

# ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 03/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. 2549/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1991, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 2549/1 - zahrada v Třešňové ulici v části obce České Budějovice 5 vše na LV 2221 pro katastrální území České Budějovice 5 a obec České Budějovice

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

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

**Číslo jednací:** 083/2024-D

**TRŽNÍ HODNOTA**

spoluvlastnický podíl id. 1/2

**4 300 000 Kč**

**Počet stran:** 26 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 21.2.2025

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 27.2.2025

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. 2549/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1991, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 2549/1 - zahrada v Třešňové ulici v části obce České Budějovice 5 vše na LV 2221 pro katastrální území České Budějovice 5 a obec České Budějovice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebenému věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **NÁLEZ**

### **Místopis**

Statutární město České Budějovice je metropolí jižních Čech, sídlem Jihočeského kraje a významným kulturním a historickým městem v ČR, počet obyvatel cca 97 000 – dle malého lexikonu obcí. Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i občanská vybavenost, městský úřad v rozšířenou působností. Je sídlem řady institucí ( např. katastrální úřad, finanční úřad, okresní a krajský soud, stavební úřad, služebna policie apod. ), škol ( základní školy, gymnázium, střední odborné škola, Jihočeské univerzity ) i kulturních a sportovních zařízení ( městské divadlo, kino, sportovní areál, krytý bazén, zimní stadión ).

Objekt rodinného domu č.p. 1991 se nachází v části obce České Budějovice 5 ( část s místním názvem Suché Vrbné ) v Třešňové ulici východně od centra města v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby s převahou objektů starších RD. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Statut. města České Budějovice. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR.

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 5  
Adresa nemovité věci: Třešňová 1991/9, 373 06 České Budějovice

## Vlastnické a evidenční údaje

Petr Urban, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, LV: 2221, podíl: 1 / 2  
Viléma Urbanová, Třešňová 1991/9, 370 06 České Budějovice, LV: 2221, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

## Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 21.2.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Vilémy Urbanové, která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.jihoceskereality.cz](http://www.jihoceskereality.cz), apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.2.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Vilémy Urbanové.

## 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  
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 - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2545 Statutární město České Budějovice  
960 Statutární město České Budějovice

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Dle vyjádření spoluvlastníka paní Urbanové vykazuje objekt na několika místech trhliny, které jsou spojeny s budováním nedalekého dálničního tunelu, který způsobuje v jílovitém podloží kolísání hladiny spodní vody a přispívá ke změnám v podloží objektu a okolí. Objekt je sledován statikem dle objednávky ŘSD a.s.

## Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření byla předložena původní projektová dokumentace stavby RD, která se povětšinou shoduje se současným stavem.

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 1991, drobnou dřevěnou mobilní stavbou skladu nářadí a pozemky parcela č. 2549/2 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 2549/1 - zahrada tvořící funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, studna, venkovní terasa či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a

zemní plyn.

Původní stáří objektu je, dle odhadu znalce a dle vyjádření vlastníka, z roku 1982. Objekt je převážně v původním stavu a vybavení, běžná údržba je prováděna nepravidelně a spíše v nutném režimu. Technický stav objektu je průměrný, patrné je výskyt trhlin ve zdivu ( viz rizika ). Objekt je ke dni ocenění užíván pro bydlení.

## Obsah

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1991

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 1991 vč. pozemků

### 3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

## ODBORNÝ POSUDEK

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 1991

##### Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, dvojpodlažní přibližně obdélníkového půdorysu s plochou střechou. Objekt je zděný z cihelného zdiva Tým I. tj. 300 mm. Střecha je plochá Krov je sedlový s asfaltovou natavovanou pásovou krytinou.

V objektu jsou dvě bytové jednotky vel. 3+1, každá s halou, koupelnou a kuchyní. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Původní stáří rodinného domu je z roku 1982. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a převážná většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. byly provedeny pouze dílčí opravy např. výměna oken, výměna plynového kotle r. 2016. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pásy betonové

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : břízolitová omítka

Stropy : vložkové Miako

Střecha : plochá

Střešní krytina : asfaltové natavované pásy

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

##### Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, koberec, cementový potěr a PVC

Schodiště : ocelové schodnicové s dřevěnými nášlapy

Okna : dřevěná a plastová zdvojená

Dveře : dýhované a hladké

El. instalace : 220 V/380 V v hliníku, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s kotlem na plyn, krb

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 2x koupelna s vanou a 2x splachovací záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : kombinovaný kotel na plyn

Kuchyňské vybavení : 2x linka s dřezem a se sporákem

Běžná údržba je v posledních letech prováděna nepravidelně spíše v nutném režimu. technický stav je průměrný. Dle vyjádření spoluvlastníka vykazuje objekt na několika místech trhliny, které jsou spojeny s budováním nedalekého dálničního tunelu, který způsobuje v jílovitém podloží kolísání hladiny spodní vody a přispívá ke změnám v podloží objektu a okolí. Objekt je sledován statikem dle objednávky ŘSD a.s.

