ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061281/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 813/196460 na nemovitých věcech:
- bytové jednotce č. 1248/12
- bytové jednotce č. 1248/15
- bytové jednotce č. 1248/32, zapsaných na LV 4916
katastrální území České Budějovice 2, obec České Budějovice, okres České Budějovice

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171 datová schránka: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5846/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 28946/09-82

Počet stran: 46, z toho 13 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.08.2024 **Vyhotoveno:** V Hranicích 26.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 813/196460 na nemovitých věcech:
- bytové jednotce č. 1248/12 a podílu 733/21549 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: České Budějovice 2, č.p. 1248, byt. dům, LV 2142, pozemek p.č. 2061/575, LV 2142,
- bytové jednotce č. 1248/15 a podílu 437/21549 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: České Budějovice 2, č.p. 1248, byt. dům, LV 2142, pozemek p.č. 2061/575, LV 2142,
- bytové jednotce č. 1248/32 a podílu 733/21549 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: České Budějovice 2, č.p. 1248, byt. dům, LV 2142, pozemek p.č. 2061/575, LV 2142, zapsaných na LV 4916

katastrální území České Budějovice 2, obec České Budějovice, okres České Budějovice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení**.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.08.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 10.04.2024, LV číslo 3545, k.ú. České Budějovice 2

- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě od sousedů
- informace z prohlášení vlastníka
- informace z cuzk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 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.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom

se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 2
Adresa nemovité věci:	N. Frýda 1248, 370 01 České Budějovice 2

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Patrik Bartuška, Slavíkova 1555/27, 120 00 Praha 2, LV: 3545, podíl: 739 / 19646
Renata Bledá, V. Volfa 1351/2, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 813 / 196460
Oksana Bugamra, Bartoňova 846, 530 12 Pardubice, LV: 3545, podíl: 2439 / 98230
Pavel Bušta, Raspenavská 4, 460 01 Liberec, LV: 3545, podíl: 1405 / 117876
Anna Buštová, č. p. 8, 382 92 Rožmitál na Šumavě, LV: 3545, podíl: 1405 / 117876
SJM Chrdle Aleš , MUDr.Mgr. a Chrdlová Michaela , Dukelská 630/61, 370 01 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 10534 / 19646
Michala Hájková, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 450 / 19646
Ing. Petr Javný, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 805 / 19646
SJM Jordán Bohumil a Jordánová Jana, LV: 3545, podíl: 436 / 19646
Jordán Bohumil, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice
Jordánová Jana, Lidická tř. 103/30, 370 01 České Budějovice
MUDr. Josef Král, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 810 / 19646
Jana Krátká, Bezdrevská 1114/33, 370 11 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 356 / 19646
Halyna Kubarych, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 689 / 19646
Gejza Ladič, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, 370 01 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 813 / 196460
Robert Ladič, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 813 / 196460
Dagmar Landová, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 689 / 19646
Soňa Maistryszinová, Vodňanská 1020/17, 370 11 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 740 / 19646
Jana Parkosová, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 356 / 19646
Jana Pflugmacher, Brožíkova 440/1, 370 01 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 1405 / 117876
Nikola Ščuková, N. Frýda 1248/6, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 813 / 196460
Bc. Anastasija Škrabánková, Ant. Barcala 1368/30, 370 05 České Budějovice, LV: 3545, podíl: 824 / 19646
Jana Štecová, č. p. 5, 373 65 Hartmanice, LV: 3545, podíl: 1405 / 39292

Omezení vlastnického práva
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Bledá Renata
Nařízení exekuce - Ladič Gejza
Nařízení exekuce - Ladič Robert
Zahájení exekuce - Bledá Renata
Zahájení exekuce - Ladič Gejza
Zahájení exekuce - Ladič Robert
Zahájení exekuce - Ščuková Nikola
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, byty číslo 1248/12, 1248/15 a 1248/32 se nachází v bytovém domě v ulici N. Frýda - viz přiložená mapa. Bytový dům, který má jeden vchod s č.p. 1248 a nachází se na rovinatém pozemku. Dům má devět obytných podlaží nadzemních podlaží. V prvním nadzemním podlaží jsou společné prostory a kočárkárna a kolárna. V nadzemních obytných podlažích jsou bytové prostory a společné prostory. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Objekt je užíván od roku 1987. Během užívání byla provedena výměna oken za plastová, bylo provedeno zateplení a nový výtah. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem na ulici.
Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 1248/12 velikosti 3+1, umístěná ve 4. nadzemním podlaží - označeno v posudku jako část A, bytová jednotka číslo 1248/15 velikosti 2+0, umístěná v 5. nadzemním podlaží - označeno v posudku jako část B a bytová jednotka číslo 1248/32 velikosti 3+1, umístěná v 9. nadzemním podlaží - označeno v posudku jako část C.
Povinná na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagovala a neposkytla znalci součinnost - viz příloha. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených sousedy. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek

Část B

1. Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek

Část C

1. Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

Část A

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460

Část B

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460

Část C

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt číslo 1248/12, byt 1248/15, 1248/32
Adresa předmětu ocenění:	N. Frýda 1248 370 01 České Budějovice 2
LV:	3545
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Počet obyvatel:	96 417

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 829,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav -	IV	1,00

Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}040}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	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: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}030}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}980}$

Část A

1. Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka číslo 1248/12 velikosti 3+1 se nachází ve 4. NP bytového domu.

