ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 077095/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 1499/9 v BD čp. 1499 na pozemku p.č. 3782, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 694/8120, vše v k.ú. České Budějovice 3 a obci České Budějovice, zapsané na LV č. 5522 a 4466, vedené v Katastrálním území pro Jihočeský Kraj, KP České Budějovice

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130, 199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 8446/15-367

OBVYKLÁ CENA	**4 480 000 Kč**

Počet stran: 30 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 25.9.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 7.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.9.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 5522 a 4466
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 25.9.2025. Povinný byl k místnímu šetření pozván doporučeným dopisem, který mu byl vhozen do schránky dne 18.9.2025. Vlastník se místního šetření zúčastnil, poskytl součinnost při ocenění a zpřístupnil oceňovanou jednotku. Z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku", informací ze stavebního a katastrálního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. **184 EX 8446/15-367**
9. Povodňová zpráva z www.cap.cz
10. Údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz - V-8321/2025-301, V-1661/2024-301, V-4484/2024-301, V-4334/2024-301

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly nalezeny 4 realizované prodeje jednotek obdobné velikosti, které byly zobchodovány v posledních 16 měsících. Tyto vzorky odpovídají oceňované jednotce a jsou použity do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3
Adresa nemovité věci:	Pražská tř. 1499, 370 01 České Budějovice 3

Vlastnické a evidenční údaje

BJ je zapsána na LV č. 5522:

Vlastnické právo
Moravec Filip, Pražská tř. 1499/15, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice

Dokumentace a skutečnost

Stavba BD byla vybudována v r. 1900, od té doby je užívána pro bydlení. Stavba BD je v dobrém technickém stavu, do dnešní podoby upravena po r. 1950 a dále byla provedena výměna oken za plastová cca 2015 a dále byla v r. 2021 provedena obnova fasády. Byt je ve stavu před modernizací, ve standardním provedení.

Místopis

České Budějovice jsou statutární město a správní a kulturní metropole Jihočeského kraje. V roce 2014 zde žilo téměř 97 tisíc obyvatel. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše a nachází se v nich řada historických památek a muzeí. Pro ně a blízkost dalších historicky cenných míst (Hluboká nad Vltavou, Český Krumlov, Zlatá Koruna, Vyšší Brod, Třeboň atd.) jsou častým cílem turistů. Ve městě sídlí Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích a biskup římskokatolické českobudějovické diecéze. České Budějovice leží na soutoku řek Malše a Vltava v jihovýchodní části Českobudějovické pánve. Ta se táhne severně a severozápadně od města a je bohatá na rybníky. Vě městě sídlí Krajský soud v Českých Budějovicích, jehož působnost se vztahuje na území celého původního Jihočeského kraje, a Okresní soud v Českých Budějovicích. K těmto soudům přísluší krajské a okresní státní zastupitelství.Městem prochází silnice I. třídy číslo 3, 20 a 34, II. třídy 156 a 157.Budějovicemi prochází tři mezinárodní silnice E. Silnice 3, která nese označení E55 a spojuje Prahu s Českými Budějovicemi a Lincem. Dále 20, pro kterou platí mezinárodní označení E49 spojuje České Budějovice s Plzní a dále na Německo.34 má dva statuty E49 a E551 vede z Budějovic na Humpolec jako E551 a u Třeboně odbočuje jako E49 na Wien. V plánu je také dálnice D3, která má spojovat Prahu s Budějovicemi a dále má od Velešína pokračovat jako R3 do Lince.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☒ dálkové vytápění	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4731/1 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Pozemek se stavbou BD se nachází v širším centru obce České Budějovice, v okolní zástavbě obdobných zděných BD, v blízkosti občanské vybavenosti - ZŠ, MŠ, obchody, zdravotnické zařízení a lékárna, sportoviště, obchodní centrum. Přístupný z frekventované komunikace - ulice Pražská, z veřejné zpevněné komunikace. Nemovitá věc je vzdálena cca. 700 m od centra města a jeho komplexní občanské vybavenosti (kompletní síť úřadů, soudy, pošta, policie, nemocnice, lékaři, ZŠ, MŠ, SŠ, VŠ, obchody, restaurační a sportovní zařízení). Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou. Vybudována na rovinatém pozemku. Území je kompletně zainvestováno, možnost napojení na NN, VV, VK a plyn). Parkovací možnosti jsou negarantované na parkovacích místech v okolí stavby BD.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Vlastnické právo
Moravec Filip, Pražská tř. 1499/15, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Moravec Filip
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Ostatní rizika:

