

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění vybraných nemovitostí v k.ú. České Budějovice 2

ČÍSLO POLOŽKY:	016573/2025
EVIDENČNÍ ČÍSLO ZP:	17_72_2025
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	KONREO, v.o.s. – insolvenční kancelář Dobrovského 1310/64, Královo Pole, 612 00 Brno Povinný: Ing. Petr Javný, N. Frýda 1248/6, PSČ 370 05 České Budějovice
ČÍSLO JEDNACÍ:	KSCB 25 INS 19880/2016
PŘEDMĚT POSOUZENÍ:	Ocenění vybraných nemovitostí v k. ú. České Budějovice 2
VYHOTOVENÍ:	2 ze 2 1 vyhotovení předáno Zadavateli 1 vyhotovení uloženo v archivu Zpracovatele
POČET STRAN:	37 (vč. příloh)
POČET PŘÍLOH:	2
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	17.03.2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru.....	3
2	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1	Popis postupu zpracovatele při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.2.1	Poklady ze strany Zadavatele.....	4
2.2.2	Podklady ze strany Zpracovatele.....	4
2.2.3	Místní šetření.....	4
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	5
3	NÁLEZ.....	6
3.1	Popis postupu při sběru a zpracování dat.....	6
3.1.1	Lokalizace Posuzované bytové jednotky.....	6
3.1.2	Popis Posuzované bytové jednotky.....	7
3.1.2.5	Územní plán.....	9
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	11
3.2.1	Teoretický rozbor problematiky.....	11
3.2.2	Metody ocenění.....	12
3.2.3	Analýza nemovitostního trhu.....	12
3.2.4	Volba metody ocenění.....	13
3.3	Výčet zpracovaných dat.....	14
3.3.1	Porovnávané vzorky.....	14
4	POSUDEK.....	19
4.1	Popis postupu při analýze dat.....	19
4.1.1	Korekční koeficienty.....	19
4.1.2	Aplikace korekčních koeficientů.....	20
4.2	Vlastní ocenění.....	21
4.3	Ocenění posuzované bytové jednotky podle cenového předpisu.....	21
5	ODŮVODNĚNÍ.....	26
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	26
5.2	Kontrola postupu.....	28
6	ZÁVĚR.....	29
6.1	Citace zadaných úkolů.....	29
6.2	Odpověď.....	29
6.3	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost.....	30
7	SEZNAMY.....	31
7.1	Seznam obrázků.....	31
7.2	Seznam tabulek.....	31
7.3	Seznam příloh.....	31
8	Další náležitosti.....	32
9	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	32
9	PŘÍLOHY.....	33

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČO: 05528674 (dále jen „Zpracovatel“ nebo „ZK JIH“ nebo „Znalecká kancelář“), byla oslovena dne 20.02.2025 insolvenční kanceláří KONREO v.o.s. (dále též „Zadavatel“), pro vypracování znaleckého posudku, jehož úkolem je ocenit níže uvedené nemovitosti, včetně příslušenství:

- Bytová jednotka č. 1248/9 evidovaná na LV 3542 vymezená v budově č.p. 1248

(dále jen „Posuzovaná bytová jednotka“)

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem tohoto znaleckého posudku je:

- „Ocenit bytovou jednotku č. 1248/9, evidovanou na LV 3542, k.ú. České Budějovice 2 včetně příslušenství k aktuálnímu datu, včetně podílu na společných částech stavby č.p. 1248.“
- „Ocenit id. 1/3 bytové jednoty č. 1248/9, evidovanou na LV 3542, k.ú. České Budějovice 2 včetně příslušenství k aktuálnímu datu, včetně podílu na společných částech stavby č.p. 1248.“
- „Stanovit zjištěnou cenu bytové jednotky č. 1248/9 včetně spoluvlastnického podílu na společných prostorech domu č.p. 241, zapsané na LV 1248, a spoluvlastnického podílu 805/21549 na pozemku parc. č. 2061/575, vše v k.ú. České Budějovice.“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení vedeného pod sp.zn. KSCB 25 INS 19880/2016 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU

Zadavatelem je vyžadováno stanovení ceny zjištěné.

Zadavatelem byl poskytnut list vlastnictví č. 3542, k.ú. České Budějovice 2 ze dne 20.02.2025.

Zadavatelem bylo sděleno, že dle poskytnutého LV č. 3542, k.ú. České Budějovice 2 je vlastníkem bytové jednotky společnost Farma Přídolí spol. s.r.o. Nicméně Krajský soud v Českých Budějovicích v rámci řízení vedeného pod č.j. 42 ICM 3806/2017-12 rozhodl, že Smlouva o zápůjčce včetně smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva k nemovitosti, uzavřená dne 15.03.2016 mezi dlužníkem a uvedenou společností, je právně neúčinná.

Žádné další okolnosti vedoucí k vypracování znaleckého posudku nebyly Zadavatelem poskytnuty či sděleny.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 1: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

2 VÝČET PODKLADŮ

V této kapitole jsou uvedeny zdroje, o které se bude tento znalecký posudek opírat.

2.1 POPIS POSTUPU ZPRACOVATELE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto znaleckého posouzení vycházet zejména z veřejně dostupných dat, dále z příslušných legislativních předpisů, odborných metodik, informací poskytnutých zadavatelem, informací získaných při místním šetření i veřejně přístupných zdrojů. Dále bude vycházeno zejména ze sekundárních dat, kdy budou tato data analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, exploração, explanace a syntézy k vyvození závěrů.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto dokumentu vycházet z podkladů, které mu dodal Zadavatel a z podkladů, které jsou veřejně přístupné. Níže v podkapitolách pak jsou vypsány konkrétní použité zdroje.

2.2.1 Poklady ze strany Zadavatele

- *E-mailová komunikace;*
- *List vlastnictví č. 3542, k.ú. České Budějovice 2 ze dne 20.02.2025 viz příloha 1.*

2.2.2 Podklady ze strany Zpracovatele

- *BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;*
- *Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, v platné znění;*
- *Vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, v platném znění;*
- *Český statistický úřad, czso.cz;*
- *Katastr nemovitostí;*
- *Mapy.cz;*
- *Geoportál Jihočeského kraje;*
- *Inem.cz;*
- *Povis.cz;*
- *Ostatní dle textu.*

2.2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno pověřeným pracovníkem Zpracovatele dne 12.03.2025, kdy došlo k pořízení fotodokumentace, přičemž výběr fotodokumentace tvoří samotnou přílohu tohoto dokumentu. Kompletní fotodokumentace pořízená při místním šetření je uložena v archivu Zpracovatele. Místní šetření probíhalo v čase od 15:00 do 15:30 místního času za přítomnosti zástupce Zpracovatele, dlužníka pana Javného a manželů Chrdlových (totožnost neověřována). Během místního šetření byla zpřístupněna celá bytová jednotka. Sklep během konání místního šetření nebyl zpřístupněn.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

U výše uvedených podkladů a informací Znalecká kancelář předpokládá:

- jejich plný soulad se všemi zákonnými a jinými závaznými předpisy České republiky, které měly platnost k datu ocenění;
- jejich spolehlivost, pravdivost a věrohodnost.

