoji trhu a obchodovatelnosti s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě.** Při rozhodování potenciálního kupujícího o koupi předmětu ocenění tato metoda podává informaci o potřebných nákladech na pořízení nezastavěného pozemku a výstavbu obdobné nemovité věci v současné době a dále o aktuálním stavu opotřebení staveb, jak je vysvětleno v kapitole 3.4.1 Nákladová metoda.

#### 4.3.2 OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

##### **Obsah věcného břemene**

Předmětem ocenění je věcné břemeno – služebnosti stezky spočívající v právu užívání, a to tak, že po služebných pozemcích lze chodit nebo se po nich dopravovat lidskou silou, a to nepřetržitě, bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně každý den v roce veřejností na dobu neurčitou, v rozsahu dle geometrického plánu č. 7292-58/2022 s povinností k pozemku p.č. st. 128/1 a st. 128/2 (služebné pozemky) a oprávněním pro pozemek p.č. 1 a 2090/21 (panující pozemky).

- Rozsah služebnosti je vymezen v geometrickém plánu č. 7292-58/2022, který je přílohou č. 3 tohoto znaleckého posudku
- Pozemek p.č. st. 128/1 je zatížen služebností stezky spočívající v právu užívání v rozsahu 93 m<sup>2</sup> - odměřeno z geometrického plánu
- Pozemek p.č. st. 128/2 je zatížen služebností stezky spočívající v právu užívání v rozsahu 46 m<sup>2</sup> - odměřeno z geometrického plánu
- Dle zřizující smlouvy se vlastníci služebných pozemků dále zavazují strpět v průchodu provádění oprav, úprav, rekonstrukce a běžné údržby průchodu, osvětlení, elektroinstalace a kamerového systému vlastníkem panujících pozemků
- Služebnost je zřízena na dobu neurčitou
- Služebnost je zřízena bezúplatně
- Služebnost vznikne vkladem do katastru nemovitostí
- V současné době je vlastníci panujících i služebných pozemků shodný a je jím Město Písek

Ocenění věcného břemene – služebnosti se provádí výnosovým způsobem na základě stanovení ročního užitku, odpovídajícího obvyklým, případně simulovaným nájmům, kapitalizační míry, doby trvání věcného břemene a zohlednění znehodnocení povinného pozemku/majetku.

Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška, tj. vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., konkrétně § 39a.

Věcné břemeno je zřízeno k pasáži určené pro veřejný průchod. Tato pasáž je zároveň využívána pro přístup do oceňovaných budov a to jak pro vlastníka, resp. nájemníky, tak pro zákazníky/klienty nájemníků, z tohoto důvodu je odhadnuta míra zatížení jen 30%. Věcné břemeno je vztaženo k pozemku, ale zároveň se jedná o užitou plochu, resp. část zastavěné plochy příslušné stavby. Obdobné plochy nejsou obvykle pronajímány, z tohoto důvodu je dílčí roční užitek z věcného břemene odhadnut jako procento z hodnoty plochy zatížené věcným břemenem, která je stanovena vynásobením plochy věcného břemene a jednotkové porovnávací hodnoty pro daný objekt. Tato jednotková porovnávací hodnota je převzata z ocenění budov č.p. 102 a 185 porovnávací metodou, porovnáním přes celkovou zastavěnou plochu všech podlaží, viz kapitola 4.3.4 Metoda porovnávací.

<b>Ocenění vady věcného břemene na p.č. st.128/1</b>			
plocha věcného břemene na pozemku p.č. st.128/1	$P$	93	m <sup>2</sup>
jednotková hodnota plochy zatížené věcným břemenem	$CP$	11 851	Kč/m <sup>2</sup>
hodnota předmětné plochy zatížené věcným břemenem	$Cop = P \times CP$	1 102 143	Kč
doba trvání věcného břemene		neurčito	
koeficient míry užítu - míra zatížením věcného břemene	$KOi$	30	%
procentuální obvyklý roční nájem z hodnoty plochy věcného břemene	$RN$	5	%
dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene	$RUi = Cop \times RN$	55 107	Kč/rok
roční užitek oprávněného z věcného břemene	$RUo = RUi \times KOi$	16 532	Kč/rok
míra kapitalizace	$p$	4,5	%
cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou	$CBn = RUo / p$	367 381	Kč
<b>cena věcného břemene zřízeného na p.č. st.128/1 zaokrouhleně</b>		<b>367 000</b>	<b>Kč</b>

<b>Ocenění vady věcného břemene na p.č. st.128/2</b>			
plocha věcného břemene na pozemku p.č. st.128/2	$P$	46	m <sup>2</sup>
jednotková hodnota plochy zatížené věcným břemenem	$CP$	12 094	Kč/m <sup>2</sup>
hodnota předmětné plochy zatížené věcným břemenem	$Cop = P \times CP$	556 324	Kč
doba trvání věcného břemene		neurčito	
koeficient míry užítu - míra zatížením věcného břemene	$KOi$	30	%
procentuální obvyklý roční nájem z hodnoty plochy věcného břemene	$RN$	5	%
dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene	$RUi = Cop \times RN$	27 816	Kč/rok
roční užitek oprávněného z věcného břemene	$RUo = RUi \times KOi$	8 345	Kč/rok
míra kapitalizace	$p$	4,5	%
cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou	$CBn = RUo / p$	185 441	Kč
<b>cena věcného břemene zřízeného na p.č. st.128/2 zaokrouhleně</b>		<b>185 000</b>	<b>Kč</b>

<b>Cena věcných břemen celkem zaokrouhleně</b>	<b>550 000 Kč</b>
--	-------------------

Výše uvedená věcná břemena působí k tíži předmětu ocenění, z tohoto důvodu je výsledná cena obvyklá předmětu ocenění o cenu věcných břemen snížena.

