

# 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  
Hradecká 3  
130 00 Praha 3

**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 skutečnost, 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 dovozené 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku 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 tísní. 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 porovnávání, 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 porovnávání, 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 příložená 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<br>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 = <b>6 829,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                                            |

#### 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 <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce -<br>Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                     | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu<br>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 -<br>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:

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

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

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

### Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                                                                        | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                                         | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                                                                                   | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: 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           |



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

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

## **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.

Součástí 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 uzavěr 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 <sup>2</sup>             |

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

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                        | č.  | V <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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:

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

9

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

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,990**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,990**

#### Ocenění

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

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

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 325 544,02 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

#### 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  |

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

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

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 6 829,-                            | 0,951 |       | 6 494,38                          |

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

**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:

$2\,363\,954,32 \text{ Kč} \cdot 733 / 21\,549 = 80\,411,09 \text{ Kč}$

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.

Součástí 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 uzavěr 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<sup>2</sup>

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu<br>podlahové plochy |        |                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------|----------------------|
| kuchyň:                           | 16,04 *                                 | 1,00 = | 16,04 m <sup>2</sup> |
| pokoj 1:                          | 13,80 *                                 | 1,00 = | 13,80 m <sup>2</sup> |
| předsín:                          | 8,83 *                                  | 1,00 = | 8,83 m <sup>2</sup>  |
| koupelna:                         | 2,10 *                                  | 1,00 = | 2,10 m <sup>2</sup>  |
| záchod:                           | 0,98 *                                  | 1,00 = | 0,98 m <sup>2</sup>  |
| sklep:                            | 1,92 *                                  | 0,10 = | 0,19 m <sup>2</sup>  |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |                                         |        | 41,94 m <sup>2</sup> |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                        | č.  | V <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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:

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

9

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

Nemovitá věc není součástí pozemku

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

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

### Ocenění

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

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

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 252 788,41 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

### 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  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 6 829,-                            | 0,951 |       | 6 494,38                          |

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

**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 přčky, 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 uzavěr 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<sup>2</sup>

### **Podlahové plochy bytu**

**koeficient dle typu  
podlahové plochy**

kuchyň:

8,62 \* 1,00 = 8,62 m<sup>2</sup>

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

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                        | č.  | V <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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:

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

9

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

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,990**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,990**

### Ocenění

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

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,33 \text{ m}^2 * 31\,512,80 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 0,990 = 2\,203\,076,64 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 203 076,64 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

### Ocenění



Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

### 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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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  |

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

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

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 6 829,-                            | 0,951 |       | 6 494,38                          |

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

**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

**Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

+ 80 411,09 Kč

= 2 283 487,73 Kč

\* 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 <sup>2</sup> |

#### 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 použita sračka.

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:

|                               |                                                                                                                                                      |                                                                       |                                    |                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                 | <b>Byt číslo 1246/22</b>                                                                                                                             |                                                                       |                                    |                                            |
| <b>Lokalita:</b>              | České Budějovice 2                                                                                                                                   |                                                                       |                                    |                                            |
| <b>Popis:</b>                 | podání:<br>20.12.2023<br>cena:<br>3 190 000 Kč<br>Kupní sml.:<br>V-15007/2023-301 ( LISTINY )<br>Listina ID:<br>82443843010<br>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                           |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 67,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                 |                                                                       |                                    |                                            |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |                                                                                                                                                      |                                                                       |                                    |                                            |
| 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                               |                                            |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>                                                                                                                 | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>                                    | <b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |
| 3 190 000                     | 67,00                                                                                                                                                | 47 612                                                                | 1,00                               | 47 612                                     |



|                |                                                                                                                                                           |        |                  |      |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------|
| Název:         | Byt číslo 1236/2                                                                                                                                          |        |                  |      |
| Popis:         | podání:<br>11.7.2023<br>cena:<br>3 200 000 Kč<br>Kupní sml.:<br>V-7797/2023-301 ( LISTINY )<br>Listina ID:<br>79289769010<br>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 [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 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<sup>2</sup>**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 <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 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

BYT: Plocha Cena/m2 Cena  
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<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 890 004 | 67,00                           | 58 060                       | 1,00                         | 58 060                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 47 612 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 55 746 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 69 551 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 55 746 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 71,34 m <sup>2</sup>     |
| Vlastnický podíl *                            | 813 / 196 460            |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>16 457 Kč</b>         |

