

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 07/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 467/3 umístěné v bytovém domě č.p. 465,466,467,609 v Roudenské ulici v části obce České Budějovice 7 na pozemku parcela č. 1023 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu č.p. 465,466,467,609 a pozemcích parcela č. 1023 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 1019/2 - ostatní plocha a parcela č. 1019/3 - ostatní plocha ve výši id. 5014/284979 zapsané na LV 6397 a výše uvedený bytový dům a pozemky na LV 6397 pro katastrální území České Budějovice 7 a obec České Budějovice vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 080/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA

3 800 000 Kč

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.5.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 467/3 umístěné v bytovém domě č.p. 465,466,467,609 v Roudenské ulici v části obce České Budějovice 7 na pozemku parcela č. 1023 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu č.p. 465,466,467,609 a pozemcích parcela č. 1023 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 1019/2 - ostatní plocha a parcela č. 1019/3 - ostatní plocha ve výši id. 5014/284979 zapsané na LV 6397 a výše uvedený bytový dům a pozemky na LV 6397 pro katastrální území České Budějovice 7 a obec České Budějovice vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro prodej.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru odborného 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 5.5.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastníka pana Vlastimila Houfka a jeho známého pana Růžičky.

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 vygenerován znalcem dálkovým přístupem – viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 5.5.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře, vlastníka pana Vlastimila Houfka a jeho známého pana Růžičky, který umožnil znalci provést prohlídku společných prostor domu i bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu
- Prohlášení vlastníka - bytového domu č.p. 465,466,467,609 nebylo předloženo
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, 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

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou 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 směřeny 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 jednájí 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. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 7
Adresa nemovité věci: Roudenská 465/68, 370 01 České Budějovice

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Vlastimil Houfek, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9, LV: 6397, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby ani jiné doklady k oceňovanému bytu např. prohlášení vlastníka budovy.

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. 465,466,467,609 se nachází v části obce České Budějovice 7 v Roudenské ulici jižně od centra města v lokalitě zastavěné převážně obytnou panelovou i 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.

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 dálkové vytápění
 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

1019/1 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice
 1048/1 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 465,466,467,609 na parcele č. 1023 - zastavěná plocha a nádvoří. Součástí ocenění jsou i dva pozemky, parcela č. 1019/2 - ostatní plocha a parcela č. 1019/3 - ostatní plocha, které přímo tvoří funkční celek. Objekt má obdélníkový půdorys, je nepodsklepený, má sedm nadzemních podlaží a plochou střechu. V domě je vyčleněno celkem 4x 12 bytových jednotek rozdělených ve čtyřech sekcích (vchodech). Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Areál bytového domu není oplocen.

Bytový dům byl vystavěn v roce 1962 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav domu je průměrný, technický stav bytu též, i když je patrné, že byt není v poslední době již užíván.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 467/3

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 467/3

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena 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, 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

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 467/3

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je nepodsklepená o sedmi nadzemních podlažích, má obdélníkový půdorys a plochou střechu. Stavba domu č.p. 465,466,467,609 má čtyři sekce (vchody)i, klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm a výtahem ve středu dispozice v každé sekci. Objekt má celkem 48 bytových jednotek, po 12 v každé sekci a z toho vždy po dvou na podlaží. Oceňovaný byt je vel. 2+1 a je umístěn v 3.NP objektu. K bytu náleží jeden balkon a jedna sklepní kóje v 1.NP objektu.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Původní stáří objektu je cca z počátku 60. let minulého století. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, byl užíván k bydlení, dnes je již nevyužíván. V rámci rekonstrukce byla provedena v domě výměna stoupaček, střešní krytiny a zateplení objektu a výměna oken. V bytě byla provedena v roce 1998 rekonstrukce koupelny, výměna kuchyňské linky a výměna podlah.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : železobetonové panely

Nosná konstrukce vodorovná : betonová

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Schodiště : železobetonové s PVC

Střecha : plochá

Střešní krytina : pravděpodobně PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

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

Popis vybavení bytu č. 467/3

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : plovoucí, keramické dlažby

