

# Znalecký posudek

č. 4227-484/2017

Objednatel: Prokonzulta, a. s.  
Křenová 26  
602 00 Brno

## Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny objektu experimentálního střediska č. p. 201 v ulici Vladislavova, obec Písek, kat. území Písek, okres Písek a pozemků parc. č. st. 847/1, 315/3 a 2770/4 pro účely dražby.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti**

**a**

**dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.,**

**podle stavu ke dni 05.04.2017 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 31 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

10.05.2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny objektu experimentálního střediska č. p. 201 v ulici Vladislavova, obec Písek, kat. území Písek, okres Písek a pozemků parc. č. st. 847/1, 315/3 a 2770/4 pro účely dražby.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti:	Experimentální středisko č. p. 201 v ulici Vladislavova, v obci Písek ulice Vladislavova, č. p.
Adresa:	201
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Katastrální území:	Písek
Obec:	Písek

### **3. Zaměření nemovitosti**

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 05. dubna 2017 za přítomnosti pánů Ziky a Slepíčky, zástupce majitele a technika.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 13.4.2017
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 30. března 2017 pány Zikou a Slepíčkou
- Stavební dokumentace
- Dokumentace k technologiím

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje:

RG Group, a.s., Vladislavova 201/3, Pražské Předměstí, 39701 Písek

Nemovitosti: Experimentální středisko č. p. 201 v ulici Vladislavova, obec Písek, kat. území Písek, okres Písek a parc. č. st. 847/1, 315/3 a 2770/4.

Obec: Písek

Okres: Písek

Kat. území: Písek

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložené dokumenty odpovídají až na mírné odchylky skutečnému stavu. Stavební prvky nebylo možné v rámci prohlídky ověřit. Vycházíme proto ze stavební dokumentace, konkrétně z technické zprávy a informací osob přítomných během prohlídky. Zpracovatel předpokládá, že předané informace společně s dokumentací jsou úplné a pravdivé.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je experimentální středisko č. p. 201 v ulici Vladislavova, obec Písek, kat. území Písek, okres Písek

Jedná se o budovu, která sloužila jako kasárna. Byla postavena odhadem na přelomu 19. a 20. století a za dobu své existence prošla několika přestavbami. Do roku 2014 byla stavba několik let opuštěna a nepoužívána. Do objektu zatékalo a stav krovu byl kvůli tomu až havarijní.

Přibližně od roku 2014 probíhala celková rekonstrukce objektu, v rámci které byl objekt přestaven na experimentální středisko pro vývoj energeticky úsporných řešení s komerčními prostory a kancelářemi. Ke dni ocenění nebyl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby.

### **Cíl rekonstrukce**

Cílem projektu bylo vytvořit infrastrukturu pro průmyslový výzkum, technologický vývoj a inovace. Zaměření bylo na nové stavební technologie a konkurenceschopné produkty a služby.

V rámci projektu došlo k rekonstrukci předmětného objektu typu brownfield v areálu bývalých Žižkových kasáren včetně doprovodné infrastruktury (parkoviště, komunikace, inženýrské sítě).

Projekt je zaměřen na vytvoření vědeckotechnického parku a podnikatelského inkubátoru s technologiemi zaměřenými na energeticky úsporné domy a energeticky efektivní budovy.

Projekt je dalším rozšířením v areálu Technologického parku – Žižkova Kasárna Písek. Projekt tak má za úkol přispět ke vzniku technologického komplexu složeného z jednotlivých částí zaměřených na různé technologie.

Oceňovaná budova byla koncipována jako energeticky úsporná budova s tím, že použité technologie je možné na této budově zkoušet a dlouhodobě sledovat efektivnost jejich použití, resp. tyto technologie efektivně využívat.

Adaptovaná budova byla realizována jako budova s téměř nulovou spotřebou energie tak, aby vyhovovala směrnici Evropského parlamentu EU 2010/31 o energetické náročnosti budov a mohla sloužit jako vzorová realizace při zavádění uvedené směrnice do legislativy ČR.

### **Současný technický stav**

Objekt má jedno podzemní podlaží, tři nadzemní a podkroví.

Konstrukce objektu je v suterénu smíšená z kamene a cihel. V nadzemních podlažích je konstrukce zděná z plných cihel, tl. nosných stěn až 73 cm, místy zpevněná železobetonovými konstrukcemi. Nosné jsou jak podélné, tak příčné stěny. Plášť je zateplen konopnými deskami, tl. 120 mm.

Vnitřní nenosné konstrukce a příčky jsou z keramických tvarovek tl. 115 a 80 mm, místy sádkartonové.

Původně měl objekt převážně dřevěné trámové stropy a valenými klenbami. Během rekonstrukce byly stropy nahrazeny novými ocelobetonovými stropy – ocelové nosníky a nadbetonování.

Byla provedena kompletně nová vazba dřevěného krovu s ocelovými rámy, impregnace byla provedena. Tvar střechy zůstal bez větších změn. Jde o sedlovou střechu s valbami na východních a západních krajích.

Krytinu šikmých střech tvoří předzvětralý titanzinkový plech, pálená taška, plochých střech hydroizolační PVC folie.

Byla provedena vodorovná izolace proti vlhkosti a radonu. Po obvodě celého objektu byl proveden drenážní systém – kamenivo a drenážní trubka.

Klempířské prvky jsou z titanzinkového předzvětraného plechu. Jedná se o oplechování šikmé střechy, parapety oken, atiky, okapové žlaby, okapové svody atd.

V rámci rekonstrukce byly instalovány dva osobní výtahy z přízemí do podkroví a nákladní výtah z přízemí do suterénu.

V suterénu byly podlahy rekonstruovány, aby snesly vyšší zatížení v podobě manipulace s materiálem a technologickým zařízením.

Prostor 1NP byl uzpůsoben funkci veřejně přístupného vstupního podlaží. Vytvořeny byly nové hlavní vstupy do objektu. Ze severu bylo vystavěno nové nástupní kryté schodiště. Z jižní strany byl vytvořen skrz novou přístavbu bezbariérový přístup do objektu z parkoviště objektu. Hlavní vestibul objektu s recepcí byl prostorově otevřen odstraněním některých nosných konstrukcí a byl i vertikálně propojen s předsálím kongresových sálů ve 2NP formou galerie 2NP.

V západním křídle objektu je připraven prostor gastro – jídelny, která má sloužit pro zaměstnance objektu. V tomto křídle se nachází také pošta sloužící pro interní potřeby objektu.

Východní křídlo je obsazeno administrativní částí provozu.

Centrální část 2NP je tvořena zázemím přístavby nových kongresových sálů. Zázemí je tvořeno komunikačními prostory, prostorem občerstvení, šatnami, hygienickým zázemím a kuřáckou místností. Centrální dispozice je stavebně propojena galerií s vestibulem vstupního podlaží 1NP. Východní a západní křídla objektu jsou v tomto podlaží tvořena kancelářskými prostory. Ve 2NP byla realizována přístavba - prostory kongresových sálů. Přístavba má plochou střechu s pochozí vrstvou na které byla instalována elektrárna z fotovoltaických panelů. Fotovoltaickými panely byla pokryta i fasáda přístavby.

3NP až podkroví jsou tvořena výhradně prostory kanceláří s potřebným zázemím.

V centrální části objektu je vybudováno nové jádro výtahové šachty dvou osobních výtahů, včetně hlavní instalační šachty centrální části.

V podlažích 1PP - 3NP je zachován princip dvojtraktu s úzkým severním traktem hlavních chodeb. Kanceláře zde mají jižní orientaci. Princip užšího traktu v nejvyšším podlaží 4NP - podkroví je obrácen. Hlavní chodby jsou situovány při jižní fasádě z důvodu instalované FV elektrárny na střeše. Kancelářské místnosti tohoto podlaží mají severní orientaci.

Vytvořeny byly nové osvětlovací otvory - střešní okna, které jsou ovládány dálkově elektricky.

Je zachován princip dvou hlavních schodišť objektu, která mají charakter únikových cest. Objekt je tak dělen na tři provozně oddělitelné celky: západní křídlo - centrální část - východní křídlo. Každá z těchto částí je vybavena potřebným hygienickým zařízením a kuchýňkou.

Jmenovitě byly v rámci rekonstrukce realizovány tyto práce:

- odstranění části stávajících konstrukcí trámových stropů a kleneb
- odstranění části nosných konstrukcí a dělicích příček
- odstranění původních kompletačních prvků, zařízení a technologií
- odstranění konstrukcí krovu
- sanace spodní stavby
- realizace nové střechy včetně konstrukce krovu
- realizace nových stropních konstrukcí
- realizace nových souvrství skladeb podlah
- realizace nových povrchových úprav stěn, stropů a podlah
- vyspravení stávajících zachovávaných konstrukcí
- odstranění a očištění původní fasády
- provedení nové fasády včetně zateplovacího systému
- instalace nových výplní otvorů fasády a výplní otvorů interiéru
- instalace stínících prvků objektu
- provedení nových klempířských, zámečnických prvků a truhlářských prvků
- instalace nových technologických zařízení UT, VZT, ZTI, elektro, IT, FV objektu
- vybudování nových inženýrských přípojek a realizaci přeložek vyvolaných stavbou
- nová přístavba stávajícího objektu
- vybudování nové šachty osobních výtahů

### **Suterén**

Suterénní, částečně pod terén zapuštěné, prostory jsou technologickým a provozním zázemím objektu. Nachází se zde kotelná vybavená mimo jiné zařízeními pro úpravu získané vody, dále strojovna vzduchotechniky a experimentální přístroje.

### **1NP**

Vstupní vyvýšené podlaží je částečně veřejně přístupnou částí objektu, ve které jsou situovány vstupní prostory, dvě pronajímatelné jednotky, z čehož jedna je uvažována k využití jako pošta pro fungování objektu, a provoz stravovacího zařízení - gastro určeného pro potřeby zaměstnanců v objektu. Východní křídlo objektu je již neveřejnou částí a nalézá se zde velín objektu a administrativní část provozu vývoje.

