

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 02/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id 1/2 bytové jednotky č. 1109/57 umístěné v bytovém domě č.p. 1109 v ulici Svobody v části obce Třeboň II. na pozemku parcela č. 1091 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 1090/2 - ostatní plocha vč. podílu na společných částech domu a pozemků ve výši id. 569/27490 zapsané na LV 4630 a bytový dům č.p. 1109 a výše uvedené pozemky na LV 4630 vše pro katastrální území Třeboň a obec Třeboň.

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.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 084/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA

spoluvlastnický podíl id. 1/2

1 600 000 Kč

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.2.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 28.2.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id 1/2 bytové jednotky č. 1109/57 umístěné v bytovém domě č.p. 1109 v ulici Svobody v části obce Třeboň II. na pozemku parcela č. 1091 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 1090/2 - ostatní plocha vč. podílu na společných částech domu a pozemků ve výši id. 569/27490 zapsané na LV 4630 a bytový dům č.p. 1109 a výše uvedené pozemky na LV 4630 vše pro katastrální území Třeboň a obec Třeboň vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec.

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 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. 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. 337/2023 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² 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 opotřebované 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

Třeboň je město v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji, 22 km východně od Českých Budějovic na hlavní komunikaci I.třídy č. 39 vedoucí na Jindřichův Hradec, v Třeboňské pánvi na Zlaté stoce mezi rybníky Svět a Rožmberk. Žije zde cca 8300 obyvatel. Je lázeňským a rekreačním městem, městskou památkovou rezervací a střediskem CHKO Třeboňsko. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností.

Bytový dům č.p. 1109 se nachází v západně od centra města v části obce Třeboň II. v ulici Svobody v lokalitě zastavěné převážně obytnou nízkopodlažní smíšenou zástavbou s převahou objektů pro bydlení a několika objekty občanské vybavenosti např. hřiště, hřbitov, restaurace apod. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Třeboň, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1. V lokalitě je dostačující vybavenost obchody, v místě jsou dostupná základní škola, školka či kulturní a sportovní zařízení.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Třeboň, k.ú. Třeboň
Adresa nemovité věci: Svobody 1109, 379 01 Třeboň

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Urban, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, LV: 4630, podíl: 1 / 2

Viléma Urbanová, Třešňová 1991/9, 370 06 České Budějovice, LV: 4630, 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 LV 4630 ze dne 14.10.2024 – předaný objednatelem - 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 nájemníka pana Jaroše, který umožnil provést prohlídku společných prostor domu i prostor bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, apod.
- Územní plán sídelního útvaru města Třeboň
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi 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 nájemce pana Jaroše.

Situace

- | | | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda | | |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný | | |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input checked="" type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt | <input type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí: | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní | | | | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | | |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon | | | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus | | |

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2467/1 Město Třeboň

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář:

Oceňovaný byt je pronajímán k bydlení, nájemní smlouva nebyla znalci předložena, Ustanovení či podmínky případně uzavřené nájemní smlouvy nejsou znalci známy.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 1109 na parcele č.1091 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1043 m² a parcelou č. 1090/2 - ostatní plocha tvořící funkční celek. V areálu jsou i soukromá parkovací stání, ale ty nejsou předmětem ocenění. Areál doplňují venkovní úpravy např. zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí a další.

Objekt bytového domu má půdorys písmene „U“, je nepodsklepený, má tři nadzemní podlaží a valbovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Celý objekt má vícero vchodů, každý s vlastním schodištěm, ve vchodě je vždy po třech bytech. celkem je v objektu 39 bytů a další nebytové prostory.

Bytový dům č.p. 1109 byl vystavěn v roce 2008 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je dobrý, běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu.