Za věrohodný zdroj dat jsou považovány i webové stránky orgánů státní správy.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 2: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

3 NÁLEZ

Kapitola Nález přináší přehled základních informací o předmětu ocenění a o datech použitých při vypracování tohoto znaleckého posudku.

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ DAT

Nejprve bude podrobně popsána lokalita, kde se Posuzovaná bytová jednotka nachází. Následovat bude popis Posuzované bytové jednotky, který vychází z poskytnutých dokumentů a informací od Zadavatele a veřejně přístupných zdrojů (viz kapitola 2.2). Poté bude popsán postup při zpracování dat, na který naváže výčet zpracovaných dat, který obsahuje vybrané srovnatelné vzorky s jejich konkrétním popisem.

3.1.1 Lokalizace Posuzované bytové jednotky

Kraj: Jihočeský
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 2

České Budějovice jsou statutárním městem a správním centrem Jihočeského kraje. Leží na soutoku řek Vltavy a Malše a jsou známé svou historickou atmosférou, pivovarnickou tradicí a kvalitní občanskou vybaveností. S přibližně 95 000 obyvateli patří mezi středně velká města České republiky.

České Budějovice nabízí širokou škálu občanské vybavenosti, včetně nemocnic, škol, univerzit, sportovišť a obchodních center. K dispozici jsou také kulturní instituce, jako divadla, kina, galerie a knihovny. Ve městě je mnoho sportovních areálů, včetně zimního stadionu, fotbalového stadionu a plaveckého bazénu.

Město má dopravní infrastrukturu s hustou sítí silnic a železnic. České Budějovice leží na významném dopravním tahu mezi Prahou a rakouským Lincem, přičemž jsou dobře dostupné po dálnici D3. Veřejná doprava je zajištěna autobusy a trolejbusy, přičemž MHD pokrývá celé město. Významnou železniční spojnici je trať Praha – České Budějovice.

České Budějovice jsou kulturním centrem jižních Čech, kde se konají různé festivaly, koncerty a výstavy. Jihočeské divadlo a jeho Letní scéna v klášteře Zlatá Koruna či na zámku Hluboká patří mezi významné kulturní instituce. Ve městě se pravidelně konají akce jako Budějovický Majáles, pivní slavnosti Budvaru či hudební festival Město lidem, lidé městu.

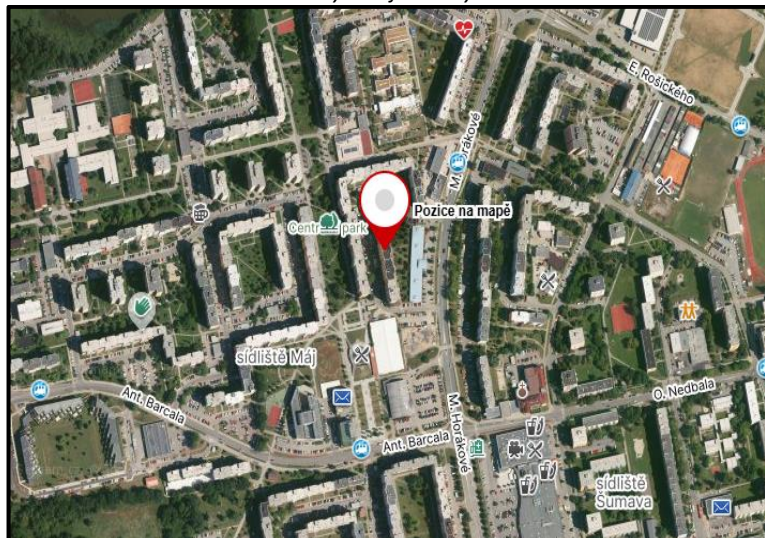
Mezi nejvýznamnější památky patří historické náměstí Přemysla Otakara II., které patří mezi největší čtvercová náměstí ve střední Evropě. Dominantou náměstí je Černá věž, která nabízí výhled na celé město. Dalšími památkami jsou například Samsonova kašna, radnice a klášterní kostel Obětování Panny Marie. Město je také domovem světoznámého pivovaru Budějovický Budvar, který nabízí exkurze a ochutnávky piva.

Oblast kolem Českých Budějovic nabízí mnoho možností pro rekreační aktivity. V blízkosti města se nachází Hluboká nad Vltavou se zámek a sportovním areálem, který zahrnuje golfové hřiště a cyklostezky. Oblíbené jsou také výlety na Šumavu nebo k vodní nádrži Lipno. Přímo ve městě se nachází Stromovka, rozsáhlý park vhodný pro procházky a sportovní aktivity.

České Budějovice představují město s rozvinutou infrastrukturou, historickým zázemím a širokou nabídkou občanské vybavenosti, zahrnující kulturní a volnočasové aktivity.

Bližší lokalizace je uvedena na obrázku níže.

Obrázek 1: Lokalita Posuzované bytové jednotky



Zdroj: mapy.cz

3.1.2 Popis Posuzované bytové jednotky

Popis Posuzované bytové jednotky zahrnuje informace o jejich vlastnických a evidenčních údajích.

3.1.2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem toho znaleckého posudku je:

- bytová jednotka č. 1248/9, která je zapsaná na LV 3542, k.ú. České Budějovice 2, o velikosti vl. podílu 1/1 ve prospěch Farma Přídolí spol. s r.o.
- podíl na společných částech domu a pozemku, zapsaných na LV 2142, k.ú. České Budějovice 2, o velikosti vl. podílu 805/21549 ve prospěch Farma Přídolí spol. s r.o.