#### 4.3.3 METODA VÝNOSOVÁ

Část budovy č.p. 185 je pronajata, ale naproti tomu její zbylá část stejně jako všechny pronajímatelné prostory v budově č.p. 102 neumožňují v současném stavu bez provedení rekonstrukce/oprav využití. Není tak možné stanovit roční příjem z pronájmu užitných prostor. Z tohoto důvodu nebyla výnosová metoda pro odhad výsledné ceny obvyklé použita.

#### 4.3.4 METODA POROVNÁVACÍ

V porovnávací metodě byly pro stanovení výsledku použity realizované ceny za prodej obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách v roce 2021 a 2022. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů (cenové údaje CUZK). Vybrané nemovité věci jsou porovnávány s předmětem ocenění zejména z hlediska polohy, velikosti, funkční využitelnosti, atd.

Porovnávané nemovité věci v této části byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy:

- **vliv prodejnosti**, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího, v případě realizovaných prodejů rovněž zohledňuje vývoj cen od doby prodeje do doby zpracování znaleckého posudku,
- **vliv polohy**, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovité věci,
- **vliv dopravní dostupnosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti a možnosti parkování porovnávané a oceňované nemovité věci,
- **vliv technického stavu**, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovité věci s ohledem na prováděnou údržbu, atd.,
- **vliv vybavenosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovité věci (inženýrské sítě, vytápění, atd.),
- **vliv funkční využitelnosti**, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuálně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům, dále zda má porovnávaný objekt stejný počet podlaží s obdobným způsobem využití jako oceňovaný objekt, zda má sklep, využitý půdní prostor, atd.,
- **vliv velikosti pozemku**, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k stavbě, příp. jejich další zastavitelnost,
- **vliv velikosti objektu**, který zohledňuje rozdíl v absolutní velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným, s tím, že menší objekty jsou obchodovány za vyšší jednotkové ceny než větší objekty.

Ocenění porovnávací metodou je s ohledem na možnost samostatného využití a rozdílného vybavení stavby č.p. 102 a 185 provedeno pro každou stavbu samostatně. Jako srovnávací jednotka pro odhad porovnávací hodnoty byl použit 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží. Hodnocení jednotlivých cenotvorných vlivů ve vztahu k předmětu ocenění je uvedeno níže pro budovu č.p. 102 na stránkách č. 17, 18 a pro budovu č.p. 185 na stránkách č. 19, 20. Po zohlednění výše popsaných vlivů je pro budovu č.p. 102 odpovídající zaokrouhlená porovnávací hodnota 12 000 000 Kč, tj. 11 851 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pro budovu č.p. 185 odpovídající zaokrouhlená porovnávací hodnota 10 500 000 Kč, tj. 12 094 Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění porovnáním přes celkovou zastavěnou plochu všech podlaží je 22 500 000 Kč.

Jak je uvedeno výše v kapitole 4.3.1 Metoda věcné hodnoty, celková pronajatelná plocha budovy č.p. 102 je 376 m<sup>2</sup> a celková pronajatelná plocha budovy č.p. 185 je 356 m<sup>2</sup>, tj. celkem 732 m<sup>2</sup>. V této ploše nejsou započtené sklepy, společné prostory a nevyužité půdní prostory. Pro výslednou porovnávací hodnotu předmětu ocenění 22 500 000 Kč odpovídá jednotková cena 30 718 Kč/m<sup>2</sup> pronajatelné plochy a to včetně ploch, které nejsou bez provedení stavebních úprav využitelné.

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

### Popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Bytový dům č.p.102</b> <b>Písek, Velké náměstí</b> zdroj informací:	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, Havlíčkově náměstí</b> cenový údaj CUZK, V-903/2022-305 z 02/2022	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, Havlíčkově náměstí</b> cenový údaj CUZK, V-3728/2022-305 z 07/2022	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, ul. Čechova</b> cenový údaj CUZK, V-5543/2021-305 z 09/2021	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, ul. Ot. Ševčíka</b> cenový údaj CUZK, V-3144/2022-305 z 06/2022
	 <p>Polyfunkční dům č.p. 9 se 2 podlažími a nevyužitým podkrovím v sedlové lomené střeše. V 1.NP jsou 3 zrekonstruované a pronajaté ochodní prostory. Ve 2.NP jsou byty v původním stavu, jižní část 2.NP má okna pouze do malého dvora. Využití této jižní části objektu je sniženo právě tímto minimálním přirozeným osvětlením. Půda/podkroví není využita. Fasáda a střecha jsou po rekonstrukci.</p>	 <p>Multifunkční komerční dům č.p. 95 se 3 podlažími, vč. využitého podkroví, komerčních prostor k pronájmu. V současné době je z části pronajatý. Dům byl vystaven v 80. letech, stav je dobrý, ihned provozu schopný v hodný na pronájem komerčních prostor. V každém podlaží je dominantní společné sociální zázemí a schodiště. Dům je zděný, má betonové stropy, členitý sedlový krov s taškami z r. 2007 a žulové schodiště. Dveře, okna a výkladce jsou dřevěné. Vytápění centrální plynový kotel (2017).</p>	 <p>Budova se 4 NP. V 1.NP je hlavní vstup do objektu s průjezdem na zahradu, 2 nebytové prostory s přímým vstupem z ulice, byt 1+kk 41 m<sup>2</sup> a vstup do menšího sklepa. Ve 2.NP se nachází byt 4+1 163 m<sup>2</sup> s dvěma koupelnami a šatnou. Ve 3.NP je umístěn byt 5+kk o výměře 168 m<sup>2</sup> s 2 koupelnami a toaletami. Oba byty mají vstup na balkóny s výhledem do zahrady. Ve 4.NP se nachází podílný prostor bytu o výměře cca 110 m<sup>2</sup>. Dům byl kompletně zrekonstruován v roce 2004, zbyly pouze obvodové zdi. Dům je napojen na všechny sítě a na zahradě je vrt cca 30m.</p>	 <p>Budova č.p. 1133, rok výstavby 1931 s 1PP, 3NP a nevyužitým půdním prostorem. Za domem je dvůr ve vnitrobloku. V budově jsou 4 byty, z nichž 1 je nepronajatý, jeden je po celkové rekonstrukci (pronajatý). Vytápění 1xelektro, 1x aku, 2xplyn. V 1.PP jsou sklepy a garáž (pronajatá). V roce 2000 oprava zadní fasády, úprava přízemního bytu-rozšíření o nevyužitý prostor domu, v roce 2010 v celém domě vyměněná okna za plastová, v roce 2021-2022 oprava střechy po vichřici-nedokončeno. V 1.PP uvolněná dlažba v prostoru sklepů.</p>

### Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	314	586	334	1 102	552
Zastavěná plocha všech podlaží (m <sup>2</sup> )	1 002	1 626	855	785	850
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	17 000 000	16 700 000	15 000 000	13 100 000
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>-</b>	<b>10 455</b>	<b>19 532</b>	<b>19 108</b>	<b>15 412</b>

# Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Prodejnost	---	reálná	reálná	nárůst ceny	reálná
Poloha	---	obdobná	obdobná	méně atraktivní	méně atraktivní
Dopravní dostupnost	---	obdobná	obdobná	lepší	lepší
Technický stav objektu	---	lepší	lepší	lepší	lepší
Vybavenost budov	---	velmi výrazně lepší	velmi výrazně lepší	velmi výrazně lepší	velmi výrazně lepší
Funkční využitelnost	---	mírně větší	větší	větší	obdobná
Velikost pozemku	---	obdobná	obdobná	výrazně větší	větší
Velikost objektu	---	větší	mírně menší	mírně menší	výrazně menší

## Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	---	10 455	19 532	19 108	15 412
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	---	8 432	13 669	14 314	10 990
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>11 851</b>				
Zastavěná plocha všech podlaží (m <sup>2</sup> )	1 002				
Porovnávací hodnota (Kč)	11 872 196				
<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>12 000 000</b>				

**Výsledná porovnávací hodnota budovy č.p. 102**

**12 000 000 Kč**

# VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

## Popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
<b>Bytový dům č.p.185</b> <b>Písek, Palackého Sady</b> zdroj informací:	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, Havlíčkovo náměstí</b> cenový údaj CUZK, V-903/2022-305 z 02/2022	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, Havlíčkovo náměstí</b> cenový údaj CUZK, V-3728/2022-305 z 07/2022	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, ul. Čechova</b> cenový údaj CUZK, V-5543/2021-305 z 09/2021	<b>Bytový dům</b> <b>Písek, ul. Ot. Ševčíka</b> cenový údaj CUZK, V-3144/2022-305 z 06/2022
	 <p>Polyfunkční dům č.p. 9 se 2 podlažím a nevyužitým podkrovím v sedlové lomené střeše. V 1.NP jsou 3 zrekonstruované a pronajaté ochodní prostory. Ve 2.NP jsou byty v původním stavu, jižní část 2.NP má okna pouze do malého dvora. Využití této jižní části objektu je snižené právě tímto minimálním přirozeným osvětlením. Půda/podkroví není využita. Fasáda a střecha jsou po rekonstrukci.</p>	 <p>Multifunkční komerční dům č.p. 95 se 3 podlažím, vč. využitého podkroví, komerčních prostor k pronájmu. V současné době je z části pronajatý. Dům byl vystaven v 80. letech, stav je dobrý, ihned provozu schopný v hodný na pronájem komerčních prostor. V každém podlaží je dominantní společné sociální zázemí a schodiště. Dům je zděný, má betonové stropy, členitý sedlový krov s taškami z r. 2007 a žulové schodiště. Dveře, okna a výkladce jsou dřevěné. Vytápění centrální plynový kotel (2017).</p>	 <p>Budova se 4 NP. V 1.NP je hlavní vstup do objektu s průjezdem na zahradu, 2 nebytové prostory s přímým vstupem z ulice, byt 1+kk 41 m2 a vstup do menšího sklepa. Ve 2.NP se nachází byt 4+1 163 m2 s dvěma koupelnami a šatnou. Ve 3.NP je umístěn byt 5+kk o výměře 168 m2 s 2 koupelnami a toaletami. Oba byty mají vstup na balkóny s výhledem do zahrady. Ve 4.NP se nachází podní prostor připravený na vestavbu dalšího bytu o výměře cca 110 m2. Dům byl kompletně zrekonstruován v roce 2004, zbyly pouze obvodové zdi. Dům je napojen na všechny sítě a na zahradě je vrt cca 30m.</p>	 <p>Budova č.p. 1133, rok výstavby 1931 s 1PP, 3NP a nevyužitým půdním prostorem. Za domem je dvůr ve vnitrobloku. V budově jsou 4 byty, z nichž 1 je nepronajatý, jeden je po celkové rekonstrukci (pronajatý). Vytápění 1xelektro, 1x aku, 2xplyn. V 1.PP jsou sklepy a garáž (pronajatá). V roce 2000 oprava zadní fasády, úprava přízemního bytu-rozšíření o nevyužitý prostor domu, v roce 2010 v celém domě vyměněná okna za plastová, v roce 2021-2022 oprava střechy po vichřici-nedokončeno. V 1.PP uvolněná dlažba v prostoru sklepů.</p>

## Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	219	586	334	1 102	552
Zastavěná plocha všech podlaží (m <sup>2</sup> )	872	1 626	855	785	850
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	17 000 000	16 700 000	15 000 000	13 100 000
<b>Základní jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>-</b>	<b>10 455</b>	<b>19 532</b>	<b>19 108</b>	<b>15 412</b>

# Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Prodejnost	---	reálná	reálná	nárůst ceny	reálná
Poloha	---	obdobná	obdobná	méně atraktivní	méně atraktivní
Dopravní dostupnost	---	lepší	lepší	výrazně lepší	výrazně lepší
Technický stav objektu	---	lepší	lepší	lepší	lepší
Vybavenost budov	---	výrazně lepší	výrazně lepší	výrazně lepší	výrazně lepší
Funkční využitelnost	---	mírně větší	větší	větší	obdobná
Velikost pozemku	---	obdobná	obdobná	výrazně větší	výrazně větší
Velikost objektu	---	větší	obdobná	mírně menší	výrazně menší

## Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3	Porovnávaná nemovitost č. 4
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	---	10 455	19 532	19 108	15 412
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	---	8 578	14 113	14 462	11 222
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>12 094</b>				
Zastavěná plocha všech podlaží (m <sup>2</sup> )	872				
Porovnávací hodnota (Kč)	10 549 798				
<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>10 500 000</b>				

**Výsledná porovnávací hodnota budovy č.p. 185**

**10 500 000 Kč**

#### 4.3.5 HODNOCENÍ TRHU

Ceny nemovitých věcí dosáhly v průběhu první poloviny roku 2022 svého dlouhodobého maxima, následně ve druhé polovině roku dochází k výraznému zpomalení obchodování s nemovitými věcmi, trh jakoby se zastavil a vyčkával, co bude následovat. V současné době již pozorujeme pokles cen oproti předešlému období. Největší vliv na cenu nemovité věci má její poloha. Současný stav propadající se ekonomiky, snižující se hodnotě peněz a drahých hypotečních úvěrů nahrává spíše k financování nákupu nemovitých věcí z vlastních prostředků, kde tato investice má zároveň zmírnit snižující se hodnotu peněz.

S nemovitými věcmi obdobného charakteru, jako je předmět ocenění – tj. obytné domy s komerčním využitím v historickém centru města se obchoduje ojediněle. Takové obchody jsou velmi často spojené se zvláštní oblibou, resp. prestiží místa a zájemce bývá ochoten nákup přepлатit. Vzhledem k současné nepříznivé ekonomické situaci s vysokými cenami materiálů, energie a vysokých úrokových sazeb lze očekávat pro předmět ocenění horší obchodovatelnost.

#### 4.3.6 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PRO ODHAD CENY OBVYKLÉ PŘEDMĚTU OCEŇENÍ

Znalec měl za úkol odhadnout cenu obvyklou resp. tržní hodnotu předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů pro potřeby stanovení hodnoty majetku z důvodu jeho následného prodeje. Níže je uvedena rekapitulace výsledků ocenění.

<b>Rekapitulace výsledných hodnot:</b>	
Věcná hodnota oceňovaných budov	12 923 846 Kč
Věcná hodnota venkovních úprav	86 159 Kč
Věcná hodnota pozemků	6 396 000 Kč
Věcná hodnota celkem	<b>19 400 000 Kč</b>
Porovnávací hodnota - porovnání přes zastavěnou plochu všech podlaží	<b>22 500 000 Kč</b>
Cena věcného břemene průchodu/pasáže	- <b>550 000 Kč</b>

##### Výhody:

- Poloha v atraktivní lokalitě historického centra města
- Využití pro bydlení i komerci

##### Nevýhody:

- Zatížení předmětu ocenění věcným břemenem
- Umístění v památkové zóně
- Horší technický stav
- Vybavení budovy č.p. 102 neumožňuje její využití bez provedení stavebních úprav
- Vybavení budovy č.p. 185 je zastaralé
- Komplikované parkování na veřejných prostranstvích

##### Analýza:

Předmětem ocenění je výjimečný typ nemovité věci tvořený dvěma budovami v historickém centru města. Budovy je možné využít k bydlení i pro komerční účely. Obě budovy jsou ve zhoršeném technickém stavu bez provedených zásadních rekonstrukcí a se zastaralým vybavením. Investice na uvedení těchto budov do současného standardu bude vysoká. Další nevýhodou, resp. omezením je zatížení věcným břemenem stezky vedoucí pasáží napříč oběma budovami, komplikované parkování a nemožnost příjezdu automobilem až k hranici pozemku p.č. st.128/2.

Po posouzení všech získaných informací o předmětu ocenění, na základě provedených ocenění a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi, má z výše uvedených důvodů pro daný typ nemovité věci nejvěrohodnější vypovídací schopnost o ceně obvyklé, ve smyslu směnitelnosti na trhu, porovnávací metoda, v souladu s kterou po odečtení ceny věcného břemene odhaduji výslednou cenu obvyklou předmětu ocenění jako celku 22 000 000 Kč.

Cena dosažená prodejem předmětného majetku se může od výsledné tržní hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu.