Okna : plastová s izolačním 2sklem
 Dveře : hladké
 Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : dálkové
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : proveden
 Zdroj teplé vody : centrální
 Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC ve vyzdřeném bytovém jádře
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem a digestoří
 Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	15,66 m ²	1,00	15,66 m ²
pokoj	Obytné prostory	18,79 m ²	1,00	18,79 m ²
kuchyně	Obytné prostory	5,84 m ²	1,00	5,84 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,69 m ²	1,00	3,69 m ²
WC	Obytné prostory	1,10 m ²	1,00	1,10 m ²
zádveří	Obytné prostory	2,94 m ²	1,00	2,94 m ²
balkon	Obytné prostory	3,80 m ²	0,50	1,90 m ²
sklepní kóje - odhad plochy	Obytné prostory	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
Celková podlahová plocha		53,82 m²		50,92 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	železobetonové montované s PVC
11. Dveře	hladké
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	plovoucí laminát a keramická dlažba
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	provedena
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, dřez, sporák, digestoř

23. Vnitřní hygienické vyb.	1x koupelna, 1x WC
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod antén
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	50,92 m ²
Reprodukční cena	1 782 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	96 239	96 239	5,46
2. Svislé konstrukce	18,20	324 360	324 360	18,42
3. Stropy	8,40	149 705	149 705	8,51
4. Krov, střecha	4,90	87 328	87 328	4,96
5. Krytiny střech	2,30	40 991	40 991	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	12 475	12 475	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	101 585	101 585	5,77
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	51 684	29 378	1,67
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	23 169	23 169	1,32
10. Schody	2,90	51 684	51 684	2,94
11. Dveře	3,30	58 813	58 813	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	94 457	94 457	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	53 466	53 466	3,04
15. Vytápění	4,80	85 546	85 546	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	90 892	90 892	5,16
17. Bleskosvod	0,40	7 129	7 129	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	57 030	57 030	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	55 248	55 248	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	7 129	7 129	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	39 208	39 208	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	33 862	33 862	1,92
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	69 506	69 506	3,95
24. Výtahy	1,30	23 169	23 169	1,32
25. Ostatní	5,70	101 585	101 585	5,77
26. Instalační pref. jádra	3,70	65 941	65 941	3,75

Upravená reprodukční cena	1 759 894 Kč
Podlahová plocha	50,92 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	34 562 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	50,92
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	34 562
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 759 897
Stáří	roků	64
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 055 938

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

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 zastavěné části obce České Budějovice 7 pohybuje v rozmezí 7 000 - 10 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již minimální a prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem na horní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 9 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1023	644	9 000,00	5 014 / 284 979	101 976
ostatní plocha - ostatní komunikace	1019/2	5	9 000,00	5 014 / 284 979	792
ostatní plocha - ostatní komunikace	1019/3	9	9 000,00	5 014 / 284 979	1 425
Celková výměra pozemků		658	Hodnota pozemků celkem		104 193

3. Porovnávací hodnota


3.1. Bytová jednotka č. 467/3

Oceňovaná nemovitá věc

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % plocha balkónu a sklepu mimo byt tj. $48,02 \text{ m}^2 + 0,50 * 3,80 \text{ m}^2 \text{ balkón} + 0,50 * 2,00 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 50,92 \text{ m}^2$.

Užitná plocha:	50,92 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Výměra pozemku:	658,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Byt vel. 2+1 v Českých Budějovicích			
Lokalita:	část obce České Budějovice 7, ulice L.M.Pařízka			
Popis:	<p>Byt vel. 2+1 v širším centru Českých Budějovic, vhodný jak pro vlastní bydlení, tak jako investiční příležitost v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 a výměře (50,11 m²) s balkónem (3,60 m²) umístěným v prvním nadzemním podlaží bytového domu s výtahem ve vyhledávané a klidné lokalitě Linecké Předměstí, adresa L. M. Pařízka 3, České Budějovice 7. Byt po částečné rekonstrukci má funkční a osvědčenou dispozici což z něj činí ideální variantu jak pro pár, menší rodinu, tak i pro dlouhodobý pronájem. Ze vstupní chodby (2,94 m²) se dostanete na samostatné WC (1 m²), do kuchyně (5,80 m²) a obývacího pokoje (18,65 m²). Na obývací část navazuje ložnice (15,42 m²), která tvoří příjemnou klidovou zónu. Z kuchyně je pak vstup do koupelny (4,30 m²). Byt se prodává částečně zařízený - zůstává kuchyňská linka se sporákem, digestoří, lednicí a pračka. Na podlaze je lino, pod kterým jsou původní parkety. Vytápění je ústřední.</p> <p>K bytu náleží sklep (2 m²), k dispozici je také společná kolárna. Měsíční zálohy jsou nyní nastaveny pro jednu osobu a činí 2.850,- Kč, z toho 1.753,-Kč je fond oprav.</p> <p>Objekt je průběžně udržovaný, minulý rok byla rekonstruována střecha a nový výtah. Výhledově je plánovaná výměna elektrorozvodů společných prostor. Proběhla výměna oken a dveří. Hospodaření SVJ je bez dluhu. Jedním z benefitů je dětské hřiště ve společném užívání obyvatel domu. Parkování je možné přímo za domem. Energetická náročnost budovy: B.</p> <p>Samotná lokalita nabízí klidné bydlení s rychlou dostupností do centra města, a to jak autem, tak městskou hromadnou dopravou. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD, mateřská i základní škola, obchody s potravinami, restaurace i další služby. Okolí nabízí také koupaliště u řeky Malše (500 m.), dostatek zeleně, cyklostezky a možnosti pro volnočasové aktivity či procházky.</p> <p>Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 50,11 m² byt + 0,50 * 3,60 m² balkon + 0,50 * 2,00 m² sklep = 52,91 m²</p>			
Podlaží:	2.			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	panelová			
Užitná plocha:	52,91 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00	
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
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.5.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 590 000	52,91	86 751	0,90	78 076

