

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27349/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 191** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **České Budějovice 6, č.p. 120, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 191), vše v k.ú. České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12278/25-51

Číslo položky v evidenci posudků:

059365/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4. 8. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 12. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 23. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12278/25-51**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 191** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 553 m², jehož součástí je stavba: **České Budějovice 6, č.p. 120, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 191), vše v k.ú. České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 12278/25-51**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 2768, pro k.ú. České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice, vyhotovený objednavatelem, dne 22.7.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice, vyhotovená objednavatelem, dne 23.7.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace, týkající se předmětu ocenění (provedené rekonstrukce, dispozice a celkové výměry bytových a nebytových prostor), dodané povinným v elektronické podobě.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4. 8. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana JUDr. Ladislava Sýkory, který umožnil pouze částečnou prohlídku předmětu ocenění (byla provedena prohlídka sklepních prostor, komerčních prostor v I. nadzemním podlaží, společných prostor v I., II. a III. nadzemním podlaží a půdy). Ostatní prostory nebyly zpřístupněny.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně a posléze upřesněny písemně v elektronické podobě.

Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý. Povinný nedoložil žádné listiny prokazující skutečnost, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, ačkoliv byl přítomen při místním šetření.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Jihočeský
Obec	České Budějovice
Katastrální území	České Budějovice 6 (622346)
Část obce	České Budějovice 6
Ulice	Nádražní 120/33
PSČ	370 01
Počet obyvatel	97 377
List vlastnictví číslo	2768
Vlastníci:	
1.	Hajas Ivan Ing. podíl 1 / 4 Suchý vršek 2111/22, Stodůlky, 15800 Praha 5
2.	Nečas František Ing. podíl 1 / 4 Roudenská 1864/13, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
3.	Sýkora Ladislav JUDr. podíl 1 / 4 Jiráskova 541, 37382 Včelná
4.	Vávra Petr Ing. podíl 1 / 4 sídl. 5. května 787, 39165 Bechyně

Celkový popis předmětu ocenění:

Předmětem ocenění je bytový dům č.p. 120, který je situován jako řadový rohový. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou s valbou krytou taškou pálenou a z části standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je podsklepený se třemi nadzemními podlažími a sestává z jednoho vchodu. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Nádražní. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 178/1, p.č. 178/9 a p.č. 338, které jsou ve vlastnictví statutárního města České Budějovice. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. V bytovém domě se nachází 5 nebytových prostor, jeden byt 2+1, tři byty 3+1 a dva byty 4+1, každý s kompletním sociálním zázemím.

V I. podzemním podlaží objektu se nachází sklepní a skladovací prostory.

V I. nadzemním podlaží se nachází chodby, společné prostory a sociální zázemí; dále prodejna levných potravin s provozním, skladovacím a sociálním zázemím; opravná oděvů (chybí vytápění a rozvod vody); prodejna tabáku (chybí vytápění, voda pouze v umyvadlu); prodejna dream tea (chybí vytápění) a nehtové studio, jehož sociální zázemí, technická místnost a kancelář je situována v objektu č.p. 1677 na pozemku p.č. 192/2, který je ve vlastnictví jiného vlastníka.

Ve II. nadzemním podlaží se vyjma společných prostor nachází byt č. 1 o dispozici 2+1, byt č. 2 o dispozici 3+1 a byt č. 3 o dispozici 4+1.

Ve III. nadzemním podlaží se vyjma společných prostor nachází byt č. 4 o dispozici 4+1, byt č. 5 o dispozici 3+1 a byt č. 6 o dispozici 3+1.

Místnost	Dispozice	Plocha v m ²	Podlaží
Levné potraviny	prodejna se zázemím	255,00	I.NP
Opravy oděvů	pouze prodejna	23,82	
Prodejna Tabáku	pouze prodejna	14,60	
Dream tea	prodejna se zázemím	20,00	
Nehtové studio	studio a masáž	99,74	
Byt č. 1	2+1	49,10	II.NP
Byt č. 2	3+1	102,00	
Byt č. 3	4+1	122,00	
Byt č. 4	4+1	122,00	III. NP
Byt č. 5	3+1	76,50	
Byt č. 6	3+1	102,00	
Sklepní prostory	plocha odborně odhadnuta*	339,20	I.PP

Tabulka č. 1 - seznam prostor

* V případě sklepních prostor byla plocha odborně odhadnuta následovně: (zastavěná plocha objektu evidovaná katastrálním úřadem 424 m² x 0,80 - zohlednění konstrukce).