## Užitná plocha

| Název            | Užitná plocha        |      |                             |
|------------------|----------------------|------|-----------------------------|
| <b>1.NP</b>      |                      |      |                             |
| Výčet místností: | plocha               | koef | užitná plocha               |
| hala             | 21,07 m <sup>2</sup> | 1,00 | 21,07 m <sup>2</sup>        |
| jídelna          | 9,00 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 9,00 m <sup>2</sup>         |
| sklad            | 3,68 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 3,68 m <sup>2</sup>         |
| prádelna         | 8,74 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 8,74 m <sup>2</sup>         |
| sklad            | 10,96 m <sup>2</sup> | 1,00 | 10,96 m <sup>2</sup>        |
| kotel            | 3,71 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 3,71 m <sup>2</sup>         |
| garáž            | 19,30 m <sup>2</sup> | 0,00 | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| zádveří          | 8,00 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 8,00 m <sup>2</sup>         |
| šatna            | 4,25 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 4,25 m <sup>2</sup>         |
| záchod           | 2,30 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 2,30 m <sup>2</sup>         |
| koupelna         | 4,11 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 4,11 m <sup>2</sup>         |
| ložnice          | 18,92 m <sup>2</sup> | 1,00 | 18,92 m <sup>2</sup>        |
| obývací pokoj    | 26,40 m <sup>2</sup> | 1,00 | 26,40 m <sup>2</sup>        |
| kuchyně          | 7,56 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 7,56 m <sup>2</sup>         |
|                  |                      |      | <b>128,70 m<sup>2</sup></b> |
| <b>2.NP</b>      |                      |      |                             |
| Výčet místností: | plocha               | koef | užitná plocha               |
| pokoj            | 17,64 m <sup>2</sup> | 1,00 | 17,64 m <sup>2</sup>        |
| obývací pokoj    | 26,40 m <sup>2</sup> | 1,00 | 26,40 m <sup>2</sup>        |
| pokoj            | 18,92 m <sup>2</sup> | 1,00 | 18,92 m <sup>2</sup>        |
| hala             | 15,07 m <sup>2</sup> | 1,00 | 15,07 m <sup>2</sup>        |
| kuchyně          | 11,40 m <sup>2</sup> | 1,00 | 11,40 m <sup>2</sup>        |
| koupelna a WC    | 4,11 m <sup>2</sup>  | 1,00 | 4,11 m <sup>2</sup>         |
| balkon           | 4,80 m <sup>2</sup>  | 0,50 | 2,40 m <sup>2</sup>         |
|                  |                      |      | <b>95,94 m<sup>2</sup></b>  |
|                  |                      |      | <b>224,64 m<sup>2</sup></b> |

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|-------|------------------------------------|--------|
| 1.NP  | 199,00                             | 3,00 m |
| 2.NP  | 120,00                             | 3,00 m |
|       | <b>319,00 m<sup>2</sup></b>        |        |

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název                        | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|-----|------------------------------|--------------------------------------|
| NP  | 1.NP                         | $(199,00) \cdot (3,10 + 3,60) / 2 =$ |
|     |                              | 666,65                               |
| NP  | 2.NP                         | $(120,00) \cdot (3,10) =$            |
|     |                              | 372,00                               |
|     | Obestavěný prostor - celkem: | <b>1 038,65 m<sup>3</sup></b>        |

| <b>Konstrukce</b>               | <b>Popis</b>                             |
|---------------------------------|--|
| 1. Základy                      | betonové pasy                            |
| 2. Zdivo                        | cihelné zdivo Týn I.                     |
| 3. Stropy                       | keramické MIAKO s betonovou mazaninou    |
| 4. Střecha                      | střecha plochá                           |
| 5. Krytina                      | natavované asfaltové pásy                |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech                        |
| 7. Vnitřní omítky               | štuková omítka                           |
| 8. Fasádní omítky               | břizolitové škrabané                     |
| 9. Vnější obklady               | sokl z travertinového obkladu            |
| 10. Vnitřní obklady             | keramické obklady                        |
| 11. Schody                      | kovové s dřevěnými stupni                |
| 12. Dveře                       | dýhované a hladké                        |
| 13. Okna                        | dřevěná a dřevěná zdvojená               |
| 14. Podlahy obytných místností  | koberce a PVC                            |
| 15. Podlahy ostatních místností | betonové, keramická dlažba               |
| 16. Vytápění                    | etážový rozvod napojený na plynový kotel |
| 17. Elektroinstalace            | světelná a motorová                      |
| 18. Bleskosvod                  | ano                                      |
| 19. Rozvod vody                 | studená a teplá v plastu                 |
| 20. Zdroj teplé vody            | kombinovaný kotel                        |
| 21. Instalace plynu             | zemní plyn                               |
| 22. Kanalizace                  | provedena                                |
| 23. Vybavení kuchyně            | 2x linka, dřez, sporák                   |
| 24. Vnitřní vybavení            | 2x koupelna                              |
| 25. Záchod                      | 2x splachovací                           |
| 26. Ostatní                     | anténa, odvětrání, krb, garážová vrata   |