## Část B

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt číslo 1248/15 podíl 813/196460

##### Oceňovaná nemovitá věc

**Užitná plocha:** 41,94 m<sup>2</sup>

### 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 použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci

porovnáváné.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnáváné 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:

|                               |                                                                                                                                                      |                                                                       |                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Název:</b>                 | <b>Byt číslo 1246/22</b>                                                                                                                             |                                                                       |                  |
| <b>Lokalita:</b>              | České Budějovice 2                                                                                                                                   |                                                                       |                  |
| <b>Popis:</b>                 | podání:<br>20.12.2023<br>cena:<br>3 190 000 Kč<br>Kupní sml.:<br>V-15007/2023-301 ( LISTINY )<br>Listina ID:<br>82443843010<br>LV: 5243 k.ú.: 621943 |                                                                       |                  |
|                               |                                                                                                                                                      | Plocha                                                                | Cena/m2          |
|                               | BYT:                                                                                                                                                 | č. 22 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice |                  |
|                               |                                                                                                                                                      | 67 m2                                                                 | 47 754 3 190 000 |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 67,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                 |                                                                       |                  |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |                                                                                                                                                      |                                                                       |                  |
| 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             |





|                                            |                      |                   |                      |                         |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Budějovice 69 m                            |                      |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b> 69,00 m <sup>2</sup> |                      |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>                |                      |                   |                      |                         |
| 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                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                           | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                                            | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 4 799 004                                  | 69,00                | 69 551            | 1,00                 | <b>69 551</b>           |



|                                            |                                                           |                   |                      |                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                              | <b>Byt číslo 1246/6</b>                                   |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                           | České Budějovice 2                                        |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                              | 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            |                         |
| <b>Užitná plocha:</b> 67,00 m <sup>2</sup> |                                                           |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>                |                                                           |                   |                      |                         |
| 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                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                           | <b>Užitná plocha</b>                                      | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                                            | [m <sup>2</sup> ]                                         | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 3 890 004                                  | 67,00                                                     | 58 060            | 1,00                 | <b>58 060</b>           |



|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 47 612 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 55 746 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 69 551 Kč/m <sup>2</sup> |



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

## Část C

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt číslo 1248/32 podíl 813/196460

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                      |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 71,33 m <sup>2</sup> |

#### 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 použita sračka.

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 koeficientů 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:

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Byt číslo 1246/22</b>  |
| <b>Lokalita:</b> | <b>České Budějovice 2</b> |

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

BYT:

Budějovice

67 m2

47 754 3 190 000

Plocha

Cena/m2

Cena

č. 22 v budově: N. Frýda 1246/2, České Budějovice 2, České Budějovice

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]

3 190 000

Užitná plocha

[m²]

67,00

Jedn. cena

Kč/m²

47 612

Celkový koef.

K<sub>c</sub>

1,00

Upravená j. cena

[Kč/m²]

47 612



|                |                                                                                                                                                           |        |                  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|
| Název:         | Byt číslo 1236/2                                                                                                                                          |        |                  |
| Popis:         | podání:<br>11.7.2023<br>cena:<br>3 200 000 Kč<br>Kupní sml.:<br>V-7797/2023-301 ( LISTINY )<br>Listina ID:<br>79289769010<br>LV: 10568, 9942 k.ú.: 621943 |        |                  |
|                |                                                                                                                                                           | Plocha | Cena/m2          |
| 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 [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 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<sup>2</sup>**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 <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>C</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 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

BYT: Plocha Cena/m2 Cena  
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<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 890 004 | 67,00                           | 58 060                       | 1,00                         | 58 060                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 47 612 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 55 746 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 69 551 Kč/m <sup>2</sup> |

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

|                                               |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | 55 746 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 71,33 m <sup>2</sup>     |
| Vlastnický podíl *                            | 813 / 196 460            |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>16 455 Kč</b>         |

### 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     |
|                                       | <hr/>         |
|                                       | = 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  
1.2. Pozemek