2. Byt vel. 3+1 v Českých Budějovicích

Lokalita: část obce České Budějovice 5, ulice Pod Lékárnou
Popis: Byt o dispozici 3+1 s užitnou plochou cca 65 m², který si můžete přetvořit přesně podle svých představ. Byt se nachází v původním stavu s umakartovým jádrem, což z něj činí ideální volbu pro ty, kteří hledají prostor pro kompletní rekonstrukci a chtějí si vytvořit moderní bydlení na míru. Na podlahách jednotlivých pokojů (3) jsou parkety. Pro představu jsou zpracované 3 fotografie jako vizualizace, jak by mohl byt vypadat po vkusné rekonstrukci.
Umístěn je v 6. patře udržovaného šestipatrového panelového domu v oblíbené a klidné lokalitě Suché Vrbné, ulice Pod Lékárnou. Dům prošel kompletní revitalizací – byla provedena výměna oken, stoupaček, zateplení i modernizace výtahu, což zajišťuje komfortní a bezstarostné bydlení.
Velkou výhodou je již plně splacená anuita. Byt však není možné převést do osobního vlastnictví.
Lokalita nabízí příjemné a praktické bydlení s výbornou dostupností – v docházkové vzdálenosti se nachází prodejna potravin (cca 100 m) i zastávka autobusu (cca 150 m). Okolí je klidné, ideální jak pro rodinné bydlení, tak jako investice.
Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 66,80 m² byt + 0,50 * 2,00 m² sklep = 67,80 m²

Podlaží: 7.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 67,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 4,799 mil. Kč	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 499 000	67,80	66 357	1,04	69 011

3. Byt vel. 3+1 v Českých Budějovicích

Lokalita: část obce České Budějovice 7, ulice Lidická
Popis: Byt vel. 3+1 o výměře 65 m², který se nachází v samotném centru Českých Budějovic, na vyhledávané adrese Lidická třída. Byt je situován v revitalizovaném bytovém domě s výtahem, který prošel kompletní obnovou – nová fasáda, zateplení, plastová okna a modernizovaný výtah. Na střeše domu je instalována fotovoltaika, jejíž vyrobená energie je prodávána do distribuční sítě a finanční výnosy jsou ukládány do fondu oprav, což má pozitivní vliv na dlouhodobé hospodaření domu. Byt je v původním, ale velmi udržovaném stavu a nabízí dostatek úložného prostoru. K dispozici jsou dvě komory, sklepní kóje a

lodžie umístěná v mezipatře. Velkou výhodou je možnost ponechání bytu kompletně vybaveného, což z něj dělá ideální volbu jak pro vlastní bydlení, tak i jako investici k okamžitému pronájmu. Měsíční zálohy do fondu oprav jsou nízké, dům je finančně zdravý a díky pravidelným příspěvkům i výnosům z fotovoltaiky má fond stabilní rezervu.

Lokalita patří mezi nejžádanější v Českých Budějovicích – veškerá občanská vybavenost je doslova na dosah ruky. V okolí najdete obchody, školy, školky, lékaře, restaurace i zastávky MHD. Centrum města je dostupné pěšky během několika minut. Byt nabízí ideální kombinaci skvělé polohy, praktické dispozice a jistoty dobře fungujícího domu, což z něj činí velmi zajímavou příležitost jak pro bydlení, tak pro investici.

