

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028864/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotek č. 1248/12, 15, 32 České Budějovice 2 pro exekuční řízení č.j. 120 EX 13836/12 a 120 EX 18957/12.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor</b>
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

**OBVYKLÁ CENA**

**30 000 Kč**

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 25.4.2025

**Vyhotoveno:** V Praze 25.4.2025

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 813/196460 (osm set třináct sto devadesát šest tisíc čtyři sta šedesátin):

- na jednotce č. 1248/12 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 733/21549,

- na jednotce č. 1248/15 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 437/21549,

- na jednotce č. 1248/32 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 733/21549,

vše v kat. území České Budějovice 2, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 2, okres České Budějovice, zapsáno na LV 3545.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.4.2025.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

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

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 27.3.2025 pod č.j. 120 EX 13836/12-229 a 120 EX 18957/12-142.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 10.4.2025.

- list vlastnictví č. 2142 ze dne 27.3.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 3545 ze dne 26.3.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 4.4.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 4.4.2025.
- vyrozumění o ohledání ze dne 27.3.2025.
- kopie prohlášení vlastníka.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

### **Byty okolo 70 m<sup>2</sup>**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10095/2024-301. Podání k okamžiku 28.8.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1564602,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-13546/2024-301. Podání k okamžiku 7.11.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11423/2024-301. Podání k okamžiku 25.9.2024,

### **Byt okolo 40 m<sup>2</sup>**

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3287/2024-301. Podání k okamžiku 21.3.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1443808,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7535/2024-301. Podání k okamžiku 26.6.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8534/2024-301. Podání k okamžiku 22.7.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

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

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 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 1248/6, 370 05 České Budějovice 2

#### Místopis

Město České Budějovice je statutární město Jihočeského kraje, nachází se cca 25 km severně od města Kaplice, cca 23 km severovýchodně od města Český Krumlov a cca 18 km západně od města Třeboň. Městem protéká řeka Vltava a Malše. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v zastavěné části města České Budějovice - České Budějovice 2 v ulici N. Frýda č.p./č.o. 1248/6 v sídlištní zástavbě.

Zastávka trolejbusu „Máj, Milady Horákové“ se nachází cca 140 m od oceňovaných nemovitých věcí. Zastávka autobusu „Dubenská“ se nachází cca 530 m od oceňovaných nemovitých věcí.

#### Situace

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

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

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

Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 2061/567 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

parc. č. 2061/568 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní, bytový dům panelové konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 9 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Fasáda budovy je zateplená. Budova je po rekonstrukci. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové prosklené. Okna domu jsou plastová. Přístup k nemovitým věcem je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

### Jednotka č. 1248/12

Oceňovaná jednotka č. 1248/12 se nachází v budově č.p. 1248 ve 4. NP, její dispozice je 3+1. Jednotka se stává z kuchyně, tří pokojů, haly, předsíně, koupelny, WC a sklepů.

Dispoziční řešení jednotky:

Kuchyně	8,62 m <sup>2</sup>
Pokoj č. 1	20,30 m <sup>2</sup>
Pokoj č. 2	12,02 m <sup>2</sup>
Pokoj č. 3	12,16 m <sup>2</sup>
Hala	10,10 m <sup>2</sup>
Předsíň	4,25 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,80 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
Sklepy	2,11 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	<b>73,34 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří balkón (2,25 m<sup>2</sup>). Plocha balkónu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 73,34 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

### Jednotka č. 1248/15

Oceňovaná jednotka č. 1248/15 se nachází v budově č.p. 1248 ve 5. NP, její dispozice je 2+0. Jednotka se stává z obývací kuchyně, pokoje, předsíně, koupelny, WC a sklepů.

Dispoziční řešení jednotky:

Obývací kuchyně	16,04 m <sup>2</sup>
Pokoj	13,80 m <sup>2</sup>
Předsíň	8,83 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,10 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
Sklepy	1,92 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	<b>43,67 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří balkón (2,25 m<sup>2</sup>). Plocha balkónu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 43,67 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

### Jednotka č. 1248/32

Oceňovaná jednotka č. 1248/32 se nachází v budově č.p. 1248 v 9. NP, její dispozice je 3+1. Jednotka se stává z kuchyně, tří pokojů, haly, předsíně, koupelny, WC a sklepů.