Uvedené výměry jednotlivých prostor (vyjma nehtového studia) byly sděleny povinným, když s ohledem na neumožněnou prohlídku všech prostor v předmětu ocenění nebylo možné tyto výměry přesně ověřit. V případě nehtového studia byla při místním šetření naměřena plocha 99,74 m². Část nehtového studia situována v objektu č.p. 1677 na pozemku p.č. 192/2, jež je ve vlastnictví jiného vlastníka, není ve výpočtu zohledněna.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	klenbové (I. PP), dřevěné trámové s rovným podhledem
Krov, střecha:	sedlová s valbou
Krytiny střech:	taška pálená, IPA
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>měděné</i> parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky*
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky
Vnitřní obklady:	keramické*
Schody:	betonové se zábradlím
Dveře:	dřevěné náplňové*
Okna:	plastová zdvojená, výlohy
Povrchy podlah:	PVC, plovoucí podlahy, vinyl, parkety, textilní krytiny, keramická dlažba*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ 6x elektrokotel (všechny byty), plynový kotel (nehtové studio)

	LOKÁLNÍ 2x klimatizace (levné potraviny), ostatní chybí
Elektroinstalace:	220V - 400V*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená (v nebytových prostorech převážně chybí - viz popis prostor uvedený výše)*
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování*
Vnitřní plynovod:	ano, zemní plyn*
Ohřev vody:	6x elektrokotel, 1x plynový kotel (všechny současně pro vytápění), 1x el. bojler (levné potraviny)*
Vybavení kuchyní:	běžně vybavené kuchyně v bytech*
Vnitřní hygienické vybavení:	standardního provedení*
Výtahy:	chybí
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	zděná jádra v bytech*

* prvky vybavení objektu nebyly přesně zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Tabulka č. 2 - prvky vybavení objektu

Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 100 lety. Dle sdělení povinného byla v roce 2012 provedena rozsáhlá revitalizace objektu, při které byla provedena výměna původních oken za nová, do bytů byly zavedeny nové elektrické rozvaděče (vodiče v mědi) s pojistkovou skříní, ve všech bytech byla provedena rekonstrukce rozvodů vody a kanalizace a byly osazeny nové radiátory. Dále byla ve stejném roce v bytech č. 3, 4, 5 a 6 provedena oprava vnitřních omítek, byly z části zhotoveny nové stropní podhledy a v bytech č. 3 a 5 byly položeny nové vinylové podlahové krytiny. Celkový stavebnětechnický stav a údržbu hodnotíme jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část bytového domu (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 178/1) navazuje přízemní přístřešek smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- opěrná zídka z betonových tvarovek
- venkovní schody betonové
- zpevněná plocha dlážděná
- přípojky IS

Povinným bylo při místním šetření sděleno, že společně s oceňovaným bytovým domem č.p. 120 jsou využívány také stavby na sousedních pozemcích p.č. 192/2 a p.č. 192/1, kdy ovšem nebyla předložena žádná listina opravňující k užívání těchto objektů. S ohledem na skutečnost, že stavby na pozemcích p.č. 192/2 a p.č. 192/1 jsou součástí těchto pozemků, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů - třetích osob a fakt, že nebyla předložena žádná listina prokazující existenci nájemního či jiného užívacího práva, nejsou tyto stavby v rámci tohoto znaleckého posudku zohledněny.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení a komerčnímu využití
- objekt napojen na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- velmi malý přilehlý pozemek (dvorek)
- velmi omezené parkovací možnosti v místě
- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na bytovém domě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² bytových prostor

