

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1189-25/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1403/6 umístěné v bytovém domě č.p. 1403,1404 v Havlíčkově ulici v části obce České Budějovice 6 v Českých Budějovicích na pozemku parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku na LV 4186 resp. bytový dům č.p. 1403,1404 vč. pozemku na LV 3983 vše pro katastrální území České Budějovice 6 a obec České Budějovice.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 735 038 308  
e-mail: info@zuom.cz  
IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217  
Čimická 780/61  
181 00 Praha

**Číslo jednací:** 117/2021-N

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>3 250 000 Kč</b>
---	---------------------

**Počet stran:** 30 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 3.2.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 17.2.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 1403/6 umístěné v bytovém domě č.p. 1403,1404 v Havlíčkově ulici v části obce České Budějovice 6 v obci České Budějovice na pozemku parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku na LV 4186 resp. bytový dům č.p. 1403,1404 vč. pozemku na LV 3983 vše pro katastrální území České Budějovice 6 a obec České Budějovice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení obvyklé ceny nemovitých pro veřejnou dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění (ocení stávajícího stavu)

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.2.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupkyně SVJ paní Moravcové, nebylo umožněno provést vnitřní prohlídku bytu.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 3.2.2022 za účasti znalce a paní Moravcové, zástupkyně SVJ, která umožnila znalci provést prohlídku společných prostor domu. Při místním šetření byla provedena prohlídka vnitřních prostor domu a fotodokumentace. Vlastník bytu paní Holá neumožnila zástupci znalecké kanceláře prohlídku bytu, i když bylo zjevné ( šum za dveřmi bytu ), že byla v uvedené dobu doma.
- Prohlášení vlastníka - bytového domu č.p. 1403,1404 předloženo správkyní paní Moravcovou
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.jihoceskereality.cz](http://www.jihoceskereality.cz), apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí

( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 3. NÁLEZ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí s výjimkou vnitřních prostor oceňovaného bytu, který nebyl vlastníkem ani objednatelům zpřístupněn. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Ocenění je provedeno s výslovných souhlasem objednatele i bez provedené prohlídky vnitřních prostor bytu.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 6

Adresa nemovité věci: Havlíčkova 1403/6, 370 01 České Budějovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

paní Irena Holá, Havlíčkova 1403/3, 307 01 České Budějovice, LV: 8544, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 3.2.2022 v 16:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupkyně SVJ paní Moravcové. **Vlastník oceňovaného bytu paní Irena Holá ani její zástupce neumožnili vnitřní prohlídku oceňovaného bytu. V bytě se evidentně někdo nacházel ( zjevný šramot ), ale nikdo neotevřel. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 14:20 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace.** Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby ani oceňovaného bytu, pouze prohlášení vlastníka budovy č. 1403,1404. Z uvedeného prohlášení vlastníka byly převzaty podlahové plochy jednotlivých místností a příslušenství.

#### Místopis

Statut. město České Budějovice je metropolí jižních Čech, sídlem Jihočeského kraje a významným kulturním a historickým městem v ČR, počet obyvatel cca 94 000 – dle malého lexikonu obcí.

Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i občanská vybavenost. městský úřad v rozšířenou působností. Je sídlem řady institucí ( např. katastrální úřad, finanční úřad, okresní a krajský soud,

stavební úřad., služebna policie apod. ), škol ( základní školy, gymnázium, střední odborné škola, Jihočeské univerzity ) i kulturních a sportovních zařízení ( městské divadlo, kino, sportovní areál, krytý bazén, zimní stadión ).

Bytový dům č.p. 1403,1404 se nachází v části obce České Budějovice 6 v Havlíčkově ulici jižně od centra města v lokalitě zastavěné převážně obytnou zděnou zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statut. města České Budějovice, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - zóna 1.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

966 Statut. město České Budějovice  
960 Statut. město České Budějovice

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 1403,1404 na parcele č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří. Objekt má obdélníkový půdorys, je nepodsklepený, má pěti nadzemních podlaží a plochou střechu. V domě je vyčleněno celkem 24 bytových jednotek a jedna nebytová jednotka. V každém ze vchodů je 12 bytových jednotek rozdělených do čtyř podlaží po třech bytech. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy.