Ne
Komentář: Oceňovaná jednotka je užívána vlastníkem

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku p.č. 3782, který je zastavěn stavbou BD. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK, plyn). Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se v lokalitě pohybují v intervalu od 4000,- do 6000,- Kč. Hodnotu stanovuji kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3782	724	5 000,00	694 / 8 120	309 394
Celková výměra pozemků		**724**	**Hodnota pozemků celkem**		**309 394**

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ 1499/9

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 1499/9 o velikosti 3+kk, situovaná ve 3. NP. Jednotka se nachází ve standardním provedení - vápenné omítky, podlahy PVC a s koberci, kuchyně vybavena jednoduchou linkou a koupelna s vanou, provedené původním keramické obklady. Vytápění je ústřední, plynový kotlem. Příslušenstvím bytu je sklepní kóje a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 694/8120**.**

Konstr. řešení, st.tech.stav:
Budova je zděná, řadová krajní, se 3 nadzemními podlažími, obsahuje 12 bytových jednotek a 3x jiný nebytový prostor, dále společné prostory, technické zázemí a sklepy. Budova je užívána jako obytný dům. Stavba je zděné konstrukce, na betonových základech, střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek, fasáda původní hladká, okna plastová izolační, vstupní dveře dřevěné, dvoukřídlé, schodiště je dvouramenné, ve stavbě není výtah.

Z dostupných materiálů vyplývá, že stavba byla vybudována okolo r.1900, do dnešní podoby upravena po r.1950, dále výměnou oken za plastová, která byla provedena před r. 2015 a dále byla v r. 2021 provedena obnova fasády.
Byt je v původní stavu, před modernizací, standardního provedení. Neodpovídá moderním požadavkům na bydlení.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	12,42 m²	1,00	12,42 m²
pokoj	Obytné prostory	11,59 m²	1,00	11,59 m²
pokoj	Obytné prostory	22,54 m²	1,00	22,54 m²
kuchyňský kout	Obytné prostory	5,58 m²	1,00	5,58 m²
předsíň	Obytné prostory	8,72 m²	1,00	8,72 m²
koupelna	Obytné prostory	2,66 m²	1,00	2,66 m²
WC	Obytné prostory	1,08 m²	1,00	1,08 m²
sklep	Obytné prostory	4,76 m²	0,50	2,38 m²
Celková podlahová plocha		**69,35 m²**		**66,97 m²**

Jednotková cena	45 000 Kč/m²
Podlahová plocha	66,97 m²
Reprodukční cena	3 013 650 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	162 737	164 847	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	548 484	555 416	18,43
3. Stropy	8,40	253 147	256 462	8,51
4. Krov, střecha	4,90	147 669	149 477	4,96
5. Krytiny střech	2,30	69 314	70 218	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	21 096	21 096	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	171 778	174 189	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	87 396	88 601	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	39 177	39 780	1,32
10. Schody	2,90	87 396	88 601	2,94
11. Dveře	3,30	99 450	100 656	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	159 723	161 833	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	90 410	91 615	3,04
15. Vytápění	4,80	144 655	146 463	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	153 696	155 806	5,17
17. Bleskosvod	0,40	12 055	12 356	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	96 437	97 642	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	93 423	94 629	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	12 055	12 356	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	66 300	67 204	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	57 259	58 163	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	117 532	119 039	3,95
24. Výtahy	1,30	39 177	0	0,00
25. Ostatní	5,70	171 778	174 189	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	111 505	113 012	3,75

Upravená reprodukční cena		3 013 650 Kč
Podlahová plocha		66,97 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	45 000 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	66,97
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	45 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 013 650
Stáří	roků	75
Další životnost	roků	25
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**753 413**

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

– BJ o velikosti 3+kk ve standardním provedení, s plastovými okna, v BD ve stavu po revitalizaci, situovaném v blízkosti frekventované komunikace, v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	České Budějovice 3
Popis:	BJ ve standardním provedení
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	Zděný BD ve stavu po částečné
Podlaží:	3
Užitná plocha:	66,97 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **BJ**
Lokalita: České Budějovice 3
Popis: BJ č. 1290/1 ve zděném BD zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-8321/2025-301
Užitná plocha: 51,99 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 170 000	51,99	80 208	0,94	**75 396**

