

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 051181/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 6532/23

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace
nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Holečkova č.p. 2538/5, České Budějovice, okres České
Budějovice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 22.07.2024

Zpracováno ke dni: 22.07.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova
1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.07.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 2538/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 54/2746 na společných částech budovy č.p. 2538 a pozemku parc. č. 3819/2, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 10550, pro katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel doložil zpracovateli Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 04.12.1998 pro určení velikosti bytové jednotky.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 04.12.1998 (z katastru nemovitostí).

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2538/18 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Holečkova č.p. 2538/5, České Budějovice, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Ulice:	Holečkova
Katastrální území:	České Budějovice 3

2. Prohlídka a zaměření

Plánovaná prohlídka dne 22.07.2024 nebyla umožněna z důvodu nepřítomnosti majitele. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a informace o velikosti objektu byly převzaty z katastru nemovitostí - Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 04.12.1998.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

HANZALIUS HOLDING s.r.o., Žižkova tř. 309/12, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2538/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 54/2746 na společných částech budovy č.p. 2538/5 a pozemku parc. č. 3819/2, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 10550, pro katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla doložena

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je členitá sedlová s vikýři, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové. V době prohlídky nemovitosti bylo prováděno zateplení bytového domu a výměna oken. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí v roce 1998 (kolaudační rozhodnutí). V roce 2024 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla umožněna prohlídka oceňované nemovitosti. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly získány

z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

vybavení: bez vad
rozvody: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+kk. V 5 NP je umístěn sklep o výměře 2 m².

Podlahová plocha	54,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	56,00 m ²

Bytové jádro je zděné. Okna jsou plastová s trojsklem, obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, vchodové dveře jsou dřevěné.

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen centrálně.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravím ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	5		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1998		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště	celková	2024
		okna	celková	2024
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	železobetonové monolitické		
	Střecha	členitá sedlová s vikýři		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky			
Společně užívané prostory	výtah, vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý			
Vady bytového domu	vybavení: bez vad rozvody: bez vad			

		podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
--	--	---

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+kk		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s trojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod		
	Koupelna(y)			
	Toaleta(y)			
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní			
	Vnitřní dveře			
	Osvětlovací technika			
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	54,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	56,00 m ²	
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
	Podlahy v bytě			
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý		
	Rekonstrukce			
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			

Popis	Trvalé porosty	bez porostů
--------------	----------------	-------------

pozemku	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.07.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 10550
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 3
Počet obyvatel: 96 417

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 6\,829,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluvl. 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,060$

1. byt 2538/18

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 708,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt 2+kk:	54,00 *	1,00 =	54,00 m ²
sklep:	2,00 *	0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,20 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje	II	-0,01
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 25 let:

$$s = 1 - 0,005 * 25 = \mathbf{0,875}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,928}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 64 708,- Kč/m² * 0,928 = 60 049,02 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,20 m² * 60 049,02 Kč/m² * 1,000 * 1,060 = 3 449 936,30 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 449 936,30 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Parc.č. 3819/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

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
$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060

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	6 829,-	1,060		7 238,74	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3819/2	679	7 238,74	4 915 104,46
Stavební pozemek - celkem			679		4 915 104,46

Parc.č. 3819/2 - cena zjištěná celkem = 4 915 104,46 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. parc.č. 3819/2	=	4 915 104,46 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	4 915 104,46 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	3 449 936,30 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Cena zjištěná pozemku: 4 915 104,46 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 54 / 2 746		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
4 915 104,46 Kč * 54 / 2 746 = 96 655,37 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	96 655,37 Kč
Byt 2538/18 - cena zjištěná	=	3 546 591,67 Kč

Výsledky analýzy dat

1. byt 2538/18	3 546 591,70 Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 449 936,30 Kč
1.2. parc.č. 3819/2	96 655,37 Kč
	<hr/>
	= 3 546 591,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 546 591,70 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 546 590,- Kč**

slovy: tři miliony pět set čtyřicet šest tisíc pět set devadesát Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 2538/18, Holečkova č.p. 2538/5, České Budějovice, okres České Budějovice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Holečkova č.p. 2538/5, České Budějovice, okres České Budějovice	54 m ²	cihlová	velmi dobrý	2+kk, 3 NP, sklep 2 m ² ,	zateplení BD,
1	Čechova č.p. 448/26, České Budějovice, okres České Budějovice	57 m ²	cihlová	po rekonstrukci	2+1, 3 NP, sklep 3 m ²	BD bez výtahu, zahrada ve vnitrobloku
2	Husova tř. č.p. 1777/131, České Budějovice, okres České Budějovice	57 m ²	cihlová	velmi dobrý	2+kk, balkon, sklep, 4 NP, parkovací stání	bytový dům novostavba
3	Pražská tř. č.p. 963/85, České Budějovice, okres České Budějovice	54 m ²	cihlová	dobrý	3+1, sklepy 3,6 m ² , park.stání, 3 NP	revitalizovaný BD
4	Nádražní č.p. 1091/74, České Budějovice, okres České Budějovice	50 m ²	panelová	velmi dobrý	2+1, sklep, 2 NP	revitalizovaný BD