| <b>Ocenění</b>                |                      |                  |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 199              |
| Užitná plocha (UP)            | [m <sup>2</sup> ]    | 225              |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 1 038,65         |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 8 526            |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 8 526            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 8 855 530        |
| Stáří                         | roků                 | 43               |
| Další životnost               | roků                 | 57               |
| Opotřeбенí                    | %                    | 43,00            |
| Vlastnický podíl              | *                    | 1 / 2            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>2 523 826</b> |



## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Areál RD č.p. 1991 vč. pozemků

#### Oceňovaná nemovitá věc

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 224,64 m <sup>2</sup>   |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 1 058,55 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 199,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Výměra pozemku:</b>     | 1 254,00 m <sup>2</sup> |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|  |  |
|--|--|
| <b>Název:</b>                            | <b>RD v obci České Budějovice</b>  |
| <b>Lokalita:</b>                         | zastavěná část obce České Budějovice 6, Nové Hodějovice  |
| <b>Popis:</b>                            | <p>Dvougenerační rodinný dům vel. 8+1 v atraktivní lokalitě Nové Hodějovice v městské části Českých Budějovic. Dům je ideální nejen pro rodinné bydlení, ale je dostatečně prostorný na zřízení podnikání v místě bydliště. Nemovitost se nachází ve slepé ulici což zajišťuje maximální klid a bezpečí. Nemovitost disponuje dvěma obytnými podlažimi o celkové užitné ploše cca 200 m<sup>2</sup>. V prvním nadzemním podlaží se nachází byt dispozičně 4+kk.</p> <p>1. NP - cca 90 m<sup>2</sup> - vstupní prostor, obývací pokoj s kuchyňským koutem, dětský pokoj, pracovna, ložnice a koupelna s WC a bidetem.</p> <p>Druhé nadzemní podlaží se nachází byt 4+1.</p> <p>2. NP - cca 110 m<sup>2</sup> - nabízí velký obývací pokoj s krbem a vstupem na terasu, dvě ložnice s přístupem na balkon, prostornou chodbu, pracovnu, jídelnu, kuchyni, koupelnu, samostatné WC, šatnu.</p> <p>V domě jsou plastová okna, která zajišťují dobré izolační vlastnosti. Vytápění i ohřev vody jsou zajištěny plynovým kotlem.</p> <p>Zastavěná plocha domu činí přibližně 160 m<sup>2</sup>, k nemovitosti náleží prostorná zahrada o rozloze 740 m<sup>2</sup>. Na pozemku před domem se nachází garáž a garážové stání, pergola s možností klidného posezení a za domem je zahradní domek s možností posezení u baru, ze strany domu lze využít samostatné WC a sklep přístupný přímo ze zahrady.</p> <p>Lokalita je výborně občansky vybavena. V blízkosti se nachází veškeré potřebné služby a centrum města České Budějovice je vzdáleno cca 5 km. Nemovitost je také dobře dostupná jak autem, tak veřejnou dopravou.</p> <p>Velikost pozemku : 900 m<sup>2</sup><br/>zastavěná plocha RD . 160 m<sup>2</sup><br/>Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 90 m<sup>2</sup> 1.NP + 110 m<sup>2</sup> 2.NP + 0,50 * 20 m<sup>2</sup> sklep + 0,50 * 8 m<sup>2</sup> balkon = 214 m<sup>2</sup></p> |
| <b>Pozemek:</b>                          | 900,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Užitná plocha:</b>                    | 214,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zastavěná plocha:</b>                 | 160,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Použité koeficienty:</b>              |  |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena | 0,85   |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná       | 1,00   |
| K3 Poloha - mírně horší                  | 1,05   |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné    | 1,00   |



|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| K5 Celkový stav - lepší                      | 0,95  | Zdroj: www.sreality.cz                           |  |  |
| K6 Vliv pozemku - menší výměra               | 1,10  |  |  |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                | 1,00  |  |  |  |
| <b>Cena [Kč]</b><br>k 27.2.2025<br>8 500 000 | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ]<br>214,00 | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup><br>39 720 | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>C</sub><br>0,93 | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ]<br><b>36 940</b> |