V rámci Posuzované bytové jednotky je pak v katastru nemovitostí na příslušném LV 3542 v k. ú. České Budějovice 2 vedeno jedno věcné břemeno zatěžující nemovitosti, a sice:

- Zástavní právo smluvní – pohledávka ve výši 677 000,- Kč s příslušenstvím. Oprávnění pro: ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324. Povinnost k: Jednotka: 1248/9. Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2003. Číslo řízení: V-8037/2003-301. Pořadí k: datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

Dále jsou v rámci Posuzované bytové jednotky zapsané na LV 3542 v k.ú. České Budějovice 2 v sekci D – Poznámky a další obdobné údaje tyto skutečnosti:

- Dočasná povaha věcného práva na základě zajišťovac. Převodu. Povinnost k: Jednotka: 1248/9. Listina: Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2016 08:01:02. Zápis proveden dne 14.04.2016. Číslo řízení: V-3893/2016-301.
- Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) - nemovitost zahrnuta do majetkové podstaty dlužníka Ing. Petra Javného (r.č. 610207/0436). Povinnost k Jednotka: 1248/9. Listina: Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst.(§224

z.č.182/2006 Sb) ze dne 25.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 15:42:43. Zápis proveden dne 07.09.2017. Číslo řízení: Z-5716/2017-301.

Dále jsou v rámci Posuzované bytové jednotky zapsané na LV 3542 v k.ú. České Budějovice 2 v sekci E – Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Listina: Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2016 08:01:02. Zápis proveden dne 14.04.2016. Číslo řízení: V-3893/2016-301. Pro: Farma Přídolí spol. s r.o., Husova tř. 640/33, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice. RČ/IČO: 26027321.

V rámci ocenění nebude k uvedeným zápisům přihlédnuto, neboť je předpokládáno, že uvedené zápisy souvisejí či budou vymazány v souvislosti s vedeným insolvenčním řízením.

3.1.2.2 Popis Posuzované bytové jednotky

Posuzovaná bytová jednotka: Bytová jednotka č. 1248/9 se nachází v domě na adrese N. Frýda 1248/6, České Budějovice 2. Tato jednotka se nachází v objektu č.p. 1248, který je v katastru nemovitostí evidován jako bytový dům. Stavba je umístěna na pozemku parc. č. 2061/575. Posuzovaná bytová jednotka má podíl na společných částech o velikosti 805/21549.

Podle údajů z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) byla stavba zkolaudována dne 31. prosince 1990. Bytový dům obsahuje celkem 32 bytových jednotek a disponuje devíti nadzemními podlažími. Objekt je připojen na veřejný vodovod, kanalizační síť a plynovod. Vytápění je zajištěno centrálním dálkovým systémem, přičemž zdroj tepla se nachází mimo budovu. Dům je rovněž vybaven výtahem.

Posuzovaná bytová jednotka je situována ve 4. nadzemním podlaží. Dispozičně se jedná o jednotku typu 3+1 o výměře 80,5 m², která zahrnuje předsíň, samostatnou toaletu, koupelnu, obývací pokoj, kuchyni, ložnici, komoru a další pokoj. K bytové jednotce náleží lodžie o výměře 3,3 m². Posuzovaná bytová jednotka je vybavena zděným bytovým jádrem. K jednotce dále náleží sklepní prostor.

3.1.2.3 Přístupová cesta

Posuzovaná bytová jednotka je přístupná z komunikace parc. č. 2061/566, jejíž vlastníkem je Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice.

Obrázek 2: Přístupová cesta k Posuzované bytové jednotce

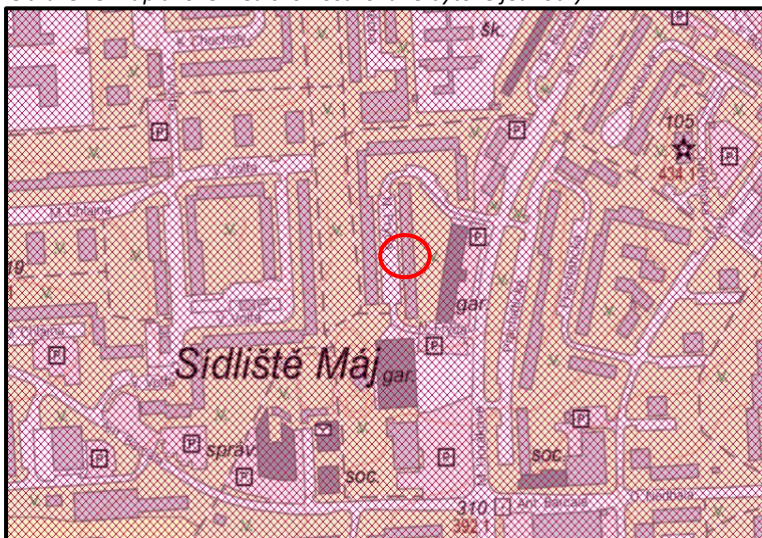


Zdroj: Katastr nemovitostí

3.1.2.4 Záplavové hledisko

Podle povodňového plánu ČR leží Posuzovaná bytová jednotka mimo záplavové území Q100 viz následující obrázek.

Obrázek 3: Záplavové hledisko Posuzované bytové jednotky

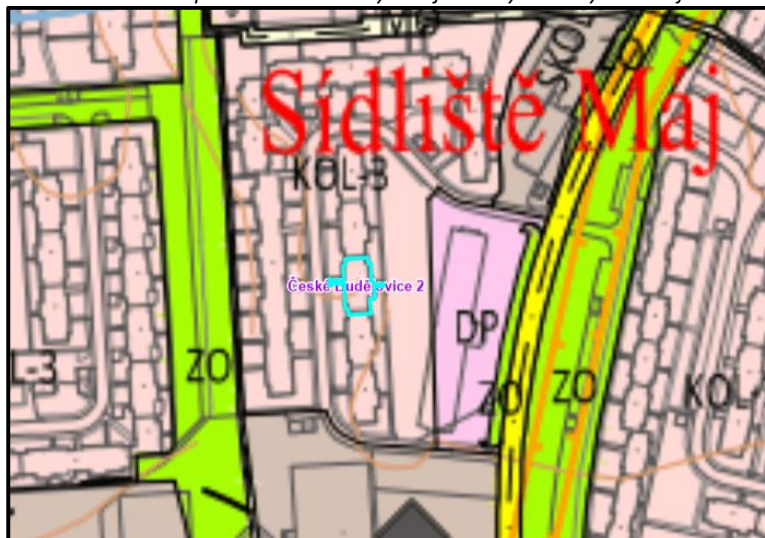


Zdroj: POVIS

3.1.2.5 Územní plán

Posuzovaná bytová jednotka je dle platného územního plánu v Českých Budějovicích 2 evidována v ploše KOL-3 plocha území pro bydlení. Níže je vypsáno hlavní přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a podmínky pro uspořádání území.