Bytový dům byl vystavěn v roce 1975 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení a nebytová jednotka k podnikání jako prodejna.

## Rizika

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

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

---

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

---

### **3.4. Obsah**

**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1403/6
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří

**Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 1403/6
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Pozemek parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. Bytová jednotka č. 1403/6



## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření ( vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna ), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1403/6 v Havlíčkově ulici v Českých Budějovicích  
Adresa předmětu ocenění: Havlíčkova 1403/6  
370 01 České Budějovice  
LV: 4186  
Kraj: Jihočeský  
Okres: České Budějovice  
Obec: České Budějovice  
Katastrální území: České Budějovice 6  
Počet obyvatel: 94 229  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 2\,546,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	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	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,259$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,090$

## 1. Bytová jednotka č. 1403/6

### 1.1. byt

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je nepodsklepená, má obdélníkový půdorys s pěti nadzemními podlažními a s plochou střechou. Stavba bytového domu č.p. 1403,1404 má dvě sekce ( dva vchody ), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm bez osobního výtahu ve středu dispozice v každé sekci. V každém běžném nadzemním podlaží je vždy po třech bytech v každé sekci. Celkem je v domě 24 bytových jednotek a jeden nebytový prostor v části 1.NP objektu. Oceňovaný byt je vel. 2+1.

Objekt je v současné době užíván vlastníkem, technický stav objektu je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Technický stav oceňované bytové jednotky nebylo možno ověřit.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : panelový systém

Izolace : provedena svislá i vodorovná

Vnější povrchy obvodových stěn : břízlitová omítka

Schodiště : teracové

Střecha : plochá

Střešní krytina : povlaková PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn , teplovod

#### Popis vybavení bytu č. 1403/6 - nebylo možno určit, byt nebyl zpřístupněn

Vnitřní úprava stěn : pravděpodobně štuková omítka

Podlaha : pravděpodobně keramická dlažba, plovoucí

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : centrální

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : nezjištěno

Zdroj teplé vody : dálkový

Sociální zařízení : pravděpodobně umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : pravděpodobně linka, dřez, sporák, digestoř

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	36 615,- Kč/m <sup>2</sup>

### **Podlahové plochy bytu**

**koeficient dle typu  
podlahové plochy**

kuchyně:	11,20 * 1,00 =	11,20 m <sup>2</sup>
----------	----------------	----------------------

obývací pokoj:	17,83 * 1,00 =	17,83 m <sup>2</sup>
ložnice:	11,10 * 1,00 =	11,10 m <sup>2</sup>
předsíň:	9,36 * 1,00 =	9,36 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,70 * 1,00 =	2,70 m <sup>2</sup>
WC:	1,04 * 1,00 =	1,04 m <sup>2</sup>
balkon:	4,02 * 0,17 =	0,68 m <sup>2</sup>
sklep:	2,67 * 0,10 =	0,27 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>54,18 m<sup>2</sup></u>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - Žádaná lokalita.	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Nebylo možno ověřit stavebně-technický stav bytu, proto bylo stanoveno střední pásmo možného rozpětí.	III	0,85

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,765 = \mathbf{0,767}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,090**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 36\,615,- \text{ Kč/m}^2 * 0,767 = 28\,083,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,18 \text{ m}^2 * 28\,083,71 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,090 = 1\,658\,517,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,658\,517,19 \text{ Kč}}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,090$

### 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 chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,090 = 1,090$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 546,-	1,090		2 775,14

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	1083/3	441	2 775,14	1 223 836,74
Stavební pozemek - celkem			441		<b>1 223 836,74</b>

**Parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří - zjištěná cena celkem = 1 223 836,74 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří = 1 223 836,74 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 1 223 836,74 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 658 517,19 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 1 223 836,74 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 323 / 143 050

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 223 836,74 Kč \* 5 323 / 143 050 = 45 539,90 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 45 539,90 Kč