## 5. Závěr

Znaleckým úkolem je odhadnout cenu obvyklou, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí popsaných v kapitole 2.1 Předmět ocenění v k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek s příslušenstvím pro potřeby stanovení hodnoty majetku z důvodu jeho následného prodeje.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny obvyklé k uvedenému datu,

**odhaduji cenu obvyklou předmětu ocenění:**

**22 000 000 Kč**

Slovy: dvacetdvamilionů korun českých

## 6. Upozornění

Znalci, i přes jeho výslovnou žádost, nebyl umožněn přístup do nebytového prostoru v 1.NP budovy č.p. 185, výše označeném jako jednotka č. 185/1 a bytu ve 2.NP, výše označeném jako jednotka č. 185/3. Dispozice těchto jednotek byla převzata z projektové dokumentace a jejich technický stav z informací poskytnutých bývalým vlastníkem panem Milanem Škodou. Za případný rozdíl získaných informací oproti skutečnosti znalec nenese zodpovědnost.

## 7. Přílohy

PŘÍLOHA	Č. 1:	FOTOKOPIE VÝPISŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA	Č. 2:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 3:	FOTOKOPIE GEOMETRICKÉHO PLÁNU Č. 7292-58/2022
PŘÍLOHA	Č. 4:	MAPA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
PŘÍLOHA	Č. 5:	FOTOGRAFIE

## 8. Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích zn. Spr 278/2010 ze dne 15.12.2010, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, dle zákona 36/1967 Sb.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 000640/2023 znaleckého deníku. Obsahuje dvacet tři stran textu a jedenáct stran příloh.

Odměna za vypracování tohoto znaleckého posudku byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek vyhotovil znalec:

Ing. Jan Neubauer  
IČ: 73515345  
K Lipám 90  
397 01 Písek  
tel.: 776 611 392  
e-mail: jan.neubauer@volny.cz  
Datová schránka: i6puecf

Konzultant nebyl přibrán.

V Písku dne 9. ledna 2023

Ing. Jan Neubauer

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2022 14:47:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-221206141744 pro Město Písek

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

Kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 1

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek	00249998	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 128/1

314 zastavěná plocha a  
nádvořípam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

Součástí je stavba: Vnitřní Město, č.p. 102, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 128/1

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

- služebnosti stezky spočívající v právu užívání, a to tak, že po služebných pozemcích lze chodit nebo se po nich dopravovat lidskou silou, a to nepřetržitě, bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně každý den v roce veřejností na dobu neurčitou, v rozsahu dle geom. plánu č. 7292-58/2022

Oprávnění pro

Parcela: 1, Parcela: 2090/21

Povinnost k

Parcela: St. 128/1

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 14.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:14:05. Zápis proveden dne 08.11.2022. V-5397/2022-305

Pořadí k 17.10.2022 13:14

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 12:24:13. Zápis proveden dne 06.09.2022.

V-4160/2022-305

Pro: Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek

RČ/IČO: 00249998

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2022 14:47:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

Kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 1

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.12.2022 15:17:47

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2022 14:48:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-221206141851 pro Město Písek

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

Kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 1

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek	00249998	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS****B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 128/2

219 zastavěná plocha a  
nádvořípam. zóna - budova,  
pozemek v památkové  
zóně

Součástí je stavba: Vnitřní Město, č.p. 185, víceúčel

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 128/2

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

- služebnosti stezky spočívající v právu užívání, a to tak, že po služebných pozemcích lze chodit nebo se po nich dopravovat lidskou silou, a to nepřetržitě, bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně každý den v roce veřejností na dobu neurčitou, v rozsahu dle geom. plánu č. 7292-58/2022

Oprávnění pro

Parcela: 1, Parcela: 2090/21

Povinnost k

Parcela: St. 128/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 14.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:14:05. Zápis proveden dne 08.11.2022. V-5397/2022-305

Pořadí k 17.10.2022 13:14

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 12:24:13. Zápis proveden dne 06.09.2022.

V-4160/2022-305

Pro: Město Písek, Velké náměstí 114/3, Vnitřní Město, 39701 Písek

RČ/IČO: 00249998

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.12.2022 14:48:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549240 Písek