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V tomto konkrétním případě ocenění volíme jako jednotku porovnání m² obytné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:**1. Byt, ul. Jeremiášova, České Budějovice***Jednotka: České Budějovice 3, 1700/3, LV 15652**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***5.490.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Smlouva kupní + dodatek ze dne 27.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 02.05.2025.***Číslo řízení***V-4404/2025-301***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:***České Budějovice 3, 1700/3, LV 15652****2. Byt, ul. Riegrova, České Budějovice***Jednotka: České Budějovice 3, 1920/10, LV 12254**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***4.340.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Smlouva kupní + dodatek ze dne 21.11.2024 ze dne 08.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2024 11:59:50. Zápis proveden dne 03.01.2025.***Číslo řízení***V-14689/2024-301***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:***České Budějovice 3, 1920/10, LV 12254****3. Byt, ul. Jeronýmova, České Budějovice***Jednotka: České Budějovice 6, 213/5, LV 4200**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***7.790.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Smlouva kupní ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2024 15:23:35. Zápis proveden dne 17.12.2024.***Číslo řízení***V-14327/2024-301***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:***České Budějovice 6, 213/5, LV 4200**

4. Byt, ul. Chelčického, České Budějovice*Jednotka: České Budějovice 6, 96/2, LV 4028**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***5.200.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 12:29:22. Zápis proveden dne 17.06.2025.****V-6642/2025-301***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: České Budějovice 6, 96/2, LV 4028***Stanovení obvyklé ceny:**

1. Byt, ul. Jeremiášova, České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	5 490 000,– Kč	
Plocha (P)	87,40 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	62 814,65 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	9.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	66 120,68 Kč	

2. Byt, ul. Riegrova, České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	4 340 000,– Kč	
Plocha (P)	75,40 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	57 559,68 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	3.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	66 620,– Kč	

3. Byt, ul. Jeronýmova, České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	7 790 000,– Kč	
Plocha (P)	113,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	68 938,05 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	25.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	68 390,93 Kč	

4. Byt, ul. Chelčického, České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	5 200 000,– Kč	
Plocha (P)	77,52 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	67 079,46 Kč	

K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,00	srovnatelný
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	1,00	26.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	67 079,46 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		66 120,68 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	67 052,77 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		68 390,93 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	67 050,- Kč
Plocha	P	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	67 050,- Kč
Obvyklá cena		67 050,- Kč/m²

II. Obvyklá cena za 1 m² nebytových prostor

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V tomto konkrétním případě ocenění volíme jako jednotku porovnání m² podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*).

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (parkovací stání, pozemky, vedlejší stavby, venkovní úpravy atd.).

Srovnatelné nemovité věci:**1. Nebyt, ul. B. Smetany, České Budějovice***Jednotka: České Budějovice 3, 1473/1, LV 13658**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***2.000.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 26.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2024 09:44:33. Zápis proveden dne 22.05.2024.****V-4928/2024-301***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky:***České Budějovice 3, 1473/1, LV 13658****2. Nebyt, ul. Žižkova tř., České Budějovice***Jednotka: České Budějovice 6, 225/1, LV 3130**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***5.580.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2025 10:54:59. Zápis proveden dne 24.06.2025.****V-6878/2025-301***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**jednotky:***České Budějovice 6, 225/1, LV 3130**

3. Nebyt, ul. Na Nábřeží, České Budějovice

Jednotka: České Budějovice 6, 475/9, LV 5107

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2023 14:48:02. Zápis proveden dne 07.09.2023.

V-9282/2023-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

České Budějovice 6, 475/9, LV 5107

4. Nebyt, ul. Nádražní, České Budějovice

Jednotka: České Budějovice 6, 2067/101, LV 5657

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 13:44:12. Zápis proveden dne 15.12.2023.