### **2NP**

Toto podlaží je zejména tvořeno kongresovými multifunkčními sály a potřebným zázemím pro tyto prostory. K tomuto účelu byla navržena a realizována nová přístavba. Východní a západní křídlo objektu je využito pro administrativu - kanceláře.

### **3NP, 4NP – podkroví**

Tato podlaží jsou tvořena výhradně prostory kanceláří s potřebným zázemím, která jsou určena pro další rozvoj a budoucí obsazení a to především společnostmi naplňujícími hlavní myšlenku objektu jako vědeckotechnického parku a podnikatelského inkubátoru.

## **Přípojky, technologie**

Objekt je připojen k vodovodní přípojce, DN 100. Řad je vedený v ulici Vladislavova, situovaný podél severní obvodové stěny budovy.

Dalším zdrojem vody pro objekt je nová vrtaná studna, která se nachází na jižní straně objektu, hloubka 20 m, průměr 325 mm.

Přípojka splaškové kanalizace, DN 200, je napojená do stávajícího řadu jednotné areálové kanalizace vedeného v ulici situované podél východní obvodové stěny budovy.

Objekt je připojen k vedení NN, telefonu a k datovým rozvodům. Dle technické dokumentace jsou přípojky ve vlastnictví dodavatelů (E.ON a Telefonica O2).

Přípojka plynovodu je do objektu rovněž zavedena. Je vedena od napojení na městský plynovodní řad v ulici Pražská, dále západním směrem v ulici Vladislavova na parc. č. 2148/1 k východní obvodové stěně objektu, dále jižním směrem na parc. č. 2770/3 podél východní obvodové stěny objektu a západním směrem na parc. č. 2770/4 podél jižní obvodové stěny objektu do místa, kde je přípojka ukončená HUP.

V rámci rekonstrukce bylo zbudováno parkoviště pro zaměstnance objektu a návštěvníky. Rozkládá se při jižní straně objektu. U jihovýchodní části objektu byly dále instalovány venkovní baterie (movité věci, která nejsou předmětem ocenění). Dále byly vybudovány chodníky, obrubníky, veřejné osvětlení a také větrné elektrárny, které dodávají elektřinu do instalované soustavy v budově (movitá věc, která není předmětem ocenění).

V plánu rovněž bylo vybudovat nabíjecí stanici pro elektromobily. Toto však ke dni ocenění nebylo realizováno.

Hlavní devizou objektu je technologie zapojení moderních řešení pro výrobu elektrické energie, skladování energie, ohřev média, skladování zbytkového tepla a rekuperaci energie. Jedná se o pokrokový a experimentální systém s mnoha prvky, u kterých bylo v plánu testovat jejich využití, funkčnost a možnosti zapojení v různých podmínkách – z hlediska času během dne, z hlediska proměn počasí a z hlediska ročního období.

Bylo provedeno 7 geotermálních vrtů, které představují zdroje vytápění projektů. Průměr vrtání je 140 až 175 mm, projektovaná hloubka až 200 m, v realu v desítkách metrů.

Byla postavena železobetonová akumulční podzemní nádrž, která má sloužit k akumulování tepla z prvků experimentálního systému. Jedná se o nádrž o objemu 1200 m<sup>3</sup>. Dle sdělení osob přítomných během prohlídky je záměr během letních měsíců, kdy dochází k tepelným přebytkům, tuto nádrž zahřívat a během podzimních a zimních měsíců z ní teplo odebírat zpět do systému vytápění.

V kotelně v suterénu objektu se nachází dvě tepelná čerpadla systému země voda a jedno tepelné čerpadlo systému vzduch voda. Dále jsou zde instalovány dva závěsné kondenzační kotle. Třetím zdrojem tepla je kogenerační jednotka – prototyp T20, výrobce TEDOM. Posledním zdrojem tepla jsou fotovoltaické panely osazené na střeše – jedná se o hybridní panely.

K vytápění objektu byly použity deskové radiátory a podlahové konvektory.

Pro úsporu tepla byla v objektu instalována vzduchotechnika, která má automaticky zajišťovat odvětrání prostor a zachyt zbytkového tepla a jeho předání do části systému, který má zajišťovat jeho uchování.

Systém výroby elektrické energie se skládá ze tří fotovoltaických elektráren, které jsou umístěny na přístavbě, ploché střeše a hlavní střeše. Dále mají sloužit k výrobě elektřiny větrné elektrárny, které jsou instalovány při severní straně budovy v ulici (ke dni ocenění nebyly tyto větrníky připojeny do systému). Myšlenka této části systému spočívá v tom, že elektrárny mají pokrýt kompletně potřebu budovy během doby osvitu, uložit přebytečnou energii do dvou baterií umístěných mimo budovu a případné přebytky prodat do rozvodné sítě.

V objektu je jímána dešťová voda. Předpokládá se její čištění a použití při splachování toalet.

Rovněž je k dispozici systém KNX - (okenní žaluzie, světla schodiště, chodby, kongresový sál atd.)

Systém je projektován a realizován ve stavu, které umožňuje horizontální a vertikální zapojení jednotlivých částí systému v různých podmínkách tak, aby vždy docházelo k minimálním ztrátám tepla a energie a pokud možno provozovatel na provoz budovy vynakládal co nejméně finančních prostředků. V tomto ohledu se jedná v České republice o ojedinělý projekt, který je svým rozsahem a provedením naprosto unikátní.

Pro dokreslení situace na další straně uvádíme schéma zapojení jednotlivých částí experimentálního systému.

Oproti plánovanému zapojení došlo k mírným úpravám experimentálního systému během realizace.





Mimo zapojení experimentálního systému stavba vyniká provedením standardu kancelářských prostor.

Prostory jsou standardně vybaveny a je možné je ihned pronajmout.

Navíc jsou části kancelářských prostor segmentovány dělicími příčkami, u kterých se nachází terminály přístupového systému s videopřenosem, vstupem na karty a vstupem na kód.

Budovu dále chrání bezpečnostní systém a protipožární systém. V rámci bezpečnostního systému je možné zamykat a zabezpečit prostory s technologií a přístupové cesty. Jsou instalovány kamery, pohybová a tříštivá čidla. Protipožární systém je aktivní – jsou instalována kouřová čidla.

### **Využití prostor**

Ke dni ocenění je část prostor pronajata. Kanceláře pronajaté nejsou, nachází se však ve stavu, který jejich pronajmutí bez problémů dovoluje.

### **Popis okolí**

Z hlediska polohy se objekt nachází v severozápadní části města Písek. V okolí objektu je smíšená městská zástavba – průmyslové objekty, nemocnice, rezidenční zástavba a administrativní prostory.

Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu na kraji města s dobrou dopravní dostupností.

Zeleň v podobě parků je v docházkové blízkosti objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD a dálkových spojů. Parkování je možné na vlastním parkovišti před objektem.

### **Územní plán**

Z hlediska územního plánu jsou pozemky regulovány jako Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD).

Dle rozpočtu stavebních prací a sdělení přítomných osob oceňujeme technologie využívané v objektu:

- kogenerační jednotka, částka 1 811 799,- Kč
- tři tepelná čerpadla, částka celkem 721 710,- Kč
- fotovoltaické elektrárny:

■ FVE fasáda o výkonu  $226 \times 135 = 30,5$  kW - pořízení cca 2 500 000,- Kč

■ FVE konferenční sál o výkonu  $126 \times 260 = 32,76$  kW pořízení cca 1 500 000,- Kč

- FVE hlavní střecha o výkonu 86 kW - je v majetku jiného vlastníka společnost Webseco Undermanding s.r.o.

(uzavřena nájemní smlouva s firmou Webseco Undermanding s.r.o. - ič: 02443287 na umístění FVE elektrárny na střeše za 50 000,- Kč/rok)

- meteorologické stanice, odhad částka celkem 200 000,- Kč
- geotermální vrty, jímací vrt 2 349 330,- Kč
- rekuperační jednotky, vzduchotechnika a chlazení, částka celkem 19 524 895,- Kč
- baterie a větrné elektrárny nejsou předmětem ocenění, jelikož se jedná o movité věci

### Tabulkový popis

Popis objektu:		
	Počet nadzemních podlaží :	3 + podkroví
	Počet podzemních podlaží :	1
	Základy :	smíšené a ŽB, izolované
	Konstrukce :	zděná a ŽB, tl. až 72 cm
	Stropy :	ocelobetonové
	Střecha :	sedlová a valbová
	Krytina střechy :	předzvětralý titan-zinkový plech, pálená taška, PVC
	Vnější omítky:	zateplení konopnými deskami tl. 120 mm, nástřík
	Společné části domu:	dva vchody do objektu, recepce, dva výtahy, schodiště, chodby
	Rok rekonstrukce domu:	cca 2014 až do současnosti
	Rozsah rekonstrukce domu:	kompletní rekonstrukce prvků dlouhodobé životnosti a přestavba na moderní experimentální středisko se zázemím
	Vady domu :	bez viditelných vad
Popis prostorů:		
	Celková podlahová plocha	Celková plocha všech prostorů 6566,87 m <sup>2</sup> Celková pronajatelná plocha dílen a skladů 743,79 m <sup>2</sup> Celková pronajatelná plocha restaurace a bufetu 442,28 m <sup>2</sup> Celková pronajatelná plocha kanceláří 3441,43 m <sup>2</sup>
	Popis prostor v objektu, rozloha, podlaží	viz. příloha – jedná se o rozpis dle stavební dokumentace.