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	64 912,28 Kč	1	64 912,28 Kč	1	0.99	1	1	1	0.95	0.9405	69 018,90 Kč
2	82 105,26 Kč	1	82 105,26 Kč	0.98	0.99	1.05	1.05	1.1	1.05	1.2354	66 458,28 Kč
3	68 333,33 Kč	1	68 333,33 Kč	1	1	1	1	1.1	1	1.1	62 121,21 Kč
4	63 180,00 Kč	1	63 180,00 Kč	1	1.02	0.9	0.9	1	1	0.8262	76 470,59 Kč
Celkem průměr				68 517,24 Kč							
Minimum				62 121,21 Kč							
Maximum				76 470,59 Kč							
Směrodatná odchylka - s				6 018,19 Kč							
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				62 499,05 Kč							
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				74 535,43 Kč							
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně											

nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno). K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a příslušenství jednotky K6 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu bytového domu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

68 517,24 Kč/m²

* 54 m²

= 3 699 931 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 700 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu **3 546 590 Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **3 700 000 Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 2538/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 54/2746 na společných částech budovy č.p. 2538 a pozemku parc. č. 3819/2, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 10550, pro katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

3.700.000,- Kč

Slovy: třímilionsedmsettisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Kateřina Prášková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.07.2024

.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 051181/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.06.2024 10:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 10550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

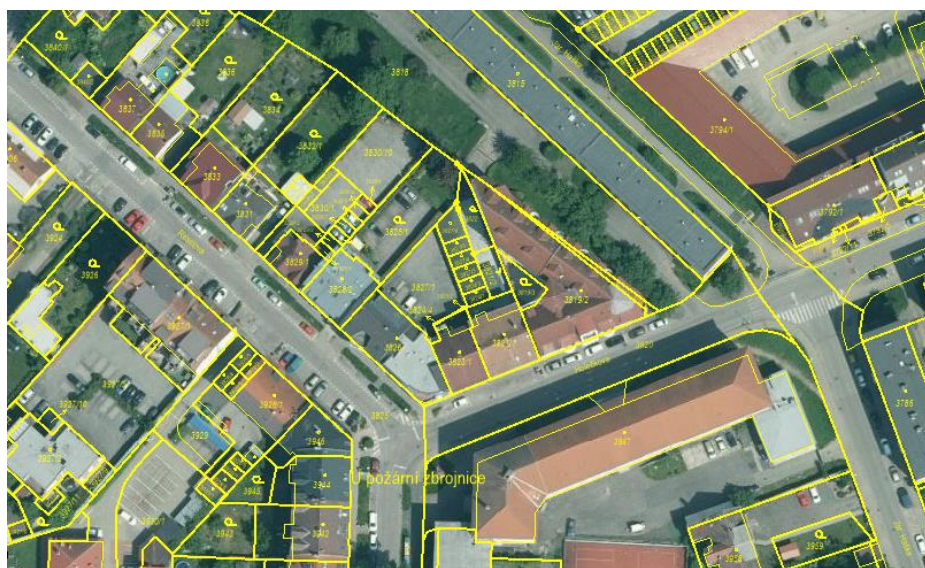
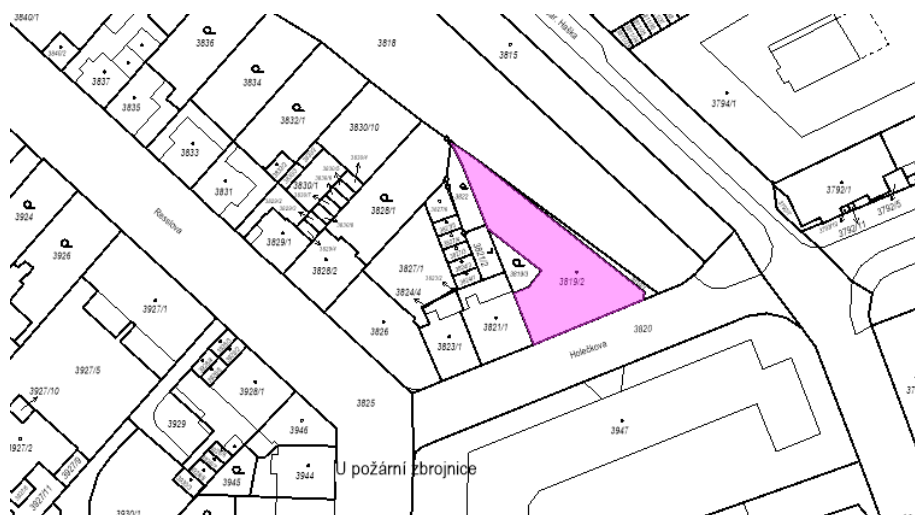
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
HANZALIUS HOLDING s.r.o., Žižkova tř. 309/12, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice		06479758		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2538/18	byt		byt.z.	54/2746
Vymezeno v:				
Budova	České Budějovice 3, č.p. 2538, byt.dům, LV 4284 na parcele 3819/2, LV 4284			
Parcela	3819/2	zastavěná plocha a nádvoří		679m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Nařízení předběžného opatření				
zákaz nakládat s nemovitostí, a to formou jejího převodu na jinou osobu, pronájemem, zatížením jakýmkoli věcným právem či jejím vkladem do majetku jiného subjektu				
Povinnost k				
Jednotka: 2538/18				
Listina	Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud České Budějovice č.j.14C-16/2020 -40 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2020 11:43:38. Zápis proveden dne 05.02.2020.			
	Z-631/2020-301			
Listina	Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud České Budějovice č.j. 22 Co-252/2020 -88 - potvrzující rozsudek ze dne 26.02.2020. Právní moc ke dni 04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2020 10:38:25. Zápis proveden dne 03.07.2020.			
	Z-5456/2020-301			
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice				
Povinnost k				
HANZALIUS HOLDING s.r.o., Žižkova tř. 309/12, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 06479758				
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice č.j.124 EX-6532/2023 -13 ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 13:52:23. Zápis proveden dne 11.01.2024; uloženo na prac. České Budějovice			
	Z-159/2024-301			
Související zápisy				