Vybavení bytu je původní, umakartové jádro.

Součásti nemovité věci:
Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenství nemovité věci:
K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzávěr jednotky, výtahy a výtahové šachty.

S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je podstandardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 708,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	8,62 *	1,00 =	8,62 m^2
pokoj 1:	20,30 *	1,00 =	20,30 m^2
pokoj 2:	12,02 *	1,00 =	12,02 m^2
pokoj 3:	12,06 *	1,00 =	12,06 m^2
hala:	10,10 *	1,00 =	10,10 m^2
předsíň:	4,25 *	1,00 =	4,25 m^2
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m^2
záchod:	0,98 *	1,00 =	0,98 m^2
sklep:	2,11 *	0,10 =	0,21 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			71,34 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Byt je v původním stavu.	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 37 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 37 = \mathbf{0{,}815}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}815 = \mathbf{0{,}514}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}990}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 64 708,- Kč/m^2 * 0,514 = 33 259,91 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,34 m^2 * 33 259,91 Kč/m^2 * 0,990 * 0,990= 2 325 544,02 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 325 544,02 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}990 * 0{,}970 * 0{,}990 = \mathbf{0{,}951}$

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 829,-	0,951		6 494,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2061/575	364	6 494,38	2 363 954,32
Stavební pozemek - celkem			364		**2 363 954,32**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **2 363 954,32 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 363 954,32 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 363 954,32 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 325 544,02 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 2 363 954,32 Kč
Spoluvlastnický podíl: 733 / 21 549
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 363 954,32 Kč * 733 / 21 549 = 80 411,09 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	80 411,09 Kč
Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**2 405 955,11 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	813 / 196 460
Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460 - cena zjištěná	=	**9 956,44 Kč**

Část B

1. Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka číslo 1248/15 velikosti 2+0 se nachází v 5. NP bytového domu.

Vybavení bytu je původní, umakartové jádro.

Součásti nemovité věci:
Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenství nemovité věci:
K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzávěr jednotky, výtahy a výtahové šachty.

S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je podstandardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 708,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	16,04 *	1,00 =	16,04 m^2
pokoj 1:	13,80 *	1,00 =	13,80 m^2
předsíň:	8,83 *	1,00 =	8,83 m^2
koupelna:	2,10 *	1,00 =	2,10 m^2
záchod:	0,98 *	1,00 =	0,98 m^2
sklep:	1,92 *	0,10 =	0,19 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			41,94 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Byt je v původním stavu.	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 37 let:

s = 1 - 0,005 * 37 = **0,815**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}815 = \mathbf{0{,}471}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,990**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 64 708,- Kč/m^2 * 0,471 = 30 477,47 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 41,94 m^2 * 30 477,47 Kč/m^2 * 0,990 * 0,990= 1 252 788,41 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 252 788,41 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemek</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,990**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 0,970 * 0,990 = **0,951**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 829,-	0,951		6 494,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2061/575	364	6 494,38	2 363 954,32
Stavební pozemek - celkem			364		**2 363 954,32**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **2 363 954,32 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 363 954,32 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 363 954,32 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 252 788,41 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 2 363 954,32 Kč

Spoluvlastnický podíl: 437 / 21 549
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 363 954,32 Kč * 437 / 21 549 = 47 939,49 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	47 939,49 Kč
Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 300 727,90 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	813 / 196 460
Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460 - cena zjištěná	=	**5 382,73 Kč**

Část C

1. Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka číslo 1248/32 velikosti 3+1 se nachází v 9. NP bytového domu.

Vybavení bytu je původní, umakartové jádro.

Součásti nemovité věci:
Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenství nemovité věci:
K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzávěr jednotky, výtahy a výtahové šachty.

S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je podstandardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 708,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
kuchyň:	8,62 *	1,00 =	8,62 m^2

pokoj 1:	20,30 *	1,00 =	20,30 m^2
pokoj 2:	12,02 *	1,00 =	12,02 m^2
pokoj 3:	12,06 *	1,00 =	12,06 m^2
hala:	10,10 *	1,00 =	10,10 m^2
předsíň:	4,25 *	1,00 =	4,25 m^2
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m^2
záchod:	0,98 *	1,00 =	0,98 m^2
sklep:	2,04 *	0,10 =	0,20 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			71,33 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Byt je v původním stavu.	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 37 let:

s = 1 - 0,005 * 37 = **0,815**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}815 = \mathbf{0{,}487}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,990**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 64 708,- Kč/m^2 * 0,487 = 31 512,80 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,33 m^2 * 31 512,80 Kč/m^2 * 0,990 * 0,990= 2 203 076,64 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 203 076,64 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>1.2. Pozemek</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}990}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}990 * 0{,}970 * 0{,}990 = \mathbf{0{,}951}$