Název: **BJ**
Lokalita: České Budějovice 3
Popis: BJ č. 1292/7 ve zděném BD zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-1661/2024-301
Užitná plocha: 60,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 850 000	60,60	63 531	0,96	**60 990**

Název: **BJ**
Lokalita: České Budějovice 3
Popis: BJ č. 1473/5 ve zděném BD zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-4484/2024-301
Užitná plocha: 53,80 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 300 000	53,80	79 926	0,94	**75 130**

Název: **BJ**
Lokalita: České Budějovice 3
Popis: BJ č. 1822/11 ve zděném BD zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-4334/2024-301
Užitná plocha: 66,81 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 850 000	66,81	57 626	0,97	**55 897**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 55000,- do 75000,-Kč. Hodnotu stanovuji kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	55 897 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 853 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	75 396 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**66 853 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	66,97 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**4 477 145 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**4 477 145 Kč**
Reprodukční hodnota	**3 013 650 Kč**
Věcná hodnota	**1 062 807 Kč**
z toho hodnota pozemku	309 394 Kč

Obvyklá cena	**4 480 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony čtyři sta osmdesát tisíc Kč

Silné stránky

Zděný BD v lokalitě v blízkosti občanské vybavenosti
Stavba BD ve stavu po částečné revitalizaci - okna, fasáda

Slabé stránky

BJ v původním stavu před modernizací

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **- BJ o velikosti 3+kk ve standardním provedení, v původním stavu před modernizací, s plastovými okny, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, ve zděném BD ve stavu po částečné revitalizaci, situovaném v lokalitě v blízkosti občanské vybavenosti a frekventované komunikace, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v** dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

Výpočet :
Navržená předběžná srovnávací hodnota **4 477 145**,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 5522 a 4466:
- nemovité věci povinného a jejich přísl. 4 480 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - sklep a spoluvl. podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 694/8120 - zahrnuto v ceně **0,-**
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- nezjištěna 0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - BJ č. 1499/9 v BD čp. 1499 na pozemku p.č. 3782, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 694/8120, vše v k.ú. České Budejovice 3 a obci České Budějovice, zapsané na LV č. 5522 a 4466, vedené v Katastrálním území pro Jihočeský Kraj, KP České Budějovice** ; se zohledněním práv a závad:

Obvyklá cena	**4 480 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony čtyři sta osmdesát tisíc Kč	

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

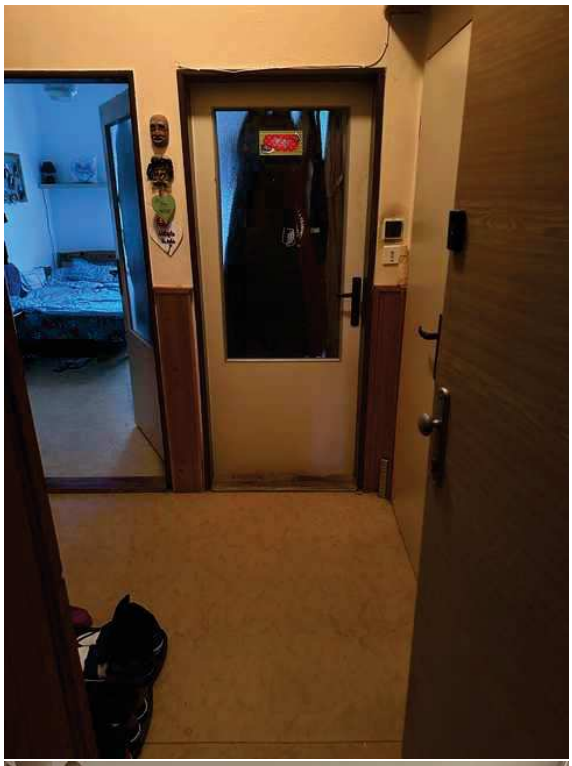
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