Oceňovaný byt č. 1109/57 se nachází v podkroví objektu tj. ve 4. nadzemním podlaží u severovýchodního rohu budovy, je velikosti 2+kk. Technický stav bytové jednotky je též dobrý, běžná údržba je prováděna pravidelně.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1109/57

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1109/57

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

ODBORNÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1109/57

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je nepodsklepená o čtyřech nadzemních podlažích vč. podkroví, má půdorys písmene „U” a valbovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Stavba domu č.p. 1109 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice bez výtahu v každém vchodě. Objekt má několik vchodů, kdy v každém ze vchodů jsou pouze tři byty. Objekt má celkem 39 bytových jednotek a další nebytové prostory např. kavárna, kosmetický salon či sklepy. Oceňovaný byt je vel. 2+kk a je umístěn v podkroví objektu u severovýchodního rohu budovy. U bytu není balkon ani sklep.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při provádění údržbě vzhledem ke stáří dobrý. Původní stáří objektu je z roku 2008. Technický stav oceňované bytové jednotky je též dobrý v původním stavu a vybavení. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Ke dni ocenění je byt užíván nájemníkem. .

Půdorys objektu : tvar písmene „U”

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : pravděpodobně panelová

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Schodiště : betonové s dlažbou

Střecha : valbová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn

Popis vybavení bytu č. 1109/57

Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : keramické dlažby, plovoucí

Okna : střešní Velux

Dveře : foliované

Vrata : garážová v vrata v 1.NP objektu

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : etážové s vlastním plynovým kotlem v bytě

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : kombinovaný kotel na plyn

Sociální zařízení : umyvadlo, sprchový kout, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
zádveří	Obytné prostory	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²
ložnice	Obytné prostory	16,60 m ²	1,00	16,60 m ²
koupelna a WC	Obytné prostory	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	21,10 m ²	1,00	21,10 m ²
kuchyňský kout s jídelnou	Obytné prostory	10,20 m ²	1,00	10,20 m ²
Celková podlahová plocha		56,90 m²		56,90 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	pravděpodobně keramické panely
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové s běžným povrchem
11. Dveře	foliované
12. Vrata	garážová v rámci domu
13. Okna	střešní VELUX
14. Povrchy podlah	plovoucí laminátová a keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s vlastním plynovým kotlem
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný plynový kotel
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a se sporákem a digestoří
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, sprchový kout
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	nejsou

Jednotková cena	28 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	56,90 m ²
Reprodukční cena	1 593 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	95 592	95 592	6,00
2. Svislé konstrukce	18,80	299 522	299 522	18,80

3. Stropy	8,20	130 642	130 642	8,20
4. Krov, střecha	5,30	84 440	84 440	5,30
5. Krytiny střech	2,40	38 237	38 237	2,40
6. Klempířské konstrukce	0,70	11 152	11 152	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	109 931	109 931	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	49 389	49 389	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	33 457	33 457	2,10
10. Schody	3,00	47 796	47 796	3,00
11. Dveře	3,20	50 982	50 982	3,20
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	86 033	86 033	5,40
14. Povrchy podlah	3,10	49 389	49 389	3,10
15. Vytápění	4,70	74 880	74 880	4,70
16. Elektroinstalace	5,20	82 846	82 846	5,20
17. Bleskosvod	0,40	6 373	6 373	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	52 576	52 576	3,30
19. Vnitřní kanalizace	3,20	50 982	50 982	3,20
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 373	6 373	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,10	33 457	33 457	2,10
22. Vybavení kuchyní	1,80	28 678	28 678	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	60 542	60 542	3,80
24. Výtahy	1,30	20 712	20 712	1,30
25. Ostatní	5,60	89 219	89 219	5,60
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 593 200 Kč
Podlahová plocha		56,90 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	(JC)	28 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	56,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	28 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 593 200
Stáří	roků	17
Další životnost	roků	83
Opotřebení	%	17,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	Kč	661 178