	Vybavení:	dřevěná a plastová okna, vzduchotechnika, přístupový systém, standardní až nadstandardní provedení a vybavení, kuchyňské linky, toalety pro muže a ženy
	Energie :	rozvod elektřiny, vodovod, datové rozvody, telefon
	Vytápění v:	centrální – experimentální systém
	Ohřev vody:	centrální – experimentální systém
	Omítky :	vápenocementové
	Podlahy :	v místnostech PVC, koberce, v koupelnách a WC keramická dlažba, v chodbách keramická dlažba,
	Vady:	bez viditelných vad
	Popis stavu:	nadstandardní místnosti s výbornou údržbou
<b>Popis okolí:</b>		
	Přístupová cesta k objektu:	přístup bezproblémový po obecní cestě
	Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití, úřady
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti
	Spojení a parkovací možnosti:	parkování je možné na vlastním parkovišti před domem, dobrá dostupnost hromadné dopravy
	Sousedé a lidé v okolí:	v místě není zvýšený pohyb nepříznivých menšin ani zvýšená kriminalita,
<b>Věcná břemena</b>		bez věcných břemen
<b>Další informace:</b>		Ke dni ocenění je v katastru nemovitostí uvedena plomba – řízení č. V-1967/2017, typ předmětu řízení – zástavní právo. Tato skutečnost není brána v rámci ocenění v úvahu.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.04.2017 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 05.04.2017. Ocenění nemovitosti je provedeno: dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.,.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyměňovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyměňovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

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

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

## 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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
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	0,00
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 vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,715}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,751}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,715}$$

### 1. Objekt - výnosový způsob ocenění

Ocenění staveb nákladovým způsobem

**Objekt - nákladový způsob ocenění**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1 PP	14,76*15,34+11,8*78,74+3,5*7,8+17,1*4,4	= 1 258,09
	5,5*6,2+11,3*2,8	= 65,74
1 NP	14,56*15,24+11,49*94,1+14,42*15,38+17,1*4,8+17,7*3,7	= 1 672,45
	14,2*4,2+6,9*3,6+5,5*6,2	= 118,58

2 NP	$15,34 \cdot 14,73 + 11,5 \cdot 94,1 + 14,42 \cdot 15,38 + 10,3 \cdot 43,7$	= 1 980,00
3 NP	$15,34 \cdot 14,73 + 11,5 \cdot 94,1 + 14,42 \cdot 15,38$	= 1 529,89
	$10,3 \cdot 43,7$	= 450,11
4 NP	$15,34 \cdot 14,73 + 11,5 \cdot 94,1 + 14,42 \cdot 15,38$	= 1 529,89

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
<b>1 PP</b>	1 258,09	3,23	3,23	4 063,63
	65,74	1,00	3,23	212,34
1 NP	1 672,45	4,15	4,15	6 940,67
	118,58	1,00	4,15	492,11
2 NP	1 980,00	4,10	4,10	8 118,00
3 NP	1 529,89	4,02	4,02	6 150,16
	450,11	1,00	4,02	1 809,44
4 NP	1 529,89	3,60	3,60	5 507,60
<b>Součet</b>	<b>8 604,75</b>			<b>33 293,94</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $33\,293,94 / 8\,604,75 = 3,87\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $8\,604,75 / 5 = 1\,720,95\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
<b>1 PP</b>	$(14,76 \cdot 15,34 + 11,8 \cdot 78,74 + 3,5 \cdot 7,8 + 17,1 \cdot 4,4) \cdot (3,23)$	= 4 063,63 m <sup>3</sup>
	$(5,5 \cdot 6,2 + 11,3 \cdot 2,8) \cdot (1,00)$	= 65,74 m <sup>3</sup>
1 NP	$(14,56 \cdot 15,24 + 11,49 \cdot 94,1 + 14,42 \cdot 15,38 + 17,1 \cdot 4,8 + 17,7 \cdot 3,7) \cdot (4,15)$	= 6 940,68 m <sup>3</sup>
	$(14,2 \cdot 4,2 + 6,9 \cdot 3,6 + 5,5 \cdot 6,2) \cdot (1,00)$	= 118,58 m <sup>3</sup>
2 NP	$(15,34 \cdot 14,73 + 11,5 \cdot 94,1 + 14,42 \cdot 15,38 + 10,3 \cdot 43,7) \cdot (4,10)$	= 8 117,99 m <sup>3</sup>
3 NP	$(15,34 \cdot 14,73 + 11,5 \cdot 94,1 + 14,42 \cdot 15,38) \cdot (4,02)$	= 6 150,15 m <sup>3</sup>
	$(10,3 \cdot 43,7) \cdot (1,00)$	= 450,11 m <sup>3</sup>
zastřešení	$6,18 \cdot 101,4 \cdot 11,5 / 2 + 14,42 \cdot 15,38 \cdot 7,54 / 3 + 15,34 \cdot 14,73 \cdot 7,54 / 3$	= 4 728,56 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
<b>1 PP</b>	NP	4 063,63 m <sup>3</sup>
	NP	65,74 m <sup>3</sup>
1 NP	NP	6 940,68 m <sup>3</sup>
	NP	118,58 m <sup>3</sup>
2 NP	NP	8 117,99 m <sup>3</sup>

3 NP

NP 6 150,15 m<sup>3</sup>NP 450,11 m<sup>3</sup>

zastřešení

NP 4 728,56 m<sup>3</sup>**Obestavěný prostor - celkem:****30 635,44 m<sup>3</sup>****Popis a hodnocení standardu**

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

**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	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	N	9,30	100	1,54	14,32
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	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
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	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47
16. Elektroinstalace	N	5,70	100	1,54	8,78
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	N	1,70	100	1,54	2,62
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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	N	5,90	100	1,54	9,09
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					128,79
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,2879</b>



## 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):	*	0,9238
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8426
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,2879
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1430
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 945,67</b>
<b>Plná cena:</b> 30 635,44 m <sup>3</sup> * 5 945,67 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>182 148 216,54 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 98 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: (1- 2,0 % / 100)	*	0,980
	=	<b>178 505 252,21 Kč</b>

## Výpočet ceny technologického zařízení

kogenerační jednotka	1 811 799,00Kč	3,33 %	+ 1 751 466,09 Kč
tepelná čerpadla	721 710,00Kč	3,33 %	+ 697 677,06 Kč
meteorologické stanice	200 000,00Kč	3,33 %	+ 193 340,- Kč
geotermální vrty	2 349 330,00Kč	3,33 %	+ 2 271 097,31 Kč
fotovoltaické elektrárny	4 000 000,00Kč	3,33 %	+ 3 866 800,- Kč
rekuperační jednotky, vzduchotechnika, chlazení	19 524 895,00Kč	3,33 %	+ 18 874 716,- Kč
Hodnota technologického zařízení celkem			<b>= 27 655 096,46 Kč</b>
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)			<b>+ 27 655 096,46 Kč</b>

**Objekt - nákladový způsob ocenění - zjištěná cena = 206 160 348,67 Kč**

## Akumulační nádrž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	11. Objekty podzemní mimo důlní
Objekt	Studny vodárenské
Konstrukční charakteristika (způsob rozpojování):	hloubení z povrchu území
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Množství:	1 350,00 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 523,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 222,85</b>
<b>Plná cena:</b> 1 350,00 m <sup>3</sup> * 6 222,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>8 400 847,50 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 98 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 100 = 2,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 2,0 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,980</div></div>
<b>Akumulační nádrž - zjištěná cena</b>	<div><div>=</div><div><b>8 232 830,55 Kč</b></div></div>

## Vodovodní přípojka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	100 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2212
Množství:	71,50 m

## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 063,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>5 118,61</b>
<b>Plná cena:</b> 71,50 m * 5 118,61 Kč/m	=	<b>365 980,62 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 60 = 3,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 3,3 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,967</div></div>
<b>Vodovodní přípojka - zjištěná cena</b>	<div><div>=</div><div>353 903.26 Kč</div></div>

## Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
<b>Délka:</b>	15,50 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>3 815,74</b>
<b>Plná cena:</b> 15,50 m * 3 815,74 Kč/m	=	<b>59 143,97 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 80 = 2,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,975</div></div>
<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	<div><div>=</div><div><b>57 665,37 Kč</b></div></div>

### Plynová přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
<b>Délka:</b>	120,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3310
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>746,50</b>
<b>Plná cena:</b> 120,00 m * 746,50 Kč/m	=	<b>89 580,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$	<div><div>*</div><div>0,960</div></div>
<b>Plynová přípojka - zjištěná cena</b>	<div><div>=</div><div><b>85 996,80 Kč</b></div></div>

### Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	20,00 m
Profil studny:	350 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 20,00 m \* 2 890,- Kč/m

#### Základní cena celkem

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

#### Upravená cena studny

+	57 800,- Kč
=	<b>57 800,- Kč</b>
*	1,0500
*	2,3490
=	<b>142 560,81 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 70 = 2,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 2,9 \% / 100)$

*	0,971
=	<b>138 426,55Kč</b>

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 12 720,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

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

opotřebení čerpadel 2,9 %

+	12 720,- Kč
=	12 720,- Kč
*	1,0500
*	2,3490
=	31 373,24 Kč
*	0,971
=	30 463,42 Kč

#### Upravená cena čerpadel

+	<b>30 463,42 Kč</b>
---	---------------------

#### Studna - zjištěná cena

=	<b>168 889,97 Kč</b>
---	----------------------

### Veřejné osvětlení

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby:

16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí

Sítě kabelové se sloupy

uličními do 8 m

Konstrukční charakteristika:

za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2224

Množství:

7,00 m (nebo ks)

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena Kč/m

**Plná cena:** 7,00 m \* 51 536,10 Kč/m

=	22 000,-
*	1,0500
*	2,2310
=	<b>51 536,10</b>
=	<b>360 752,70 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 60 = 3,3 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 3,3 \% / 100)$ 

\* 0,967

**Veřejné osvětlení - zjištěná cena**

= 348 847,86 Kč

**Obrubník betonový****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

9.8. Obrubník betonový ABO 4 - 5, 8, š. 4 - 5 cm, do betonového lože

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Délka:**

515,00 m

**Ocenění**

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

= 80,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

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

\* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 190,85

**Plná cena:** 515,00 m \* 190,85 Kč/m

= 98 287,75 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 60 = 3,3 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 3,3 \% / 100)$ 