Užitná plocha dle odhadu znalce, dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 64,50 m² byt + 0,50 * 4 m² lodžie + 0,50 * 3,00 m² sklep = 68 m²

Podlaží: 3.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - lepší	0,95
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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 5.5.2026	68,00	86 618	0,90	77 956

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Byt vel. 2+1 v Českých Budějovicích											78 076,-
4 590 000,-	53	86 751,-	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	
2. Byt vel. 3+1 v Českých Budějovicích											69 011,-
4 499 000,-	68	66 357,-	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,04	
3. Byt vel. 3+1 v Českých Budějovicích											77 956,-
5 890 000,-	68	86 618,-	0,90	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	

Minimální jednotková porovnávací cena	69 011 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	75 014 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	78 076 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	75 014 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,92 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 819 713 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 467/3

1 055 938,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

104 193,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 467/3

3 819 713,- Kč

Porovnávací hodnota	3 819 713 Kč
Věcná hodnota	1 160 131 Kč
z toho hodnota pozemku	104 193 Kč

Tržní hodnota	3 800 000 Kč
slovy: Tři miliony osm set tisíc Kč	

Silné stránky

+ lokalita vhodná k bydlení

+ v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

Slabé stránky

- delší dobu neužívaný byt

- omezená možnost parkování u domu

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 1962 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je zanedbaný s původním vybavením bez běžné údržby (původní bytové jádro, dveře, podlahy). O obdobné byty je v místě zvýšený zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je centrum města i kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu, ale v omezeném počtu stání. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 zvaženy 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 tj. bytové jednotky č. 467/3 umístěné v bytovém domě č.p. 465,466,467,609 v Roudenské ulici v části obce České Budějovice 7 na pozemku parcela č. 1023 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu č.p. 465,466,467,609 a pozemcích parcela č. 1023 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 1019/2 - ostatní plocha a parcela č. 1019/3 - ostatní plocha ve výši id. 5014/284979 zapsané na LV 6397 a výše uvedený bytový dům a pozemky na LV 6397 pro katastrální území České Budějovice 7 a obec České Budějovice vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice byla odhadnuta ve výši 3 800 000,- Kč .

Tržní hodnota

3 800 000 Kč

slovy: Tři miliony osm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6397 ze dne 24.10.2025.	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.5.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 5.5.2026	3
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 8.5.2026

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 07/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6397 ze dne 24.10.2025.	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.5.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 5.5.2026	3
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2025 12:35:02

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

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622486 České Budějovice 7

Líst vlastnictví: 6397

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Houfek Vlastimil Ing., Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	467/3	byt		byt.z.	5014/284979
Vymezeno v:					
	Budova	České Budějovice 7, č.p. 465, 466, 467, 609, byt.dům, LV 5564 na parcele	1023, LV 5564		
	Parcela	1019/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	5m2
		1019/3	ostatní plocha	ostatní komunikace	9m2
		1023	zastavěná plocha a nádvoří		644m2

