

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 046503/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Eva Šimková Chelčického 95/15, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	-
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Krčínova 1102/18, České Budějovice, okres České Budějovice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.06.2020, aktuální fotografie doloženy zadavatelem 29.05.2024
Zpracováno ke dni:	29.05.2024
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 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 17 v bytovém domě č.p. 1102/18 na pozemku parc. č. 2137/205, pro katastrální území České Budějovice 2, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely provedení dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, fotografie nemovitosti doložené zadavatelem.

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. 17 v bytovém domě č. 1102/18 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Krčínova, České Budějovice, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Ulice:	Krčínova
Katastrální území:	České Budějovice 2
Počet obyvatel:	96 417

2. Prohlídka a zaměření

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsou použity informace z místního šetření ze dne 24.06.2020, které bylo provedeno za přítomnosti paní Vraníkové. Zadavatel doložil aktuální fotografie nemovitosti. Stavebně- technický stav nemovitosti se nezměnil, pouze prováděna běžná údržba. Zpracovatel předpokládá, že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bytové družstvo Krčínova 18, Krčínova 1102/18, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice.

Nemovitosti:

Družstevní podíl spojený s užíváním bytové jednotky č. 17 v bytovém domě č.p. 1102/18, na pozemku parc. č. 2137/205, pro katastrální území České Budějovice 2, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 9 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní. V bytovém domě se nachází celkem 32 bytů, vždy 4 bytové jednotky na každém podlaží.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980. V roce 2013 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna (výměna za plastová), zateplení pláště, výměna balkonů, vstupní prostor, zaveden monitorovací systém.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

zdivo: bez vad
 střecha: bez vad
 okna: bez vad
 podlahy: bez vad
 vybavení: bez vad
 rozvody: 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 družstevním vlastnictví. Jednotka se nachází v 6. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Místnosti		
Kuchyně	Kuchyně	8,62 m ²
Pokoj	Pokoj	12,16 m ²
Pokoj	Pokoj	20,30 m ²
Pokoj	Pokoj	12,02 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	4,25 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,80 m ²
Koupelna, WC	WC	0,98 m ²
Ostatní prostory	Hala	10,34 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	2,24 m ²
Příslušenství	Balkón	2,25 m ²
Podlahová plocha		71,47 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		75,96 m ²

Bytové jádro je umakartové, avšak renovované a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: koberce
 kuchyně: plovoucí podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba
chodba: plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří digestoř.

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. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

zdivo: bez vad
okna: bez vad
podlahy: bez vad
vybavení: bez vad
rozvody: 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 - okrasné dřeviny.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Sídliště Vltava he druhé největší českobudějovické sídliště a druhé nejmladší z panelákových sídlišť.

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 vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví 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 v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Dle sdělení účetní družstva je anuita zcela splacena. Bytové družstvo čerpalo úvěr na zateplení bytového domu v roce 2005, poslední splátka úvěru proběhla v červnu 2020, úvěr je zcela splacen.

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 panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	9	
	Počet podzemních podlaží	0	
	Dům byl postaven v roce	1980	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah Rok
		okna, balkony, vstupní prostor	celková 2013
		zateplení pláště	celková 2013
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové monolitické	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna	
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý	
	Vady bytového domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	6
	Bytové jádro	umakartové renovované
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta

	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Místnosti	
		Kuchyně	Kuchyně 8,62 m ²
		Pokoj	Pokoj 12,16 m ²
		Pokoj	Pokoj 20,30 m ²
		Pokoj	Pokoj 12,02 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 4,25 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 2,80 m ²
		Koupelna, WC	WC 0,98 m ²
		Ostatní prostory	Hala 10,34 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje 2,24 m ²
		Příslušenství	Balkón 2,25 m ²
		Podlahová plocha 71,47 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 75,96 m ²	
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Plynovod	-	
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově	
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce kuchyně: plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba chodba: plovoucí podlaha	
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý	
	Rekonstrukce	renovace BJ	
	Vady bytové jednotky	zdivo: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: bez vad rozvody: bez vad	