Dispoziční řešení jednotky:

Kuchyně	8,62 m <sup>2</sup>
Pokoj č. 1	20,30 m <sup>2</sup>
Pokoj č. 2	12,02 m <sup>2</sup>
Pokoj č. 3	12,16 m <sup>2</sup>
Hala	10,10 m <sup>2</sup>
Předsíň	4,25 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,80 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
Sklepy	2,04 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Užitná plocha	<b>73,27 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří balkón (2,25 m<sup>2</sup>). Plocha balkónu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 73,27 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytů je ústřední dálkové. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemku parc. č. 2061/575 stojí bytový dům s č.p. 1248. V katastru nemovitostí je vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 364 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 2061/568 a parc. č. 2061/567 ve vlastnictví statutárního města České Budějovice.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 10.4.2025 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.



## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 70 do 79 m<sup>2</sup>,
- velikost bytů od 40 do 44 m<sup>2</sup>,
- lokalita: okruh cca 500 m.

### 4.2. Ocenění

#### Jednotka č. 1248/12

##### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 1248/12 České Budějovice 2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Užitná plocha:</b> 73,34 m <sup>2</sup>

##### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1247/6 České Budějovice 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	N. Frýda 1247/4			
<b>Popis:</b>	Byt o dispozici 3+1 s lodžií a sklepem o celkové výměře 76 m <sup>2</sup> . Bytová jednotka v osobním vlastnictví se nachází v 2. patře a před pár lety prošla rekonstrukcí. Z předsíně vstoupíme do prostorného obývacího pokoje s lodžií a oddělenou kuchyní. Byt má velkou koupelnu a dva neprůchozí pokoje. Jádro bytu bylo vyzděno nové. I dům prošel rekonstrukcí a SVJ se o něj dobře stará			
<b>Užitná plocha:</b>	70,90 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,07	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,98	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 28.8.2024 (V-10095/2024-301)
<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>
3 950 000	70,90	55 712	1,05	<b>58 498</b>



<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1237/20 České Budějovice 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	N. Frýda 1237/5			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě České Budějovice v části České Budějovice 2 v ulici N. Frýda. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	71,23 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,05	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 7.11.2024 (V-13546/2024-301)
<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>
4 550 000	71,23	63 878	1,05	<b>67 072</b>



<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1191/12 České Budějovice 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Prachatická 1191/1			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě České Budějovice v části České Budějovice 2 v ulici Prachatická. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	78,94 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,06	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 25.9.2024 (V-11423/2024-301)
<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>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 100 200	78,94	51 941	1,08	<b>56 096</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	56 096 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 555 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	67 072 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>60 555 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,34 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	4 441 104,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60
	= 2 664 662,40
Vlastnický podíl	* 813 / 196 460
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>11 027 Kč</b>

## Jednotka č. 1248/15

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1248/15 České Budějovice 2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	43,67 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

#### **Srovnatelné nemovitě věci:**

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1363/9 České Budějovice 2</b>
<b>Lokalita:</b>	V. Volfa 1363/29
<b>Popis:</b>	Byt o dispozici 2+kk a celkové ploše 40,56 m <sup>2</sup> v ulici V. Volfa, České Budějovice. Bytová jednotka se nachází ve třetím patře z osmi rekonstruovaného bytového domu (zateplení fasády, plastová okna apod.). Byt po částečné rekonstrukci (zděné bytové jádro, zánovní kuchyňská linka atd.), k dispozici sklep, hezký výhled do okolí. V blízkosti veškerá občanská vybavenost.
<b>Užitná plocha:</b>	40,56 m <sup>2</sup>

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,10	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,02	
K6 Celkový stav			0,98	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 21.3.2024 (V-3287/2024-301)
<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>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 580 000	40,56	63 609	1,10	<b>69 970</b>




<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1227/11 České Budějovice 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	K. Štěcha 1227/11			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě České Budějovice v části České Budějovice 2 v ulici K. Štěcha. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	41,75 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,08	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 26.6.2024 (V-7535/2024-301)
<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>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	41,75	57 485	1,08	<b>62 084</b>