Kat.území: 720755 Písek

List vlastnictví: 1

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.**

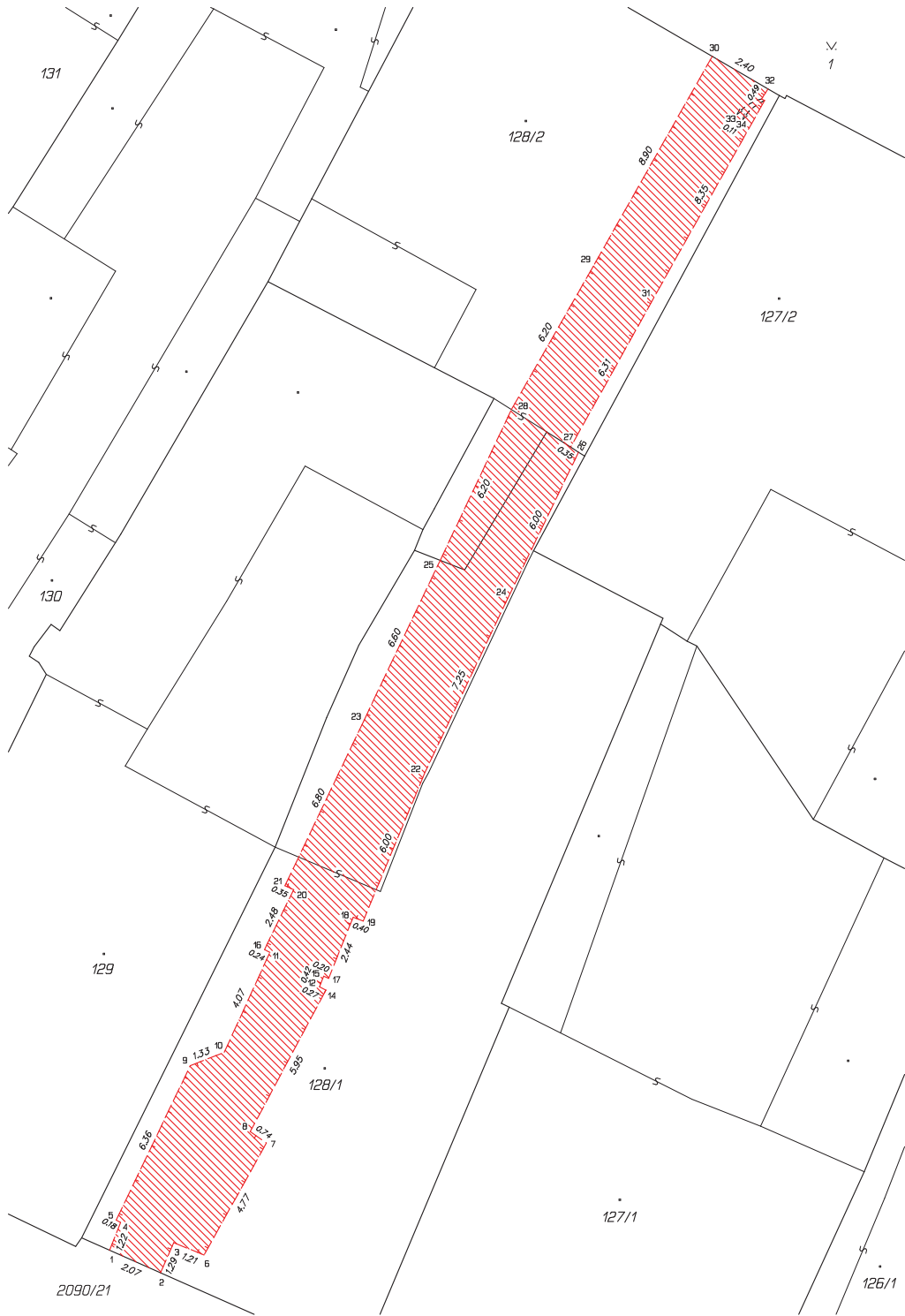
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.12.2022 15:18:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



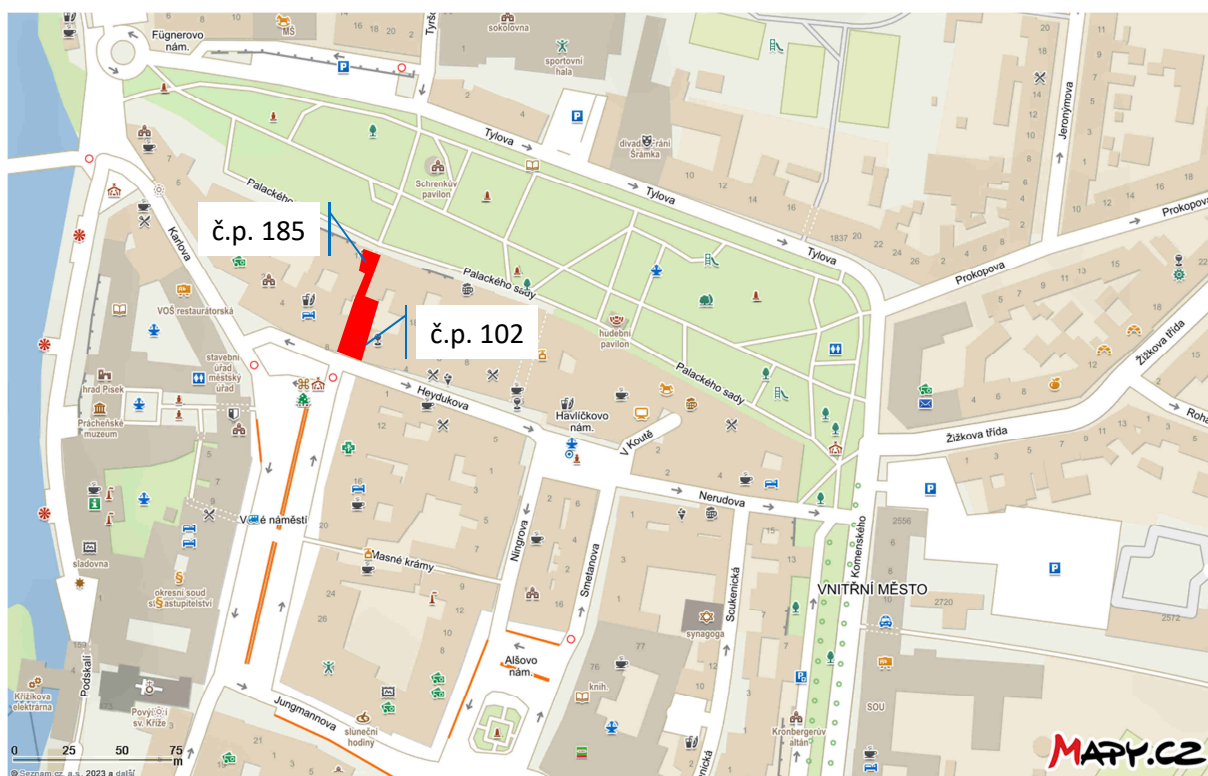
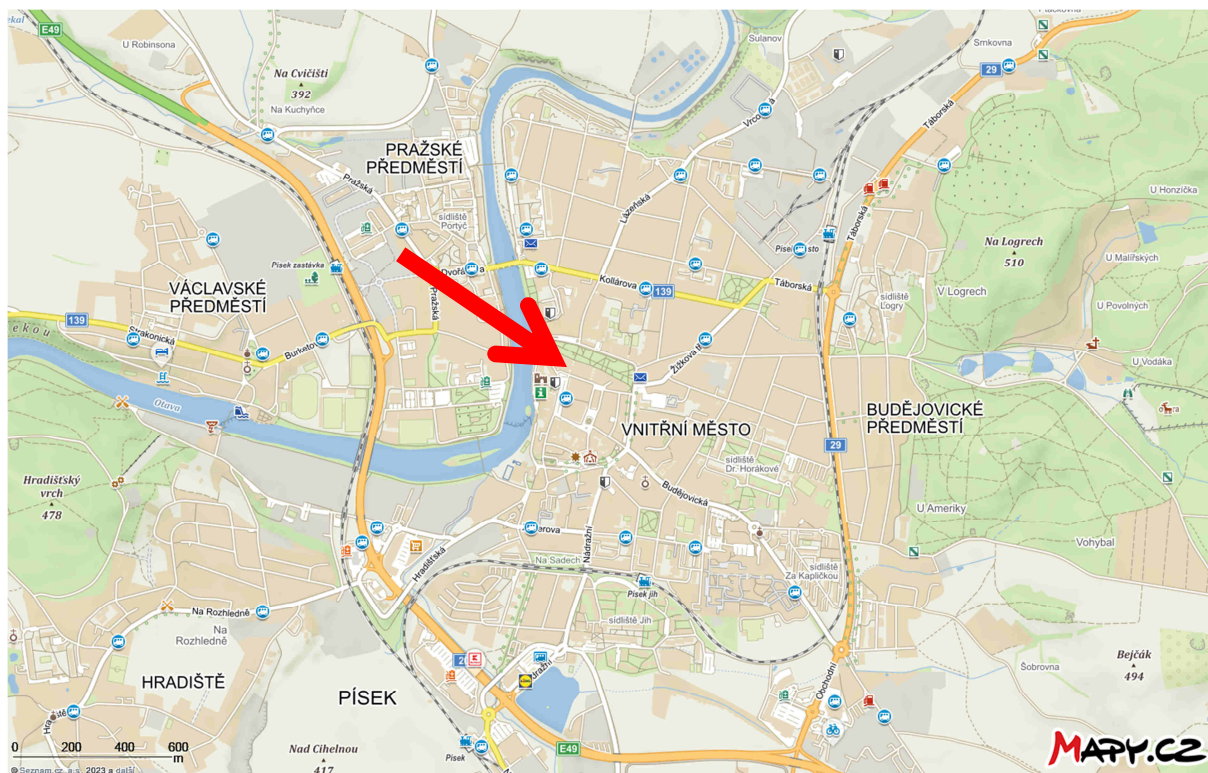