Obrázek 4: Územní plán Posuzované bytové jednotky v Českých Budějovicích



Zdroj: Geoportál Jihočeského kraje

Následující tabulka zobrazuje podmínky pro využití plochy v územním plánu.

Tabulka 1: Podmínky využití plochy území plochy KOL-3

PŘÍPUSTNÉ	Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení různorodé skladby, s převahou činností, dějů a zařízení obytných, obvykle v bytových (nájemních) domech. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním mohou tvořit bloky i jednotlivé domy. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména služby obchodní, administrativní, zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a rekreační, dopravní a technické místního až celoměstského dosahu, a činnosti, děje a zařízení výrobní s celkovou podlažní plochou nejvýše 500 m². Území příměstského bydlení může sloužit i pro bydlení venkovského charakteru. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích. a) stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají odpovídající užitkové zahrady a vedlejší zemědělské samozásobitelské hospodářství, b) zahradnické provozovny, c) obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, d) nerušící řemeslné provozovny, e) odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu, f) služebny policie.
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ	Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení pro účely církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit. Podmíněně je zejména přípustné i jako monofunkční objekty zřizovat a provozovat na těchto územích a) nerušící provozy, b) obchody, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území v rozsahu lokality.
NEPŘÍPUSTNÉ	Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními

plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) nákupní zařízení,
- b) odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. e),
- c) dočasné hospodářské objekty a související drobné stavby,
- d) obrátková parkovací stání nesouvisející s využíváním obytného území makrobloku.

Zdroj: Geoportál Jihočeského kraje

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V následující kapitole je popsán postup zpracování dat, včetně teoretického rozboru problematiky a použitých metod při ocenění majetku.

3.2.1 Teoretický rozbor problematiky

Pro účely ocenění je možné podpůrně vycházet z definice obvyklé ceny obsažené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 odst. 2, je definována obvyklá cena: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.“

Dle § 2 odst. 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.“

Podle § 2 odst. 4: „Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek nebo služba směřena ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Dle § 2 odst. 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla využíváno porovnávacího přístupu. Počet porovnávaných vzorků je omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu a je tedy objektivně omezený shora. Důležitá je provázanost počtu vzorků pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Vytvořená databáze musí být upravena tak, aby byla převedena na porovnávané vzorky shodné s oceňovanou nemovitostí, a to prostřednictvím jejich ceny.

Do porovnávací metody musejí být zahrnuty veškeré důležité údaje pro porovnání (výměra, cena nemovitosti, lokalita umístění, ...), které budou následně vyhodnoceny. Z těchto hodnot se stanoví průměr a přepočítá se hodnota pro konkrétní nemovitost.

3.2.2 Metody ocenění

Majetek se oceňuje na základě oceňovacích metod, když tyto je možné rozlišit do tří kategorií, a to metody nákladové, porovnávací a výnosové. Je nutné uvést časovou přímku a význam jednotlivých oceňovacích metod pro jejich elementární porozumění.

Ocenění nákladovou metodou znázorňuje vložené prostředky do nemovitého majetku, které byly nebo by měly být do tohoto vloženy. Základem této metody jsou náklady, které byly nebo by mohly být do nemovitého majetku vloženy, např. u jakékoliv stavby se takovými náklady rozumí vložený materiál, práce, finanční prostředky spojené se zahájením stavby atd. Nákladová metoda tedy generuje cenu či hodnotu, která do nemovitého majetku byla vložena v minulosti, příp. představuje vynaložení takového částky na získání stavby v budoucnu.

Porovnávací metoda přímo reprezentuje tržní situaci po daném statku na trhu. Porovnávací metoda je používána ve vztahu oceňovaná nemovitost X obdobná (srovnatelná) nemovitost tak, aby bylo provedení porovnání co nejrelevantnější. Při provedení porovnání však záleží na materii srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Výnosové metody jsou poté založeny na vyjádření současné hodnoty předpokládaných budoucích užitků plynoucích vlastníkově z jejího držení a rizika s nimi spojených.

Při aplikaci v podstatě jakékoli oceňovací metody by měl být respektován princip „**Highest and best use**“ tedy princip nejvyššího a nejlepšího možného využití majetku.

Obecně jakožto nejčastěji využívanou metodou při ocenění nemovitostí je metoda porovnávací, která je aplikovatelná při splnění následujících předpokladů:

- Dostatek tržních dat

Porovnávací metoda vyžaduje dostupnost dostatečného množství tržních dat o prodejkách, resp. nabídkách k prodeji podobných nemovitostí v daném regionu, a to v přiměřeném časovém rámci.

- Aktivita nemovitostního trhu

Pokud trh s nemovitostmi v dané oblasti je aktivní a stále se vyvíjí, porovnávací metoda je vhodnou metodou, protože odráží aktuální tržní podmínky. Lze tak předpokládat dostatečnou poptávku po oceňovaných nemovitostech, která tak odráží dostatečnou míru likvidity trhu.

- Homogenita dat

Dostupná data pro tržní porovnání by měla být přiměřeně homogenní, tak aby ocenění mohlo být co nejrobustnější a nejpresnější.

3.2.3 Analýza nemovitostního trhu

Během analýzy nemovitostního trhu byla stanovena specifická kritéria pro výběr porovnatelných nemovitostí. Tato kritéria zahrnovala především lokalitu, kdy bylo vyhledávání zprvu zaměřeno na co nejbližší oblast v blízkosti Posuzované bytové jednotky a postupně rozšiřován radius lokality tak, aby byl

dohledán dostatečný počet vzorků. Dále byly vyhledávány bytové jednotky s podobnou výměrou jako Posuzovaná bytová jednotka.

Vyhledávání probíhalo ve dvou rovinách – v rovině realizovaných cen pomocí katastru nemovitostí a v rovině nabídkových cen pomocí serveru inem.cz. V případě, že byl dohledán vzorek pomocí serveru inem.cz, vedený jako realizovaný prodej, byla tato jednotka vyhledána také v katastru nemovitostí za účelem zjištění realizované kupní ceny. Kombinace těchto metod byla klíčová pro zajištění porovnatelnosti vzorků s Posuzovanou nemovitostí z hlediska technického stavu.

Pokud nebylo možné dohledat vzorky realizované pomocí serveru inem.cz, podpůrně bylo vycházeno z informací dostupných na serveru RUIAN, který poskytuje údaje o stáří budovy a jejím charakteru.