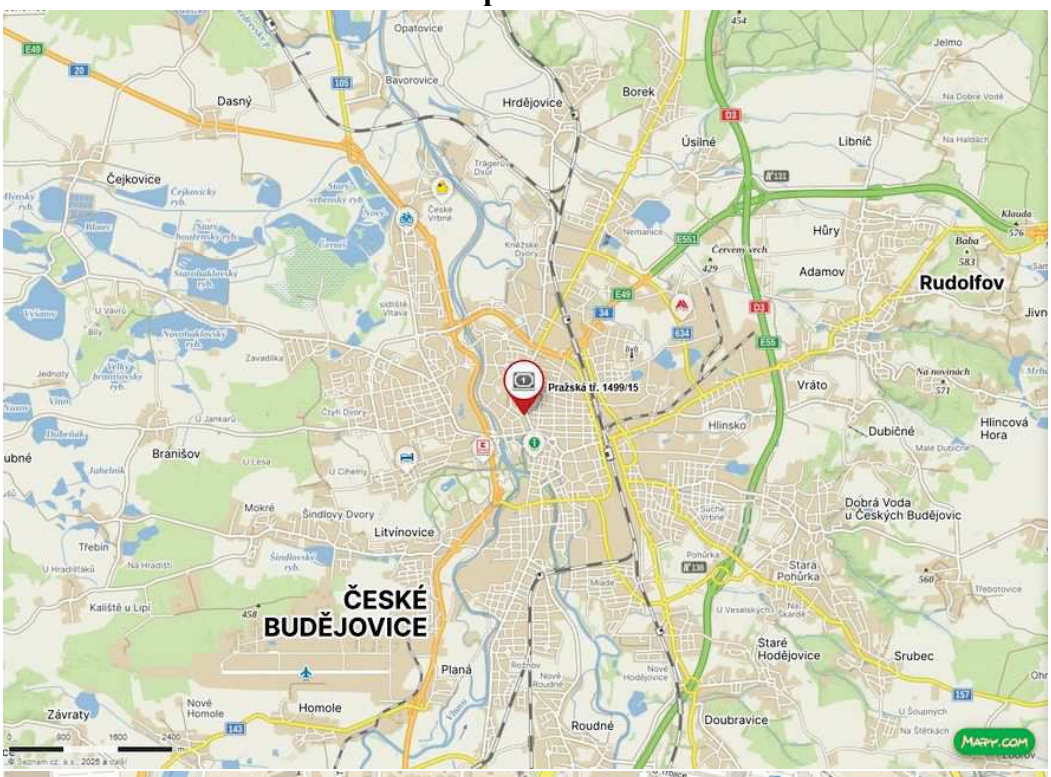
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Pozvánka k místnímu šetření	2
Část prohlášení vlasníka	2
Cenové údaje prostřednictvím KP	1

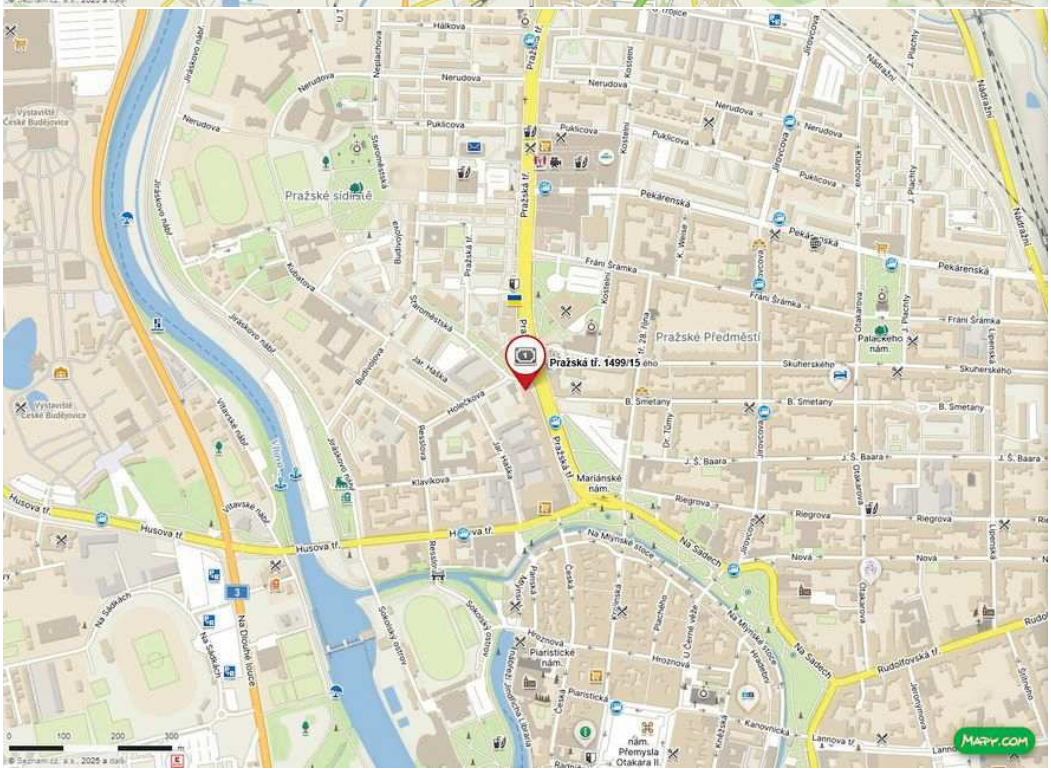
Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
S o u d n í e x e k u t o r M g r . O n d ř e j S v o b o d a
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: **184 EX 8446/15-367**