\* 0,967

**Obrubník betonový - zjištěná cena**

= 95 044,25 Kč

**Obrubník chodníkový****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

9.10. Obrubník chodníkový kamenný 20 x 25, stojatý, lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Délka:**

535,00 m

**Ocenění**

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

= 570,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

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

\* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 1 359,79

**Plná cena:** 535,00 m \* 1 359,79 Kč/m

= 727 487,65 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 60 = 3,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 3,3 \% / 100)$

$*$  0,967

**Obrubník chodníkový - zjištěná cena**

**= 703 480,56 Kč**

**Betonová dlažba zámková**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.28. Betonová dlažba zámková - barevná tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Výměra:**

1 695,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 560,-

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

$*$  1,0500

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

$*$  2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**= 1 335,94**

**Plná cena:** 1 695,00 m<sup>2</sup> \* 1 335,94 Kč/m<sup>2</sup>

**= 2 264 418,30 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 60 = 3,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 3,3 \% / 100)$

$*$  0,967

**Betonová dlažba zámková - zjištěná cena**

**= 2 189 692,50 Kč**

**Plochy z betonu asfaltového**

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

**Výměra:**

1 367,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 360,-

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

$*$  1,0500

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

$*$  2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

**= 858,82**

**Plná cena:** 1 367,00 m<sup>2</sup> \* 858,82 Kč/m<sup>2</sup>

**= 1 174 006,94 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 60 = 3,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 3,3 \% / 100)$

\* 0,967

---

**Plochy z betonu asfaltového - zjištěná cena**

= 1 135 264,71 Kč

### Rekapitulace nákladových cen:

Objekt - nákladový způsob ocenění

= 206 160 348,67 Kč

Akumulační nádrž

= 8 232 830,55 Kč

Vodovodní přípojka

= 353 903,26 Kč

Přípojka kanalizace

= 57 665,37 Kč

Plynová přípojka

= 85 996,80 Kč

Studna

= 168 889,97 Kč

Veřejné osvětlení

= 348 847,86 Kč

Obrubník betonový

= 95 044,25 Kč

Obrubník chodníkový

= 703 480,56 Kč

Betonová dlažba zámková

= 2 189 692,50 Kč

Plochy z betonu asfaltového

= 1 135 264,71 Kč

---

**Nákladové ceny - celkem**

= 219 531 964,50 Kč

## Ocenění výnosovým způsobem

### Výpočet nájmu restaurace a bufet

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku			
č.	Lokalita - K1	stav - K2	další vlastnosti - K3
Oceňovaný objekt	restaurace, bufet, objekt Vladislavova 201, Písek	velmi dobrý stav, bez problémů pronajatelné, bez zařízení	restaurace a bufet v multifunkčním objektu, experimentální systém nezávislosti budovy, výtah, standardní až nadstandardní provedení, možnost parkování před objektem, příjmy za dodávky energií pro majitele
1	Třída Národní svobody, Písek	dobrý stav, bez problémů pronajatelné, zařízení	restaurace, standardní provedení
2	Gregorova, Písek	velmi dobrý stav, bez problémů pronajatelné, převzetí za úplatu	kavárna, standardní provedení
3	Budovcova, Písek	dobrý stav, bez problémů pronajatelné	možnost vytvoření fast foodu, standardní provedení



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> za 1 měsíc	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K-3 další vlastnosti	K-4 úvaha odhadce	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	90	1	90	1,05	1,1	0,93	0,95	1,020443	88
2	66	1	66	1,05	1	0,9	0,95	0,89775	74
3	77	1	76,9	1,05	1	0,95	0,95	0,947625	81
<b>Celkem průměr</b>									81
<b>Minimum</b>									74
<b>Maximum</b>									88
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>									7
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>									74
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>									88
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu									
K2 - Koeficient úpravy na stav objektu									
K3 - Koeficient úpravy na další vlastnosti									
K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce									

## Výpočet nájmu dílny a sklady

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku			
č.	Lokalita - K1	stav - K2	další vlastnosti - K3
Oceňovaný objekt	dílny a sklady, objekt Vladislavova 201, Písek	velmi dobrý stav, bez problémů pronajatelné, bez zařízení	dílny a sklady v multifunkčním objektu, experimentální systém nezávislosti budovy, výtah, standardní až nadstandardní provedení, možnost parkování před objektem, příjmy za dodávky energií pro majitele
1	U Vodárny, Písek	dobrý stav, bez problémů pronajatelné	prostory pro lehkou výrobu a skladování
2	Na Jihru, Písek	velmi dobrý stav, bez problémů pronajatelné	prostory pro lehkou výrobu, služby a skladování, kancelář
3	Za nádražím, Písek	dobrý stav, bez problémů pronajatelné	prostory pro lehkou výrobu a skladování

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m2 za 1 měsíc	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K-3 další vlastnosti	K-4 úvaha odhadce	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	42	1	42	0,93	0,9	0,95	0,95	0,755393	56
2	114	1	114	0,95	1	0,95	0,95	0,857375	133
3	55	1	55	0,92	0,9	0,95	0,95	0,74727	74
<b>Celkem průměr</b>									87
<b>Minimum</b>									56
<b>Maximum</b>									133
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>									40
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>									47
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>									128
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu									
K2 - Koeficient úpravy na stav objektu									
K3 - Koeficient úpravy na další vlastnosti									
K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce									

## Výpočet nájmu kanceláře

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku			
č.	Lokalita - K1	stav - K2	další vlastnosti - K3
Oceňovaný objekt	kanceláře, objekt Vladislavova 201, Písek	velmi dobrý stav, bez problémů pronajatelné	multifunkční objekt, experimentální systém nezávislosti budovy, výtah, standardní až nadstandardní provedení, možnost parkování před objektem, příjmy za dodávky energií pro majitele
1	Pražská, Písek	dobrý stav, bez problémů pronajatelné	kancelářský objekt, standardní provedení, parkování před objektem
2	Velké náměstí, Písek	velmi dobrý stav, bez problémů pronajatelné	kancelářský objekt, standardní provedení, parkování na náměstí
3	Vladislavova, Písek	velmi dobrý stav, bez problémů pronajatelné	multifunkční objekt, Technologické centrum Písek, standardní až nadstandardní provedení, možnost parkování před objektem

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> za 1 měsíc	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K-3 další vlastnosti	K-4 úvaha odhadce	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	82	1	82	1,05	0,85	0,85	0,88	0,66759	123
2	65	1	65	1	0,9	0,85	0,9	0,6885	94
3	166	1	166	1	1	0,9	0,95	0,855	194
<b>Celkem průměr</b>									137
<b>Minimum</b>									94
<b>Maximum</b>									194
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>									51
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>									86
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>									189
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu									
K2 - Koeficient úpravy na stav objektu									
K3 - Koeficient úpravy na další vlastnosti									
K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce									

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
dílny a sklady	743,79	1 044,-	64 709,73	776 516,76
restaurace a bufet	442,28	972,-	35 824,68	429 896,16
kanceláře	3 441,43	1 644,-	471 475,91	5 657 710,92
Výnosy celkem				6 864 123,84

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 6 864 123,84 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 4 521 840,30 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 410,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 1 980,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 654 943,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 82 747,17 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

6 864 123,84 \* 40 % - 2 745 649,54 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 4 035 727,13 Kč

Míra kapitalizace 7,00 %

/ 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem**

**= 57 653 244,70 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina:

A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny A):

Jedná se o objekt s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku (technologický park).

Rozvojové možnosti tkví hlavně v dokončení plánovaného provedení v plném rozsahu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 219 531 964,50 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 57 653 244,70 Kč

Rozdíl R = 161 878 719,80 Kč

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

CV + 0.40 R = 122 404 732,62 Kč

**Objekt - výnosový způsob ocenění - zjištěná cena**

**= 122 404 732,62 Kč**

**2. Pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,715$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,715 = 0,715$**

**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</b>				
§ 4 odst. 1	1 169,-	0,715		835,83

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	st. 847/1	1 520,00	835,83	1 270 461,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	315/3	899,00	835,83	751 411,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2770/4	2 991,00	835,83	2 499 967,53
Stavební pozemky - celkem			5 410,00		<b>4 521 840,30</b>

<b>Pozemky - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>4 521 840,30 Kč</b>
--------------------------------	----------	------------------------

**REKAPITULACE**

1. Objekt - výnosový způsob ocenění	122 404 732,60 Kč
2. Pozemky	4 521 840,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **126 926 572,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **126 926 570,- Kč**

slovy: Jednostodvacetšestmilionůdevětsetdvacetšesttisícpětsetsedmdesát Kč

## II. Ocenění srovnávací metodou

Bytový dům č. p. 201 v ulici Vladislavova, obec Písek, kat. území Písek, okres HL. m. Písek a parc. č. st. 847/1, 315/3 a 2770/4.