Zohledněny byly pouze prodeje realizované v období let 2021–2024. Další kritéria zahrnovala stav budovy a další relevantní faktory.

Po nalezení vhodných vzorků byla provedena jejich podrobnější analýza a selekce nemovitostí podle podobnosti a porovnatelnosti s Posuzovanou bytovou jednotkou (viz uvedená specifika). Selektce nemovitostí proběhla s cílem vybrat takové vzorky, které jsou nejvhodnější pro ocenění.

3.2.4 Volba metody ocenění

Cena Posuzované bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů evidovaných na listu vlastnictví č. 2142, bude vzhledem k účelu použití tohoto vyjádření a textaci zadaného úkolu (určení ceny zjištěné) stanovena s využitím cenového předpisu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro ocenění Posuzované bytové jednotky bude rovněž použita porovnávací metoda, neboť bylo nalezeno dostatečné množství relevantních vzorků, které splňují stanovená kritéria a jsou tudíž vhodně srovnatelné. Tato metoda umožní provést objektivní a důkladné porovnání s cenami dosaženými nebo nabízenými při prodeji podobných nemovitostí v daném regionu a období.

Z důvodu mírných odlišností mezi Posuzovanou bytovou jednotkou a srovnatelnými vzorky, budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech, které jsou vždy stanovovány pro konkrétní situaci/konkrétní ocenění, v závislosti na typu oceňované nemovitosti a materii srovnatelných vzorků.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

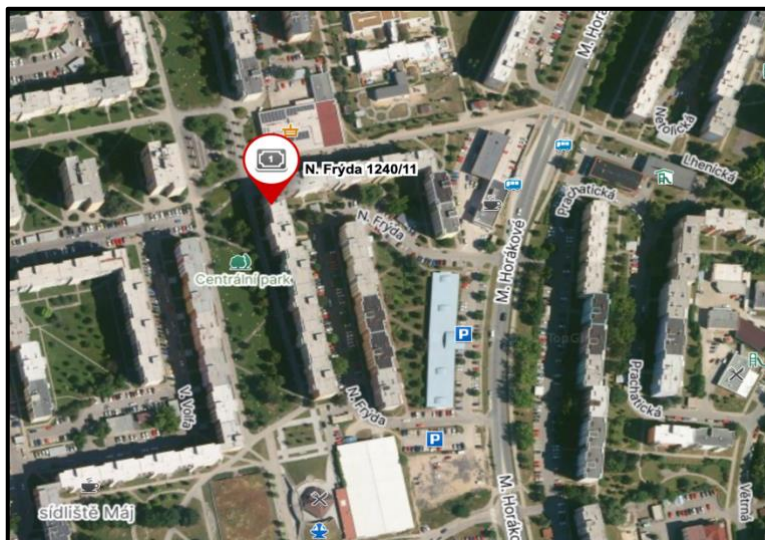
V této kapitole jsou uvedena data a jednotlivé vzorky, pomocí kterých bude následně provedeno ocenění Posuzované bytové jednotky porovnávací metodou.

3.3.1 Porovnávání vzorky

Vzorek 1	
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Výměra v m ² :	74,8
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	3 150 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-14518/2023-301 bytové jednotky č. 1240/13, jenž je vymezena v budově č.p. 1240, panelový dům a podílu o velikosti 7481/117048 na společných částech výše uvedené budovy a pozemku parc. č. 2061/554, vše k.ú. České Budějovice 2. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 09.01.2024. Výměra bytové jednotky činí 74,8 m². Omezení vlastnického práva – Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní.

Obrázek 5: Vzorek 1

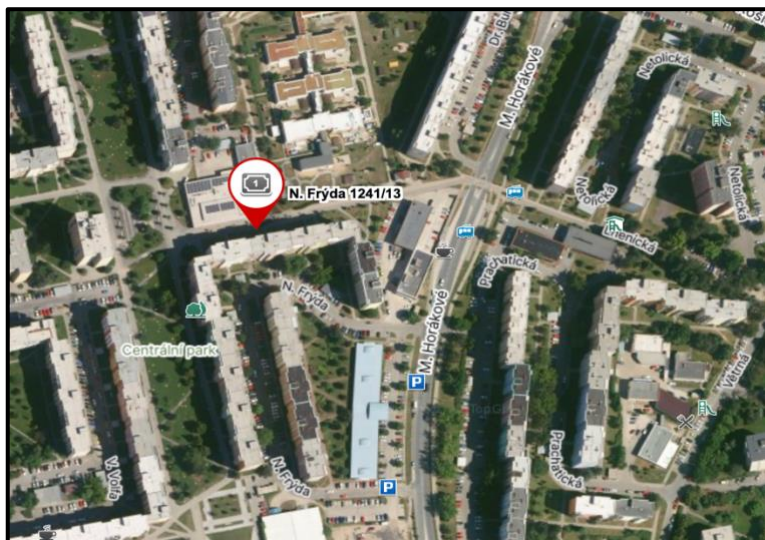


Zdroj: Mapy.cz

Vzorek 2	
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Výměra v m ² :	78,3
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	4 200 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-15717/2022-301 bytové jednotky č. 1241/9, jenž je vymezena v budově č.p. 1241 byt. dům a podílu o velikosti 7829/209863 na společných částech výše uvedené budovy a pozemku parc. č. 2061/555, vše k.ú. České Budějovice 2. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 12.01.2023. Výměra bytové jednotky činí 78,3 m². Dispozice bytu je 3+1. Bytová jednotka nemá evidováno omezení vlastnického práva.

Obrázek 6: Vzorek 2



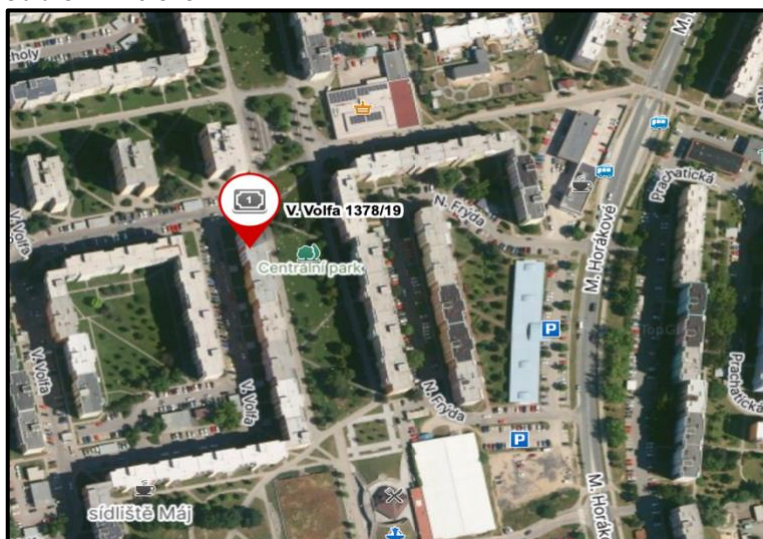
Zdroj: Inem.cz

Vzorek 3

Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Výměra v m ² :	78,3
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	2 810 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-11334/2021-301 bytové jednotky č. 1378/18, jenž se nachází v budově č. p. 1378 na pozemku parc. č. 2061/647. Dále pak spoluvlastnického podílu ve výši 783/21694 ve společných částech. Nemovitost se nachází v k. ú. České Budějovice 2. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 18.08.2021. Výměra bytové jednotky činí 78,3 m². Dispozice bytu je 3+1. Omezení vlastnického práva – Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní.