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
| <b>Název:</b>                                | <b>RD v obci České Budějovice</b>   |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b>                             | zastavěná část obce České Budějovice 6, Nové Hodějovice   |  |  |  |
| <b>Popis:</b>                                | <p>Vícegenerační dvoupodlažní rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami, v klidné části Nových Hodějovic v ulici Doubravická. V prvním podlaží se nachází byt o dispozici 2+1 a je zde umístěna dílna, která může být upravena jako další obytný pokoj, kotelna a garáž. Z obývacího prostoru lze vstoupit na terasu s přímým vstupem do zahrady.</p> <p>Ve druhém nadzemním podlaží se nachází byt o dispozici 3+1 s možností předělení pokojů a vytvoření dispozice 4+1. Z ložnic je vstup na balkon, který je po celé délce stavby. Obě podlaží mají vlastní koupelnu a toaletu. Částečná rekonstrukce domu probíhala v letech 1997, kdy byl do domu zavedený plyn a v pozdějších letech, kdy proběhla rekonstrukce podlah ve druhém nadzemním podlaží a výměna oken ve všech obytných místnostech domu. Přilehlá zahrada o výměře 571 m<sup>2</sup> je pečlivě udržovaná, osázená ovocnými stromy a záhony. K využití je rovněž kůlna.</p> <p>Velikost pozemku : 727 m<sup>2</sup><br/> zastavěná plocha RD bez garáže . 130 m<sup>2</sup><br/> Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 0,75 * 130 m<sup>2</sup> 1.NP + 0,75 * 130 m<sup>2</sup> 2.NP + 0,50 * 14 m<sup>2</sup> balkony = 202 m<sup>2</sup></p> |  |  |  |
| <b>Pozemek:</b>                              | 727,00 m <sup>2</sup>   |  |  |  |
| <b>Užitná plocha:</b>                        | 202,00 m <sup>2</sup>   |  |  |  |
| <b>Zastavěná plocha:</b>                     | 156,00 m <sup>2</sup>   |  |  |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>                  |   |  |  |  |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena     | 0,80  |  |  |  |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná           | 1,00  |  |  |  |
| K3 Poloha - mírně horší                      | 1,05  |  |  |  |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné        | 1,00  |  |  |  |
| K5 Celkový stav - lepší                      | 0,95  |  |  |  |
| K6 Vliv pozemku - menší výměra               | 1,15  |  |  |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                | 1,00  |  |  |  |
| <b>Cena [Kč]</b><br>k 27.2.2025<br>9 980 000 | <b>Užitná plocha</b><br>[m <sup>2</sup> ]<br>202,00   | <b>Jedn. cena</b><br>Kč/m <sup>2</sup><br>49 406 | <b>Celkový koef.</b><br>K <sub>C</sub><br>0,92 | <b>Upravená j. cena</b><br>[Kč/m <sup>2</sup> ]<br><b>45 454</b> |



Zdroj: www.sreality.cz

**Název:** RD v obci Staré Hodějovice

**Lokalita:** zastavěná část obce Staré Hodějovice u Českých Budějovic, ul. Ke Semberku  
**Popis:** Vícegenerační dům se zahradou, garáží a bazénem, v těsné blízkosti Českých Budějovic. Dům je členěn do tří podlaží, disponuje dvěma balkóny a je celý podsklepen.  
3. nadzemní podlaží / podkroví se skládá z ložnice s šatnou, prostorného pokoje, velké šatny, koupelny se sprchovým koutem, toaletou a prádelnou.  
2. nadzemní podlaží: Chodba se samostatnou toaletou, obývací pokoj se vstupem na balkón, dále navazuje jídelna a kuchyně s moderní kuchyňskou linkou (s vestavěnými spotřebiči - lednice stojí samostatně). Dále jsou zde tři ložnice/pokoje, koupelna s klasickou vanou a toaletou.  
1. nadzemní podlaží: Vstupní chodba s vestavěnou skříní, dvě ložnice/pokoje, obývací pokoj se vstupem na balkón, samostatná kuchyně, jídelna, koupelna s klasickou vanou a sprchovým koutem. V neposlední řadě je zde také garáž (18,87 m<sup>2</sup>) a sklad (2,1 m<sup>2</sup>).  
1. podzemní podlaží / sklep se skládá z chodby, dílny, menšího skladu a technické místnosti.  
Celý dům, včetně střechy, je kompletně zateplen. Plastová okna. Díky zateplení a především díky výkonnému tepelnému čerpadlu (FUJI Kaiteki neo 27T) velmi nízké provozní náklady činí celkem cca 8.500 Kč měsíčně.  
Také vyhřívaný bazén s protiproudem je možno připojit k tepelnému čerpadlu - aktuálně není ještě připojeno. V 1. a 2. nadzemním podlaží je podlahové topení, v podkroví jsou klasické radiátory.  
Dům postupem času procházel rekonstrukcí, ovšem jeden pokoj a několik „drobností“ čeká ještě na dokončení, případně na další úpravy nového majitele nemovitosti.  
Velikost pozemku : 1247 m<sup>2</sup>  
zastavěná plocha RD dle zjištění z KN . 150 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 0,50 \* 0,75 \* 150 m<sup>2</sup> 1.PP + 0,75 \* 150 m<sup>2</sup> - 19 m<sup>2</sup> garáž + 0,70 \* 150 m<sup>2</sup> 2.NP + 80 m<sup>2</sup> podkroví + 2x 0,50 \* 12 m<sup>2</sup> balkony = 346,45 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 1 247,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 346,75 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|   |      |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena            | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu - větší                        | 1,15 |
| K3 Poloha - horší                                   | 1,15 |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné               | 1,00 |
| K5 Celkový stav - lepší                             | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelná výměra x horší poloha | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                       | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč]<br>k 27.2.2025 | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>C</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| 10 950 000               | 346,75                             | 31 579                          | 1,11                            | 35 053                                   |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 35 053 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 39 149 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 45 454 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>39 149 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 224,64 m <sup>2</sup>          |
| Vlastnický podíl *  | 1 / 2                          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>4 397 216 Kč</b>            |