Bytová jednotka č. 1403/6 - zjištěná cena

= 1 704 057,09 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1403/6

##### Věcná hodnota dle THU

Viz popis v části zjištěná cena.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	11,20 m <sup>2</sup>	1,00	11,20 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	Obytné prostory	17,83 m <sup>2</sup>	1,00	17,83 m <sup>2</sup>
ložnice	Obytné prostory	11,10 m <sup>2</sup>	1,00	11,10 m <sup>2</sup>
předsín	Obytné prostory	9,36 m <sup>2</sup>	1,00	9,36 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	2,70 m <sup>2</sup>	1,00	2,70 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	1,04 m <sup>2</sup>	1,00	1,04 m <sup>2</sup>
balkon	Obytné prostory	4,02 m <sup>2</sup>	0,50	2,01 m <sup>2</sup>
sklepní kóje	Obytné prostory	2,67 m <sup>2</sup>	0,50	1,34 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>59,92 m<sup>2</sup></b>		<b>56,58 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	keramické panely
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	teracové
11. Dveře	hladké
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka

23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchový kout či vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	30 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	56,58 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	1 697 250 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	101 835	101 835	6,08
2. Svislé konstrukce	18,80	319 083	319 083	19,05
3. Stropy	8,20	139 175	139 175	8,31
4. Krov, střecha	5,30	89 954	89 954	5,37
5. Krytiny střech	2,40	40 734	40 734	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,70	11 881	11 881	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	117 110	117 110	6,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	52 615	52 615	3,14
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	35 642	35 642	2,13
10. Schody	3,00	50 918	50 918	3,04
11. Dveře	3,20	54 312	54 312	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	91 652	91 652	5,47
14. Povrchy podlah	3,10	52 615	52 615	3,14
15. Vytápění	4,70	79 771	79 771	4,76
16. Elektroinstalace	5,20	88 257	88 257	5,27
17. Bleskosvod	0,40	6 789	6 789	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	56 009	56 009	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	54 312	54 312	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 789	6 789	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	35 642	35 642	2,13
22. Vybavení kuchyní	1,80	30 551	30 551	1,82
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	64 496	64 496	3,85
24. Výtahy	1,30	22 064	0	0,00
25. Ostatní	5,60	95 046	95 046	5,67
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	1 675 186 Kč
Podlahová plocha	56,58 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)	29 610 Kč/m <sup>2</sup>

#### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	56,58
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	29 610
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 675 186
Stáří	roků	47

Další životnost	roků	73
Opotřebení	%	39,20
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 018 513</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce České Budějovice se pohybuje v rozmezí 4000-5000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již prakticky omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve vyšší úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 5 000 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově je cena je vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1083/3	441	5 000,00	5 323 / 143 050	82 050
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>441</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>82 050</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Bytová jednotka č. 1403/6

Oceňovaná nemovitá věc
------------------------



**Užitná plocha:** 56,58 m<sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** Byt vel. 3+1 v Českých Budějovicích

**Lokalita:** část města České Budějovice 7, ul. Komenského

**Popis:** Zděný byt vel. 3+1 s balkonem a lodžii v osobním vlastnictví, Komenského ulice, České Budějovice. Celková plocha bytu je 77,63 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve třetím patře s výtahem. Byt je v původním udržovaném stavu s prostornou kuchyní, bez kuchyňské linky s neprůchozími místnostmi, samostatné WC s umyvadlem. Součástí bytu je komora v chodbě. V suterénu domu se nachází prostorný zděný sklep s pevnými dveřmi. Sušárna a kolárna k dispozici. Dům je po celkové rekonstrukci - plastová okna, nové balkony a lodžie. K bytu náleží podíl na velkém (1.175 m<sup>2</sup>) uzavřeném dvoře s možností parkování. Jedná se o velmi klidnou a vyhledávanou lokalitu v širším centru města s veškerou občanskou vybaveností. Velice hezké okolí domu se zelení. V blízkosti domu škola, školka, poliklinika JIH, Nemocnice, Billa, Lidl, v dosahu MHD. Byt lze financovat hypotéčním úvěrem.  
Užitná plocha dle BA : po redukci plochy sklepů a balkonu odhadem : 72 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** 4.