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 829,-	0,951		6 494,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2061/575	364	6 494,38	2 363 954,32
Stavební pozemek - celkem			364		**2 363 954,32**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **2 363 954,32 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 363 954,32 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **2 363 954,32 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 203 076,64 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 2 363 954,32 Kč
Spoluvlastnický podíl: 733 / 21 549
Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 363 954,32 Kč * 733 / 21 549 = 80 411,09 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	80 411,09 Kč
Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**2 283 487,73 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	813 / 196 460
Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460 - cena zjištěná	=	**9 449,64 Kč**

Tržní ocenění majetku

Část A

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	71,34 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt číslo 1246/22**
Lokalita: České Budějovice 2
Popis: podání:
20.12.2023
cena:
3 190 000 Kč
Kupní sml.:
V-15007/2023-301 (LISTINY)
Listina ID:
82443843010
LV: 5243 k.ú.: 621943

		Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 22 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	47 754	3 190 000

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 190 000	67,00	47 612	1,00	**47 612**

Název: **Byt číslo 1236/2**
Popis: podání:
11.7.2023
cena:
3 200 000 Kč
Kupní sml.:
V-7797/2023-301 (LISTINY)
Listina ID:
79289769010
LV: 10568, 9942 k.ú.: 621943

		Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 2 v budově: N. Frýda 1236/3, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	47 761	3 200 000
PARCELA:	2061/549 (ostatní plochy), kú: České Budějovice 2	48 m2		
PARCELA:	2061/564 (ostatní plochy), kú: České Budějovice 2	36 m2		

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 200 000	67,00	47 761	1,00	**47 761**

Název: **Byt číslo 1247/18**

Popis: podání:
24.1.2022
cena:
4 799 000 Kč
Kupní sml.:
V-1133/2022-301 (LISTINY)
Listina ID:
70487292010
LV: 6375 k.ú.: 621943

Plocha
BYT: č. 18 v budově: N. Frýda 1247/4, České Budějovice 2, České Budějovice 69 m

Užitná plocha: 69,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 799 004	69,00	69 551	1,00	**69 551**

Název: **Byt číslo 1246/6**

Lokalita: České Budějovice 2

Popis: podání:
30.4.2024
cena:
3 890 000 Kč
Kupní sml.:

V-5109/2024-301 (LISTINY)
Listina ID:
84587348010
LV: 5248 k.ú.: 621943

	Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 6 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	58 234 3 890 000

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 890 004	67,00	58 060	1,00	**58 060**

Minimální jednotková porovnávací cena	47 612 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 746 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	69 551 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**55 746 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		71,34 m^2
Vlastnický podíl	*	813 / 196 460
Výsledná porovnávací hodnota		**16 457 Kč**

Část B

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	41,94 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci

porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt číslo 1246/22**
Lokalita: České Budějovice 2
Popis: podání:
20.12.2023
cena:
3 190 000 Kč
Kupní sml.:
V-15007/2023-301 (LISTINY)
Listina ID:
82443843010
LV: 5243 k.ú.: 621943

		Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 22 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	47 754	3 190 000

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 190 000	67,00	47 612	1,00	**47 612**

Název: **Byt číslo 1236/2**

Popis: podání:
11.7.2023
cena:
3 200 000 Kč
Kupní sml.:
V-7797/2023-301 (LISTINY)
Listina ID:
79289769010
LV: 10568, 9942 k.ú.: 621943

		Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 2 v budově: N. Frýda 1236/3, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	47 761	3 200 000
PARCELA:	2061/549 (ostatní plochy), kú: České Budějovice 2	48 m2		
PARCELA:	2061/564 (ostatní plochy), kú: České Budějovice 2	36 m2		

Užitná plocha: 67,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 200 000	67,00	47 761	1,00	**47 761**

Název: **Byt číslo 1247/18**

Popis: podání:
24.1.2022
cena:
4 799 000 Kč
Kupní sml.:
V-1133/2022-301 (LISTINY)
Listina ID:
70487292010
LV: 6375 k.ú.: 621943

		Plocha
BYT:	č. 18 v budově: N. Frýda 1247/4, České Budějovice 2, České	

Budějovice 69 m

Užitná plocha: 69,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 799 004	69,00	69 551	1,00	**69 551**

Název: **Byt číslo 1246/6**

Lokalita: České Budějovice 2

Popis: podání:
30.4.2024
cena:
3 890 000 Kč
Kupní sml.:
V-5109/2024-301 (LISTINY)
Listina ID:
84587348010
LV: 5248 k.ú.: 621943

Plocha Cena/m2 Cena

BYT: č. 6 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice 67 m2 58 234 3 890 000

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 890 004	67,00	58 060	1,00	**58 060**

Minimální jednotková porovnávací cena	47 612 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 746 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	69 551 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**55 746 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		41,94 m^2
Vlastnický podíl	*	813 / 196 460
Výsledná porovnávací hodnota		**9 675 Kč**

Část C

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	71,33 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Byt číslo 1246/22**
Lokalita:	České Budějovice 2

Popis: podání:
20.12.2023
cena:
3 190 000 Kč
Kupní sml.:
V-15007/2023-301 (LISTINY)
Listina ID:
82443843010
LV: 5243 k.ú.: 621943

		Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 22 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	47 754	3 190 000

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 190 000	67,00	47 612	1,00	**47 612**