Obrázek 7: Vzorek 3



Zdroj: Mapy.cz

Vzorek 4

Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Výměra v m ² :	80,0
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	3 750 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-6688/2022-301 bytové jednotky č. 1361/14, jenž je vymezena v budově č.p. 1361 byt. dům a podílu o velikosti 8009/219905 na společných částech výše uvedené budovy a pozemku parc. č. 2061/644, vše k.ú. České Budějovice 2. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 08.06.2022. Výměra bytové jednotky činí 80,0 m². Dispozice bytu je 3+1. Omezení vlastnického práva – Zástavní právo smluvní.

Obrázek 8: Vzorek 4



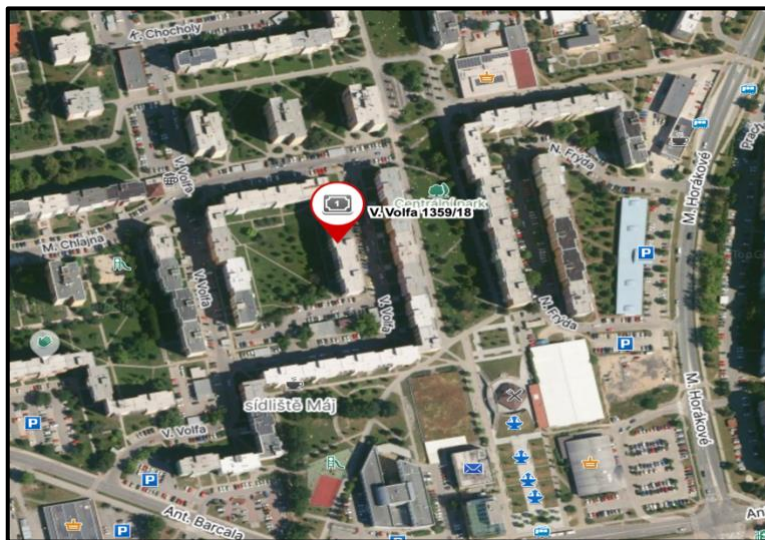
Zdroj: Mapy.cz

Vzorek 5

Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 2
Výměra v m ² :	80,4
Typ:	Realizovaná cena
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	4 200 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej uskutečněný pod řízením V-9771/2024-301 bytové jednotky č. 1359/17, jenž je vymezena v budově č.p. 1359 byt. dům a podílu o velikosti 8036/211728 na společných částech výše uvedené budovy a pozemku parc. č. 2061/679, vše k.ú. České Budějovice 2. Datum vkladu do katastru nemovitostí bylo 11.09.2024. Výměra bytové jednotky činí 80,4 m². Dispozice bytu je 3+1. Omezení vlastnického práva – Zákaz zcizení, Zástavní právo smluvní.

Obrázek 9: Vzorek 5



Zdroj: Mapy.cz

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 3: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

4 POSUDEK

V části Posudek bude rozebrán popis postupu při analýze dat, bude využito aplikace korekčních koeficientů, a také bude přistoupeno k vlastnímu ocenění Posuzované bytové jednotky.

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Při analýze dat byl Znaleckou kanceláří kladen důraz především na co největší shodnu mezi vzorky a Posuzovanou nemovitostí.

Během průzkumu trhu bylo zajištěno několik vzorků, které byly Znaleckou kanceláří po bližší analýze vyhodnoceny jako nejlépe porovnatelné. Tyto relevantní data vycházejí z dat databází údajů o realizovaných transakcích.

4.1.1 Korekční koeficienty

Z důvodu mírných odlišností mezi vzorky a Posuzovanou nemovitostí, budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

K₁ – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality ve vztahu mezi Posuzovanou a porovnávanou nemovitostí.

K₂ – koeficient velikosti

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti Posuzované a porovnávané bytové jednotky. V zásadě platí nepřímá úměra, tedy čím větší výměra nemovitosti, tím nižší jednotková cena.

K₃ – koeficient časového odstupu

Koeficient časového odstupu je uplatněn v případech, kdy získaný cenový údaj je časově významně vzdálený k datu ocenění. V tomto kontrastu koeficient vyjadřuje předpokládanou změnu cenové hladiny nemovitostí na trhu.

Pro přepočet změny cenové hladiny bude využit tzv. ČSOB indexu bydlení (dříve HB index), který je konstruován na základě reálně dosažených tržních cen nemovitostí pořízených prostřednictvím ČSOB Hypoteční banky. ČSOB indexu bydlení je konstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB Hypoteční banky.

4.1.2 Aplikace korekčních koeficientů

Níže v tabulce jsou vybrané vzorky slovně srovnány s Posuzovanou bytovou jednotkou dle vybraných koeficientů. Na slovní srovnání pak navazuje i číselné vyjádření případných rozdílů.

. Tabulka 2: Aplikace korekčních koeficientů

			K ₁ koeficient lokality	K ₂ koeficient velikosti	K ₃ koeficient časového odstupu
Vzorky	1	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou	1.Q 2024
		číselně	1,00	0,96	1,03
	2	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou	1. Q 2023
		číselně	1,00	0,98	1,00
	3	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje menší výměrou	3.Q 2021
		číselně	1,00	0,98	1,14
	4	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje srovnatelnou výměrou	2.Q 2022
		číselně	1,00	1,00	0,99
	5	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek disponuje srovnatelnou výměrou	3.Q 2024
		číselně	1,00	1,00	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

V kapitole vlastní ocenění jsou zachyceny výsledky analýzy dat a vlastní ocenění, tedy výpočet porovnávací hodnoty Posuzované bytové jednotky.