**Dispozice:** 3+1

**Typ stavby:** zděná

**Užitná plocha:** 72,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena s rezervací	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,06
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.2.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 750 000	72,00	52 083	1,01	<b>52 604</b>

**Název:** Byt vel. 2+1 v Českých Budějovicích

**Lokalita:** část obce České Budějovice 3, Resslova ul. České Budějovice

**Popis:** Zrekonstruovaný byt s dispozicí 2+1, který se nachází ve 2. NP bytového domu v centru města České Budějovice 3, ul. Resslova. Dispozice bytové jednotky: zádveří, předsíň ( 7,58 m<sup>2</sup> ), kuchyně (10,42 m<sup>2</sup>) vybavena novou kuchyňskou linkou (lednice s mrazničkou, plynový sporák, horkovzdušná pečící trouba, digestoř, myčka, dřez s vodovodní baterií), spíž (0,82 m<sup>2</sup>), samostatné WC (1,30 m<sup>2</sup>), koupelna (2,95 m<sup>2</sup>) vybavena sprchovým koutem, umyvadlem se skříňkou, obývací místnost (20 m<sup>2</sup>), ložnice (12 m<sup>2</sup>), šatna (2,46 m<sup>2</sup>), obezděný sklep (5,13 m<sup>2</sup>). V domě není výtah, bytová jednotka nedisponuje balkonem ani terasou. Možnost parkování v okolí prostřednictvím rezidenční karty. Bytový dům prošel celkovou rekonstrukcí nová fasáda, zateplení, stoupačky, rozvody, okna střecha a společně

prostory.

Užitná plocha :  $57,53 \text{ m}^2 + 0,8 * 5,13 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 61,63 \text{ m}^2$

**Podlaží:** 2  
**Dispozice:** 2+1  
**Typ stavby:** zděná  
**Užitná plocha:** 61,63 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po zvýšení ceny z 4,80 mil. Kč	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.2.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 200 000	61,63	84 374	0,69	58 218

**Název:** Byt vel. 2+1 v Českých Budějovicích

**Lokalita:** část města České Budějovice 3, ul. Čěčova

**Popis:** Bytový dům č.p. 736,737 se nachází v části obce České Budějovice 3 v Čěčově ulici severně od centra města v lokalitě zastavěné převážně obytnou zděnou zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statut. města České Budějovice, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území s mírným rizikem vzniku záplavy.

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 736,737 na p.č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří. Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má tři nadzemní podlaží a valbovou střechu. V domě je vyčleněno celkem 12 bytových jednotek. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště a zpevněné plochy. Bytový dům není oplocen. Bytový dům byl vystavěn na konci 50. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má obdélníkový půdorys se třemi nadzemními podlažími a s valbovou střechou. Stavba bytového domu č.p. 736,737 má dvě sekce ( dva vchody ), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm bez osobního výtahu ve středu dispozice v každé sekci. V každém nadzemním podlaží je vždy po dvou bytech v každé sekci. Celkem je v domě 12 bytových jednotek. Oceňovaný byt je vel. 2+1.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný s původním vybavením. Některé prvky stavby a bytu vykazují zvýšené opotřebení např. podlahy, dveře. Užitná plocha dle BA : 64,81 m<sup>2</sup>

**Podlaží:** 2.  
**Dispozice:** 2+1  
**Typ stavby:** zděná  
**Užitná plocha:** 64,81 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodejní cena v dražbě 10/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,03
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst ceny od doby prodeje	1,05



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena [Kč]</b> k 16.2.2022	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 670 000	64,81	56 627	1,08	<b>61 157</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	52 604 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 326 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	61 157 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>57 326 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,58 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 243 505 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1403/6	1 704 057,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 658 517,19 Kč

1.2. Parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří  $\frac{45\,539,91\text{ Kč}}{= 1\,704\,057,-\text{ Kč}}$

**Výsledná cena - celkem: 1 704 057,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 704 060,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřitisícšedesát Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 704 060 Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřitisícšedesát Kč

### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 1403/6 1 018 513,- Kč

#### **2. Hodnota pozemků**

2.1. Pozemek parcela č. 1083/3 - zastavěná plocha a nádvoří 82 050,- Kč

#### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. Bytová jednotka č. 1403/6 3 243 505,- Kč

Porovnávací hodnota	3 243 505 Kč
Věcná hodnota	1 100 563 Kč
z toho hodnota pozemku	82 050 Kč

### **Silné stránky**

- + klidná a žádaná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + možnost parkování u domu