5 184,35 Kč  
198,39 Kč  

---

= 5 382,70 Kč

**Část B - celkem:**

**5 382,70 Kč**

**Část C**

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

9 449,60 Kč  
9 116,88 Kč  
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 vyhodnocení 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 nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, 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 kanceláři 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 kanceláři, 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 popsáných 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       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Vlastnické právo</b>                                                                                                                                         |               |             |
| Bartuška Patrik Ing., Slavíkova 1555/27, Vinohrady, 12000 Praha 2                                                                                               |               | 739/19646   |
| Bledá Renata, V. Volfa 1351/2, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                       |               | 813/196460  |
| Bugamra Oksana, Bartoňova 846, Studánka, 53012 Pardubice                                                                                                        |               | 2439/98230  |
| Bušta Pavel, Raspenavská 4, Liberec XXXII-Radčice, 46001 Liberec                                                                                                |               | 1405/117876 |
| Bušťová Anna, č.p. 8, 38292 Rožmitál na Šumavě                                                                                                                  |               | 1405/117876 |
| JM Chrdle Aleš MUDr. a Chrdlová Michaela Mgr., Dukelská 630/61, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice                                                      |               | 10534/19646 |
| Hájková Michala, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                    |               | 450/19646   |
| Javný Petr Ing., N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                    |               | 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 |               | 436/19646   |
| Král Josef MUDr., N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                   |               | 810/19646   |
| Krátká Jana, Bezdrevská 1114/33, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice                                                                                     |               | 356/19646   |
| Kubarych Halyna, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                    |               | 689/19646   |
| Ladič Gejza, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice                                                                          |               | 813/196460  |
| Ladič Robert, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                       |               | 813/196460  |
| Landová Dagmar, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                     |               | 689/19646   |
| Maistryszinová Soňa, Vodňanská 1020/17, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice                                                                              |               | 740/19646   |
| Parkosová Jana, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                     |               | 356/19646   |
| Pflugmacher Jana, Brožíkova 440/1, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice                                                                                   |               | 1405/117876 |
| Ščuková Nikola, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                                     |               | 813/196460  |
| Škrabánková Anastasiya Bc., Ant. Barcala 1368/30, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice                                                                    |               | 824/19646   |
| Štecová Jana, č.p. 5, 37365 Hartmanice                                                                                                                          |               | 1405/39292  |

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>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

prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2024 21:00:00

|             |            |                                                 |                            |           |
|-------------|------------|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------|
|             | 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     |

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

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

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

Typ vztahu

Povinnost k

37005 České Budějovice, RČ/IČO: [REDACTED]  
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: [REDACTED]  
Ščuková Nikola, N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2,  
37005 České Budějovice, RČ/IČO: [REDACTED]  
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

- o 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:  
[REDACTED]

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 nabytí  
právní moci dne 11.2.2013.

Z-2795/2013-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o 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: [REDACTED]