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	Velikost	Stav	Pozemek	Jiné
Oceňovaný objekt	Experimentální středisko Vladislavova 201, Písek	jedno podzemní podlaží, čtyři nadzemní, podlahová plocha (vč. schodišť a spojovacích chodeb) 6566,87 m <sup>2</sup>	vynikající stav, po nákladné rekonstrukci	5410 m <sup>2</sup>	Prostory dílen, restaurace, bufet, kanceláře, kongresové sály, výtahy, před objektem parkoviště, výjimečný systém výroby elektrické energie a uchování tepla, bezpečnostní systém, odvětrávání a rekuperace v kancelářích, akumulční nádrž, geotermální vrty, FVE elektrárna, kogenerační jednotka, tepelná čerpadla, příjem z dodávek energie
1	K Lipám, Písek	dvě nadzemní podlaží, podkroví, UP cca 1880 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1710 m <sup>2</sup>	Areál k výrobním, skladovacím a administrativním aktivitám, výtahy, před objektem parkoviště
2	nám. Bratří Čapků, České Budějovice	suterén, dvě nadzemní podlaží, podkroví, UP cca 672 m <sup>2</sup>	vynikající stav, po nedávné nadstandardní rekonstrukci	1072 m <sup>2</sup>	Kancelářské prostory, u objektu parkoviště, záložní zdroj energie, klimatizace,
3	Vrbenská, České Budějovice	suterén, tři nadzemní podlaží, půda, UP cca 1200 m <sup>2</sup>	dobrý	přibližně 1200 m <sup>2</sup>	Prodejní, skladovací a kancelářské prostory, u objektu parkoviště, vytápění zajišťuje teplovod



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m2	Koef. Redukce na pramen	Cena po úpravě	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	12 128	0,9	10915,2	1	1,08	0,8	0,9	0,85	0,95	0,627912	17 383
2	44 694	0,85	37989,9	1,22	1,1	0,76	1,05	0,95	0,98	0,997023	38 103
3	7 083	0,9	6374,7	1,2	1,09	0,77	0,8	0,8	0,9	0,580124	10 989
<b>Celkem průměr</b>											22 158
<b>Minimum</b>											10 989
<b>Maximum</b>											38 103
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											14 174
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											7 984
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											36 332
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší, úprava z časového hlediska - na základě vývoje trhu											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti po zaokrouhlení na:

(22158\*6566,87)

**145 510 000,-- Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Cena dle cenového předpisu **126 926 570,-- Kč**

Srovnávací hodnota **145 510 000,-- Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

**140 000 000,-- Kč**

Slovy: Jednostačtyřicetmilionů korun

V Praze, dne 10.05.2017

### **Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Martin Málek, CEO**

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

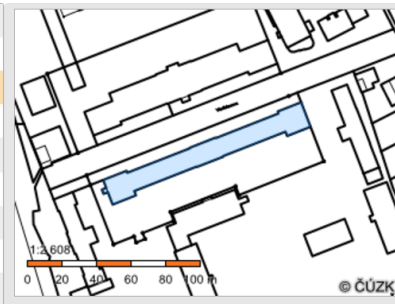
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4227-484/2017 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

## Výpisy z el. verze KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 847/1</a>
Obec:	<a href="#">Písek [549240]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Písek [720755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">16320</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1520
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Pražské Předměstí [404535]</a> ; č. p. 201; stavba ubytovacího zařízení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 847/1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 201</a>
Ulice:	<a href="#">Vladislavova</a> , <a href="#">11. pěšího pluku</a>
Adresní místa:	<a href="#">Vladislavova 201/3</a> , <a href="#">11. pěšího pluku č. p. 201</a>

#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
RG Group, a.s., Vladislavova 201/3, Pražské Předměstí, 39701 Písek	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

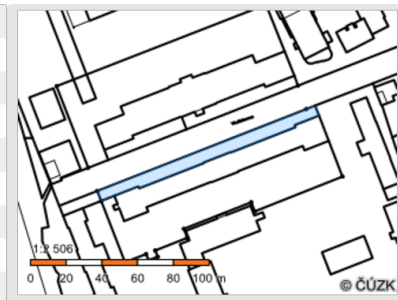
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-1967/2017](#),

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">315/3</a>
Obec:	<a href="#">Písek [5492401]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Písek [720755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">16320</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	899
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
RG Group, a.s., Vladislavova 201/3, Pražské Předměstí, 39701 Písek	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

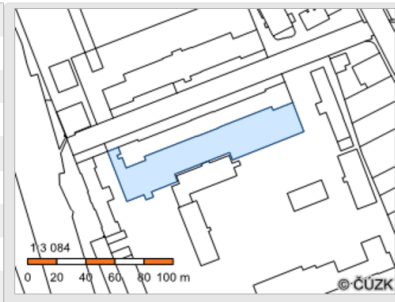
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-1967/2017](#).

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2770/4</a>
Obec:	<a href="#">Písek [549240]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Písek [720755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">16320</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2991
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
RG Group, a.s., Vladislavova 201/3, Pražské Předměstí, 39701 Písek	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ


Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-1967/2017](#),

## Fotodokumentace



- celkový pohled, severní strana



- celkový pohled, jižní strana



- recepcce



- kanceláře





- kanceláře



- kuchyňka v kancelářích

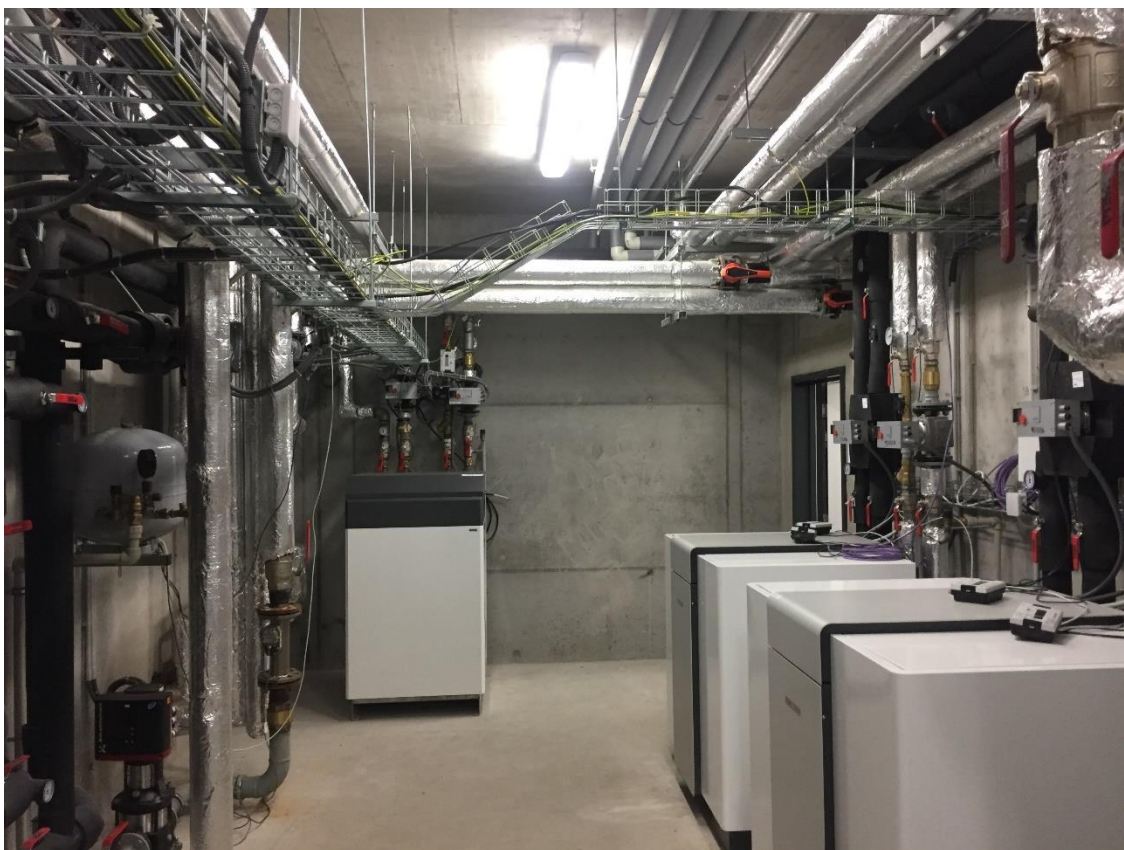




- wc v kancelářích



- rekuperační jednotky



- kotelna



- konferenční sál





- fotovoltaická elektrárna



- fotovoltaická elektrárna

## Srovnávané nemovitosti

- nájmy dílen a skladů

Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 1000 m<sup>2</sup>, U Vodárny, Písek

 **Cena 41.667 Kč**  
42 Kč/m<sup>2</sup>



### ► Detaily

Cena	41667
Stavba	Skeletová
Adresa	U Vodárny, Písek - Budějovické Předměstí
Typ nemovitosti	Nebytový prostor / kancelář
Email zadávajícího	karel.mrx@choc.cz
Konstrukce budovy	Skeletová
Stav objektu	Velmi dobrý
Jednotka ceny za	m <sup>2</sup> šic
Typ domu	Patrový
Název a adresa RK	Ing. Karel Bor
Topení	Array

Plocha užitná	1000
Adresa RK	Pionýrská 241, 39111 Planá nad Lužnicí - Lbota Samoty
Počet podlaží	4
Odpad	Array
DPH	bez DPH
Počet nadzemních podlaží	4
Typ nábídky	Pronájem
Počet rozpoznávaných adres	1
Score adresy v popisu	0
Počet fotoek	11
Typ komerčních nemovitostí	skladby/výroba

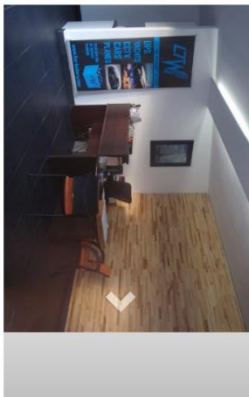
Dlehodový pronájem celého patra komerční budovy v Písku. Budova se nachází v legistickém a výrobním areálu a je snadno dostupná z obchodu města Písek. V tomto případě se jedná o 4. nadzemní podlaží budovy s obdélníkovým půdorysem o výměře 1000 m<sup>2</sup>. Konstrukce je budova ocelová, opatřena skleněnými panely. V prostoru je rozet stoupat 666 m. Objekt byl využíván v minulosti jako sklad textilu a komerční výroba. Nosnost podlahy v uvedeném podlaží je 1000 kg/m<sup>2</sup>. Vnější půdorys tohoto patra je cca 50,9 x 12,5 m. Na podlaží jsou parkety. Patro je dostupné z oboustranné komunikace oděma nákladním výtahy o nosnosti 2000 kg. K dispozici jsou dvě zastřešené zdvíhačky pro vykládku nákladních automobilů a boční rampy. Prostory jsou velmi vhodné pro lehkou výrobu a skladování. Areál jsou k dispozici všechny externí služby včetně možnosti stravování pro zaměstnance. V objektu jsou trvalé nájemní s převážně lehkou výrobou a skladováním. Majitel podlaží v případě dlouhodobého pronájmu zajišťuje vnitřní úpravy prostoru podle potřeby. Uvedené prostory mají vlastní měření energetických vstupů. Ve fotodokumentaci je uveden objekt v příloze na stránku areálu pod číslem 3. Půdorys patra ve fotodokumentaci je s ohledem na délku rozložen do 3. snímku.

Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 875 m<sup>2</sup>, Na Jihru, Písek



Cena 39.000 Kč

45 Kč/m<sup>2</sup>



▲ Detaily

Cena	39000
Stavba	Chlová
Adresa	Na Jihru, Písek - Pražské Předměstí
Typ Nemovitosti	Nebytový prostor / kancelář
Konstrukce budovy	Chlová
Stav objektu	Novostavba
Jednotka ceny za	měsíc
Typ domu	Přízemní
Zastavěná plocha (m2)	350

Plocha užitná	875
Odpad	Veřejná kanalizace
Typ nabídky	Pronájem
Voda	Místní zdroj
Počet rozpoznávaných adres	1
Score adresy v popisu	0
Počet fotoek	9
Typy komerčních nemovitostí	sklad/výroba

Nabízím k pronájmu zateplenou výdělkovou halu 30m2 výška 4m, luxusní kancelář 40m2 a oplocenou asfaltovanou plochu o výměře 57m2. Vhodné pro výrobu, služby nebo skladování. Přímné jednání bez RK.



## Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 456 m<sup>2</sup>, Ke Statku, Písek



**Cena 25.000 Kč**

55 Kč/m<sup>2</sup>



### Detaily

<b>Cena</b>	25000
<b>Stavba</b>	Čiňlová
<b>Adresa</b>	Písek, okres Písek
<b>Typ Nemovitosti</b>	Nebytový prostor / kancelář
<b>Konstrukce budovy</b>	Čiňlová
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Jednotka ceny za</b>	měsíc
<b>Typ domu</b>	Přízemní
<b>Podlahová plocha</b>	456

<b>Plocha užitná</b>	456
<b>Typ nabídky</b>	Pronájem
<b>Voda</b>	Dálkový vodovod
<b>Provize</b>	+ provize RK
<b>Počet rozpoznávaných adres</b>	1
<b>Score adresy v popisu</b>	0
<b>Počet fotek</b>	9
<b>Typy komerčních nemovitostí</b>	sklad/výroba

Nabízíme k pronájmu výrobní a skladovací prostory v ulici Za nádražím v Písku. Prostory jsou nové, jedna dílna vybavená jako truhlárna (99m<sup>2</sup>), druhá jako zámečnická (80m<sup>2</sup>). K dispozici velká garáž na 4 auta a sklad, WC, sprchy, šatna. Ponechání vybavení je na dohodu. Vytápění plynové ústřední, možné i na tuhá paliva. Možnost parkování na oploceném pozemku. Více info v RK.

- nájmy restaurací

Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 76 m<sup>2</sup>, třída Národní svobody, Písek

 **Cena 5.000 Kč**  
66 Kč/m<sup>2</sup>



Details

Cena	5000
Stavba	Cihlová
Adresa	třída Národní svobody, Písek - Pražské Předměstí
Typ Nemovitosti	Nebytový prostor / kancelář
Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Po rekonstrukci
Jednotka ceny za	měsíc
Typ domu	Patrový
Zastavěná plocha (m2)	136

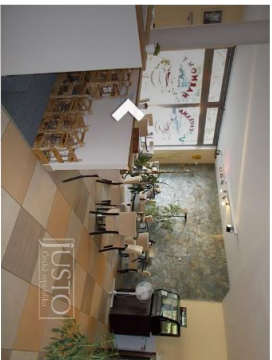
Plocha užitná	76
Umístění objektu	Centrum obce
Počet podlaží	3
Typ nabídky	Pronájem
Počet rozpoznávaných adres	1
Score adresy v popisu	0
Počet fotek	7
Typy komerčních nemovitostí	restaurace/ubytování

Pronájem zařízení restaurace poblíž centra města o celkové výměře 76 m<sup>2</sup>. Jedná se o restauraci, která se nachází ve vnitrobloku budovy na tř. Národní svobody v Písku. Prostory se skládají z vybavené kuchyně, baru, restaurace, skladu a sociálního zázemí. V letech měsíční je možné využít venkovní prostory pro letní zahradku.

## Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 111 m<sup>2</sup>, Gregorova, Písek



**Cena 10.000 Kč**  
90 Kč/m<sup>2</sup>



### Detaily


<b>Cena</b>	10000
<b>Stavba</b>	Chlívě
<b>Adresa</b>	Gregorova, Písek - Budějovické Předměstí
<b>Typ Nemovitosti</b>	Nebytový prostor / kancelář
<b>Konstrukce budovy</b>	Chlívě
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Jednotka ceny za</b>	měsíc
<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Podlahová plocha</b>	111
<b>Plocha užitná</b>	111

<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Počet podlaží</b>	3
<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ nabídky</b>	Pronájem
<b>Voda</b>	Dálkový vodovod
<b>Províze</b>	+ províze RK
<b>Počet rozpoznávaných adres</b>	1
<b>Score adresy v popisu</b>	0
<b>Počet fotek</b>	20
<b>Typy komerčních nemovitostí</b>	restaurace/ubytování

Nabízíme k pronájmu nebytový prostor o podlahové ploše 111 m<sup>2</sup> v historickém centru města Písku v Gregorově ulici. Jedná se o přízemní prostory bytového domu s výhledem a přímým vstupem z ulice, ve kterém je v současné době zřízena a provozována kavárna. Velkou výhodou je možnost přezetí nájem zavedené kávy včetně kompletního vybavení (stoly, židle, veškeré nádobí, kávovar, pokladni systém,...), které je již zahrnuto v ceně nájmu a dále využívat pozemek (zahradku) před vstupem do nemovitosti. Je také možné tyto prostory využít ke zcela jiným účelům (restaurace, galerie, obchod, kanceláře ...). Dispozice prostor a zahrádky - prostory kavárny 90m<sup>2</sup>, toalety pro hosty, sklad (příprava) 5,9m<sup>2</sup>, sklad zázemí pro zaměstnance, zahrádka o výměře 119m<sup>2</sup>. Pro více informací kontaktujte naši realitní kancelář.



Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 16 m<sup>2</sup>, Budovcova, Písek

 **Cena 20.000 Kč**

1.250 Kč/m<sup>2</sup>



▲ Details

Cena	20000
Stavba	Smíšená
Adresa	Budovcova, Písek - Budějovické Předměstí
Typ Nemovitosti	Nebytový prostor / kancelář
Email zadávajícího	cerny.roman@kevropa.cz
Konstrukce budovy	Smíšená
Stav objektu	Dobrý
Typ domu	Přízemní
Název a adresa RK	EVROPA realitní kancelář ČESKÉ BUDĚJOVICE

Zastavěná plocha (m2)	260
Plocha užitná	16
Adresa RK	Lamova tř. 137/32, 37001 České Budějovice 6
Odpad	Aray
Typ nabídky	Pronájem
Počet rozpoznávaných adres	1
Score adresy v popisu	0
Počet fotek	9
Typy komerčních nemovitostí	kancelář/obchodní prostor

EVROPA realitní kancelář nabízí k pronájmu obchodní prostory v přízemí bytového domu v Budovcově ulici v Písku. Obchodní prostory mají velké výlohy orientované do nové zrekonstruované ulice v centru města. Obchodní prostory mají celkovou výměru 260 m<sup>2</sup>. Po menších úpravách je možno prostory využít jako lékárnu, dětské centrum, fitness centrum, fast food apod. Vytápění a ohřev teplé vody je zabezpečeno vlastním plynovým kotlem. Možnost úprav dle podnikatelského záměru po dohodě s majitelem. Volně ihned.

- nájmy kanceláří

Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 73 m², Pražská, Písek



Cena 6.000 Kč

82 Kč/m²



▲ Detaily

Cena	6000
Stavba	Chlívá
Adresa	Pražská, Písek - Pražské Předměstí
Typ Nemovitosti	Nebytový prostor / kancelář
Konstrukce budovy	Chlívá
Stav objektu	Po rekonstrukci
Jednotka ceny za	měsíc
Typ domu	Přízemní
Plocha užitná	73

Umístění objektu	Okraj obce
Počet podlaží	1
Typ nabídky	Pronájem
Voda	Místní zdroj
Počet rozpoznávaných adres	1
Score adresy v popisu	0
Počet forek	10
Typy komerčních nemovitostí	kancelář/obchodní prostor

Nabízíme k pronájmu komerční prostory o výměře podlahové plochy 73,3 m² v samostatném objektu v ul. Pražská v Písku. Jedná se o velmi frekventované místo s výbornou dopravní dostupností. Prostory jsou po kompletní rekonstrukci. Lze je využít pro služby nebo jako kanceláře. Před objektem jsou k dispozici vyhrazená parkovací stání.

Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 102 m<sup>2</sup>, Velké náměstí, Písek

 **Cena 6.666 Kč**

65 Kč/m<sup>2</sup>



► Detaily

Cena	6666
Stavba	Cihlová
Adresa	Velké náměstí, Písek - Vnitřní Město
Typ Nemovitosti	Nebytový prostor / kancelář
Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý
Jednotka ceny za	m <sup>2</sup> měsíc
Typ domu	Patrový
Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	781
Plocha užitná	102

Umístění objektu	Centrum obce
Počet podlaží	7
Odpad	Veřejná kanalizace
Typ nabídky	Pronájem
Voda	Dálkový vodovod
Provizí	včetně provize
Počet rozpoznávaných adres	1
Score adresy v popisu	0.0202642
Počet fotek	4

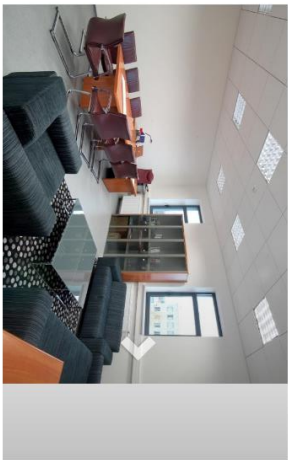
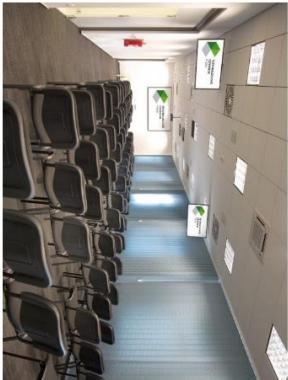
Nabízíme k pronájmu nebytové prostory v centru města Písek. Ty jsou různých velikostí, situovány do různých pater. Tyto místnosti o velikosti 120 m<sup>2</sup> se nacházejí v 5. patře komerčního domu s výhledem. V krásných světlých místnostech je převážně položen zářezový koberec. K dispozici je vždy na patře toaleta a kuchyňka k užívání. Menší prostory možno využít jako kanceláře, větší pak jako taneční studio a mnohé další. Výhodou je skvělá poloha nemovitosti bezproblémové parkování. Doporučuji prohlídku.

Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 200 m<sup>2</sup>, Vladislavova, Písek



Cena 33,200 Kč

166 Kč/m<sup>2</sup>



▲ Detaily

Cena	33200
Stavba	Panelová
Adresa	Vladislavova, Písek - Pražské Předměstí
Typ Nemovitosti	Nebytový prostor / kancelář
Konstrukce budovy	Panelová
Stav objektu	Novostavba
Jednotka ceny za	měsíc
Typ domu	Patrový

Plocha užitná	200
Počet podlaží	5
Typ nabídky	Pronájem
Počet rozpoznávaných adres	1
Score adresy v popisu	0.0202642
Počet fotek	4
Typy komerčních nemovitostí	kancelář/obchodní prostor

Technologické centrum Písek TCP, vzniklo rekonstrukcí historických kasáren o celkové ploše 7 600 m<sup>2</sup> s možností pronájmu od 14 m<sup>2</sup>. V rámci projektu došlo k rekonstrukci na vysoký standard včetně nejmodernějších IT technologií. Toto unikátní prostředí podpoří zasedání a vznik spin off firem v oblasti IT, průmyslové automatizace, strojírenství a alternativní energetiky. Projekt poskytuje prostor a služby pro vzdělávací a vývojovou činnost firem a partnerů, datové centrum včetně Cloudových řešení. Budova byla ocěněna prestižní cenou Jihochéského kraje.



- prodeje



## Prodej výrobní haly, prostoru 1 880 m<sup>2</sup>

K Lipám, Písek - Hradiště [👁️ Panorama](#)

### 22 800 000 Kč (12 128 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji komerční objekt v Písku na Hradišti.

Areál o celkové výměře 1880 m<sup>2</sup> sestává ze dvou propojených objektů, které mohou sloužit např. jako k výrobní, skladové, garážové a kancelářské prostory.

Jedná se o dvě patrové budovy, 1. budova má užitnou plochu přízemí 487 m<sup>2</sup> a patro 487 m<sup>2</sup>, součástí budovy je vnější nákladní výtah (na fotografii označená jako budova B) 2. budova má užitnou plochu přízemí 453 m<sup>2</sup> a patro 453 m<sup>2</sup>. V 2. budově se navíc nachází nákladní výtah a hydraulická rampa (na fotografii označená jako budova A).

Dispozice jednotlivých pater je možné prohlédnout v příložených nákresech.

Parkování je možné před budovou, na nádvoří a v garážích, které jsou součástí objektu.

Areál je vhodný jako sídlo společnosti a má výbornou dopravní dostupnost díky napojení na rychlostní silnici E49 a díky obslužnosti MHD - autobusová zastávka Na Rozhledně.

Celý areál je dlouhodobě velmi dobře udržovaný.

Budovy lze koupit i jako samostatné jednotky, každá budova má vlastní plynovou kotelnou, rozvody elektřiny i vody.

Celková cena:	22 800 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	12 128 Kč
Aktualizace:	16.02.2017
ID:	3112157532
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Užitná plocha:	1880 m <sup>2</sup>
Parkování:	✓

Garáž:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD
Komunikace:	Asfaltová
Bezbariérový:	✗
Výtah:	✓



Zobrazit 31 fotografií v galerii

## Prodej kanceláře 671 m<sup>2</sup>

nám. Bratří Čapků, České Budějovice - České Budějovice 7

👁️ Panorama

# 29 990 000 Kč (44 694 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji komerční dům v Českých Budějovicích, Nám. Br. Čapků - Lidická tř., České Budějovice.

Jedná se o dvoupodlažní budovu s půdní vestavbou, suterénem, garáží, přístřeškem, parkovací plochou a uzavřeným dvorem. Budova je umístěna v udržované zahradě v blízkosti centra, výborná dostupnost a občanská vybavenost.

V roce 2009 byla celá budova zrekonstruována společností obchodující s telekomunikačními službami, v domě zřízena datová síť, která je umístěna v samostatné místnosti pro server do níž je přiveden optický kabel. V exteriéru se nachází záložní zdroj, který při výpadku sítě odpojí externí síť a připojí k síti budovy generátor el. energie. Bližší informace na vyžádání u makléře nabídky.

Dispozice domu:

Suterén 30,8 m<sup>2</sup>.

Přízemí: vstupní hala, schodiště, výtah, úklidová místnost, sociální zařízení, kuchyňský kout, kanceláře o celkové podlahové ploše 230,60 m<sup>2</sup>.

1.Patro: kanceláře, jednací místnost, sociální zařízení, kuchyňský kout, celková podlahová plocha 234,50 m<sup>2</sup>.

Půdní vestavba: jedná se o exkluzivní reprezentační prostory - zařízená jednací místnost s

Celková cena:	29 990 000 Kč za nemovitost	Rok kolaudace:	2009	yně plně
Cena za m <sup>2</sup> :	44 694 Kč	Rok rekonstrukce:	2009	m. Ze
Poznámka k ceně:	konečná cena vč. právního servisu a poplatků RK	Voda:	Místní zdroj	je
ID zakázky:	085-N05128	Topení:	Lokální plynové	ra
Aktualizace:	07.04.2017	Plyn:	Individuální	ím stolem.
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace	m, kuchyní
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody, Ostatní	88 m2
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	120V, 230V	
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus	
Podlaží:	2 včetně 2 podzemních	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná budovy.	
Plocha zastavěná:	317 m <sup>2</sup>	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy	
Užitná plocha:	671 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✓	
Plocha podlahová:	671 m <sup>2</sup>			

Klimatizace: 7 ks klimatizačních jednotek

Pro bližší informace a prohlídku nemovitosti kontaktujte makléře nabídky.





## Prodej kanceláře 1 200 m<sup>2</sup>

Vrbenská, České Budějovice - České Budějovice 5

8 500 000 Kč (7 083 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej objektu ke komerčnímu využití v průmyslové zóně v S.Vrbném. Jedná se o zděnou 3 podlažní budovu s novou střechou. Ve sníženém přízemí jsou prodejní a skladové prostory, 2 dílny, parní kotelna s rozvodem, šatny a oddělená pánská i dámská umývárna a toalety. V 1.patře je 10 kanceláří, ve 2.patře je kanceláří 12. Všechny kanceláře o cca 20 m<sup>2</sup> jsou průchozí a je možné vybouráním příček více kanceláří spojit. V každém patře je oddělená umývárna a toaleta. V budově je 220 i 380 V, kanalizace je obecní. Rozvod teplé vody a vytápění budovy zabezpečuje parovodní systém, společný pro celý areál. Prodejní a skladové prostory v suterénu včetně několika kanceláří jsou v současné době pronajaty s výpovědní lhůtou. Parkování je bezproblémové v objektu, stejně jako možnost vjezdu nákladních aut i kamionů. Důležitým kladem této nemovitosti je blízkost plánovaného dálničního obchvatu s přímým napojením. Daň z nabytí nemovitosti hradí kupující. Na tuto zajímavou komerčně využitelnou nemovitost Vám pomůžeme zajistit i výhodný způsob financování.