### **Slabé stránky**

- nic podstatného

### **TRŽNÍ HODNOTA**

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**3 250 000 Kč**

slovy: Třimilionydvěstěpadesáttisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových

jednotek ve městě České Budějovice. Objekt z roku 1958 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je průměrný s některými prvky se zvýšeným opotřebením. Vybavení je pšvodní, rekonstrukce bytu nebyly v průběhu životnosti provedena. O obdobné byty je v místě mírně nadprůměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je centrum města i kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu. Stávající obvyklá cena byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé slovy: Třímilionydvěstěpadesáttisíc Kč	<b>3 250 000 Kč</b>
---	---------------------

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3 250 000,- Kč a byla odhadnuta i s ohledem na neumožnění vnitřní prohlídky bytu.

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

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Jírovcova 1621/19**

**370 01 České Budějovice**

Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1189-25/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 17.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4186 ze dne 13.10.2021.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.2.2022 .	1
Fotodokumentace ze dne 3.2.2022	3

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2021 10:55:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 4186

V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Holá Irena, Havlíčkova 1403/3, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice		

### B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a posemku
1403/6	byt		byt.z.	5323/143050
Vymezeno v:				
Budova	České Budějovice 6, č.p. 1403, 1404, byt.dům, LV 3983 na parcele 1083/3, LV 3983			
Parcela	1083/3	sastavená plocha a nádvoří		441m2

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

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

Pohledávka meziúvěr ve výši 1.200.000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 1403/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2008.

V-8518/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

Budoucí pohledávka úvěr do výše 780.000,- Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 1403/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2008.

V-8518/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2021 10:55:03

Okres: CE0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
Kat.území: 622346 České Budějovice 6 List vlastnictví: 4186  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2006.

V-9921/2006-301

Pro: Holá Irena, Havlíčkova 1403/3, České Budějovice 6, 37001 České RČ/IČO:  
Budějovice

---

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

---

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

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

Vyhotoveno: 13.10.2021 10:59:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

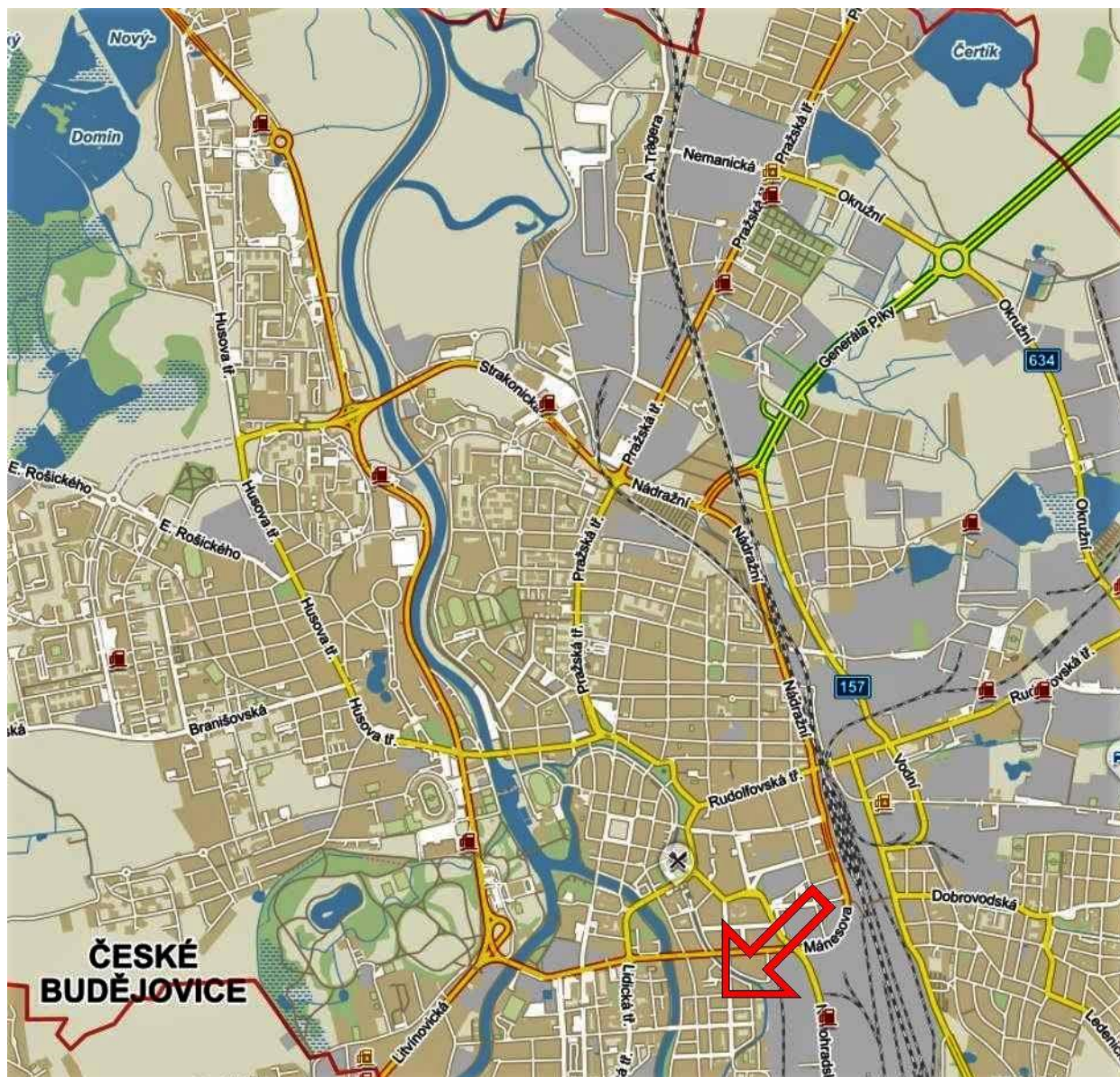
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.  
strana 2