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	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	severní část obce, sídliště Vltava
	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 v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Dle sdělení účetní družstva je anuita zcela splacena. Bytové družstvo čerpalo úvěr na zateplení bytového domu v roce 2005, poslední splátka úvěru proběhla v červnu 2020, úvěr je zcela splacen.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.05.2024 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 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.“

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

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 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: Negativní - družstevní vlastnictví	I	-0,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08

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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,075}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,931}$$

1. bytová jednotka č. 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	44 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2013
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 708,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	71,47 *	1,00 =	71,47 m ²
balkon:	2,25 *	0,17 =	0,38 m ²
sklepní koje:	2,24 *	0,10 =	0,22 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			72,07 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 obytných 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, 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,896}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,950}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 64\,708,- \text{ Kč/m}^2 * 0,896 = 57\,978,37 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,07 \text{ m}^2 * 57\,978,37 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 0,950 = 3\,890\,184,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,890\,184,55 \text{ Kč}}$$

Výsledky analýzy dat

$$1. \text{ bytová jednotka č. 17} \quad 3\,890\,184,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Zjištěná cena - celkem:} \quad \mathbf{3\,890\,184,60 \text{ Kč}}$$

$$\text{Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:} \quad \mathbf{3\,890\,180,- \text{ Kč}}$$

slovy: tři miliony osm set devadesát tisíc jedno sto osmdesát 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.

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodej nacházející se na Sídlišti Vltava v Českých Budějovicích. Nemovitosti jsou v osobním vlastnictví, tato skutečnost je zohledněna korekčním koeficientem K7

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 1102/18, 17, Krčínova, České Budějovice, okres České Budějovice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - konstrukce bytového jádra	K7 - vlastnictví
Oceňovaný objekt	Krčínova, České Budějovice, okres České Budějovice	71 m ²	panelová	velmi dobrý	3+1+balkon, sklep, 6NP, revitalizovaný BD,	renovace BJ	družstevní vlastnictví
1	Netolická č.p. 1128/7, České Budějovice, okres České Budějovice	67 m ²	panelová	velmi dobrý	3+1+balkon, 2xsklep, 4 NP, revitalizovaný BD	renovace BJ	
2	Vodňanská č.p. 1020/17, České Budějovice, okres České Budějovice	68 m ²	panelová	velmi dobrý	3+1, 4 NP,	zděné BJ	
3	Vodňanská č.p. 1025/19, České Budějovice, okres České Budějovice	69 m ²	panelová	velmi dobrý	3+1, sklepní koje, 3 NP, revitalizovaný BD	zděné BJ	

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 konstrukce bytového jádra	K7 vlastnictví	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	55 970,15 Kč	1	55 970,15 Kč	1	1.02	1	1	1.03	1	1.1	1.1556	48 431,33 Kč
2	55 735,29 Kč	1	55 735,29 Kč	1	1.01	1	1	0.97	1.05	1.1	1.1315	49 255,55 Kč
3	50 724,64 Kč	1	50 724,64 Kč	1	1.01	1	1	0.97	1.05	1.1	1.1315	44 827,43 Kč
Celkem průměr		47 504,77 Kč										
Minimum		44 827,43 Kč										
Maximum		49 255,55 Kč										
Směrodatná odchylka - s		2 354,98 Kč										
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s		45 149,79 Kč										
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s		49 859,76 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, vybavení a příslušenství. K6 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K7 zohledňuje vlastnictví bytové jednotky. Srovnávané nemovitosti jsou v osobním vlastnictví.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$47\,504,77 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 71 \text{ m}^2$$

$$= 3\,372\,839 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3\,373\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu **3 890 180 Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **3 373 000 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.