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

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 3



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

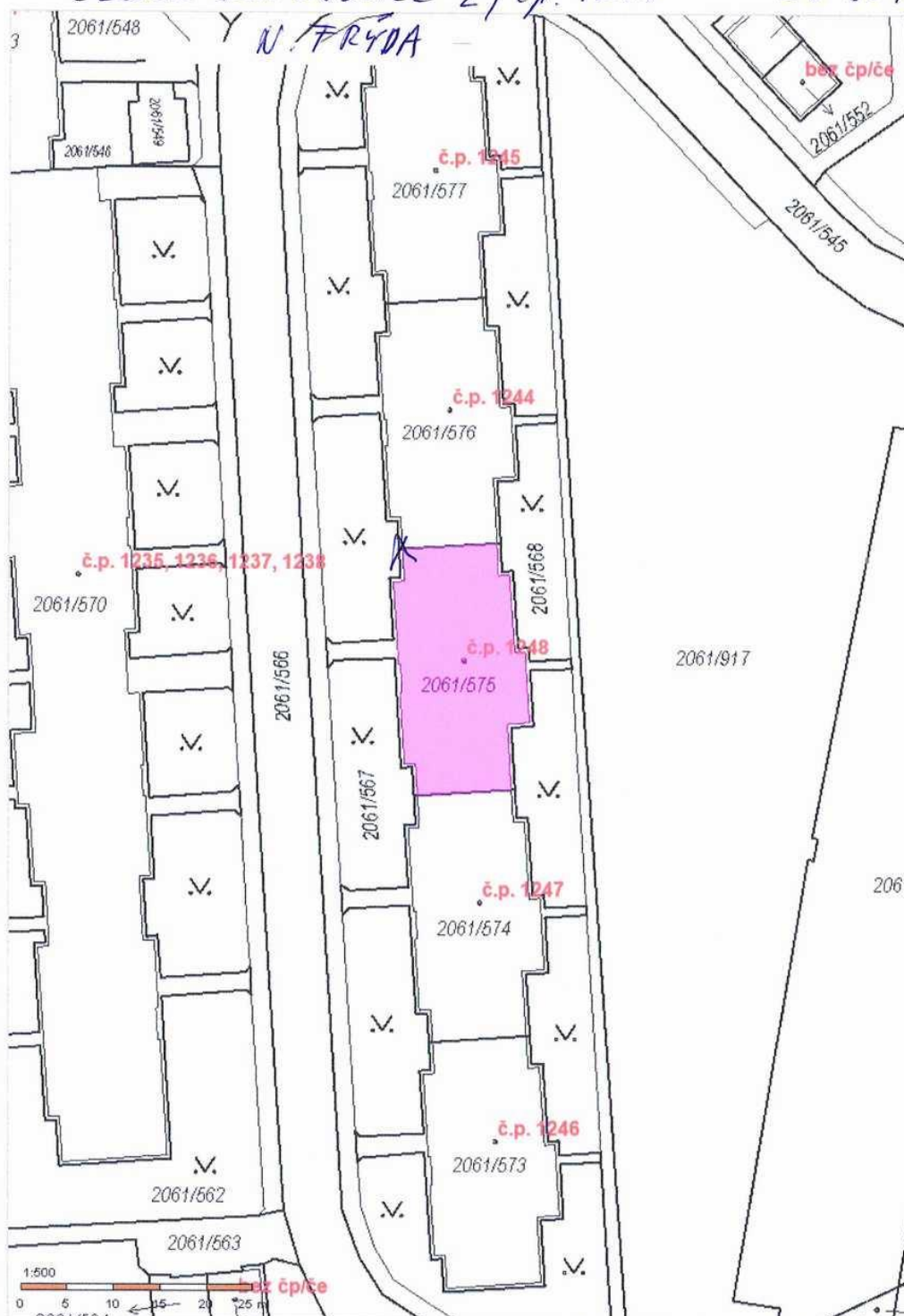
sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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 28