V-13664/2023-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

157/11, LV 5658; 157/12, LV 5658; 157/13, LV 5658; 157/14, LV 5658

jednotky:

České Budějovice 6, 2067/101, LV 5657; České Budějovice 6, 2067/102, LV 5657

Stanovení obvyklé ceny:

1. Nebyt, ul. B. Smetany, České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,– Kč	
Plocha (P)	50,40 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	39 682,54 Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,91	26.4.2024
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
Jednotková cena za m ² (JC)	48 318,21 Kč	

2. Nebyt, ul. Žižkova tř., České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	5 580 000,– Kč	
Plocha (P)	147,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	37 959,18 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	29.5.2025
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
Jednotková cena za m ² (JC)	42 176,87 Kč	

3. Nebyt, ul. Na Nábřeží, České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	2 700 000,– Kč	
Plocha (P)	65,91 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	40 964,95 Kč	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná

K_{stavu}	1,00	srovnatelný
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,90	16.8.2023
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
Jednotková cena za m ² (JC)	50 574,02 Kč	

4. Nebyt, ul. Nádražní, České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	9 500 000,– Kč	
Plocha (P)	144,70 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	65 653,08 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,90	22.11.2023
$K_{příslušenství}$	1,20	lepší, nebyt včetně 4 parkovacích stání
Jednotková cena za m ² (JC)	50 658,24 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{vybavení} \times K_{datum realizace} \times K_{příslušenství})$

Minimální jednotková cena za m ²		42 176,87 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	47 931,84 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		50 658,24 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	47 930,– Kč
Plocha	P	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times P$	47 930,– Kč
Obvyklá cena		47 930,– Kč/m²

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Místnost	Cena za 1 m ²	Plocha v m ²	Obvyklá cena
Levné potraviny	47 930 Kč	255,00	12 222 000 Kč
Opravy oděvů	47 930 Kč	23,82	1 142 000 Kč
Prodejna Tabáku	47 930 Kč	14,60	700 000 Kč
Dream tea	47 930 Kč	20,00	959 000 Kč
Nehtové studio	47 930 Kč	99,74	4 781 000 Kč
Byt č. 1	67 050 Kč	49,10	3 292 000 Kč
Byt č. 2	67 050 Kč	102,00	6 839 000 Kč
Byt č. 3	67 050 Kč	122,00	8 180 000 Kč
Byt č. 4	67 050 Kč	122,00	8 180 000 Kč
Byt č. 5	67 050 Kč	76,50	5 129 000 Kč
Byt č. 6	67 050 Kč	102,00	6 839 000 Kč
Sklepní prostory	47 930 Kč	169,60 (339,2 x 0,5)*	8 129 000 Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění jako celku:			66 392 000 Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (66 392 000,- Kč / 4 * 0,80 = 13 278 400,- Kč)			
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí: (zaokrouhleno)			13 280 000,- Kč

*pozn.: koeficient započitatelné plochy uvažován ve výši 0,50, což je v souladu s metodikou České bankovní asociace.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	13 280 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 23. 7. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12278/25-51**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 191** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 553 m², jehož součástí je stavba: **České Budějovice 6, č.p. 120, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 191), vše v k.ú. České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

13 280 000,- Kč

Cena slovy: třináctmilionůdvěstěosmdesát tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

Povinným byly při místním šetření a následně také v elektronické podobě doplněny informace, týkající se podlahových ploch všech bytových i nebytových prostor, kdy s ohledem na neumožněnou celkovou prohlídku předmětu ocenění nebylo možné tyto výměry ověřit, **a proto je hlavní skutečností snižující přesnost tohoto znaleckého posudku správnost poskytnutých údajů (podlahových ploch bytových i nebytových prostor)**. V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné další podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