Název: **Byt číslo 1236/2**
Popis: podání:
11.7.2023
cena:
3 200 000 Kč
Kupní sml.:
V-7797/2023-301 (LISTINY)
Listina ID:
79289769010
LV: 10568, 9942 k.ú.: 621943

		Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 2 v budově: N. Frýda 1236/3, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	47 761	3 200 000
PARCELA:	2061/549 (ostatní plochy), kú: České Budějovice 2	48 m2		
PARCELA:	2061/564 (ostatní plochy), kú: České Budějovice 2	36 m2		

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 200 000	67,00	47 761	1,00	**47 761**

Název: **Byt číslo 1247/18**
Popis: podání:
24.1.2022
cena:
4 799 000 Kč
Kupní sml.:
V-1133/2022-301 (LISTINY)
Listina ID:
70487292010
LV: 6375 k.ú.: 621943

Plocha
BYT: č. 18 v budově: N. Frýda 1247/4, České Budějovice 2, České Budějovice 69 m
Užitná plocha: 69,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 799 004	69,00	69 551	1,00	**69 551**

Název: **Byt číslo 1246/6**
Lokalita: České Budějovice 2
Popis: podání:
30.4.2024
cena:
3 890 000 Kč
Kupní sml.:

V-5109/2024-301 (LISTINY)
Listina ID:
84587348010
LV: 5248 k.ú.: 621943

	Plocha	Cena/m2	Cena
BYT:	č. 6 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice	67 m2	58 234 3 890 000

Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 890 004	67,00	58 060	1,00	**58 060**

Minimální jednotková porovnávací cena	47 612 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 746 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	69 551 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**55 746 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		71,33 m^2
Vlastnický podíl	*	813 / 196 460
Výsledná porovnávací hodnota		**16 455 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460 — 9 956,40 Kč
   - 1.1. Oceňovaný byt — 9 623,68 Kč
   - 1.2. Pozemek — 332,76 Kč
   - = 9 956,40 Kč

Část A - celkem: **9 956,40 Kč**

Část B

1. Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460 — 5 382,70 Kč

1.1. Oceňovaný byt	5 184,35 Kč	
1.2. Pozemek	198,39 Kč	
	= 5 382,70 Kč	

Část B - celkem: **5 382,70 Kč**

Část C

1. Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460		9 449,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	9 116,88 Kč	
1.2. Pozemek	332,76 Kč	
	= 9 449,60 Kč	

Část C - celkem: **9 449,60 Kč**

Zjištěná cena - celkem: 24 788,70 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 24 790,- Kč

slovy: dvacet čtyři tisíc sedm set devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 24 790 Kč

slovy: dvacet čtyři tisíc sedm set devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Část A

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1248/12 podíl 813/196460 16 457,50 Kč

Část B

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460 9 675,20 Kč

Část C

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460 16 455,20 Kč

Porovnávací hodnota 42 600 Kč

Obvyklá cena 42 600 Kč

slovy: čtyřicet dva tisíc šest set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 813/196460 na nemovitých věcech:
- bytové jednotce č. 1248/12 a podílu 733/21549 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: České Budějovice 2, č.p. 1248, byt. dům, LV 2142, pozemek p.č. 2061/575, LV 2142,
- bytové jednotce č. 1248/15 a podílu 437/21549 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: České Budějovice 2, č.p. 1248, byt. dům, LV 2142, pozemek p.č. 2061/575, LV 2142,
- bytové jednotce č. 1248/32 a podílu 733/21549 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: České Budějovice 2, č.p. 1248, byt. dům, LV 2142, pozemek p.č. 2061/575, LV 2142, zapsaných na LV 4916

katastrální území České Budějovice 2, obec České Budějovice, okres České Budějovice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Nebyly zjištěny žádná práva ani závady.

Obvyklá cena	**42 600 Kč**
slovy: čtyřicet dva tisíc šest set Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	4
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5846/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061281/2024.

V Hranicích 26.08.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 061281/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	4
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.04.2024 21:00:00*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 28946/09 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

at.území: **621943 České Budějovice 2** List vlastnictví: **3545**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Bartuška Patrik Ing., Slavíkova 1555/27, Vinohrady, 12000 Praha 2	731002/1268	739/19646
Bledá Renata, V. Volfa 1351/2, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	745429/1240	813/196460
Bugamra Oksana, Bartoňova 846, Studánka, 53012 Pardubice	776102/1290	2439/98230
Bušta Pavel, Raspenavská 4, Liberec XXXII-Radčice, 46001 Liberec	921027/1301	1405/117876
Buštová Anna, č.p. 8, 38292 Rožmitál na Šumavě	966217/1288	1405/117876
JM Chrdle Aleš MUDr. a Chrdlová Michaela Mgr., Dukelská 630/61, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	690422/1225 665924/2040	10534/19646
Hájková Michala, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	785301/5335	450/19646
Javný Petr Ing., N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	610207/0436	805/19646
JM Jordán Bohumil a Jordánová Jana, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice, Lidická tř. 103/30, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	670712/0926 705830/1217	436/19646
Král Josef MUDr., N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	700306/1241	810/19646
Krátká Jana, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice	776120/1217	356/19646
Kubarych Halyna, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	755714/1944	689/19646
Ladič Gejza, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	760630/2209	813/196460
Ladič Robert, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	800429/1273	813/196460
Landová Dagmar, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	595505/2015	689/19646
Maistryszinová Soňa, Vodňanská 1020/17, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice	575921/0633	740/19646
Parkosová Jana, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	455825/063	356/19646
Pflugmacher Jana, Brožíkova 440/1, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	985806/1290	1405/117876
Ščuková Nikola, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	955626/1297	813/196460
Škrabánková Anastasija Bc., Ant. Barcala 1368/30, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	945423/4306	824/19646
Štecová Jana, č.p. 5, 37365 Hartmanice	735224/1226	1405/39292