Tabulka 3: Výsledky analýzy dat

Vzorek č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	UJC [Kč/m ²]
1	74,8	3 150 000	42 112	1,00	0,96	1,03	41 641
2	78,3	4 200 000	53 640	1,00	0,98	1,00	52 567
3	78,3	2 810 000	35 888	1,00	0,98	1,14	40 094
4	80,0	3 750 000	46 875	1,00	1,00	0,99	46 406
5	80,4	4 200 000	52 239	1,00	1,00	1,00	52 239

Zdroj: Vlastní zpracování

Průměr

46 589 Kč

Porovnávací hodnota Posuzované bytové jednotky je stanovena součinem její výměry a průměru upravené jednotkové ceny, který byl určen výpočtem porovnávací metody viz tabulka výše:

$$80,5 \text{ m}^2 * 46 589 \text{ Kč/m}^2 = \underline{3 750 415 \text{ Kč}}$$

Po zaokrouhlení na celé desetitisíce

3 750 000,- Kč

4.3 OCENĚNÍ POSUZOVANÉ BYTOVÉ JEDNOTKY PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 2
Počet obyvatel: 97 377

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **7 307,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.1. Byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: České Budějovice
Stáří stavby: 35 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 69 185,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka č. 1248/9:

$$80,5 * 1,00 = 80,50 \text{ m}^2$$

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$80,50 \text{ m}^2$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,866}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším	V	1,02

vymezeném úseku silnice do 10 km včetně

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

Index polohy

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

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 69\,185,- \text{ Kč/m}^2 * 0,866 = 59\,914,21 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 80,50 \text{ m}^2 * 59\,914,21 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 5\,064\,248,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{5\,064\,248,60 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$ Index polohy pozemku $I_P = 1,050$ **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	Č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum P_i = 1,000$ **Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$** **Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	7 307,-	1,050		7 672,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ČB 2	2061/575	363	7 672,35	2 785 063,05
Stavební pozemek - celkem			363		2 785 063,05

cena zjištěná celkem = 2 785 063,05 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	2 785 063,05 Kč
--------------	---	-----------------

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	2 785 063,05 Kč
--	---	------------------------

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	5 064 248,60 Kč
---	---	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 2 785 063,05 Kč

Spoluvlastnický podíl: 805 / 21 549

Hodnota spoluvlastnického podílu:

 $2\,785\,063,05\text{ Kč} \cdot 805 / 21\,549 = 104\,040,83\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	104 040,83 Kč
--	---	---------------

Cena zjištěná	=	5 168 289,43 Kč
----------------------	---	------------------------

Zjištěná cena Posuzované bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů evidovaných na LV č. 2142, byla s využitím cenového předpisu stanovena po zaokrouhlení dle §50 na částku

5 168 290,- Kč.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 4: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

5 ODŮVODNĚNÍ

Kapitola odůvodnění obsahuje interpretaci výsledky analýzy a kontrolu postupu při vypracování tohoto dokumentu.

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pro ocenění Posuzované bytové jednotky využito dvou přístupů, a to určení tržní hodnoty porovnávací metodu a dále určení zjištěné ceny dle cenového předpisu.

Pro ocenění Posuzované bytové jednotky byla zvolena porovnávací metoda, a to v závislosti na shromáždění dostatečného množství relevantních vzorků, které umožnily analýzu. Při výběru těchto vzorků byla zvláště zohledněna lokalita, výměra, stav budovy aj.

Metoda porovnávání spočívala v analýze dat, které byly získány z dat katastru nemovitostí a databáze Inem.cz, a tedy realizovaných údajů. Ceny z katastru nemovitostí a databáze Inem.cz, která shromažďuje rovněž data o realizovaných cenách, zajistily spolehlivé informace o skutečných prodejních cenách podobných nemovitostí, což umožnilo stanovení obvyklé ceny Posuzované bytové jednotky. Byla tak minimalizována možnost zkreslení cenových údajů, způsobeného subjektivními faktory.

Stanovenou porovnávací hodnotu s ohledem na zdroj ceny srovnávaných vzorků (sjednané ceny) je možné považovat za cenu obvyklou.

Příslušenstvím Posuzované bytové jednotky je podíl na společných částech a pozemku, sklep a lodžie.

Obvyklá cena Posuzované bytové jednotky je stanovena na:

3 750 000,-Kč

Předmětem tohoto znaleckého posudku je rovněž ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 Posuzované bytové jednotky. Při potenciálním prodeji spoluvlastnického podílu je nezbytné vzít v úvahu sníženou tržní atraktivitu a omezenou obchodovatelnost. Z tohoto důvodu je nutné běžnou tržní cenu, upravenou dle velikosti spoluvlastnického podílu adekvátně snížit. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu bude níže provedena redukce stanovené hodnoty o 10 %.

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 Posuzované bytové jednotky je stanovena na

1 250 000 Kč.

Tržní hodnota po redukci v závislosti na tržní atraktivitě spoluvlastnického podílu je stanovena na:

1 125 000 Kč

Po zaokrouhlení

1 130 000 Kč.

K ocenění Posuzované bytové jednotky bylo využito cenového předpisu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro ocenění bylo rovněž využito cenového předpisu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena zjištěná Posuzované bytové jednotky je stanovena na:

5 168 290 Kč.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je rovněž ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 Posuzované bytové jednotky.

Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 Posuzované bytové jednotky je stanovena na:

2 056 097 Kč.

Rozdíl mezi cenou zjištěnou Posuzované bytové jednotky jako celku a i spoluvlastnického podílu a tržní hodnotou (obvyklou cenou) patrně pramení z aktuálního vývoje trhu s byty, když tento trh aktuálně (r. 2024/2025) vykazuje spíše stagnaci až mírný pokles.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Pro určení ceny obvyklé:

- A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří. Porovnávací metoda je založena na sjednaných cenách porovnatelných nemovitostí. Pro ocenění bylo rovněž využito cenového předpisu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, jednotlivé cenotvorné faktory byly vyrovnány korekčními koeficienty. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovité věci.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 5: doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD., Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

6 ZÁVĚR

Tento znalecký posudek podal odpověď na úkoly stanovené Zadavatelem.