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách. Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

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 družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 17 v bytovém domě č.p. 1102/18 na pozemku parc. č. 2137/205, pro katastrální území České Budějovice 2, 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

3.373.000,- Kč

Slovy: třímilióny třístadesát tisíc 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, 03.06.2024



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Ostatní údaje:

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.

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 046503/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2137/205
Obec:	České Budějovice [544256]
Katastrální území:	České Budějovice 2 [621943]
Číslo LV:	2112
Výměra [m ²]:	388
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	České Budějovice 2 [403873] č. p. 1102; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2137/205
Stavební objekt:	č. p. 1102
Ulice:	Krčínova
Adresní místa:	Krčínova 1102/18

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo Krčínova 18, Krčínova 1102/18, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

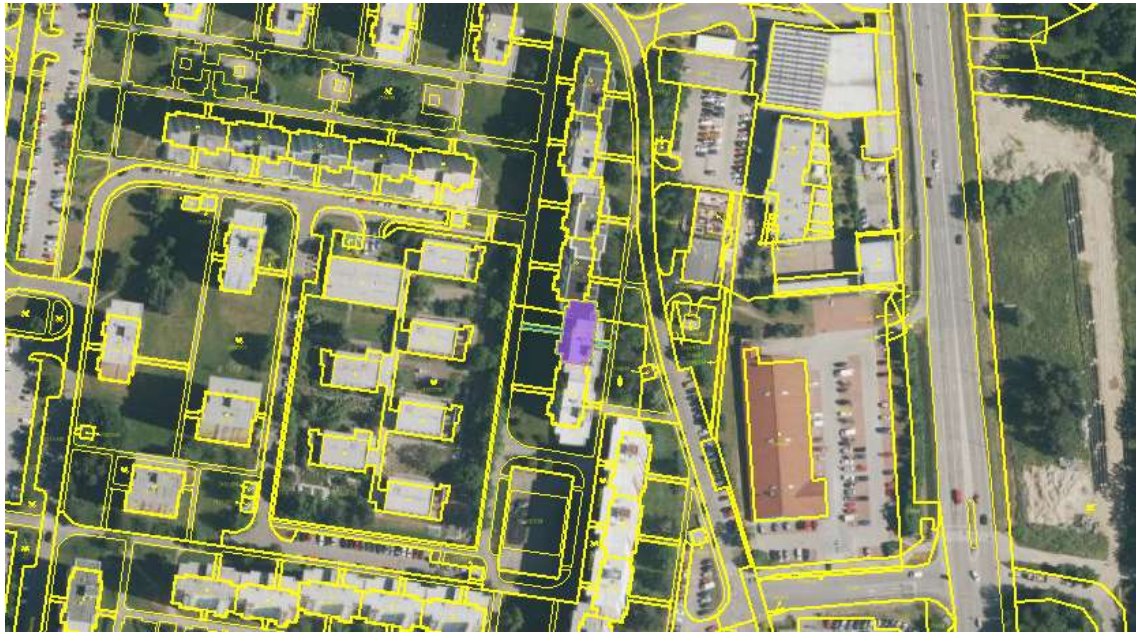
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