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1109/57

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	56,90 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Výměra pozemku:	2 186,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 3+kk v Třeboni
Lokalita:	část obce Třeboň II., ul. Svobody
Popis:	<p>Podkrovní byt o dispozici 3+kk a velikosti 70 m² v Třeboni, v jedné z nejžádanějších lokalit tohoto malebného lázeňského města. Byt se nachází v centru, pouhých 500 metrů (10 minut chůze) od lázní Aurora. Díky tomu je jako investiční příležitost, ale i pro vlastní bydlení. K bytu náleží kryté parkovací stání ve dvoře v hodnotě 150 000 Kč (již započteno v ceně), což je v této oblasti mimořádnou výhodou.</p> <p>Tento byt byl doposud využíván jako apartmán v rámci penzionu Nový svět. Po ukončení smlouvy je nyní k dispozici pro osobní bydlení nebo individuální krátkodobý pronájem. Součástí prodeje je kompletní vybavení, které zahrnuje:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ložnice: manželská postel s nočními stolky, šatní skříň, malý stolek• Pokoj: dvě samostatné postele, noční stolky, kosmetický stolek se zrcadlem, šatní skříň, dřevěný obklad včetně topení• Obývací pokoj: sedací souprava do L, dvě křesla, konferenční stolek, pracovní deska se skříňkami a pracovním stolem• Kuchyně: velký jídelní stůl se židlemi, kuchyňská linka (myčka Bosch, trouba Mora, elektrická varná deska, digestoř Mora, lednice Zanussi)• Chodba: zrcadlo, botník, věšák• Koupelna: sprchový kout, umyvadlo se zrcadlem, toaleta, bojler <p>Inženýrské sítě: elektřina v mědi z roku 2008, topení a ohřev vody zajišťuje pravidelně servisovaný plynový kotel. (v obývacím pokoji naleznete termostat). Z bytu je nádherný výhled – pokoje orientované na sever nabízejí pohled na kostel sv. Alžběty, zatímco z obývacího pokoje na jih je výhled směrem k rybníku Svět, na fotbalové hřiště. Střešní okna Velux se sítěmi proti hmyzu a žaluziemi dodávají prostoru dostatek světla a příjemnou atmosféru. Dům z roku 2008 je moderní a udržovaný. V přízemí se nachází komerční prostory, včetně oblíbené kavárny Aroma Coffee a kosmetického studia. K bytové jednotce náleží vchod pro pouhé 3 byty. Každý na jenom podlaží. Oceníte tak soukromí a dostatek prostoru na chodbě a v poschodí.</p> <p>Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 70 m² Nabídková cena vč. parkovacího stání : 4 490 000,- Kč Pro porovnání použita nabídková cena bez parkovacího stání tj. 4 490 000 Kč - 150 000 Kč = 4 340 000 Kč</p>
Podlaží:	4.
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	1,00 m ²
Obestavěný prostor:	1,00 m ³
Užitná plocha:	70,00 m ²
Zastavěná plocha:	1,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 340 000	70,00	62 000	0,95	58 900

Název: Byt vel. 3+kk v Třeboni**Lokalita:** část obce Třeboň II.; ul. Svobody**Popis:** Byt vel. 2+kk, nyní atypický cihlový podkrovní byt typu loft s parkováním ve dvoře, umístěný v žádané lokalitě u lázní Aurora a v docházkové vzdálenosti do centra města. Byt v osobním vlastnictví o podlahové ploše 85 m² s lodžii a terasou se nachází ve 2. patře domu bez výtahu. Je orientovaný na sever a jih. Díky své velikosti půjde upravit na 2+kk – třeba příčkou oddělit spací část a zřídit ložnici.

- půdní vestavba z roku 1998, od roku 2018 prošel renovací - přiznané trámy ošetřeny namořením proti parazitům, nový plynový kombinovaný kotel, nové vestavěné spotřebiče a kuchyňská deska, nová podlaha v šatně (dětském pokoji).
- otevřený obytný prostor umožňuje přepažení na samostatnou místnost – třeba ložnici.
- náklady na bydlení – fond oprav 1500 Kč, celkem i s elektřinou a plynem je měsíční platba za byt 6 500 Kč (platby nastaveny pro 3 osoby a každý rok jsou přeplatky).
- parkování přímo ve dvoře – vyhrazené zastřešené parkovací místo.
- Jste rodina? Pak nekonečné dětské hry budou možné na společném dvoře - sousedé jsou velmi vstřícní.
- mezonetové spaní, kde se nachází i úložný prostor.
- k bytu náleží lodžie orientovaná do vnitrobloku - na jih a terasa orientovaná na východ, která je nad schodišťovým prostorem – není dořešen komfortní vstup.
- vybavenost, kterou oceníte: lázně Aurora jsou vzdálené pouze 600 m, do školky je to 200 m a do školy cca 900 m, zastávka autobusu je 250 m, pekárna, obchod, restaurace 400 m, dětské hřiště 140 m. Zbytek obchodů, kaváren, lékařů a přírody jsou v docházkové vzdálenosti – ocení nejen rodina s dětmi a psi.