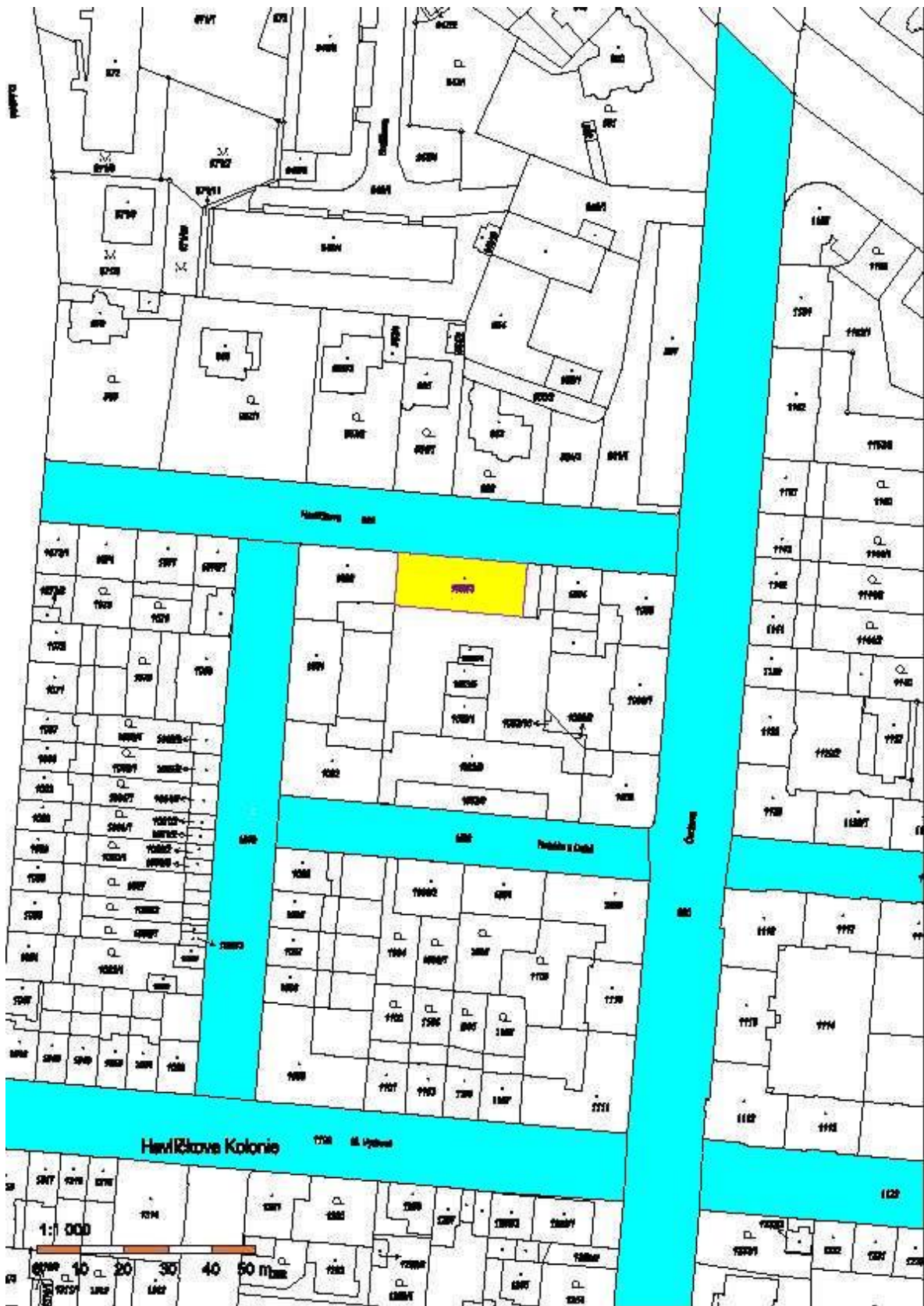
LV č. 4186 - strana 2



mapa oblasti



mapa města



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti ( žlutě ), veřejný příjezd ( modře )