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti

ednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1248/12	byt		byt.z.	733/21549

Vymezeno v:

Budova **České Budějovice 2, č.p. 1248, byt.dům, LV 2142**

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 *10.04.2024 21:00:00*

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

at.území: **621943 České Budějovice 2** List vlastnictví: **3545**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

na parcele **2061/575, LV 2142**

Parcela **2061/575** **zastavěná plocha a nádvoří** **364m2**

1248/15 **byt** **byt.z.** **437/21549**

Vymezeno v:

Budova **České Budějovice 2, č.p. 1248, byt.dům, LV 2142**

na parcele **2061/575, LV 2142**

Parcela **2061/575** **zastavěná plocha a nádvoří** **364m2**

1248/32 **byt** **byt.z.** **733/21549**

Vymezeno v:

Budova **České Budějovice 2, č.p. 1248, byt.dům, LV 2142**

na parcele **2061/575, LV 2142**

Parcela **2061/575** **zastavěná plocha a nádvoří** **364m2**

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 1.684,- Kč s příslušenstvím
  k podílu 813/196460 nem.
  povinný Ladič Gejza, r.č. 501213/376

  Oprávnění pro
  Generali Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956

  Povinnost k
  Bledá Renata, V. Volfa 1351/2, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO: 745429/1240
  Ladič Gejza, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 760630/2209
  Ladič Robert, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO: 800429/1273
  Ščuková Nikola, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO: 955626/1297
  Jednotka: 1248/12, Jednotka: 1248/15, Jednotka: 1248/32

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb č.j.074Ex-04177/2011 -007 ze dne 30.04.2011. Právní moc ke dni 13.05.2011.**

  Z-10702/2011-301

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k podílu 813/196460
  pohledávka ve výši 1.119,- Kč s příslušenstvím
  povinný Ladič Gejza, r.č. 501213/376

  Oprávnění pro
  Pojišťovna Patricie a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61859869

  Povinnost k
  Bledá Renata, V. Volfa 1351/2, České Budějovice 2,

Typ vztahu

Povinnost k
37005 České Budějovice, RČ/IČO: 745429/1240
Ladič Gejza, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 760630/2209
Ladič Robert, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO: 800429/1273
Ščuková Nikola, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO: 955626/1297
Jednotka: 1248/12, Jednotka: 1248/15, Jednotka: 1248/32

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha - východ č.j.081EX-24782/2011 -015 Jta ze dne 27.08.2011. Právní moc ke dni 28.12.2011.
/-015 Z-16235/2012-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k podílu 813/196460
pohledávka ve výši 25.317,81 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k
Ladič Gejza, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 760630/2209
Jednotka: 1248/12, Jednotka: 1248/15, Jednotka: 1248/32

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy č.j.120EX-18957/2012 -31 ze dne 24.01.2013.
Z-1783/2013-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Klatovy č.j.120EX-18957/2012 -31 doručeno dne 18.2.2013, exekuční příkaz nabyl právní moci dne 11.2.2013.
Z-2795/2013-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k podílu 813/196460
pohledávka ve výši 2.995,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro
Okresní soud v Českých Budějovicích, Lidická tř. 98/20, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 00024627

Povinnost k
Ladič Robert, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice, RČ/IČO: 800429/1273
Jednotka: 1248/12, Jednotka: 1248/15, Jednotka: 1248/32

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Beroun č.j. 015EX-923/2013 -15 ze dne 18.7.2013 a přípis č.j. 015 EX 923/2013-24 ze dne 31.7.2013.
Z-10885/2013-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.04.2024 21:00:00*

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

at.území: **621943 České Budějovice 2** List vlastnictví: **3545**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