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 82,51 m² + 0,50 * 3 m² lodžie - 5 m² odhad za nízkou výšku šikmin v podkroví = 79,01 m²

Nabídková cena vč. parkovacího stání : 4 720 000,- Kč

Pro porovnání použita nabídková cena bez parkovacího stání tj. 4 720 000 Kč - 150 000 Kč = 4 570 000 Kč

Podlaží: 3.**Dispozice:** 2+kk**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1,00 m²**Obestavěný prostor:** 1,00 m³**Užitná plocha:** 79,01 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,07
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 570 000	79,01	57 841	0,96	55 527

Název: Byt vel. 2+1 v Třeboni

Lokalita: část obce Třeboň II., ul. Táboritská

Popis: Byt o dispozici 2+1 v Třeboni, který je ideální jak pro vlastní bydlení, tak jako investiční příležitost. Byt o podlahové ploše 55,9 m² disponuje prostornou chodbou vhodnou pro umístění skříní, odkud se vstupuje do všech místností. Dva samostatné, neprůchozí pokoje s dřevěnými parketami poskytují dostatek prostoru a soukromí. Z chodby se dále vchází do kuchyně, koupelny a na samostatnou toaletu. V roce 2013 prošel byt rozsáhlejší rekonstrukcí, při níž byly vyměněny rozvody elektřiny, podlahy v chodbě a kuchyni, instalovány nové radiátory, obložky a dveře. Byla osazena nová kuchyňská linka a kompletně zrekonstruována koupelna i toaleta.

Kuchyňská linka je vybavena troubou, varnou deskou, dřezem a digestoří s uhlíkovým filtrem.

K bytu náleží dva sklepy o celkové ploše 12,6 m². Jeden slouží jako technická místnost s plynovým kotlem a elektrickým bojlerem, druhý nabízí dostatek prostoru pro skladování. Bytový dům má plastová okna a při výstavbě podkrovních bytů prošel větší rekonstrukcí. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost. Navíc přímo u domu se nachází obchody Penny a Flop, lázeňský park je vzdálen necelý kilometr a na treboňské náměstí dojdete za pár minut.

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 55,90 m² + 0,50 * 12,6 m² sklep = 62,20 m²

Podlaží: 1.

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Obestavěný prostor: 1,00 m³

Užitná plocha: 62,20 m²

Zastavěná plocha: 1,00 m²

Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,01
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 28.2.2025	62,20	63 505	0,95	60 330

Minimální jednotková porovnávací cena	55 527 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	58 252 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 330 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	58 252 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,90 m ²
Vlastnický podíl *	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 657 270 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Třeboň pohybuje v rozmezí 3 500 - 4 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem v horní úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 4 000 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu a dobré lokaci nedaleko centra města.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1091	1 043	4 000,00	569 / 27 490	86 354
ostatní plocha - manipulační plocha	1090/2	1 143	4 000,00	569 / 27 490	94 633
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		2 186	Hodnota pozemků celkem		90 494

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1109/57 661 178,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1109/57 1 657 270,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 90 494,- Kč

Porovnávací hodnota	1 657 270 Kč
Věcná hodnota	751 672 Kč
z toho hodnota pozemku	90 494 Kč

Tržní hodnota	
spoluvlastnický podíl id. 1/2	1 600 000 Kč
slovy: Jeden milion šest set tisíc Kč	

Silné stránky

- + žádaná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + dobrý technický stav bytu
- + vlastní plynový kotel
- + parkování u domu

Slabé stránky

- nemá balkon ani sklep
- pouze střešní okna

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, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Třeboň. Objekt bytového domu č.p. 1109 z roku 2008 je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky je též dobrý. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu.

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 spoluvlastnického podílu id 1/2 bytové jednotky č. 1109/57 umístěné v bytovém domě č.p. 1109 v ulici Svobody v části obce Třeboň II. na pozemku parcela č. 1091 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 1090/2 - ostatní plocha vč. podílu na společných částech domu a pozemků ve výši id. 569/27490 zapsané na LV 4630 a bytový dům č.p. 1109 a výše uvedené pozemky na LV 4630 vše pro katastrální území Třeboň a obec Třeboň vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec byla odhadnuta ve výši 1 600 000,- Kč.