<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1328/19 České Budějovice 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	V. Volfa 1328/10			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě České Budějovice v části České Budějovice 2 v ulici V. Volfa. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	43,76 m <sup>2</sup>			

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,08	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			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. Kč</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 500 000	43,76	57 130	1,08	<b>61 700</b>



Zdroj: realizovaný prodej z  
22.7.2024  
(V-8534/2024-301)

Minimální jednotková porovnávací cena	61 700 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	64 585 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	69 970 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>64 585 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	43,67 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	2 820 427,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60
	= 1 692 256,20
Vlastnický podíl	* 813 / 196 460
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 003 Kč</b>

## Jednotka č. 1248/32

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1248/32 České Budějovice 2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	73,27 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1247/6 České Budějovice 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	N. Frýda 1247/4			
<b>Popis:</b>	Byt o dispozici 3+1 s lodžií a sklepem o celkové výměře 76 m <sup>2</sup> . Bytová jednotka v osobním vlastnictví se nachází v 2. patře a před pár lety prošla rekonstrukcí. Z předsíně vstoupíme do prostorného obývacího sálu s lodžií a oddělenou kuchyní. Byt má velkou koupelnu a dva neprůchozí pokoje. Jádro bytu bylo vyzděno nové. I dům prošel rekonstrukcí a SVJ se o něj dobře stará			
<b>Užitná plocha:</b>	70,90 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,07	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,98	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 28.8.2024 (V-10095/2024-301)
<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>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 950 000	70,90	55 712	1,05	<b>58 498</b>



<b>Název:</b>	<b>Byt č. 1237/20 České Budějovice 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	N. Frýda 1237/5			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě České Budějovice v části České Budějovice 2 v ulici N. Frýda. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	71,23 m <sup>2</sup>			



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
7.11.2024  
(V-13546/2024-301)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 550 000	71,23	63 878	1,05	<b>67 072</b>

**Název:** Byt č. 1191/12 České Budějovice 2

**Lokalita:** Prachatická 1191/1

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě České Budějovice v části České Budějovice 2 v ulici Prachatická. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 78,94 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,06
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
25.9.2024  
(V-11423/2024-301)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 100 200	78,94	51 941	1,08	<b>56 096</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	56 096 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 555 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	67 072 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>		
Průměrná jednotková cena		<b>60 555 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		73,27 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		4 436 865,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,60
	=	2 662 119,00
Vlastnický podíl	*	813 / 196 460
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>11 017 Kč</b>

### **Postup výpočtu**

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

(3) 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.

(4) 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 tísně. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„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..“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . 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.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Jednotka č. 1248/12

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1248/12 České Budějovice 2 11 027,- Kč

#### Jednotka č. 1248/15

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1248/15 České Budějovice 2 7 003,- Kč

#### Jednotka č. 1248/32

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1248/32 České Budějovice 2 11 017,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>29 047 Kč</b>
----------------------------	------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>30 000 Kč</b>
slovy: Třicet tisíc Kč	

#### Silné stránky

- zateplená fasáda BD,
- balkon, sklepy,
- dostupnost MHD a OV.

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 813/196460 (osm set třináct sto devadesát šest tisíc čtyři sta šedesátin):

- na jednotce č. 1248/12 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 733/21549,

- na jednotce č. 1248/15 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 437/21549,

- na jednotce č. 1248/32 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 733/21549,

vše v kat. území České Budějovice 2, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 2, okres České Budějovice, zapsáno na LV 3545.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 813/196460 (osm set třináct sto devadesát šest tisíc čtyři sta šedesátin):

A) na jednotce č. 1248/12 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 733/21549,

B) na jednotce č. 1248/15 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 437/21549,

C) na jednotce č. 1248/32 (byt) v budově České Budějovice 2 č.p. 1248 (bytový dům, LV 2142) na pozemku parc. č. 2061/575 (LV 2142) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2061/575 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 733/21549,

vše v kat. území České Budějovice 2, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 2, okres České Budějovice, zapsáno na LV 3545.



## II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B, C) nezjištěno.

## III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **6.000,- Kč**.

C) v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč**.

## IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A, B, C) nezjištěny.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>30 000 Kč</b>
slovy: Třicet tisíc Kč	

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

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028864/2025.

V Praze 25.4.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

2061/566

2061/576



2061/568

2061/575



2061/567