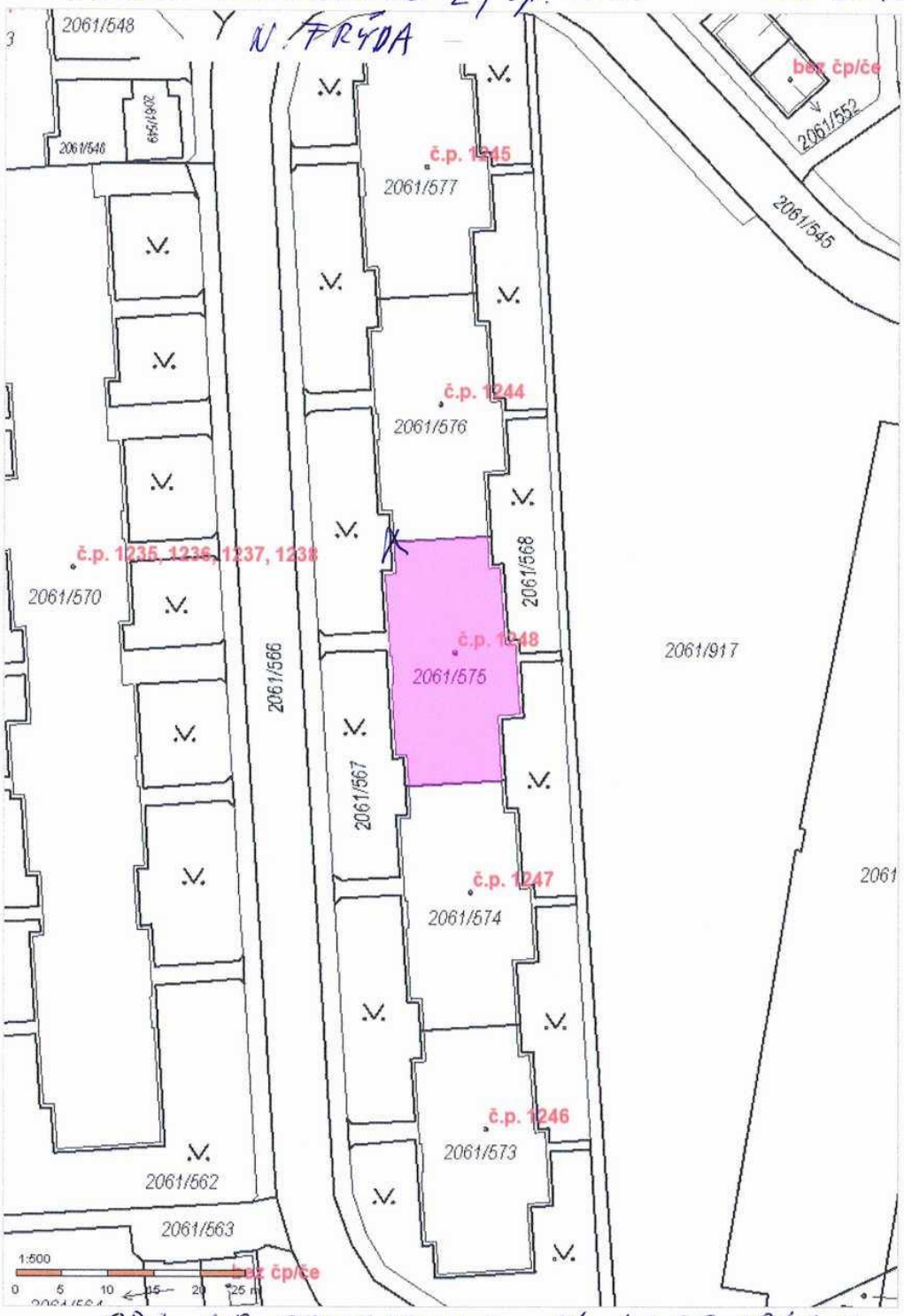
---

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

yhotovil: *Vyhotoveno: 10.04.2024 21:40:05*
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

oučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

ČESKÉ BUDĚJOVICE 2, čp. 1248 LU 3545



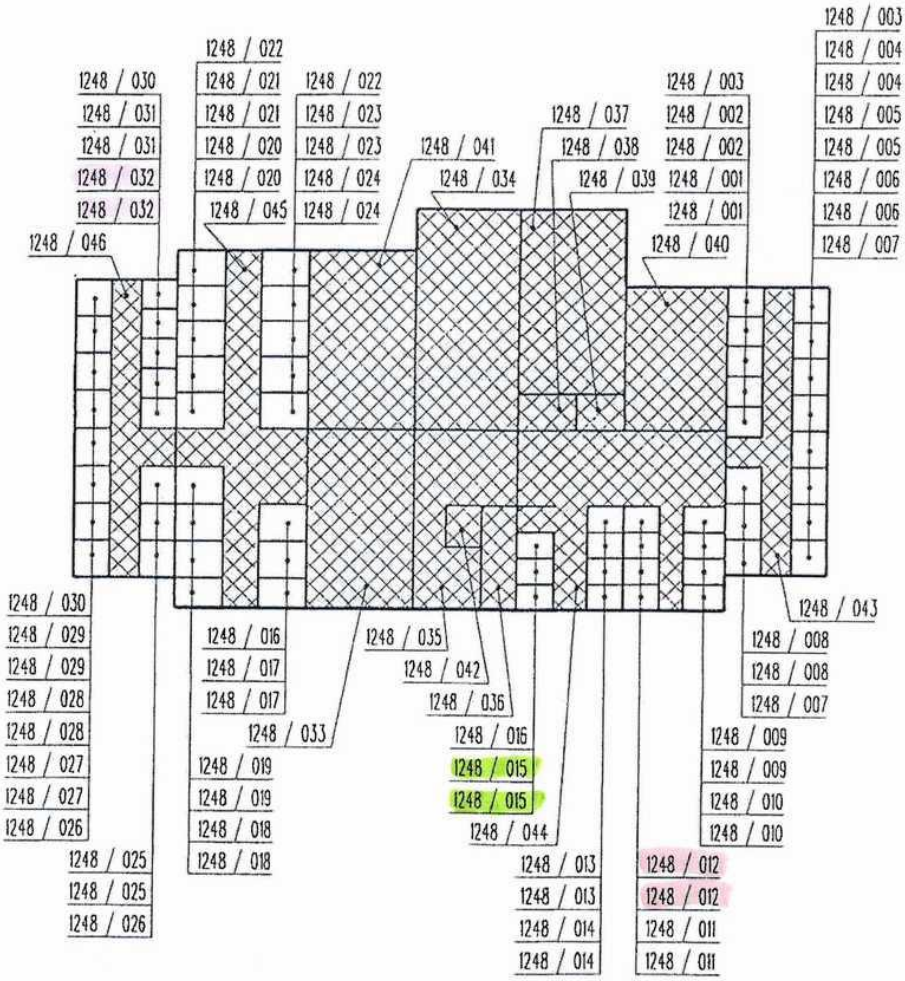
GPS 48,98756342, 14.438918475

1246

Příloha č. : 2 str. 1
Katastrální území : České Budějovice 2
č. popis./č.orient. : 1248/6
č. parcelní : 2061/575

k prohlášení vlastníka budovy č.p./č.o. : 1248/6
a k dohodě o zrušení podílového
spoluvlastnictví a vypořádání
spoluvlastníků

1. Nadzemní podlaží

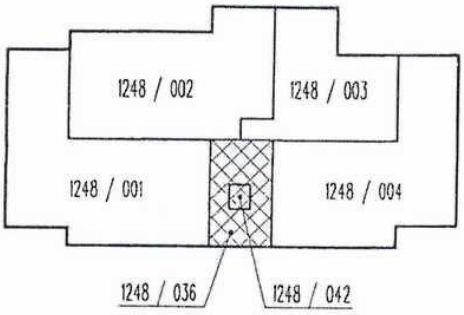


22466

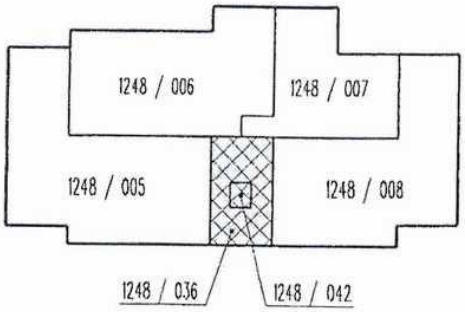
Příloha č. : 2 str. 2
Katastrální území : České Budějovice 2
č. popis./č.orient. : 1248/6
č. parcelní : 2061/575

k prohlášení vlastníka budovy č.p./č.o. : 1248/6
a k dohodě o zrušení podílového
spoluvlastnictví a vypořádání
spoluvlastníků

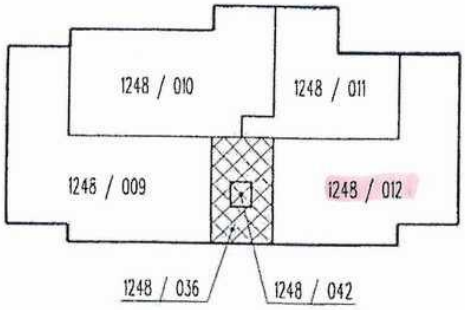
2. Nadzemní podlaží



3. Nadzemní podlaží



4. Nadzemní podlaží



LEGENDA

bytová jednotka a sklep

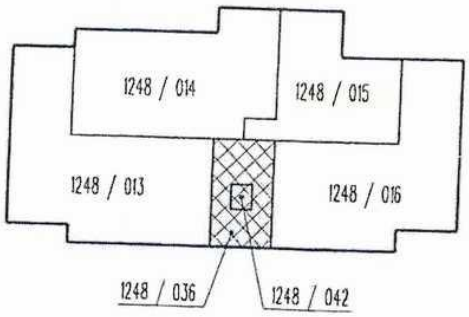
společné prostory domu

224

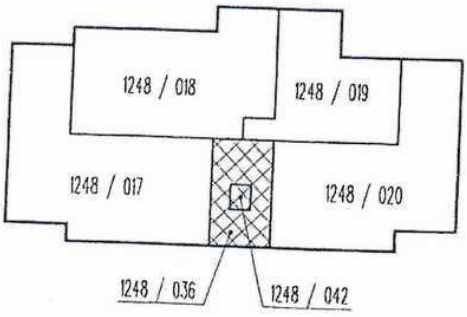
Příloha č. : 2 str. 3
Katastrální území : České Budějovice 2
č. popis./č.orient. : 1248/6
č. parcelní : 2061/575

k prohlášení vlastníka budovy č.p./č.o. : 1248/6
a k dohodě o zrušení podílového
spoluvlastnictví a vypořádání
spoluvlastníků