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

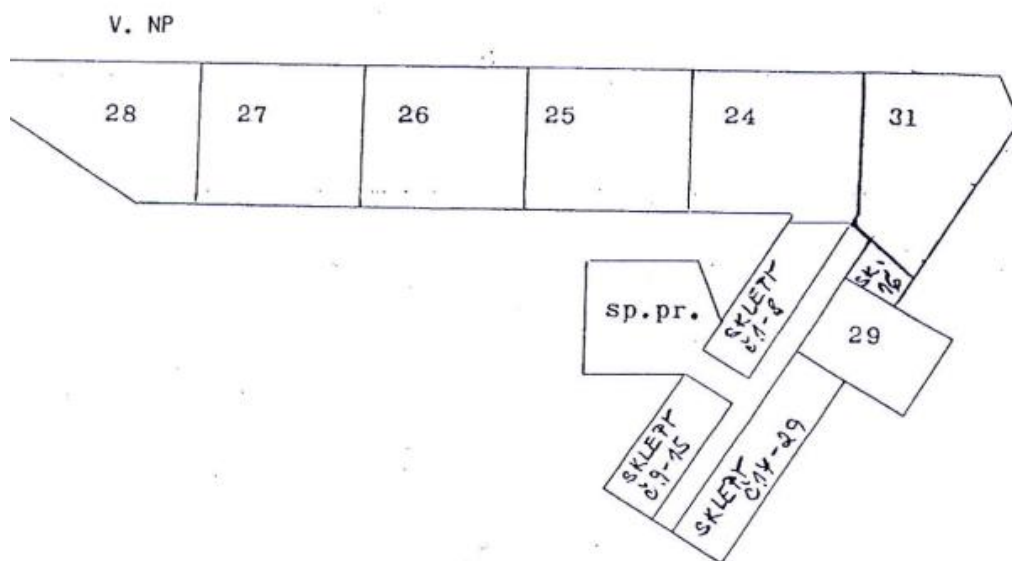
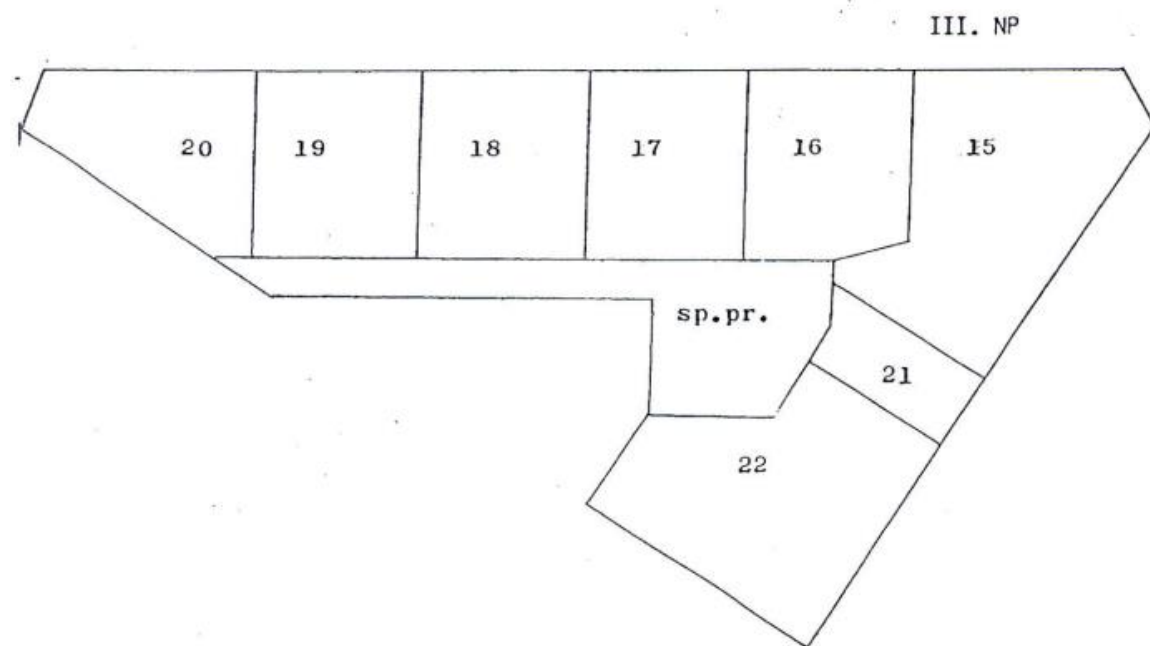
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