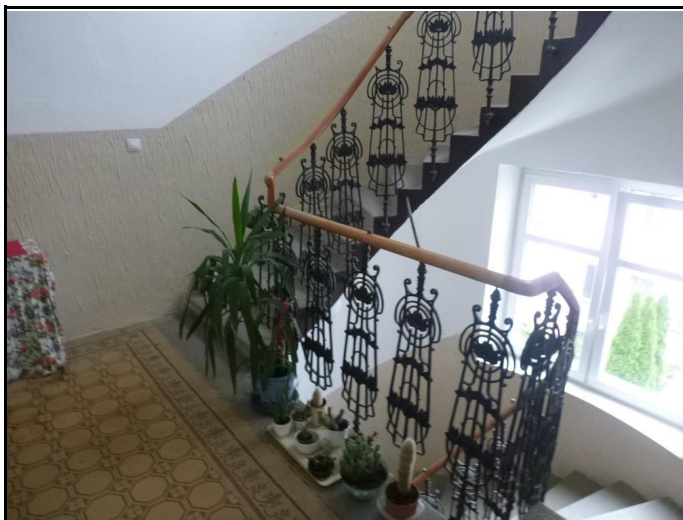
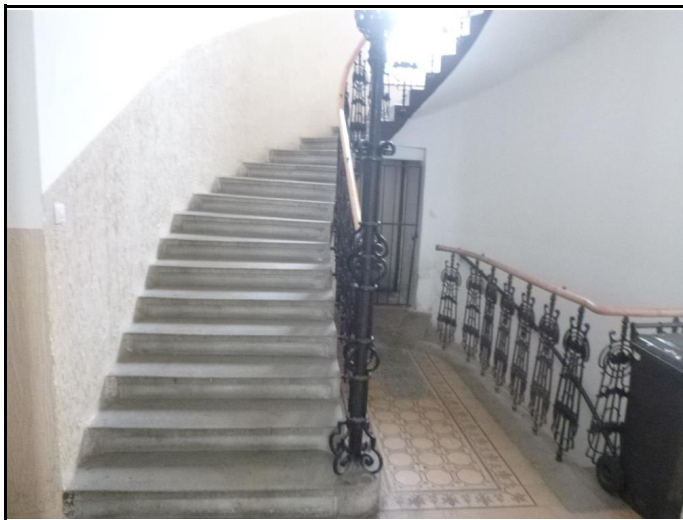
Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

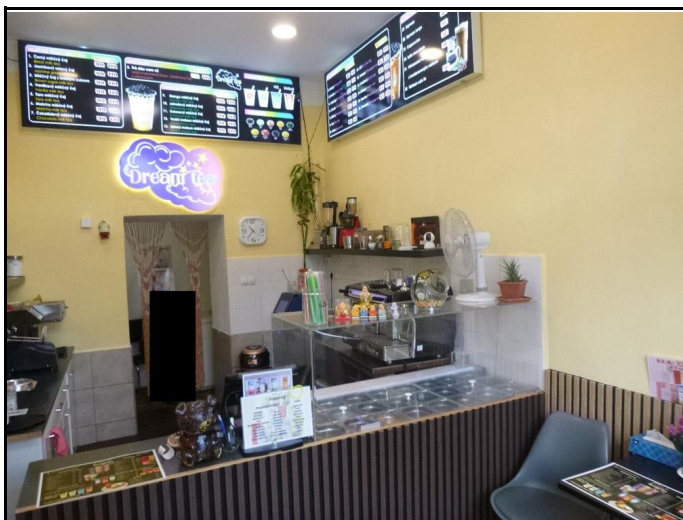
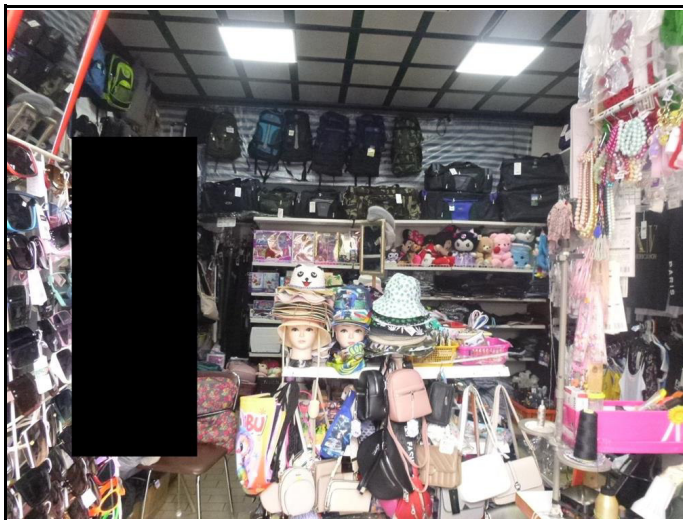
Fotodokumentace