Celková cena:	8 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m <sup>2</sup> :	7 083 Kč	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	Daň z nabytí nemovitosti hradí kupující, včetně provize	Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
ID zakázky:	00209	Užitná plocha:	1200 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	16.02.2017	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Stav objektu:	Dobrý	Vybavení:	✗

## Soupis prostorů v m<sup>2</sup> (dle stavební dokumentace)

### **suterén**

schodiště	8,93
mezipodesta	7,75
mezipodesta	11,11
schodiště	5,73
chodba	77,17
strojovna	51,00
sklad	19,84
sklad	19,41
sklad	21,36
sklad	17,92
strojovna	71,67
strojovna	9,90
chodba	11,82
výtahová šachta	3,38
výtahová šachta	3,38
mezipodesta	3,91
schodiště	5,89
mezipodesta	14,78
schodiště	10,68
výrobna	347,55
dílna	19,88
sklad	20,36
úklid	2,15
wc	1,66
plynoměr	9,10
kotelna	47,58
sklad	12,05
sání	3,26
výdech	2,80
kotelna	19,47
technická místnost	21,15
technická místnost	20,74
výtahová šachta	4,94

Celkem plocha 908,32

Celkem započítaná pronajatelná plocha - sklady, dílny,  
obslužné plochy 743,79

### **přízemí**

venkovní schodiště	26,97
zádveří	16,02
vstupní hala	82,24
recepce	17,04
předsíň	13,56
wc	2,35

pronajatelná jednotka	53,52
koupelna	3,65
wc	1,62
výtahová šachta	3,38
výtahová šachta	3,38
chodba	45,36
pronajatelná jednotka	23,96
pronajatelná jednotka	34,09
zádveří	4,88
úklid	1,79
denní místnost	12,30
předsín wc ženy	1,75
wc ženy	1,22
předsín wc muži	1,75
wc muži	1,22
sklad	10,87
schodiště	11,55
mezipodesta	13,04
schodiště	10,68
chodba	36,84
předsín wc ženy	4,93
wc ženy	9,38
úklid	1,65
wc mobilní	3,64
předsín wc muži	5,03
wc muži	7,31
restaurace	123,83
terasa restaurace	52,29
salonek	16,79
výdej	20,07
varna	35,03
příprava zeleniny	11,06
lednicový sklad	10,68
chodba	13,10
sklad odpadu	3,03
kancelář	9,11
suchý sklad	7,88
šatna	10,82
předsín wc	2,23
wc	1,62
sprcha	3,51
úklid	3,34
mytí nádobí	9,63
chodba	45,19
technologie	40,82
technologie	3,45
správa objektu	20,47
chodba	21,59

schodiště	11,50
mezipodesta	13,60
schodiště	11,22
chodba	76,09
výtahová šachta	4,94
kancelář	18,62
kancelář	18,58
denní místnost	17,17
předsín wc ženy	4,68
wc ženy	3,50
šatna ženy	10,38
sprcha ženy	2,01
úklid	1,84
wc muži	5,44
šatna muži	9,40
sprcha muži	2,01
laboratoř	63,81
laboratoř	83,63
zádveří	4,90
venkovní schodiště	22,62
venkovní schodiště	4,98
předsín wc muži	3,90
vertikální plošina	1,82
wc	3,44

Celkem plocha 1332,59

Celkem započítaná pronajatelná plocha - kanceláře a jednotky 398,59

Celkem započítaná pronajatelná plocha - restaurace a zázemí 365,96

# **1. patro**

schodiště	11,46
mezipodesta	14,08
schodiště	11,57
chodba	24,03
chodba	50,53
chodba	28,77
kancelář	22,20
kancelář	23,14
kancelář	40,15
kancelář	22,61
kancelář	16,31
kancelář	16,31
chodba	7,13
kuchyňka	5,93
předsín wc muži	3,36
wc muži	10,74

předsín wc ženy	3,36
wc ženy	7,15
úklid	1,30
kancelář	20,14
kancelář	20,46
kancelář	38,24
chodba	6,40
šatna	5,35
úmývárna	2,25
wc	1,44
úklid	2,89
sklad	7,69
zázemí bufetu	12,21
bufet	45,76
chodba	10,66
kongresový sál	80,09
kuřácká místnost	21,90
terasa	13,39
chodba	115,53
galerie	75,15
kongresový sál	247,98
výtahová šachta	3,38
výtahová šachta	3,38
šatna	19,82
chlazení	25,01
obsluha sálu	14,07
wc imobilní	4,68
úklid	2,51
předsín wc muži	5,98
wc muži	11,27
předsín wc ženy	6,29
wc ženy	11,54
chodba	24,05
schodiště	11,54
mezipodesta	13,60
schodiště	10,47
chodba	53,26
kancelář	38,29
kancelář	22,39
kancelář	21,42
chodba	6,19
kuchyňka	4,96
předsín wc muži	3,06
wc muži	10,99
předsín wc ženy	3,06
wc ženy	7,55
úklid	1,30
chodba	27,96

kancelář	23,35
kancelář	21,92
kancelář	38,38
kancelář	22,36
kancelář	16,09
kancelář	16,09

celkem plocha 1553,87

Celkem započítaná pronajatelná plocha - kanceláře a jednotky 1168,99

Celkem započítaná pronajatelná plocha - restaurace a zázemí 76,32

## **2. patro**

schodiště	11,53
mezipodesta	14,16
chodiště	11,57
chodba	23,02
chodba	50,01
kancelář	38,54
kancelář	20,78
kancelář	20,34
chodba	7,53
kuchyňka	5,80
předsíň wc muži	3,40
wc muži	11,00
předsíň wc ženy	3,40
wc ženy	7,35
úklid	1,30
chodba	28,81
kancelář	16,28
kancelář	16,28
kancelář	22,84
kancelář	40,38
kancelář	23,40
kancelář	22,10
chodba	70,19
kopírka	6,76
kancelář	11,63
kancelář	22,05
kancelář	20,95
kancelář	23,21
kancelář	39,88
kancelář	39,90
chodba	84,58
zázemí	7,62
výtahová šachta	3,68
výtahová šachta	3,68

chodba	7,20
úklid	5,72
kuchyňka	14,06
wc imobilní	6,47
wc předsíní muži	3,33
wc muži	12,37
wc předsíní ženy	3,33
wc ženy	5,82
schodiště	10,60
mezipodesta	13,65
schodiště	11,30
chodba	50,43
kancelář	36,38
kancelář	22,75
kancelář	21,75
chodba	6,22
kuchyňka	4,94
předsíní wc muži	3,05
wc muži	11,11
předsíní wc ženy	3,05
wc ženy	7,55
úklid	1,30
chodba	28,06
kancelář	23,37
kancelář	23,37
kancelář	37,88
kancelář	23,23
kancelář	16,28
kancelář	16,28
plochá střecha	373,74
 celkem plocha	 1538,54
Celkem započítaná pronajatelná plocha - kanceláře a jednotky	906,84

### 3. patro

schodiště	11,53
mezipodesta	14,16
schodiště	11,57
schodiště	10,60
mezipodesta	13,65
schodiště	11,30
chodba	19,09
chodba	36,63
chodba	40,75
kancelář	177,78
chodba	7,81
čajová kuchyňka	6,28

předsíň	4,20
wc muži	11,84
úklid	1,30
předsíň wc ženy	4,20
wc ženy	7,41
kancelář	45,23
kancelář	35,85
chodba	112,00
strojovna	20,28
kancelář	20,35
kancelář	23,43
kancelář	40,58
kancelář	44,84
zázemí	7,38
výtahová šachta	3,68
výtahová šachta	3,68
chodba	10,23
úklid	3,60
wc imobilní	7,13
kuchyňka	15,05
předsíň wc muži	3,24
wc muži	12,28
předsíň wc ženy	3,18
wc ženy	5,50
kancelář	22,29
chodba	41,42
chodba	43,73
strojovna	21,83
kancelář	32,35
kancelář	30,45
kancelář	186,33
chodba	7,82
kuchyňka	5,32
předsíň wc muži	3,29
wc muži	11,49
úklid	1,30
předsíň wc ženy	3,29
wc ženy	7,45
koupelna	7,58
 celkem plocha	 1233,55
Celkem započítaná pronajatelná plocha - kanceláře a jednotky	967,01
 <b>Celková plocha všech prostorů</b>	 <b>6566,87</b>
<b>Celková pronajatelná plocha dílen a skladů</b>	<b>743,79</b>
<b>Celková pronajatelná plocha restaurace a bufetu</b>	<b>442,28</b>
<b>Celková pronajatelná plocha kanceláří</b>	<b>3441,43</b>



## Povodňová mapa



### Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

**Kraj:** Jihočeský kraj

**Okres:** Písek

**Obec - část obce:** Písek - Pražské Předměstí

**Ulice, č.p./č.o.:** Vladislavova 201/3

**PSČ:** 39701

### Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

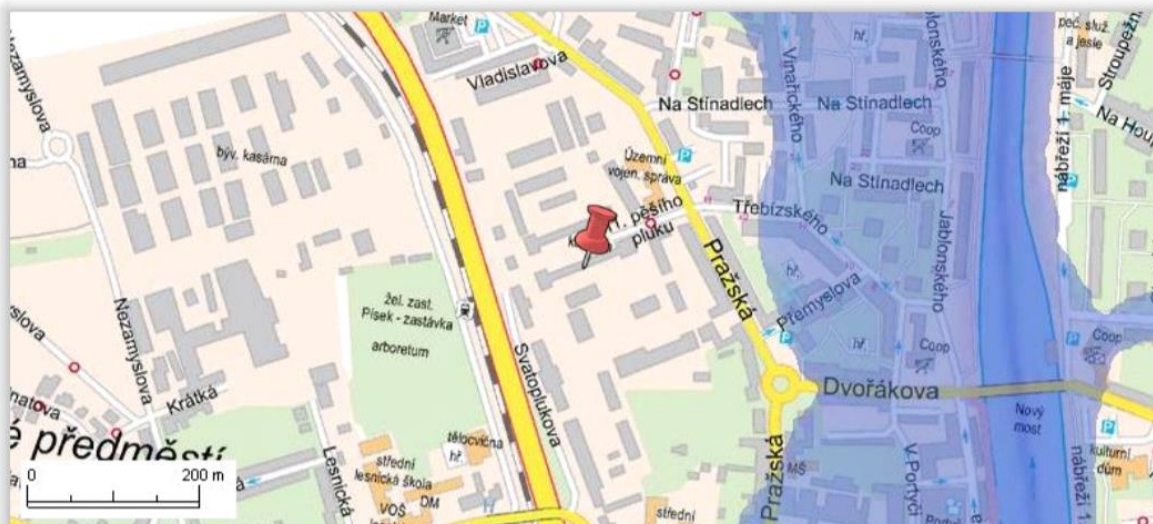
### Doplňující informace

**Souřadnice S-JTSK:** X: -774971 Y: -1125450

**Souřadnice GPS:** N: 49°18'48,13" E: 14°8'15,39"

**Kód adresy:** 5547075 (dle registru RÚIAN)

**Přesnost:** adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.