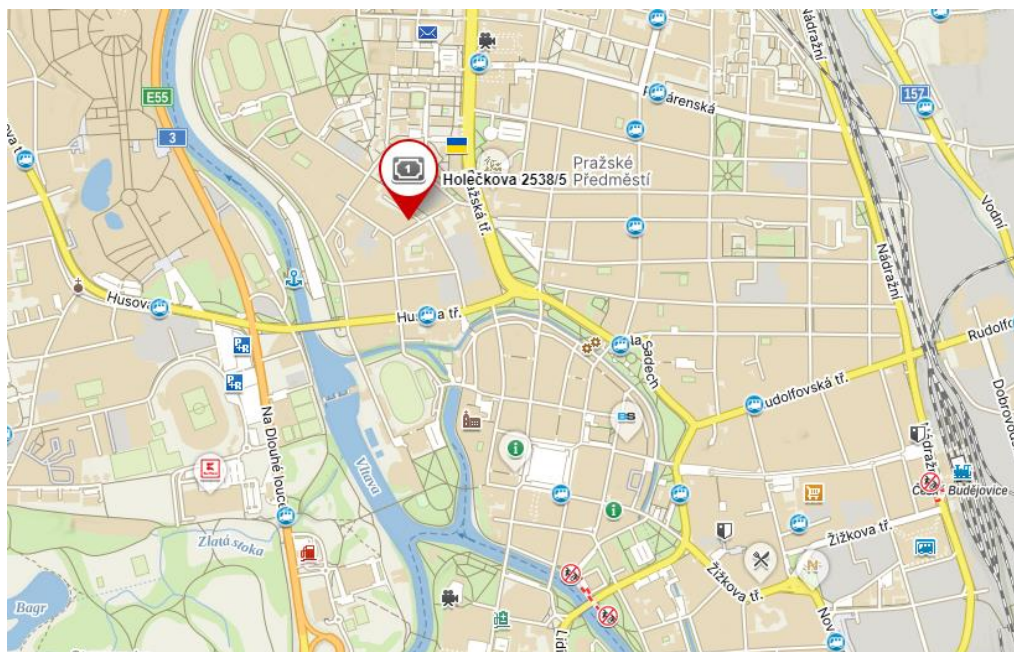
Katastrální mapa a Ortofoto mapa



Situační mapa z Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

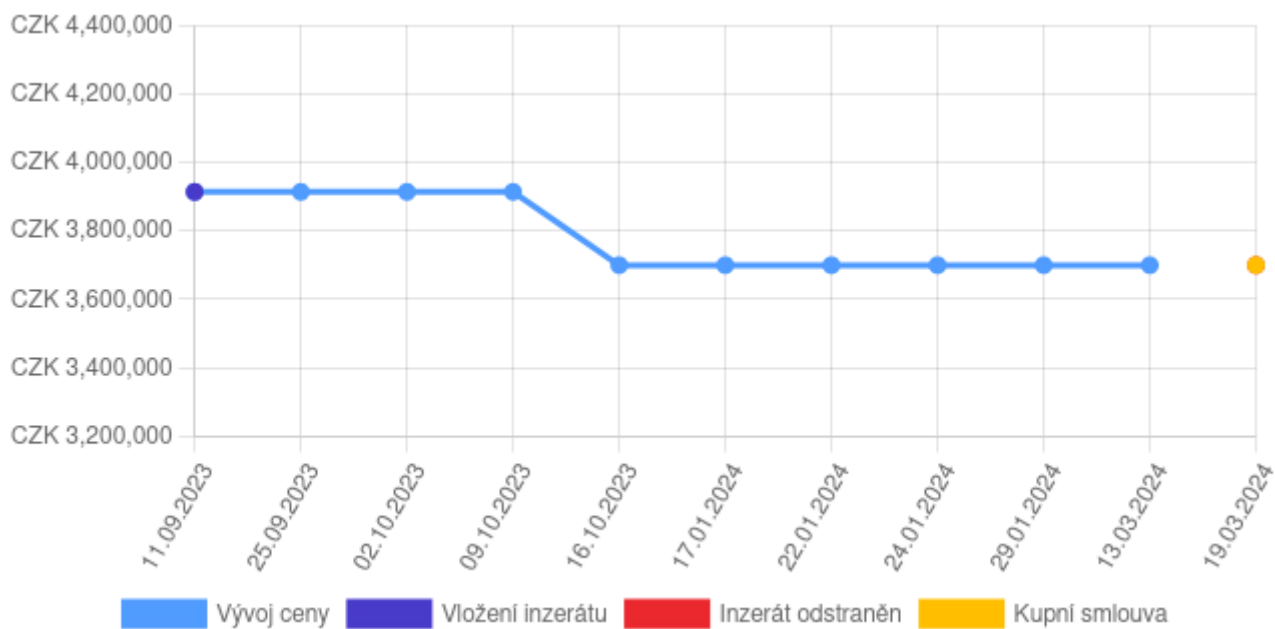
Lokalita	Čechova č.p. 448/26, České Budějovice, okres České Budějovice	Cena dle KS	3 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2024	Číslo řízení	V-3204/2024-301
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Po rekonstrukci	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	57 m ²	Užitná plocha	60 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Exkluzivně nabízíme k prodeji zděný byt v osobním vlastnictví ve vyhledávané klidné lokalitě - Havlíčkova kolonie, ulice Čechova, v centru města České Budějovice. Bytová jednotka o dispozici 2+1 s celkovou užitnou plochou 60m² se nachází ve 3. NP bytového domu pocházejícího ze 70. let minulého století. Byt prošel rekonstrukcí v roce 2013 a tvoří jej 2 příjemné světlé pokoje (ložnice a obývací pokoj orientované na východ), kuchyň s kuchyňskou linkou a oknem s výhledem do zahrady, prostorná předsíň a koupelna s toaletou. Okna jsou plastová se žaluziemi. K bytu náleží samostatný sklep (3 m²) a podíl na společných prostorech budovy (kolárna, kočárkárna). V domě není k dispozici výtah. Velkou výhodou je možnost užívání pečlivě udržované uzavřené zahrady za domem s posezením a hracím koutkem pro děti. Vytápění bytu je centrální (dálkový teplovod), je zde ale i plynová přípojka, která není aktuálně využívána. Provozní náklady bytu jsou příznivé (měsíční zálohy ve výši 3 300 Kč + záloha na el. energii). Lokalita Havlíčkova kolonie je velmi vyhledávanou a lukrativní částí v centru města s veškerou občanskou vybaveností. V případě více zájemců bude upřednostněna nejvyšší nabídka. Rádi Vám zajistíme nejvýhodnější financování na bankovním trhu. Kontaktujte nás. Jsme tu pro Vás!