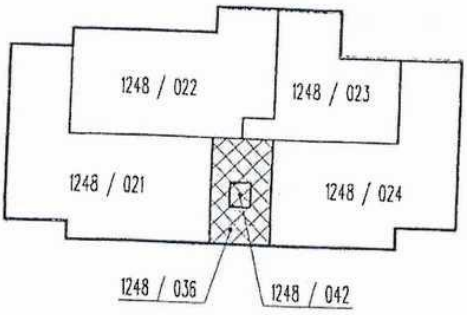
5. Nadzemní podlaží



6. Nadzemní podlaží



7. Nadzemní podlaží



LEGENDA

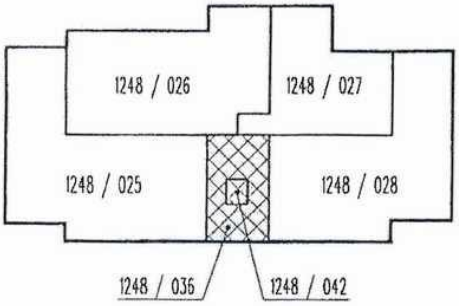
bytová jednotka a sklep
společné prostory domu

22468

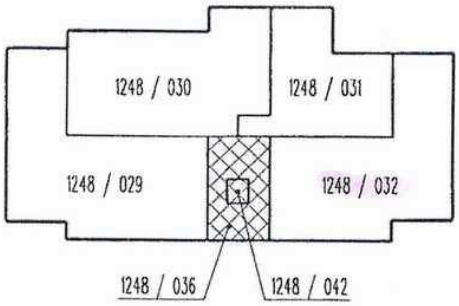
Příloha č. : 2, str. 4
Katastrální území : České Budějovice 2
č. popis./č.orient. : 1248/6
č. parcelní : 2061/575

k prohlášení vlastníka budovy č.p./č.o. : 1248/6
a k dohodě o zrušení podílového
spoluvlastnictví a vypořádání
spoluvlastníků

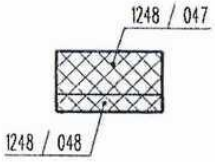
8. Nadzemní podlaží



9. Nadzemní podlaží



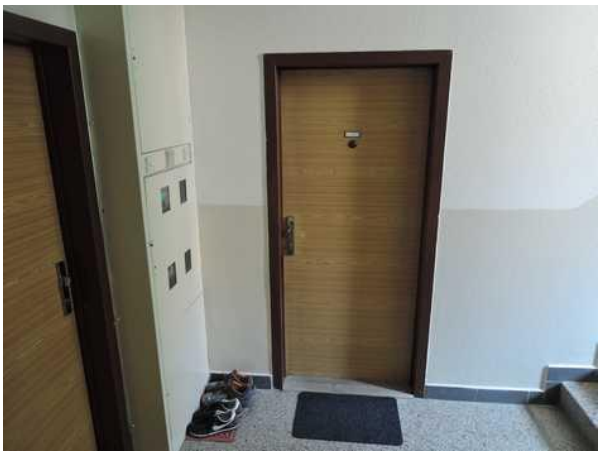
10. Nadzemní podlaží



LEGENDA

bytová jednotka a sklep
společné prostory domu

1243
6



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Paní
Renata Bledá
V. Volfa 1351/2
370 05 České Budějovice 2

Hranice dne 31.07.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 28946/09-82

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 3545, k.ú. České Budějovice 2

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 22.08.2024 v 11:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, prohlášení vlastníka, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Vašíček

Digitálně podepsal Zdeněk Vašíček
Datum: 2024.07.31 14:07:16 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:
Česká podnikatelská pojišťovna, a.s.., práv. zast. advokátem JUDr. Pavel Novák, IČ: 10172548

31.07.2024 / 15:49 / 708095
Česká pošta, s.p. IČ 47114983
POŠTA: 753 61 Hranice 4
ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček,Teplická 232,75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
DATUM PODÁNÍ: 31.07.2024
ID CČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY,POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD PLAT.SYMBOLY	DOBÍRKA UDANÁ CENA VELIKOST/HMOT	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
1	RR740640638CZ	R 20		EK,DE	0.00 0.00 0.781	88.00 2.00 86.00 86.00
2	RR740640641CZ	R 231	Bledá Renata V. Volfa 1351, 37005 České Budějovice	EK,DE	0.00 0.00 0.009	72.00 2.00 70.00 70.00

753 61 HRANICE 4
31 7.24-24
4

753 61 Hranice 4 2(2R)

elkem: 2(2R)

31.07.2024 108494
1 35

elkem zásilek:2

Cena služby:	160.00Kč
Sleva ZK:	4.00Kč
K úhradě:	156.00Kč
Placeno v hotovosti:	156.00Kč

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 28946/09-82 termín ohledání
ID zprávy: 1392703588
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 31. 7. 2024 v 14:13:41

Adresát: Pavel Novák - Novák Pavel, JUDr., advokát, Bartákova 1107/40, Krč, 14000 Praha 4, CZ
ID schránky: 9jsh8k9
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 28946 09 82 Ohledani byty České Budějovice Bledá p.pdf (151,29 kB)

Události zprávy:

31. 7. 2024 v 14:13:40 EV0: Datová zpráva byla podána.
31. 7. 2024 v 14:13:41 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.