V Českých Budějovicích 28.2.2025

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 02/2025

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4630 ze dne 14.10.2024	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28.2.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 21.2.2025	3
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2024 22:35:02

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

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547336 Třeboň

Kat.území: 770230 Třeboň

List vlastnictví: 4630

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1109/57	byt	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území	byt.z.	569/27490
Vymezeno v:				
Budova	Třeboň II, č.p. 1109, byt.dům, LV 4362 na parcele 1091, LV 4362			
Parcela	1090/2	ostatní plocha	manipulační plocha	1143m2
	1091	zastavěná plocha a nádvoří		1043m2

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 Věcné břemeno chůze

vyznačené v geom.pl.č. 2585-224/2005

Oprávnění pro

Parcela: 1095/2

Povinnost k

Jednotka: 1109/57

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2005.

V-1437/2005-333

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 5.870.750,- s příslušenstvím a pohledávky ve výši EUR 220.000,- s příslušenstvím, ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

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:

Jednotka: 1109/57

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX 00540/23-012 ze dne 15.02.2023. Právní moc ke dni 16.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2023 19:17:24. Zápis proveden dne 24.03.2023.

V-1232/2023-303

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2024 22:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 547336 Třeboň
Kat.území: 770230 Třeboň List vlastnictví: 4630
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

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:

Jednotka: 1109/57

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Městský soud Praha č.j.79Cm-41/2018 -70 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2019 15:31:55. Zápis proveden dne 23.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice Z-173/2019-301

o Zajištění nemovitosti

zakazuje se, aby majetek byl převeden na jiného nebo byl zatížen nebo byl záměrně poškozen a ničen k podílu 1/2

Povinnost k

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

Jednotka: 1109/57

Listina Usnesení soudu o zajištění nároku poškozeného Krajský soud České Budějovice č.j. 9 T-4/2021 -2957 ze dne 14.03.2022. Právní moc ke dni 30.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2022 17:15:11. Zápis proveden dne 05.05.2022; uloženo na prac. České Budějovice

Z-2259/2022-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň-město, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

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

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.134 EX-00542/2023 -016 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 09:48:16. Zápis proveden dne 06.02.2023; uloženo na prac. České Budějovice

Z-752/2023-301

Související zápisy

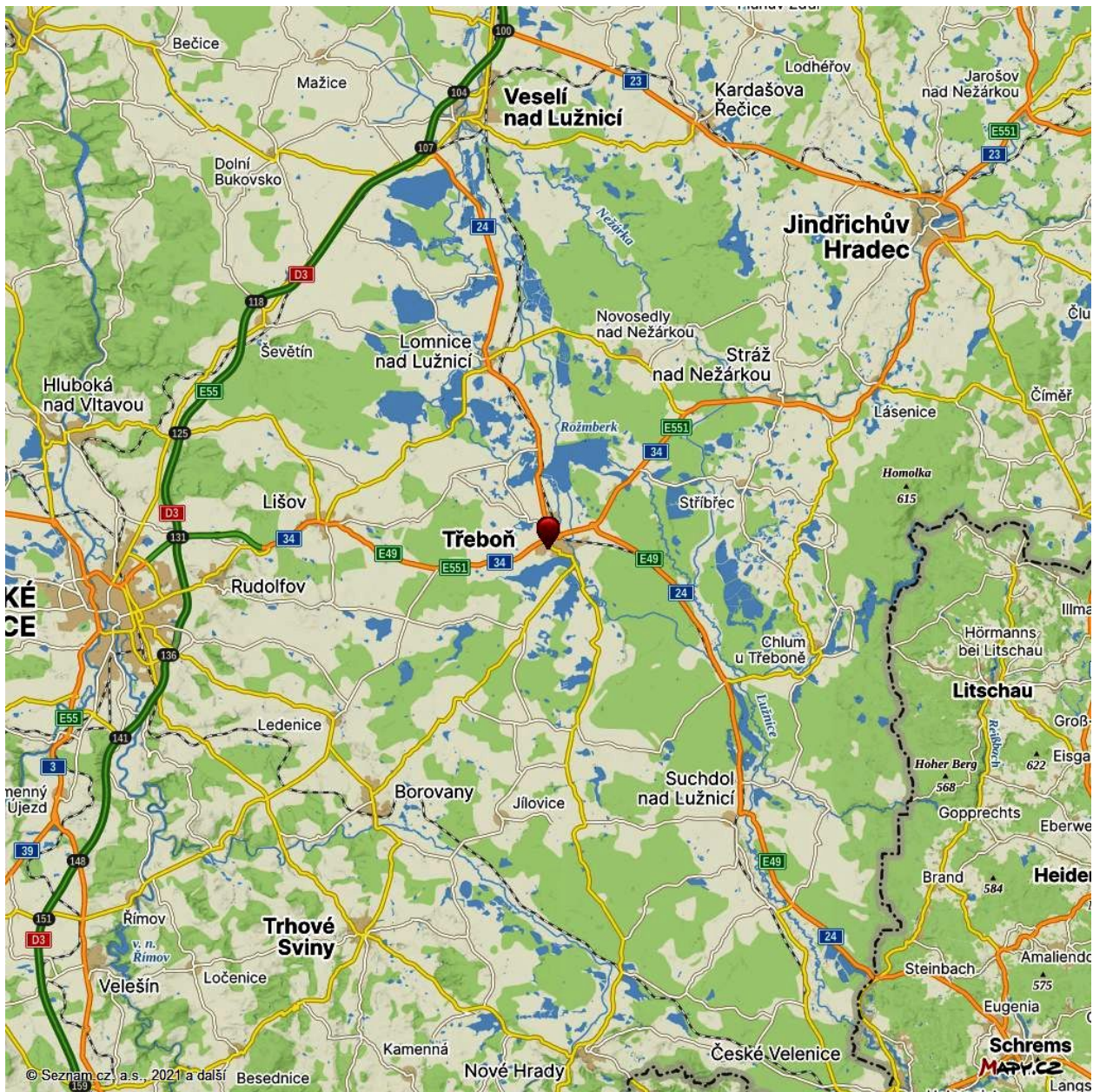
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