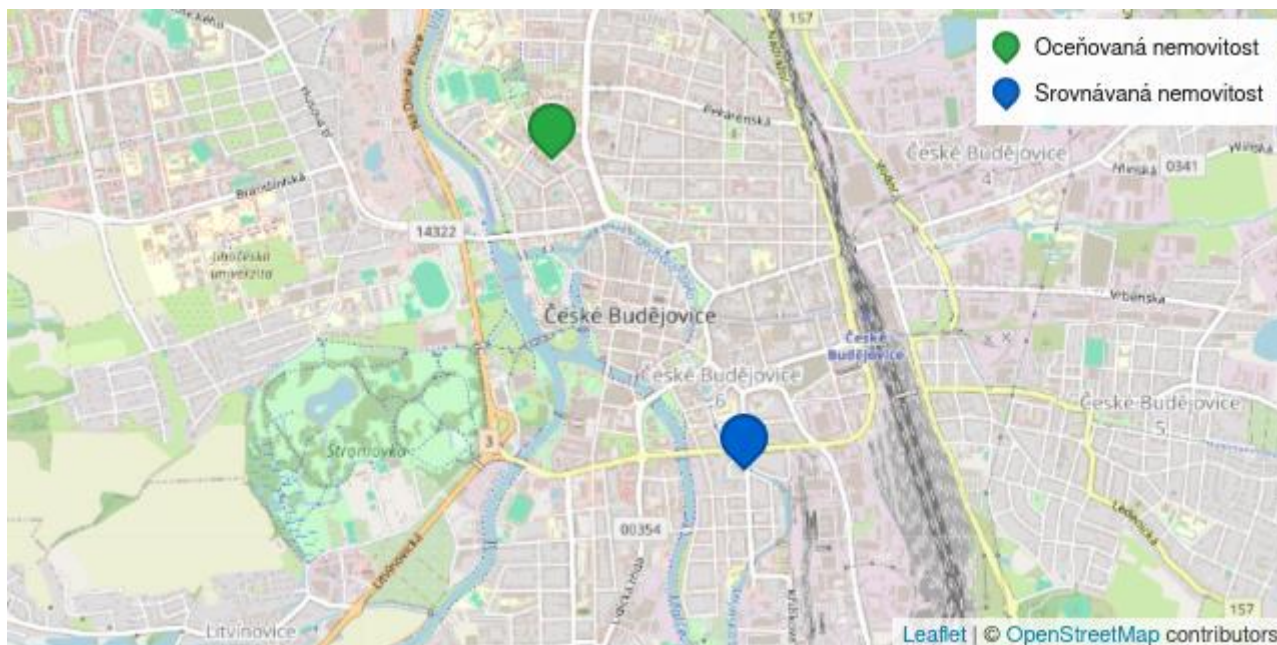
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

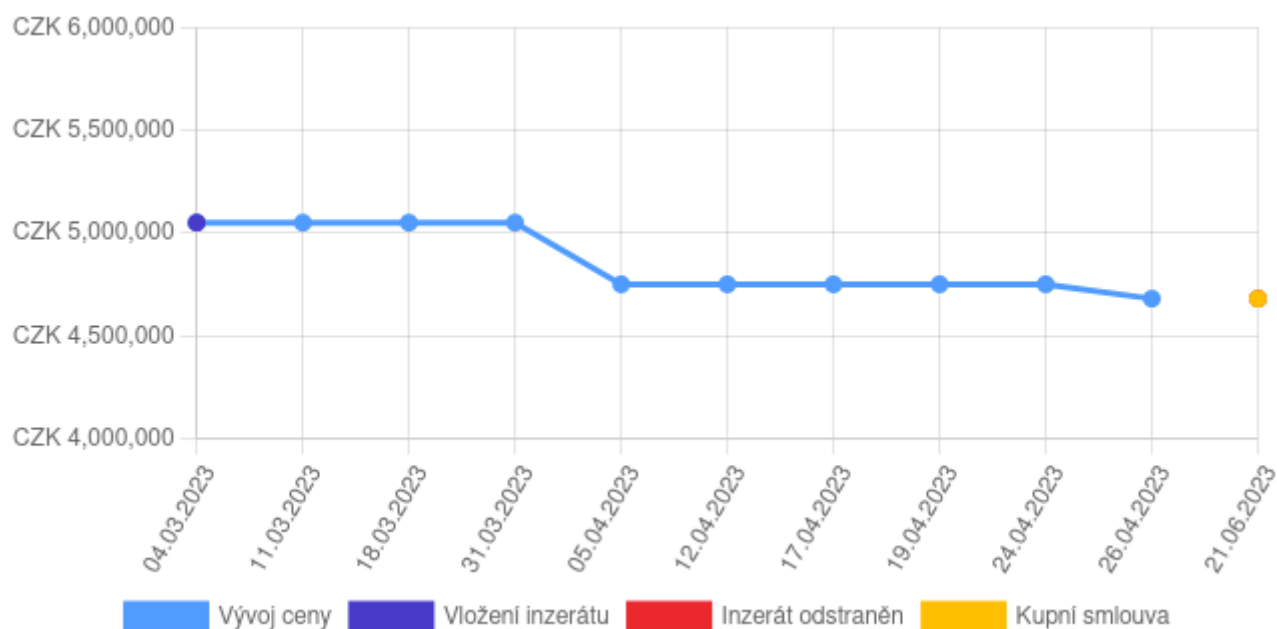
Lokalita	Husova tř. č.p. 1777/131, České Budějovice, okres České Budějovice	Cena dle KS	4 680 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.06.2023	Číslo řízení	V-7168/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	4	Podlahová plocha	57 m ²
Užitná plocha	57 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	6	Plyn	Plynovod