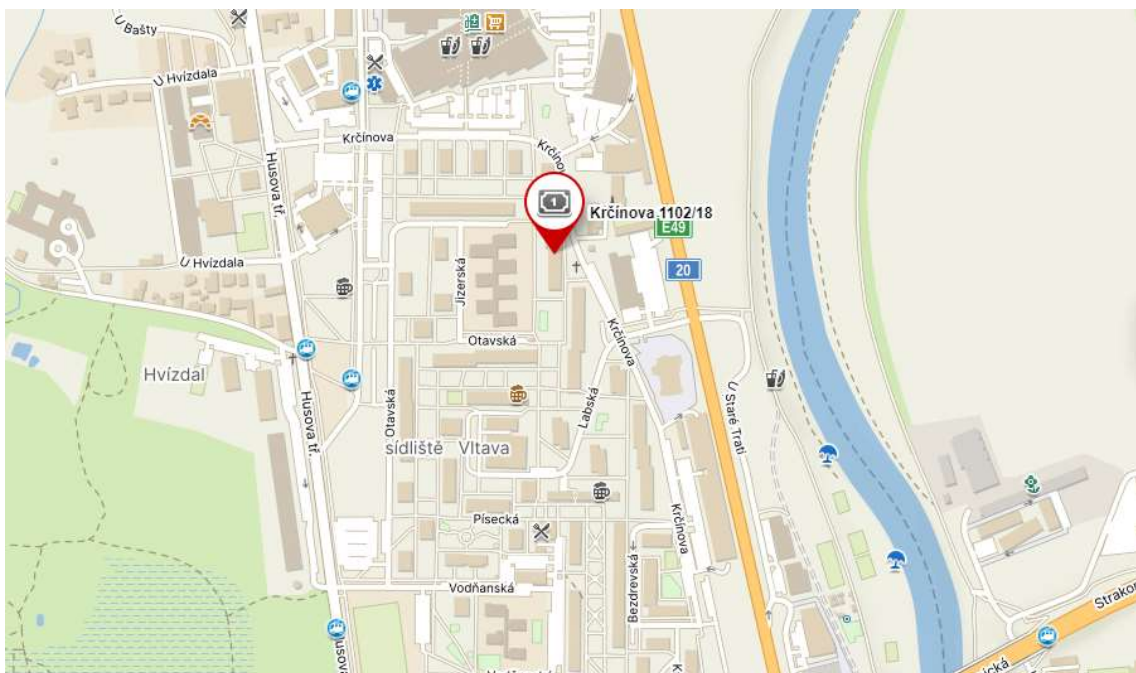
Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Ortofotomapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

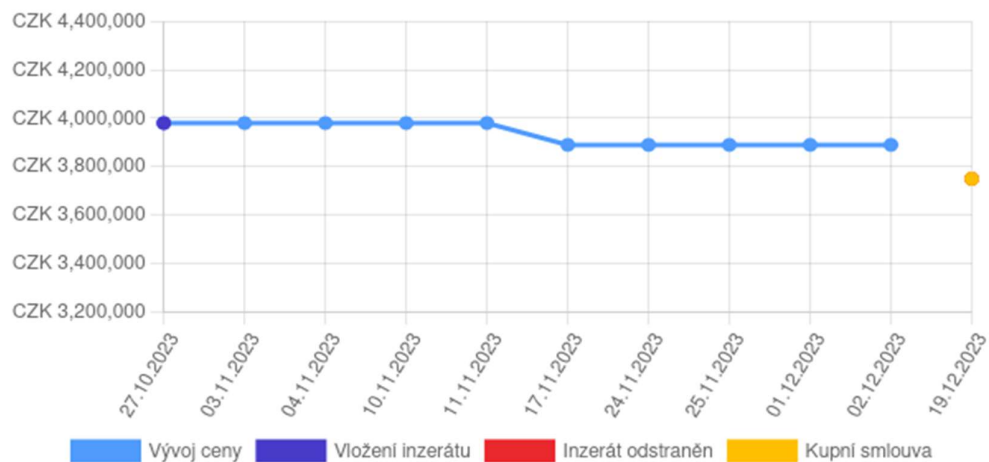


Byt, 67 m², Netolická č.p. 1128/7, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3 750 000 Kč

Lokalita: Netolická č.p. 1128/7, České Budějovice, okres České Budějovice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Netolická č.p. 1128/7, České Budějovice, okres České Budějovice	Cena dle KS	3 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.12.2023	Číslo řízení	V-14883/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	4	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	67 m ²	Užitná plocha	67 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	9
Voda	Vodovod		