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Oceňované pozemky

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků na území města České Budějovice vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce České Budějovice a okolí pohybuje, po nárůstu cen v minulých letech, v rozmezí 6 000 - 8 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již silně omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední hladině uvažovaného rozpětí především z důvodu větší výměry oceňovaných pozemků, kdy u vyšších výměr nad 1000 m<sup>2</sup> jednotková cena klesá.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 2549/2     | 201                          | 7 000,00                                    |                          | 1 407 000                         |
| zahrada                       | 2549/1     | 1 053                        | 7 000,00                                    |                          | 7 371 000                         |
| Vlastnický podíl              |            |                              | *   | 1 / 2                    |                                   |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>1 254</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>4 389 000</b>                  |

## REKAPITULACE

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b>      |                |
| 1.1. Rodinný dům č.p. 1991          | 2 523 826,- Kč |
| <b>2. Porovnávací hodnota</b>       |                |
| 2.1. Areál RD č.p. 1991 vč. pozemků | 4 397 216,- Kč |
| <b>3. Hodnota pozemků</b>           |                |
| 3.1. Oceňované pozemky              | 4 389 000,- Kč |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>4 397 216 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>6 912 826 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku     | 4 389 000 Kč        |

## Tržní hodnota

4 300 000 Kč

spoluvlastnický podíl id. 1/2

slovy: Čtyři miliony tři sta tisíc Kč

### Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do centra Českých Budějovic
- + větší výměra pozemků
- + vlastní garáž

### Slabé stránky

- nezateplený objekt
- převážně původní vybavení
- trhliny ve zdivu

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci České Budějovice a okolí. Lokalita je v hodná ke klidnému bydlení, v místě je základní občanská vybavenost, v dojezdové vzdálenosti linkou MHD je kompletní občanská vybavenost v centru města. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku, garáži či na příjezdové komunikaci. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

### Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku parcela č. 2549/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1991, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 2549/1 - zahrada v Třešňové ulici v části obce České Budějovice 5 vše na LV 2221 pro katastrální území České Budějovice 5 a obec České Budějovice vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice. byla odhadnuta, i s ohledem na ocenění spoluvlastnického podílu a po zaokrouhlení, ve výši 4.300.000,- Kč.

V Českých Budějovicích 27.2.2025

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

## **PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU**

**č: 03/2025**

|  | <u>počet stran A4 v příloze:</u> |
|--|----------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2221 ze dne 14.10.2024. | 3                                |
| Mapa oblasti.  | 1                                |
| Mapa lokality a části obce                                     | 1                                |
| Snímek katastrální mapy ze dne 21.2.2025 .                     | 1                                |
| Fotodokumentace ze dne 21.2.2025                               | 4                                |
| Povodňová mapa   | 1                                |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2024 21:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
Kat.území: 622281 České Budějovice 5 List vlastnictví: 2221

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný  | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo  |               |       |
| Urban Petr, Zrušen trvalý pobyt na území ČR                                     | [REDACTED]    | 1/2   |
| Urbanová Viléma, Třešňová 1991/9, České Budějovice 5,<br>37006 České Budějovice | [REDACTED]    | 1/2   |

B Nemovitosti

| Pozemky  | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|--|---------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
|  | 2549/1  | 1053       | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |
|  | 2549/2  | 201        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 1991, rod.dům<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2549/2 |         |            |                            |                |                       |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 5.870.750,- Kč spolu s úrokem z prodlení 8,50% ročně z částky 5.870.750,- Kč

- pohledávka ve výši 220.000,- EUR spolu s úrokem z prodlení 8,50% ročně z částky 220.000,- EUR

k podílu 1/2 nemovitostí

Oprávnění pro

th-cann, s.r.o., Školská 689/20, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 01631004

Povinnost k

Urban Petr, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, RČ/IČO:

Parcela: 2549/1, Parcela: 2549/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň - město č.j.134 EX-00540/2023 -011 ze dne 15.02.2023.  
Právní moc ke dni 16.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2023  
19:20:44. Zápis proveden dne 22.03.2023.