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										dřívější poz. evidenci			ha	m <sup>2</sup>	
st.128/1 st.128/2	   														

Druh věcného břemene: Dle smlouvy  
Oprávnění: Dle smlouvy

Seznam souřadnic (S-JTSK)			
Č.bodu	Souřadnice pro Y	X	Kód kv.
1	774288.68	1126028.29	3
2	774286.79	1126029.13	3
3	774286.30	1126028.01	3
4	774288.27	1126027.26	3
5	774288.43	1126027.17	3
6	774285.17	1126028.47	3
7	774282.86	1126024.31	3
8	774283.46	1126023.89	3
9	774285.68	1126021.44	3
10	774284.42	1126020.95	3
11	774282.73	1126017.24	3
12	774280.89	1126018.52	3
14	774280.65	1126018.64	3
15	774280.74	1126018.13	3
16	774282.93	1126017.14	3
17	774280.55	1126018.21	3
18	774279.64	1126015.94	3
19	774279.27	1126016.08	3
20	774281.85	1126014.92	3
21	774282.17	1126014.77	3
22	774276.98	1126010.57	3
23	774279.24	1126008.64	3
24	774273.86	1126004.02	3
25	774276.41	1126002.70	3
26	774271.28	1125998.69	3
27	774271.57	1125998.50	3
28	774273.77	1125997.11	3
29	774270.69	1125991.72	3
30	774266.32	1125984.01	3
31	774268.48	1125992.95	3
32	774264.25	1125985.22	3
33	774264.49	1125985.59	3
34	774264.38	1125985.65	3

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku			Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Vyhotovitel: Ing. Vít Beran Stroupežnického 199 398 01 Mirovice Tel.: 777 739 692 Číslo plánu: 7292-58/2022 Okres: Písek Obec: Písek Kat. území: Písek Mapový list: DKM Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: ---			Jméno, příjmení: Ing. Vít Beran	Jméno, příjmení:
			Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2021/2001	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
			Dne: 15. srpna 2022 Číslo: a-93/2022	Dne: Číslo:
			Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Katastrální úřad souhlasí s otiskováním parcel.			Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Ing. Dana Vladyková KÚ pro Jihočeský kraj KP Písek PGP-934/2022-305 2022.08.19 13:04:00 +02'00'				