Prodej nově zařízeného prostorného bytu 2+KK v osobním vlastnictví a vlastním parkovacím stáním na Husově třídě v Českých Budějovicích. Bytová jednotka o výměře 57m² je umístěna v moderní zástavbě domů ve 3 patře s výtahem nedaleko obchodního centra Globus. Bytový dům (výstavba 2016) splňuje požadavky pro náročné klienty například soukromým parkovacím stáním se závorou a kamerami. Byt má zajímavou dispozici, vstupuje se do něj velkou halou na kterou navazuje obývací prostor s balkonem, kuchyňský kout (linka se spotřebiči), ložnice, šatna, koupelna (sprchový kout, toaleta, koupelnový nábytek) Nízké měsíční náklady na bydlení 2 371,-Kč + elektřina. K bytu náleží sklep. Nemovitost je v perfektním stavu včetně veškerého vybavení, vhodná ihned k užívání - doporučujeme.

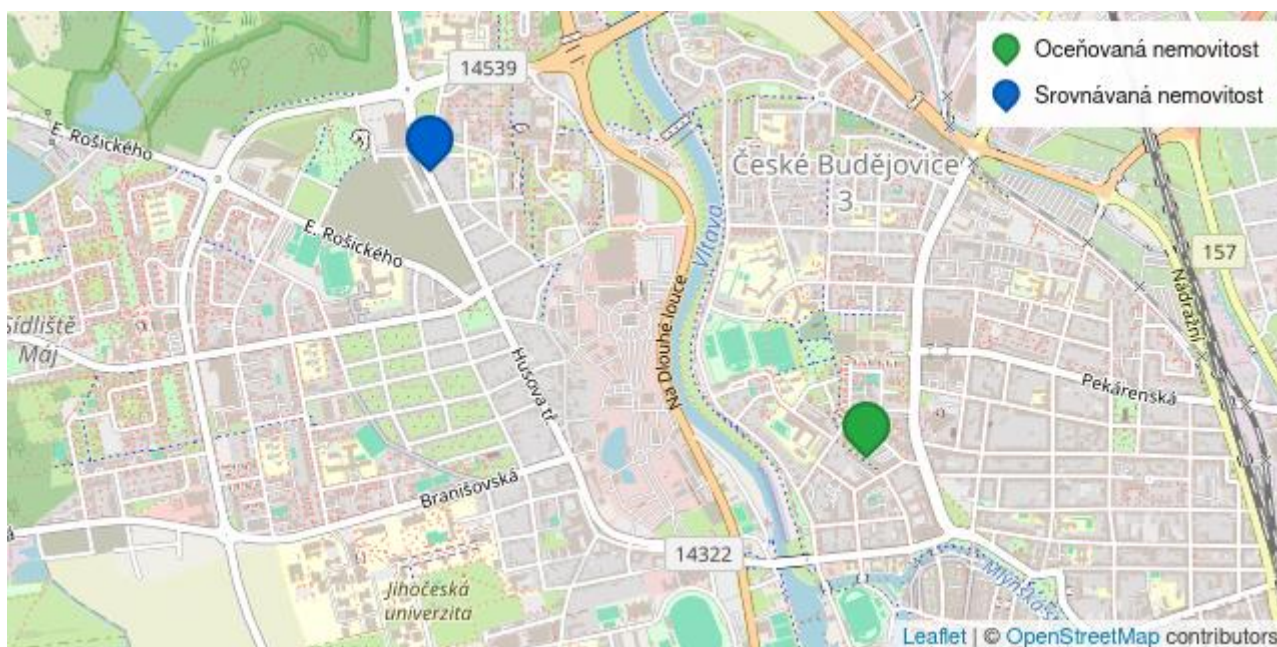
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



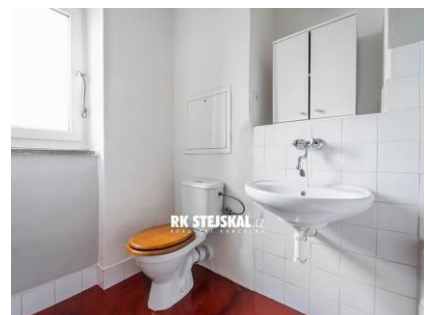
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