V-2223/2023-301

Pořadí k 30.03.2022 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

- zákaz nakládání se svým spoluvlastnickým podílem na nemovitosti, zejména není oprávněn jej zcizit, zatížit

k podílu 1/2

Povinnost k

Urban Petr, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, RČ/IČO:

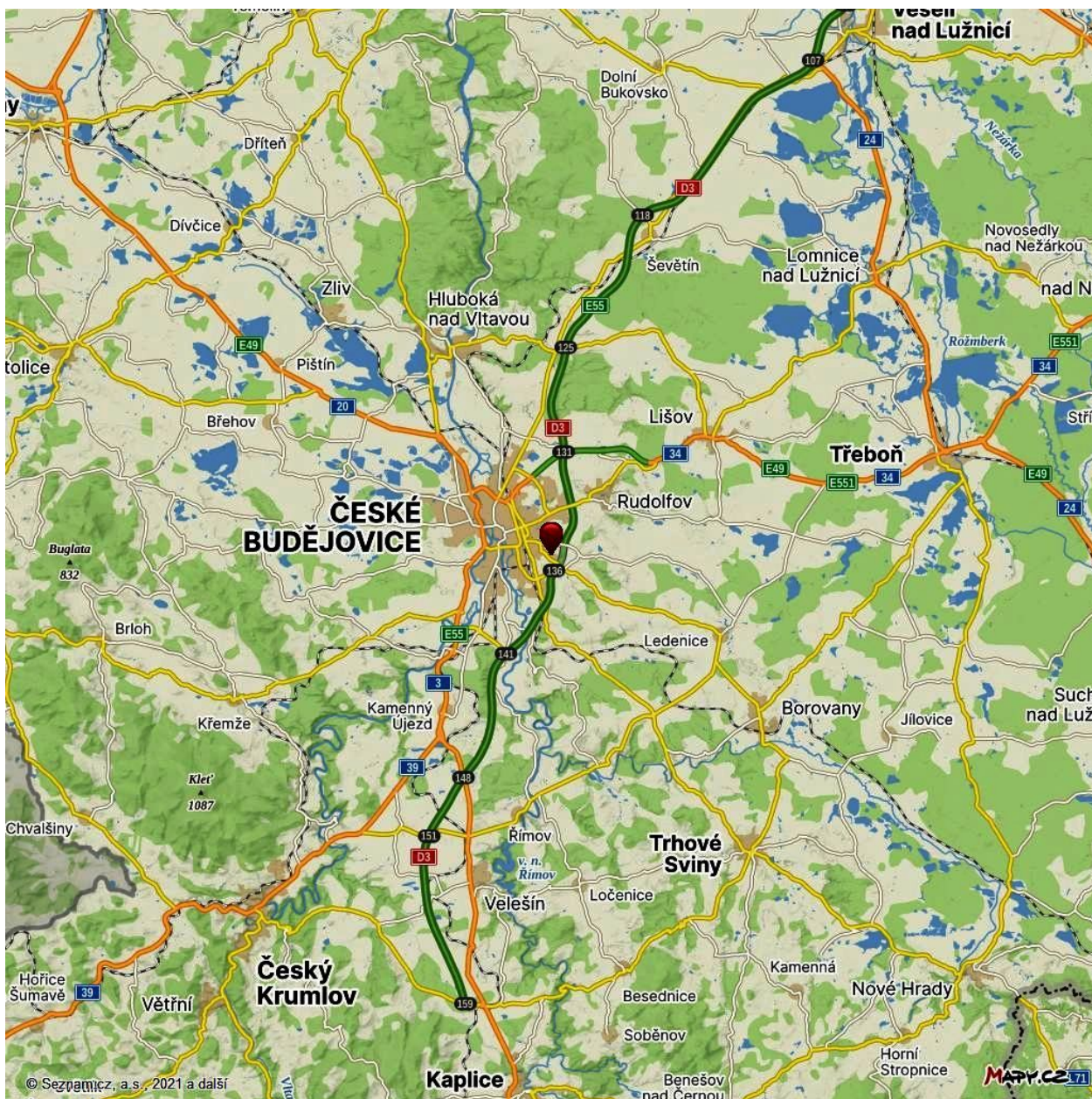
Parcela: 2549/1, Parcela: 2549/2

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