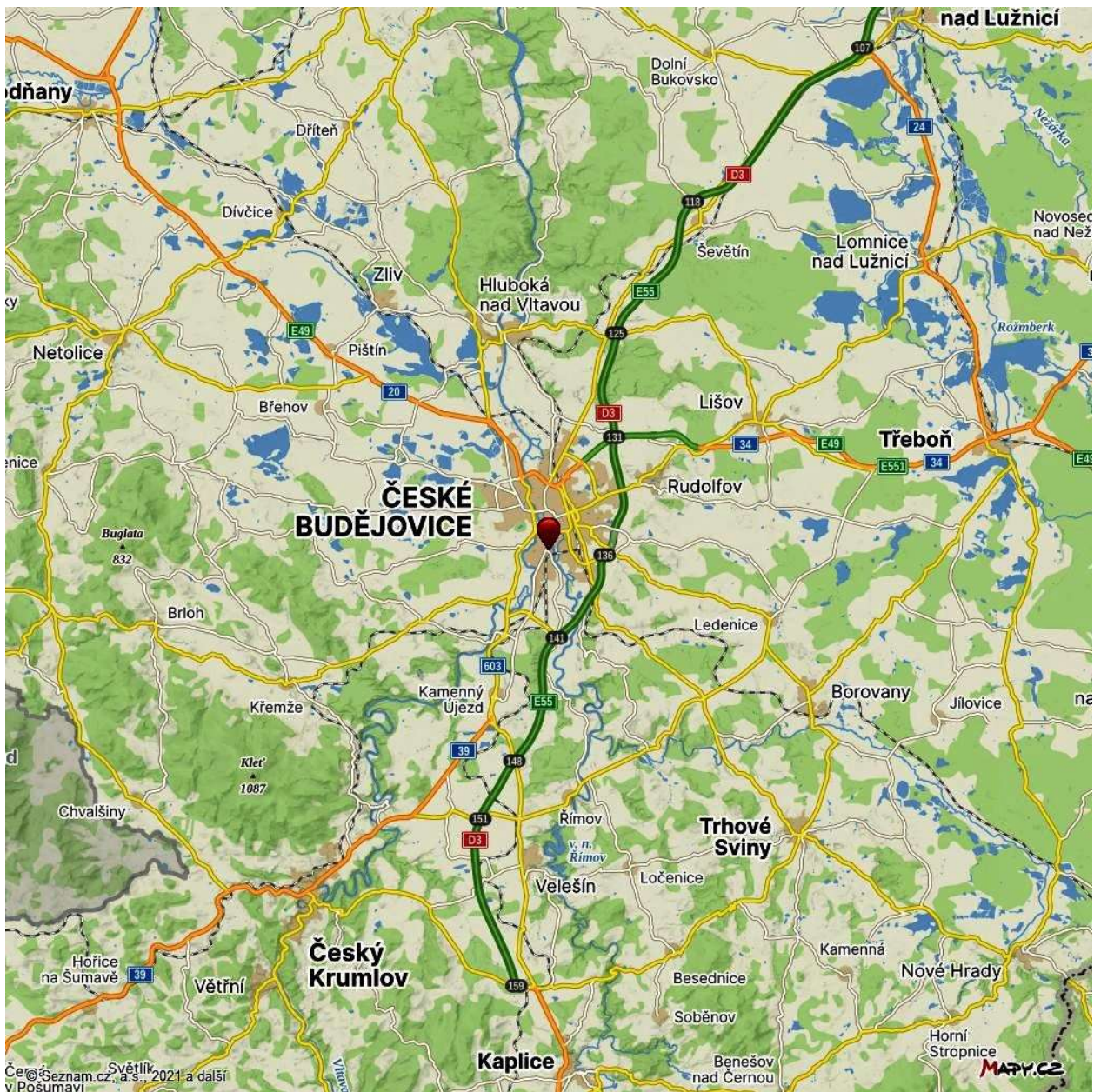
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

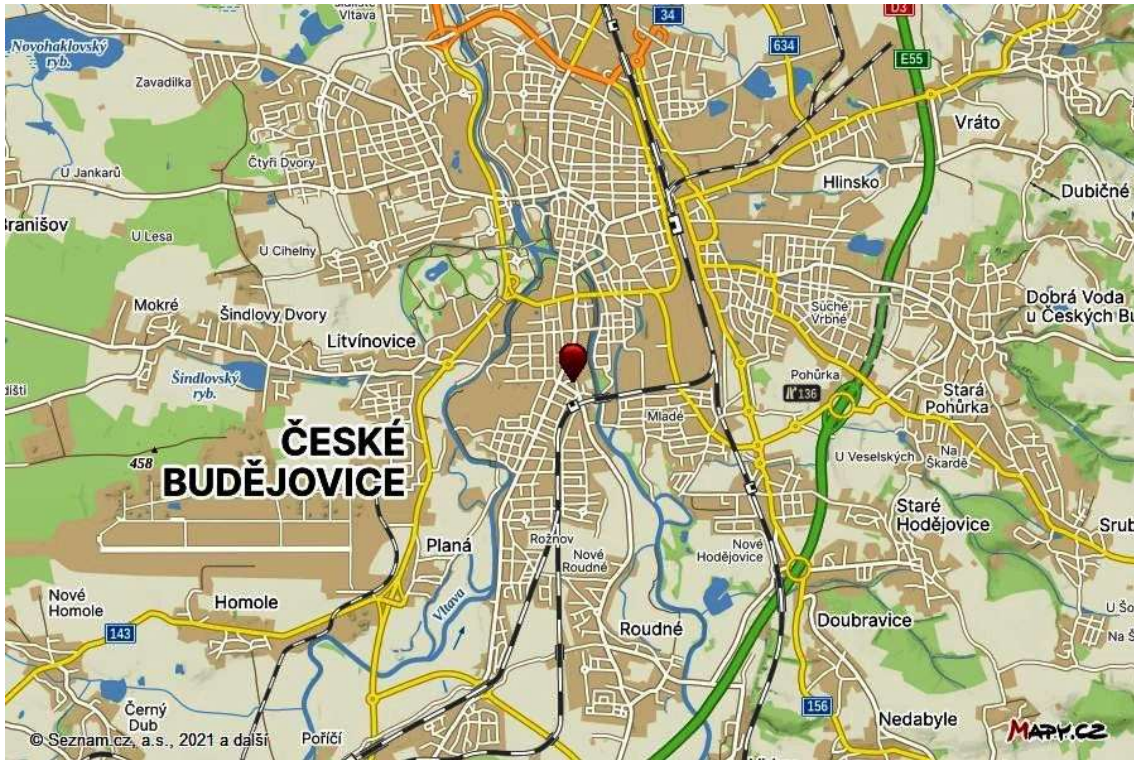
Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 4.978.181,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Fortnes s.r.o., Werichova 952/13, Hlubočepy, 15200
Praha 5, RČ/IČO: 27580121
Povinnost k
Jednotka: 467/3
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-00961/2024 007 ze dne 16.04.2024. Právní moc ke
dni 18.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 21:15:52. Zápis
proveden dne 06.08.2024.
V-6922/2024-301
Pořadí k 12.03.2024 00:00
- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1.790.409,90 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Smitka Roman Ing., Podkrkonošských tkalců 438/6, Řepy,
16300 Praha 6, RČ/IČO: [REDACTED]
Povinnost k
Jednotka: 467/3
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-00960/2024 -007 ze dne 16.04.2024. Právní moc
ke dni 04.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 21:16:31. Zápis
proveden dne 06.08.2024.
V-6927/2024-301