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Českých Budějovicích dne 14.10.2015 pod č.j. 48 EXE 3004/2015, podle exekučního titulu - Příkaz č.j. ČTÚ-11 784/2013-633/II. vyř. - MiK, který vydal Český telekomunikační úřad dne 04.11.2014 a který se stal pravomocným dne 28.11.2014 a vykonatelným dne 16.12.2014, k návrhu
oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336
proti **povinnému: FILIP MORAVEC, Pražská tř. 1499/15, 37004, České Budějovice, nar.13.04.2002**
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 17 680,49 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140

znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti

b) určil a ocenil jejich příslušenství

c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 5522
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 1499/9	byt		byt.z.	694/8120
Vymezeno v:				
	Budova	České Budějovice 3, č.p. 1499, bydlení, LV 4466		
		na parcele 3782, LV 4466		
	Parcela 3782	zastavěná plocha a nádvoří		724m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.
Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.
Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u č e n í :
Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.
Námitky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.
Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.
O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.
Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.
Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.
Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.
Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel

poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 2011066789), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

"Otisk úředního razítka"

V Praze dne 14.8.2025
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Mgr. Ondřej Svoboda

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-72694041,O=Mgr. Ondřej Svoboda,OU=1,CN=Mgr. Ondřej Svoboda,SURNAME=Svoboda,GIVENNAME=Ondřej,SERIALNUMBER=P400616
SN: 23522278
Datum: 14.8.2025 20:01

Pozvánka k místnímu šetření

Ing.Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
FILIP MORAVEC, Pražská tř. 1499/15, 37004, České Budějovice, nar.13.04.2002

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
S o u d n í e x e k u t o r M g r . O n d ř e j S v o b o d a
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: **184 EX 8446/15-367 ze dne 14.8.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na LV č.:

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 5522
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
P 1499/9	byt		byt.z.	694/8120
Vymezeno v:				
	Budova	České Budějovice 3, č.p. 1499, bydlení, LV 4466		
		na parcele 3782, LV 4466		
	Parcela	3782 zastavěná plocha a nádvoří		724m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: **25.9.2025 od 15:30 hod**
Sraz účastníků k prohlídce: **u stavby BD čp. 1499**

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 16.9.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne .....

v ..... hodin ..... minut.

☑ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schrána)

dne 18. 09. 2025

Jméno a příjmení doručovatele Irena Křížová

razítko

podpis doručovatele

Odesílatel: Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

DODEJKA

NEUKLÁDAT

Adresát:
Filip Moravec
Pražská čp. 1499/15
370 04 Č. Budějovice

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala .....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi .....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne .....

Podpis osoby, která zásilku převzala .....