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

Jednotka: 1109/57

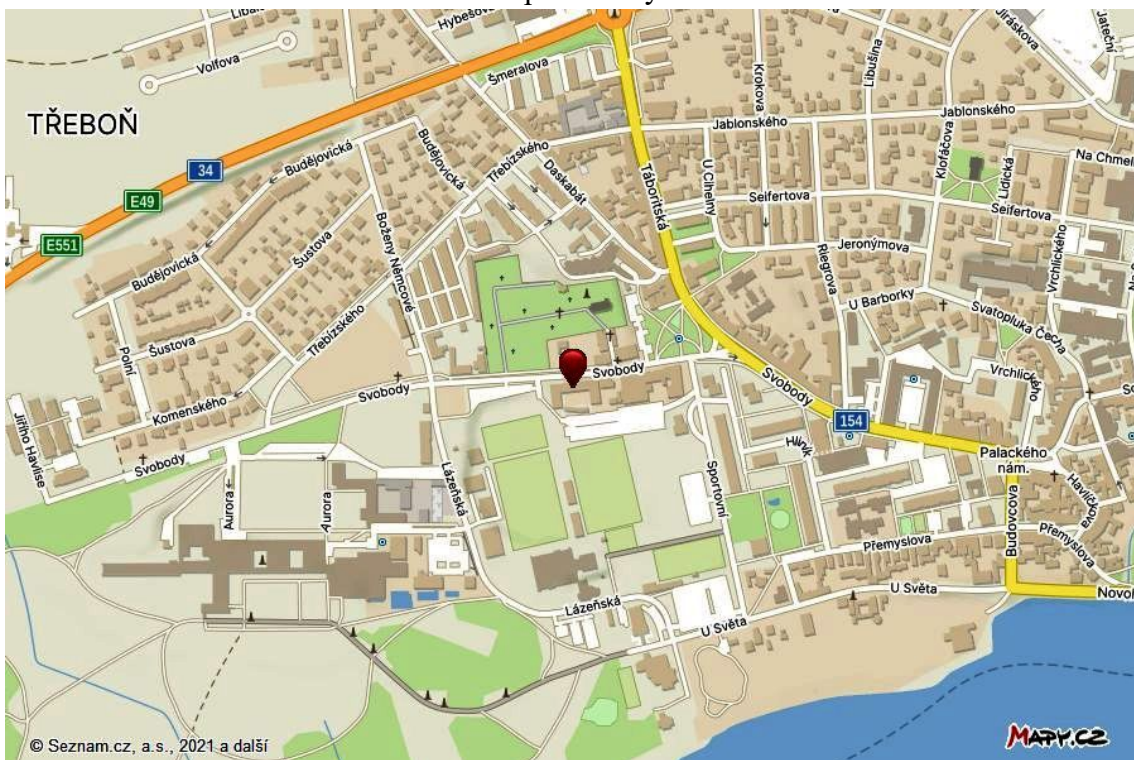
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 2