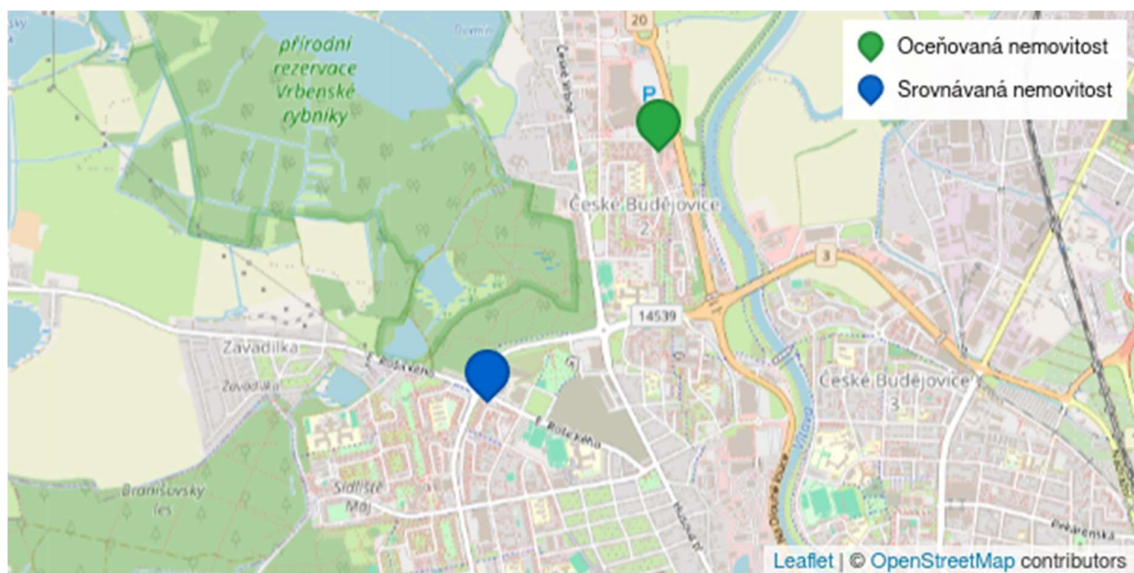
Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 s balkonem na adrese Netolická, České Budějovice. Byt o celkové ploše 67 m² je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci. Dům prošel také celkovou rekonstrukcí, včetně výtahu. Byt se nachází ve 4. podlaží panelového domu. K dispozici jsou také dva sklepy. Byt je vybavený skříněmi na chodbě s rekonstruovaným jádrem, plastovými okny. Orientace bytu je na východ. Okolí nabízí kompletní občanskou vybavenost včetně školy, školky, zdravotnických zařízení, pošty, supermarketu a široké sítě obchodů a služeb tak i blízkost přírody k procházkám a sportu. Tento byt představuje skvělou příležitost pro ty, kteří hledají prostorné a dobře situované bydlení v Českých Budějovicích. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Navrhujeme Vám výhodné financování. více