příjezd k BD č.p. 1403,1404



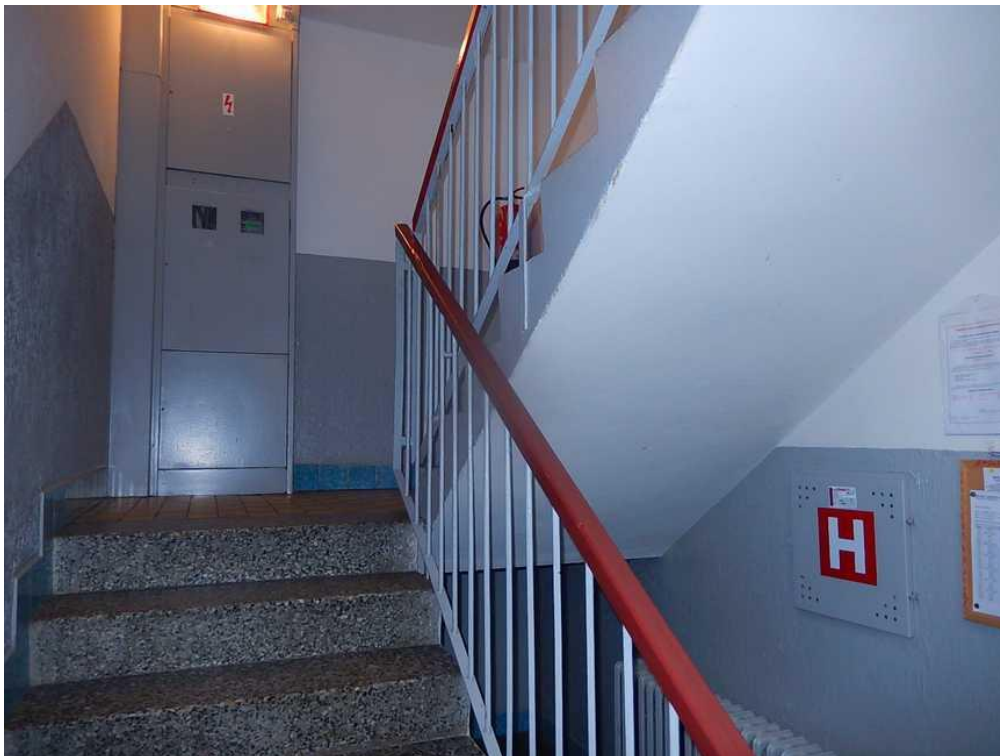
příjezd k BD č.p. 1403,1404



uliční pohled BD č.p. 1403,1404



vstup do vchodu č.p. 1403



společná chodba se schodištěm



vstup do bytu č. 1403/6