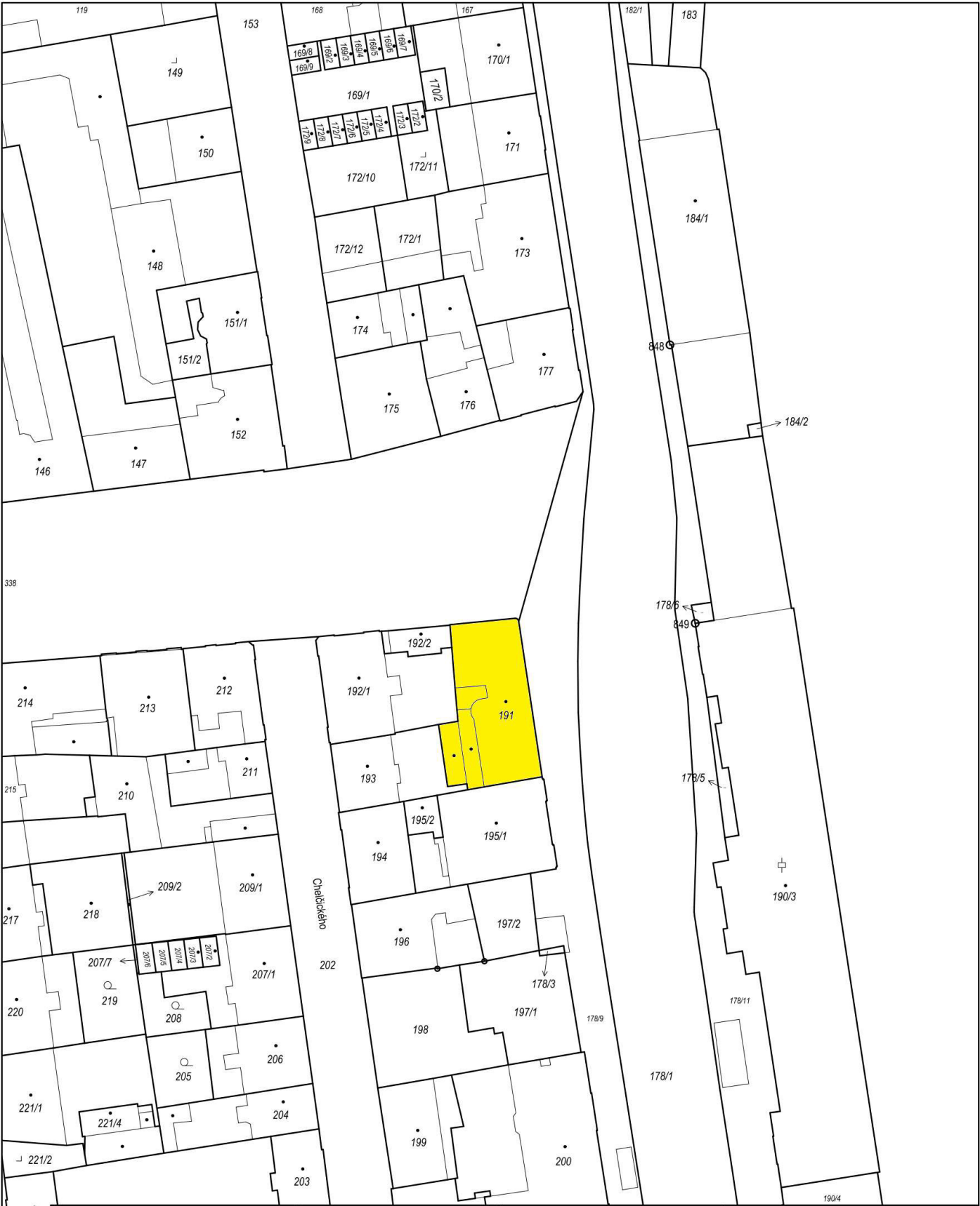
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace









Katastrální úřad pro Jihočeský kraj Katastrální pracoviště České Budějovice	Okres České Budějovice	Obec České Budějovice
	České Budějovice	České Budějovice
Kat. území České Budějovice 6	Mapový list č. ČESKÉ BUDĚJOVICE 1-3/11	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Stav k 23.07.2025 07:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 23.07.2025 07:41:20

Podpis
Číslo
Razítko

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **059365/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 9. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com