ČESKÉ BUDĚJOVICE 2, č.p. 1248

LU 3545

N. FRÝDA



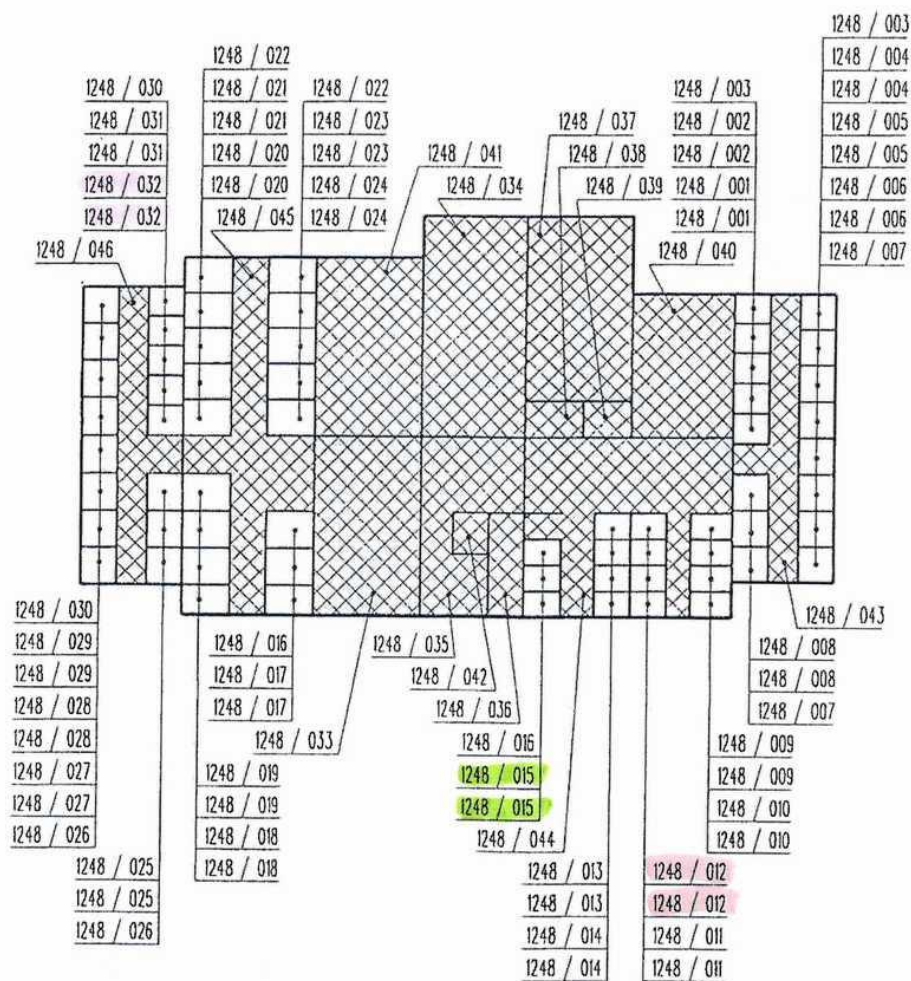
GPS 48, 987654342, 14. 438918475

12243

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



### LEGENDA

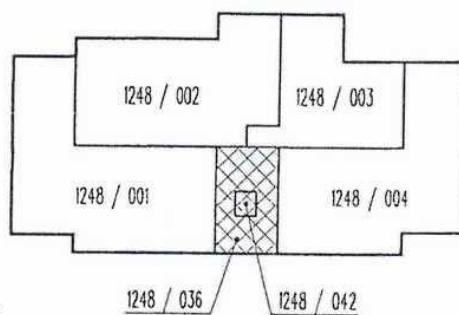
- bytová jednotka a sklep
- společné prostory domu

22466

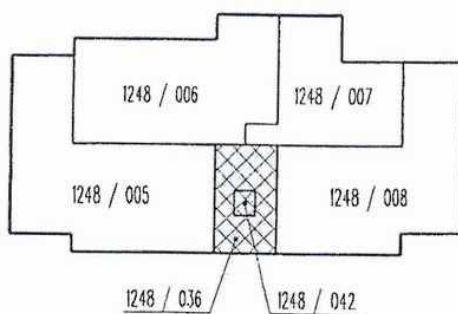
Příloha č. : 2 str. 2  
Katastrální území : České Budějovice 2  
č. popis./č.orient. : 1248/6  
č. parcelní : 2061/575

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

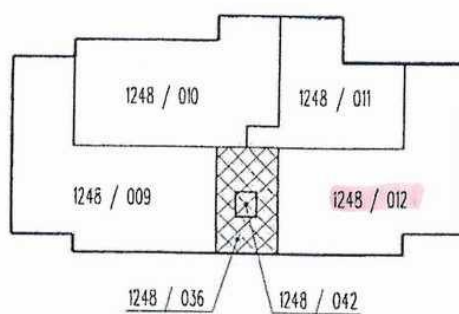
## 2. Nadzemní podlaží



## 3. Nadzemní podlaží



## 4. Nadzemní podlaží



### LEGENDA

-  bytová jednotka a sklep
-  společné prostory domu

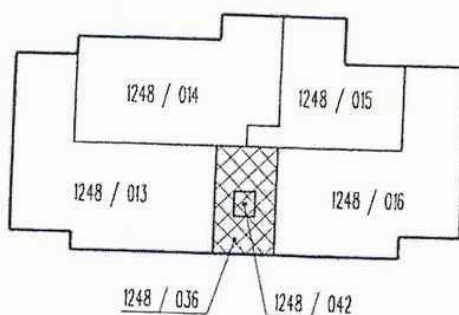


224

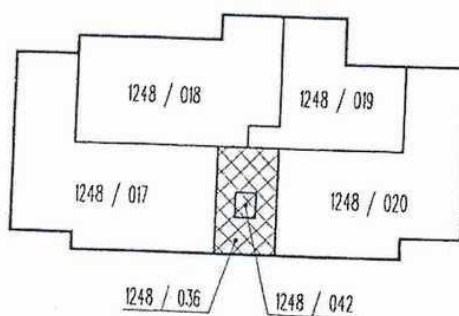
Příloha č. : 2 str. 3  
Katastrální území : České Budějovice 2  
č. popis./č.orient. : 1248/6  
č. parcelní : 2061/575