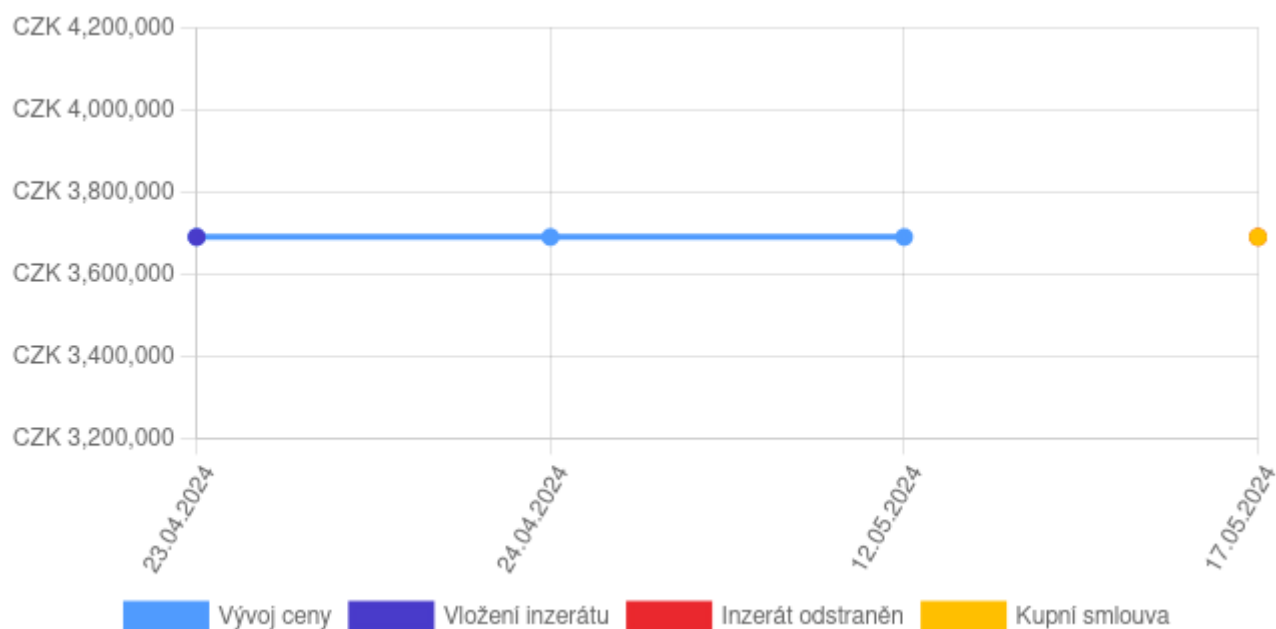
Lokalita	Pražská tř. č.p. 963/85, České Budějovice, okres České Budějovice	Cena dle KS	3 690 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.05.2024	Číslo řízení	V-5788/2024-301
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	54 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Nabízíme Vám k prodeji prostorný byt v osobním vlastnictví o užitné ploše 54 m², v ulici Pražská tř. v Českých Budějovicích. Byt o dispozici 2+1 se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu a nabízí komfortní bydlení v lukrativní části města. Byt poskytuje veškerou občanskou vybavenost v těsné blízkosti, včetně veřejné dopravy, pošty, obchodního centra IGY, lékárny, lékařského domu, školy, školky, restaurací, park a nedaleko se nachází i řeka s cyklostezkou. Rekonstrukce bytu proběhla v roce 2007 (nové rozvody, okna, plynový kotel, topná tělesa atd.). Ze zadní části bytového domu se nachází soukromé parkoviště s vyhrazeným parkovacím stáním. K bytu náleží sklep (2,6 m²) a sklepní kóje (1 m²). Dispozice bytu je následující: Po vstupu se ocitnete v chodbě, odkud se dostanete do koupelny (s vanou a toaletou) a do spíže. Dále vás chodba provede do kuchyně s jídelním koutem, která je vybavena kuchyňskou linkou, troubou, plynovým sporákem a lednicí. Z kuchyně pokračujete do prosvětleného obývacího pokoje, ze kterého je přístupná i ložnice. Veškeré pokoje jsou propojeny a jedná se o velice promyšlené dispoziční řešení. Pro více informací či objednání prohlídky neváhejte kontaktovat realitního makléře. Na koupi bytu Vám pomůžeme sjednat financování. Pro více informací kontaktujte makléře Bc. Davida Štěpku.