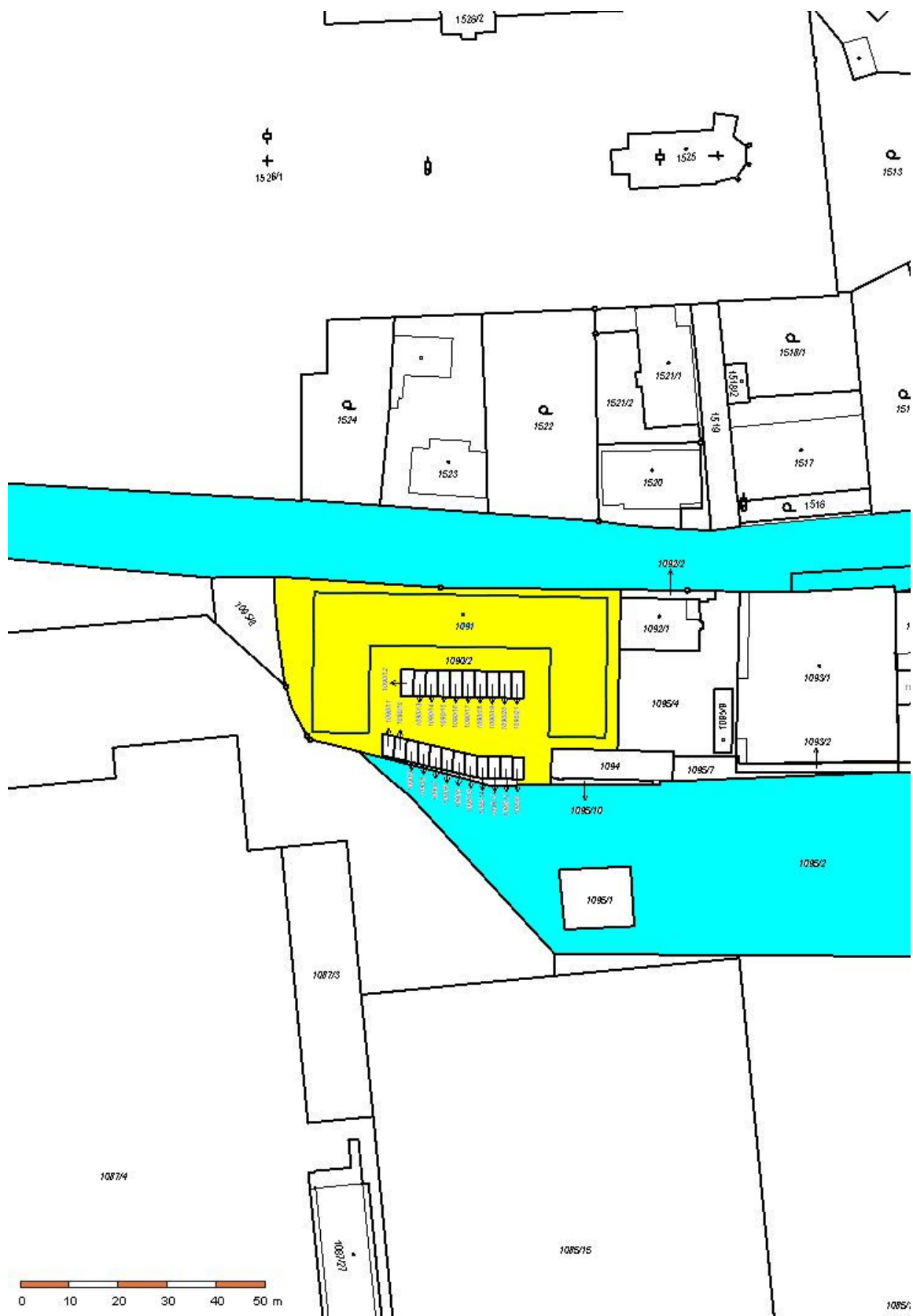
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