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

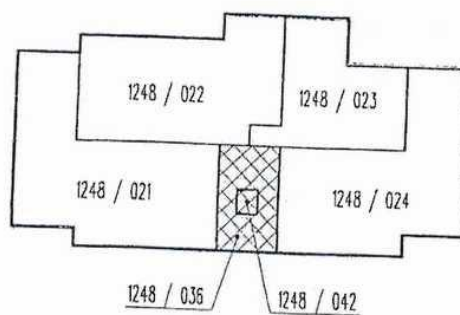
### 5. Nadzemní podlaží



### 6. Nadzemní podlaží



### 7. Nadzemní podlaží



#### LEGENDA

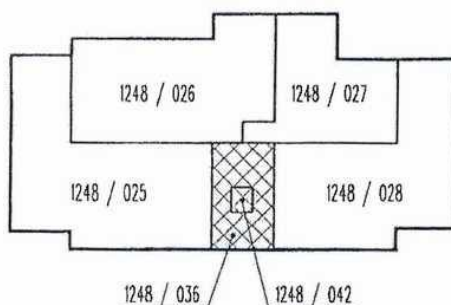
- bytová jednotka a sklep
- společné prostory domu

22468

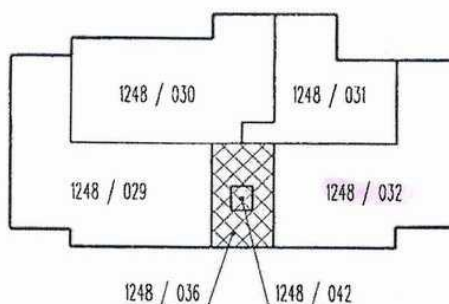
Příloha č. : 2 str. 4  
Katastrální území : České Budějovice 2  
č. popis./č.orient. : 1248/6  
č. parcelní : 2061/575

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

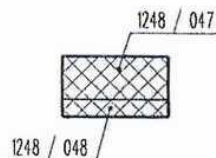
### 8. Nadzemní podlaží



### 9. Nadzemní podlaží

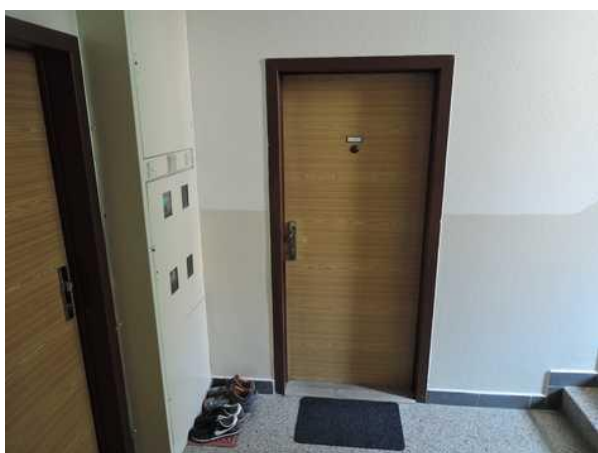


### 10. Nadzemní podlaží



#### LEGENDA

-  bytová jednotka a sklep
-  společné prostory domu



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://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 břemenu, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto: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** Digitálně  
podepsal Zdeněk  
**Vašíček** 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 ČČK:

P.Č. PODACÍ ČÍSLO DRUH ADRESÁT  
ADRESA ADRESÁTA  
KONTAKTY, POZNÁMKA

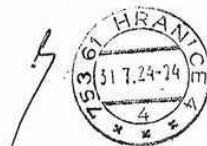
1 RR740640638CZ R  
20

? RR740640641CZ R Bledá Renata  
231 V. Volfa 1351, 37005 České Budějovice

53 61 Hranice 4 2(2R)

elkem: 2(2R)

elkem zásilek:2



| SLUŽBY<br>KÓD<br>PLAT.SYMBOLY | DOBÍRKA<br>UDANÁ CENA<br>VELIKOST/HMOT | CENA SLUŽBY<br>SLEVA ZK<br>K ÚHRADĚ<br>PLAC. V HOT. |
|-------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| EK,DE                         | 0.00                                   | 88.00                                               |
|                               | 0.00                                   | 2.00                                                |
|                               | 0.781                                  | 86.00                                               |
|                               |                                        | 86.00                                               |
| EK,DE                         | 0.00                                   | 72.00                                               |
|                               | 0.00                                   | 2.00                                                |
|                               | 0.009                                  | 70.00                                               |
|                               |                                        | 70.00                                               |

31.07.2024 108494  
1 35

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



**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:** Nezádáno  
**Naše čís. jednací:** Nezádáno  
**Naše spisová zn.:** Nezádáno  
**Vaše čís. jednací:** Nezádáno  
**Vaše spisová zn.:** Nezádáno  
**K rukám:** Nezádáno  
**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.