Část prohlášení vlasníka

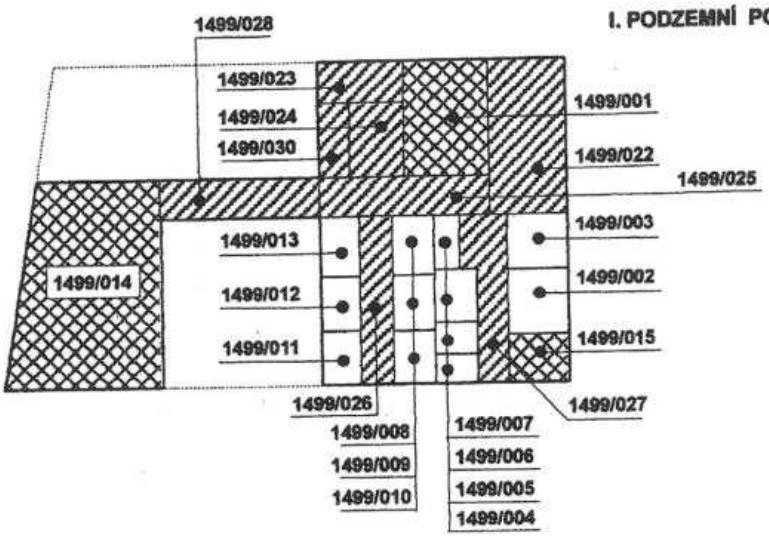
38349

Příloha číslo 1, str.: 1

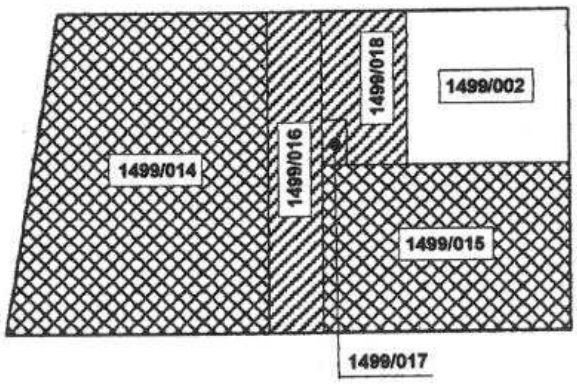
katastrální území : České Budějovice 3
č.p./č.o.: 1499/15
číslo parc.: 3782

k prohlášení vlastníka budovy č.p./č.o.: 1499/15
ze dne 6.12.2000

I. PODZEMNÍ PODLAŽÍ



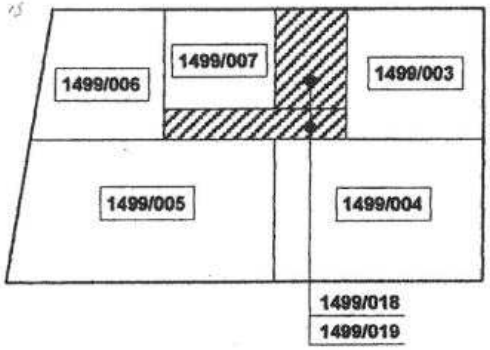
I. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



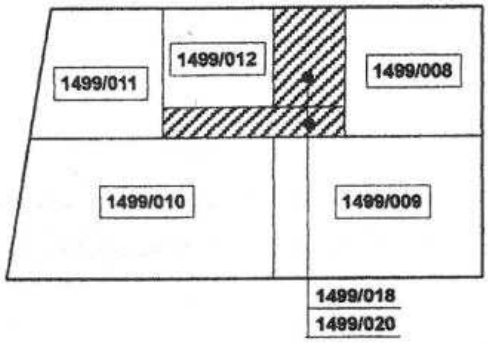
LEGENDA:

- Bytová jednotka a sklep
- Společné prostory domu
- Nebytové prostory

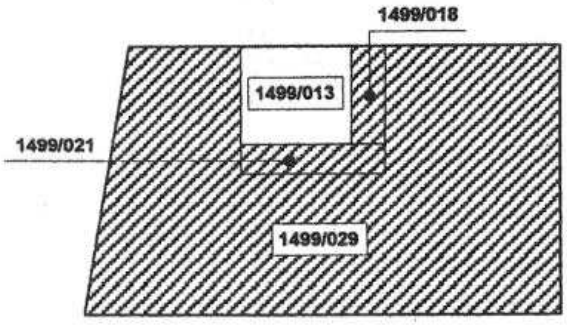
II. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



III. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



IV. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



LEGENDA:

Bytová jednotka a sklep

Společné prostory domu

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250093.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 077095/2025.

V Trutnově 7.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.6.