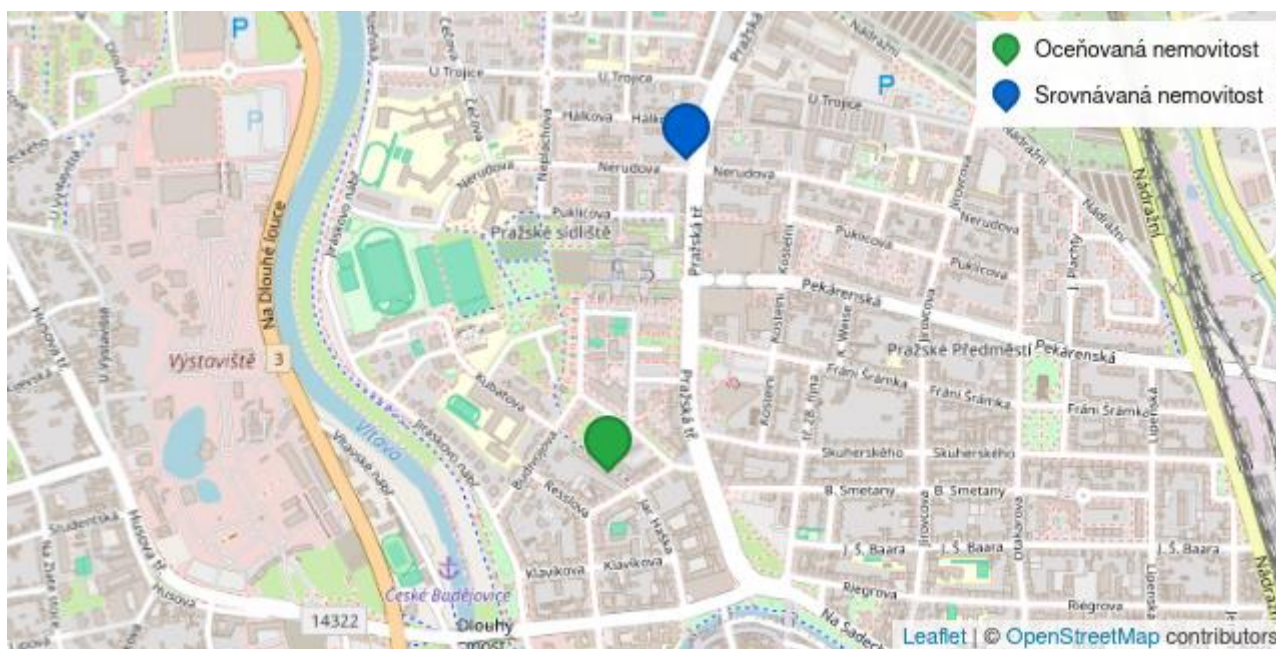
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

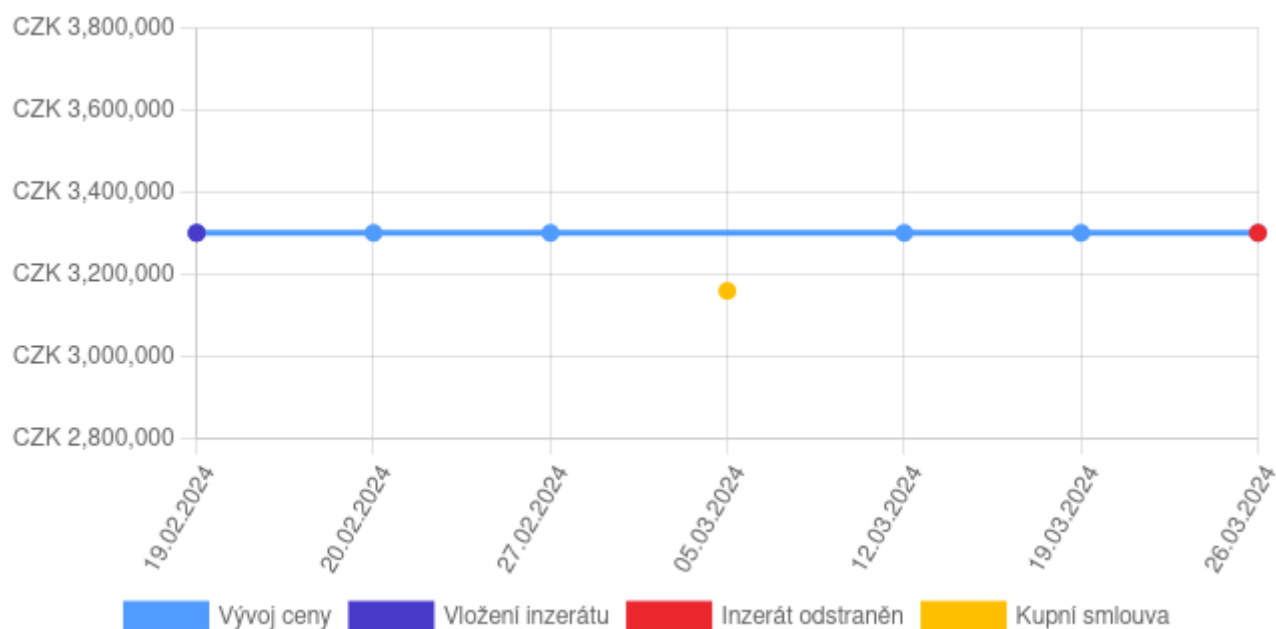
Lokalita	Nádražní č.p. 1091/74, České Budějovice, okres České Budějovice	Cena dle KS	3 159 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.03.2024	Číslo řízení	V-2681/2024-301
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Podlaží bytu	2
Podlahová plocha	50 m ²	Užitná plocha	50 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	9
Plyn	Plynovod		

Ve výhradním zastoupení majitele prodej bytu 2+1 o výměře (50,35m²) v osobním vlastnictví v ulici Nádražní, České Budějovice. Bytová jednotka má zajímavou dispozici a je umístěna v 1 patře. Bytový dům prošel celkovou rekonstrukcí, byt má původní jádro, lze ho upravit, dle představ nového majitele. Dvoupokojový byt je prostorný, má komoru a větší sklep. Náklady na bydlení 4532,-Kč (vč. F.O. - 1359,-Kč) + energie. Nemovitost obklopuje park, výborná dostupnost do centra, po koupi je ihned volný. Na fotografiích virtuální Home staging. Doporučujeme prohlídku, financování zajistíme.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