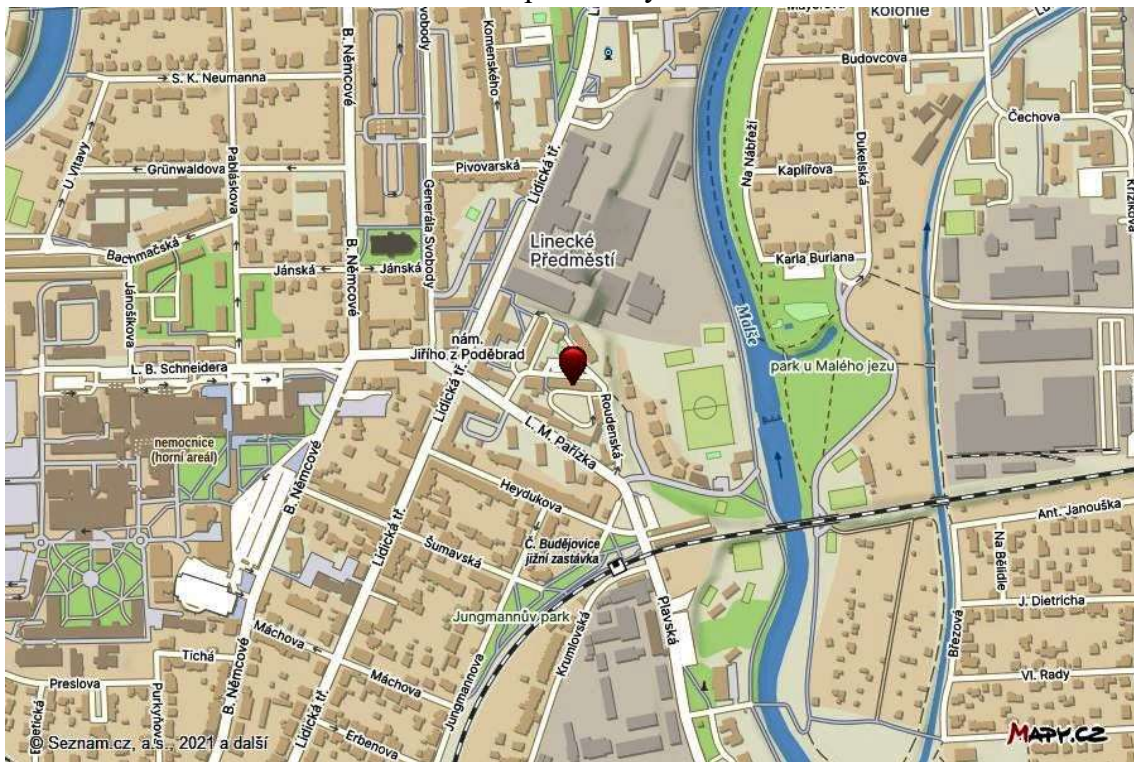
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
strana 1



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce









povoden Q5, Q20 a Q100