6.1 CITACE ZADANÝCH ÚKOLŮ

Zadavatelem byl zadán následující úkol:

- „Ocenit bytovou jednotku č. 1248/9, evidovanou na LV 3542, k.ú. České Budějovice 2 včetně příslušenství k aktuálnímu datu, včetně podílu na společných částech stavby č.p. 1248.“
- „Ocenit id. 1/3 bytové jednoty č. 1248/9, evidovanou na LV 3542, k.ú. České Budějovice 2 včetně příslušenství k aktuálnímu datu, včetně podílu na společných částech stavby č.p. 1248.“
- „Stanovit zjištěnou cenu bytové jednotky č. 1248/9 včetně spoluvlastnického podílu na společných prostorech domu č.p. 241, zapsané na LV 1248, a spoluvlastnického podílu 805/21549 na pozemku parc. č. 2061/575, vše v k.ú. České Budějovice.“

6.2 ODPOVĚĎ

Znalecká kancelář při ocenění Posuzované bytové jednotky vycházela z přímé porovnávací metody, na jejímž základě stanovuje obvyklou cenu ve výši:

3 750 000 Kč

(slovy: tři miliony sedm set padesát tisíc korun českých)

Dále byl stanoven spoluvlastnický podíl, který byl následně upraven pro nižší atraktivitu na trhu a s tím spojenou omezenější obchodovatelnost. Na tomto základě stanovuje obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 ve výši

1 130 000 Kč

(slovy: jeden milion sto třicet tisíc korun českých).

Zpracovatel při stanovení zjištěné ceny Posuzované bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů evidovaných na LV 2142, k.ú. České Budějovice 2, vycházel z cenového předpisu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je stanovena na:

5 168 289 Kč

(slovy: Pět milionů sto šedesát osm tisíc dvě stě osmdesát devět korun).

Dále byl stanoven spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 Posuzované bytové jednotky z ceny zjištěné, a to ve výši:

2 056 097 Kč

(slovy: dva miliony padesát šest tisíc devadesát sedm korun českých).

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Tento znalecký posudek je platný za předpokladu neexistence žádných omezujících vlivů na právní charakter Posuzované bytové jednotky (nájemní smlouva, věcná břemena, ...), resp. jejich výmazu před (souběžně) s prodejem.

Zpracovatel se opírá o doložená data a nenese odpovědnost za jejich správnost a pravdivost.

Dalším předpokladem je, že nemovitostní trh se vyvíjel přibližně shodně, tak jak jej zachycuje HB/ČSOB Index.

Místní šetření nebylo na vzorcích provedeno a je tedy vycházeno z údajů, které jsou dohledatelné z veřejně dostupných zdrojů. Tyto informace považuje Zpracovatel za věrohodné.

Všechny výpočty byly zpracovány v programu MS Excel.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 6: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

7 SEZNAMY

7.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1: Lokalita Posuzované bytové jednotky</i>	7
<i>Obrázek 2: Přístupová cesta k Posuzované bytové jednotky</i>	9
<i>Obrázek 3: Záplavové hledisko Posuzované bytové jednotky</i>	9
<i>Obrázek 4: Územní plán Posuzované bytové jednotky v Českých Budějovicích</i>	10
<i>Obrázek 5: Vzorek 1</i>	14
<i>Obrázek 6: Vzorek 2</i>	15
<i>Obrázek 7: Vzorek 3</i>	16
<i>Obrázek 8: Vzorek 4</i>	17
<i>Obrázek 9: Vzorek 5</i>	18

7.2 SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1: Podmínky využití plochy území plochy KOL-3</i>	10
<i>Tabulka 2: Aplikace korekčních koeficientů</i>	20
<i>Tabulka 3: Výsledky analýzy dat</i>	21

7.3 SEZNAM PŘÍLOH

<i>Příloha 1: LV 3542</i>	33
<i>Příloha 2: Fotodokumentace z místního šetření</i>	35

8 DALŠÍ NÁLEŽITOSTI

Za zpracování předkládaného vyjádření nebyla mezi Zadavatelem a Zpracovatelem předem domluvena smluvní odměna, která je účtována na základě samostatného dokladu. Tato odměna nikterak nezávisí na výsledcích provedeného zkoumání.

Ke zpracování tohoto dokumentu nebyl přizván konzultant.

Osoby, které se podílely na zpracování tohoto znaleckého posudku a jsou povinné k osobnímu stvrzení, doplnění nebo bližšímu vysvětlení znaleckého posudku na žádost orgánu veřejné moci:

doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD.

.....
.....
.....

Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

.....
.....

Ing. Klára Sedláková

.....

Ing. Katrin Remeňová, DiS.

.....

Ing. Šárka Konheřrová

.....
.....

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek podala znalecký kancelář zapsaná v seznamu znalců, resp. znaleckých kanceláří, vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí a odvětví Oceňování obchodních závodů.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 016573/2025.

V Českých Budějovicích dne 17.03.2025

Otisk znalecké pečeti:

Podpis jednatele znalecké kanceláře:



.....
Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.
Jednatel

9 PŘÍLOHY

Příloha 1: LV 3542

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2025 14:35:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 19880/2016 pro Lukáš Zrůst, JUDr., BA (Hons)				
Okres: CZ0311 České Budějovice		Obec: 544256 České Budějovice		
Kat.území: 621943 České Budějovice 2		List vlastnictví: 3542		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Farma Přidolí spol. s r.o., Husova tř. 640/33, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice		26027321		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1248/9	byt		byt.z.	805/21549
Vymezeno v:				
Budova	České Budějovice 2, č.p. 1248, byt.dům, LV 2142			
	na parcele	2061/575, LV 2142		
Parcela	2061/575	zastavěná plocha a nádvoří		364m2
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 smluvní				
pohledávka ve výši 677.000,- Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324				
Povinnost k				
Jednotka: 1248/9				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2003.				
V-8037/2003-301				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Dočasná povaha věcného práva na základě zajišťovac. převodu				
Povinnost k				
Jednotka: 1248/9				
Listina Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2016 08:01:02. Zápis proveden dne 14.04.2016.				
V-3893/2016-301				
o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)				
- nemovitost zahrnuta do majetkové podstaty dlužníka Ing. Petra Javného (r.č. 610207/0436)				
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				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2025 14:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 621943 České Budějovice 2

List vlastnictví: 3542

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu**Povinnost k***Jednotka: 1248/9***Listina* Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 25.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 15:42:43. Zápis proveden dne 07.09.2017.**Z-5716/2017-301***Plomby a upozornění - Bez zápisu**E* Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*Listina*

o Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2016 08:01:02. Zápis proveden dne 14.04.2016.

V-3893/2016-301*Pro:* Farma Přidolí spol. s r.o., Husova tř. 640/33, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice**RČ/IČO: 26027321***F* Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.02.2025 14:42:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha 2: Fotodokumentace z místního šetření