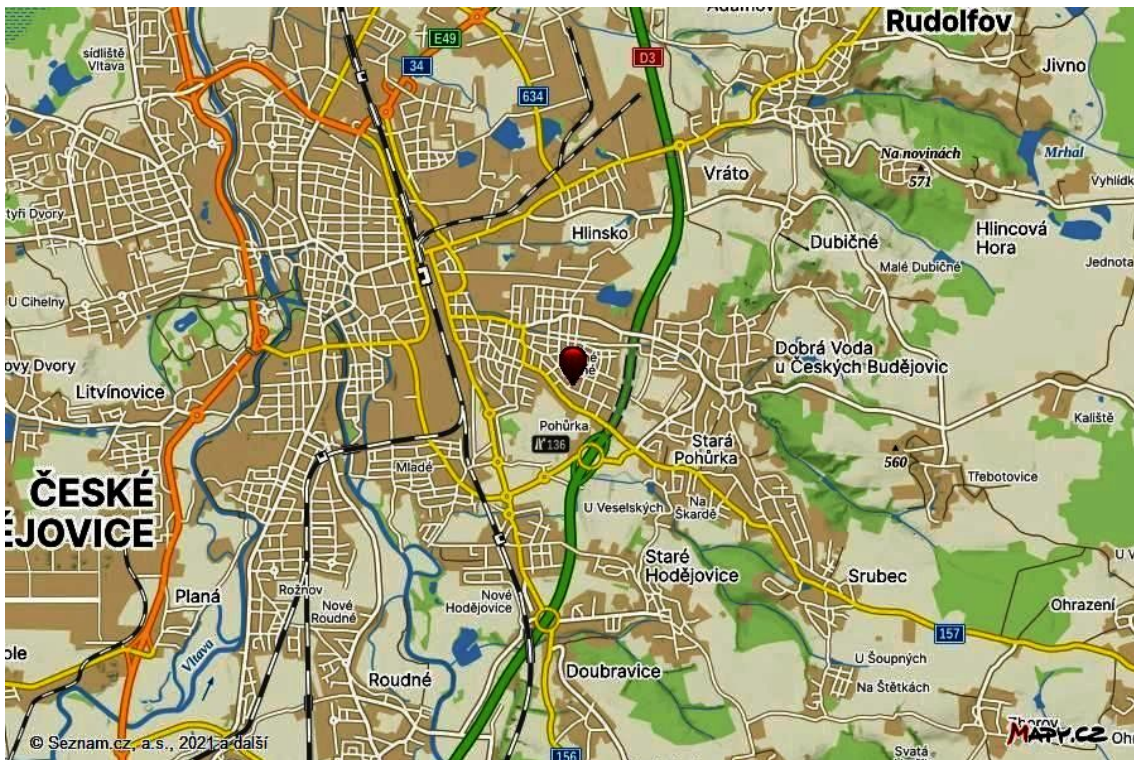




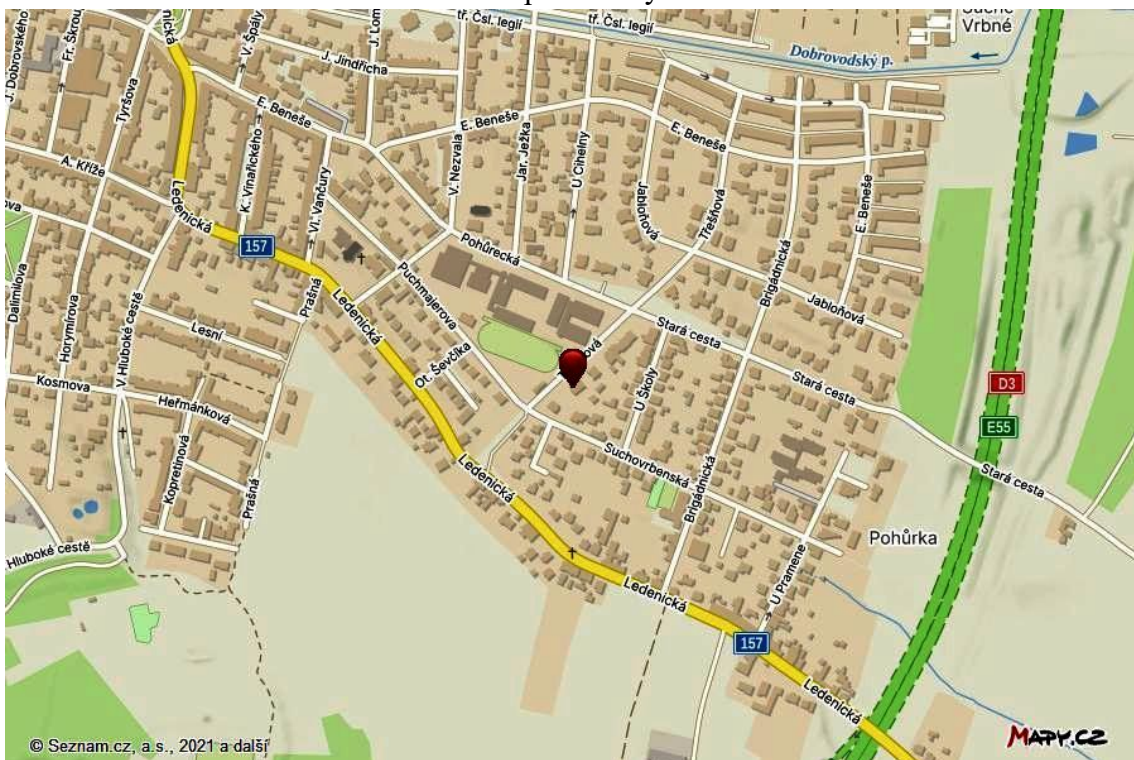


mapa oblasti





mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře





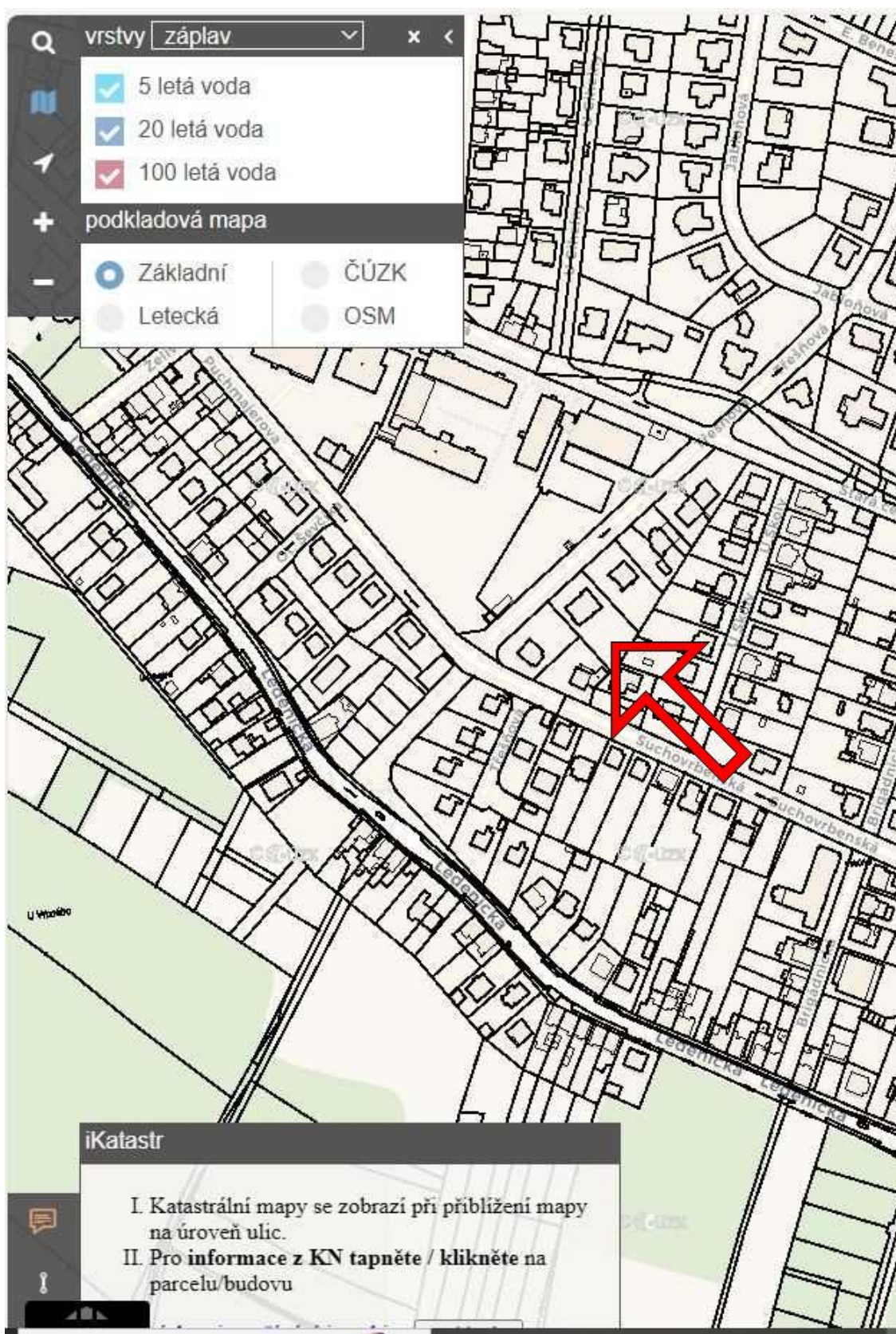












povodňová mapa Q5, Q20 a Q100