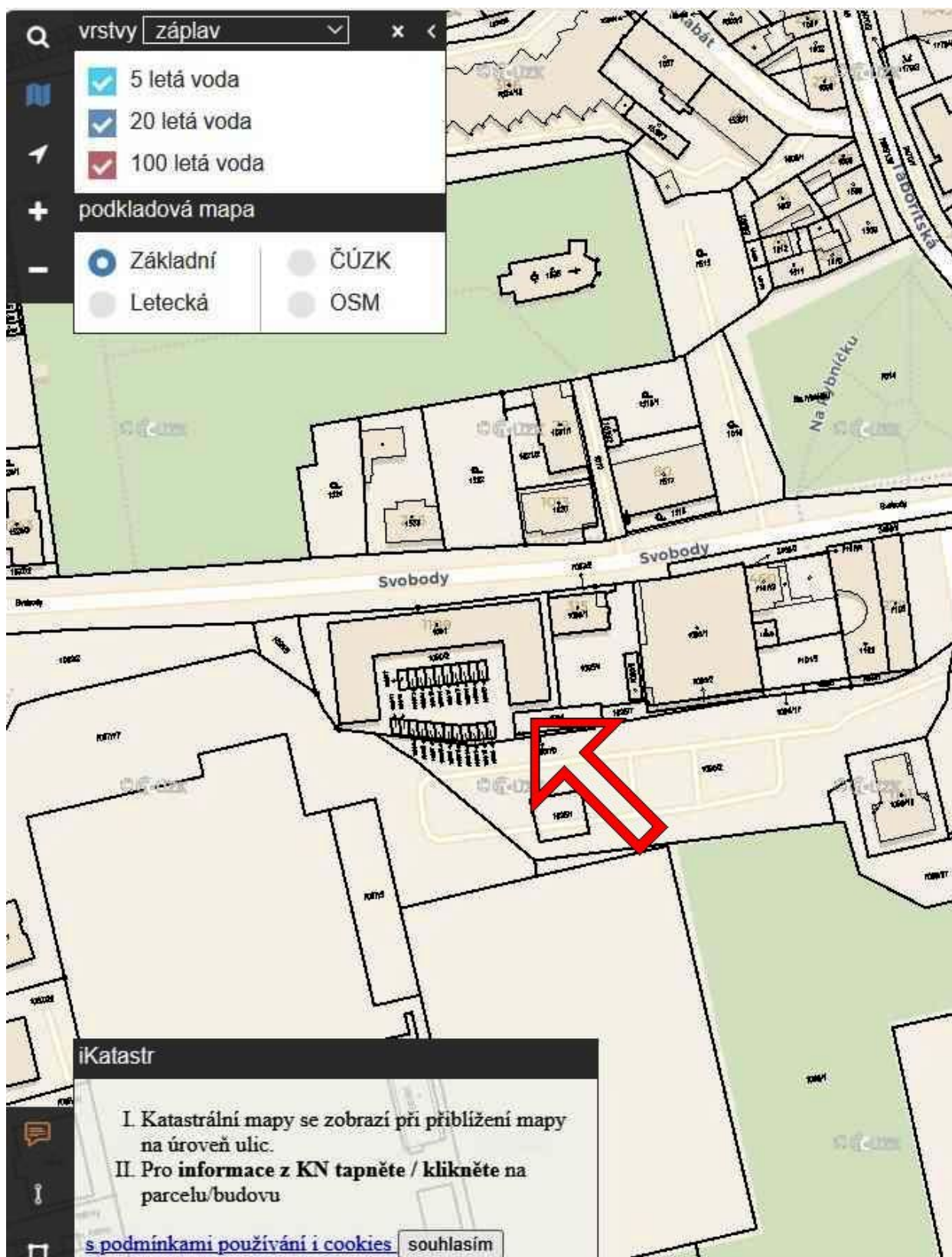


oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře









povodňová mapa Q 5, Q20 a Q100