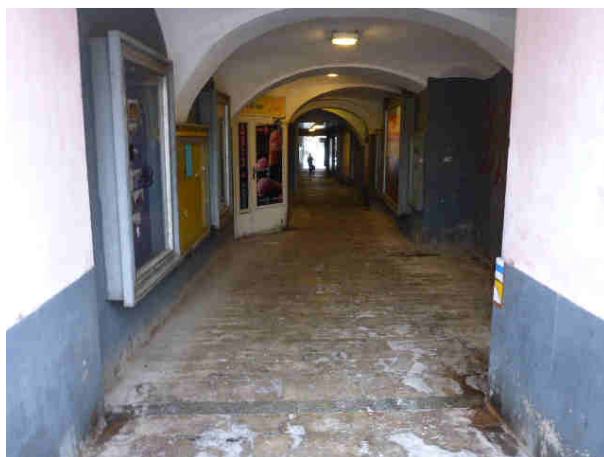


Umístění nemovitých věcí – širší vztahy

# FOTOGRAFIE budova č.p. 102



Pohled z Velkého náměstí



Pasáž ve směru z Velkého náměstí



Sklepy



Jednotka č. 102/1



Jednotka č. 102/2



Jednotka č. 102/3



Jednotka č. 102/3



Jednotka č. 102/3

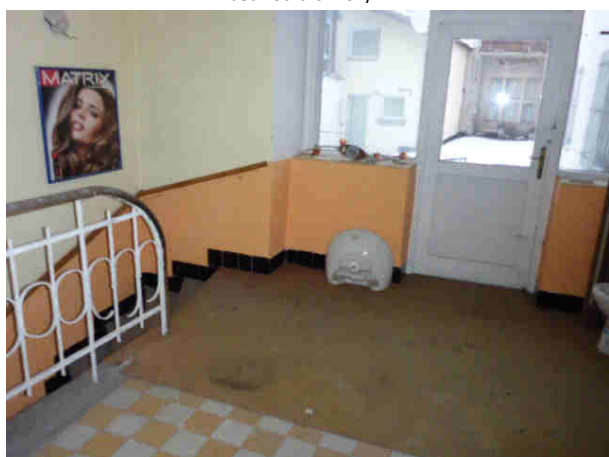
# FOTOGRAFIE budova č.p. 102



Jednotka č. 102/4



Jednotka č. 102/4



Společná chodba ve 2.NP



Půda na úrovni 3.NP



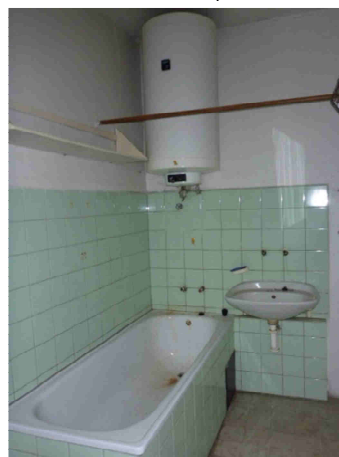
Pohled do vnitrobloku na zastřešenou pasáž a v zadu č.p. 185



Jednotka č. 102/5



Jednotka č. 102/5



Jednotka č. 102/5

# FOTOGRAFIE budova č.p. 185



Pohled z Palackého sadů



Pohled do vnitrobloku na zastřešenou pasáž a v zadu č.p. 102



Pasáž ve směru z Palackého sadů



Pohled ze dvora



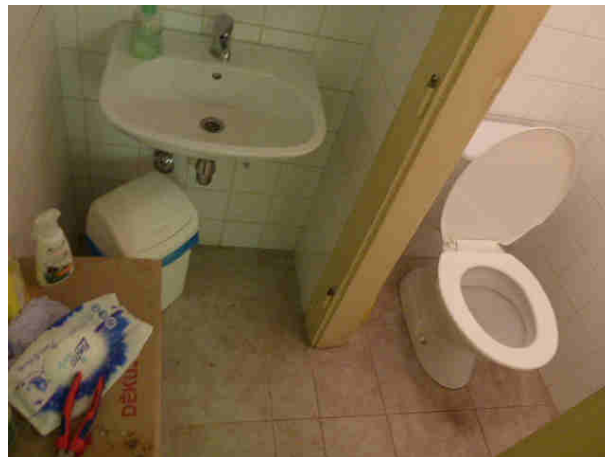
Sklepy



Jednotka 185/2

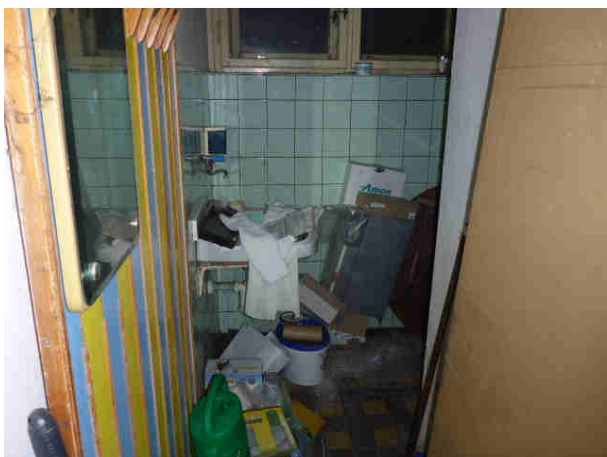


Jednotka 185/2



Jednotka 185/2

## FOTOGRAFIE budova č.p. 185



Jednotka 185/2



Jednotka 185/4



Jednotka 185/4



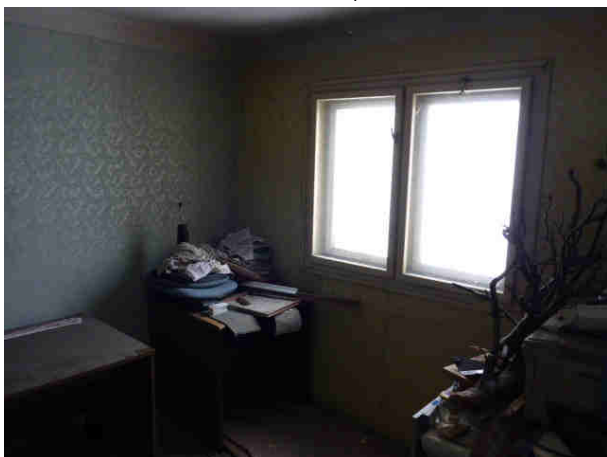
Jednotka 185/5



Jednotka 185/5



Jednotka 185/5



Sklad ve 4.NP



Půda