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

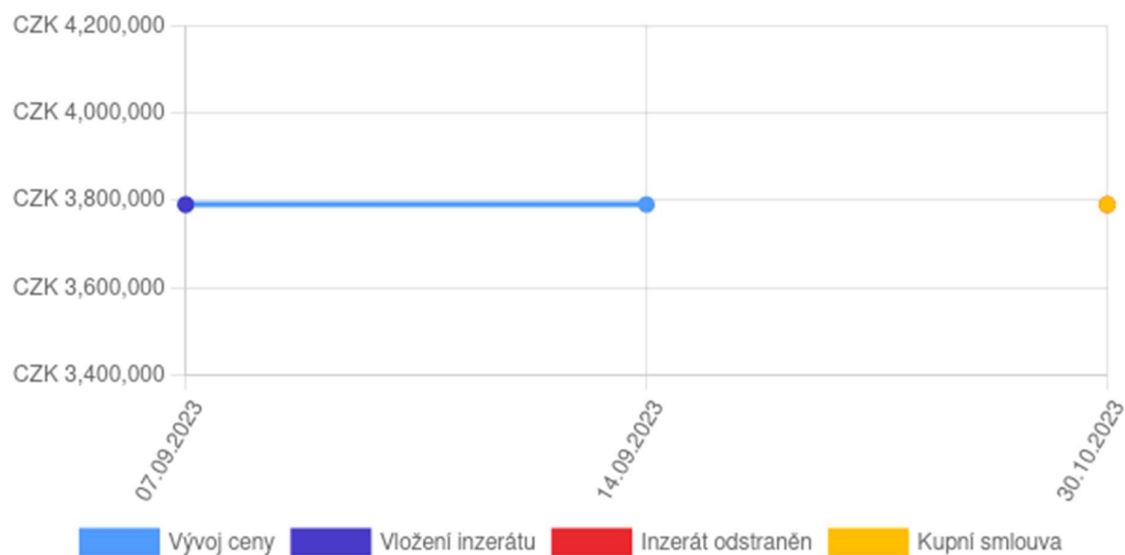


Byt, 68 m², Vodňanská č.p. 1020/17, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3 790 000 Kč

Lokalita: Vodňanská č.p. 1020/17, České Budějovice, okres České Budějovice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vodňanská č.p. 1020/17, České Budějovice, okres České Budějovice	Cena dle KS	3 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.10.2023	Číslo řízení	V-12606/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	cena včetně právního a realitního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	4
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	68 m ²
Užitná plocha	68 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Sídliště	Kanalizace	Veřejná kanalizace

**Počet nadzemních
podlaží domu** 9

Plyn

Plynovod

Tato část Českých Budějovic a ulice Vodňanská jsou oblíbeným místem pro bydlení díky svému klidnému prostředí a skvělé občanské vybavenosti. V okolí bytu najdete školu a školku, které jsou doslova na dosah. Obchodní centrum Géčko, Globus, Lidl a mnoho dalších obchodů máte do deseti minut chůze od bytu. Kvalitní spojení s centem města díky MHD, nový sportovní areál ČEZ Vltava, přírodní rezervace Vrbenské rybníky a blízkost cyklistické stezky s přímým napojením na Hlubokou nad Vltavou patří k dalším bonusům této lokality. Byt klade důraz na potřeby moderní rodiny a poskytuje vše, co potřebujete pro pohodlné bydlení. Světlou ložnici a dětský pokoj, prostornou chodbu a halu, moderní kuchyni, prostorný obývací pokoj, praktickou koupelnu a samostatné wc. Užitná plocha bytu je 68 m² a bytu patří sklepní koje o velikosti 1,5 m². Dům prošel revitalizací (fasáda se zateplením, plastová okna, rozvody vody a odpadu) a je vybaven prostorným výtahem, prostorem pro kočárky i kola. Byt byl zrekonstruován, má moderní kuchyni, koupelnu a WC. Klíčové výhody: - Lokalita ideální pro rodiny s dětmi, blízko škol, školek a dětských hřišť. - Funkční prostor bytu pro moderní způsob bydlení s prostornou halou. - Kuchyně, koupelna a WC po rekonstrukci. - Skvělá občanská vybavenost. - Rozvolněná zástavba a dostatek zeleně. Pro více informací nebo prohlídku mě neváhejte kontaktovat. Těšíme se na setkání s vámi a vaší rodinou. více

4. Fotodokumentace

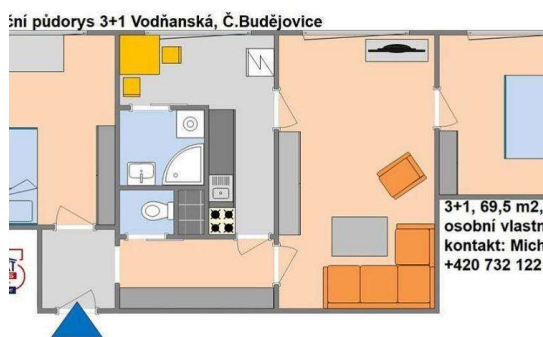


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

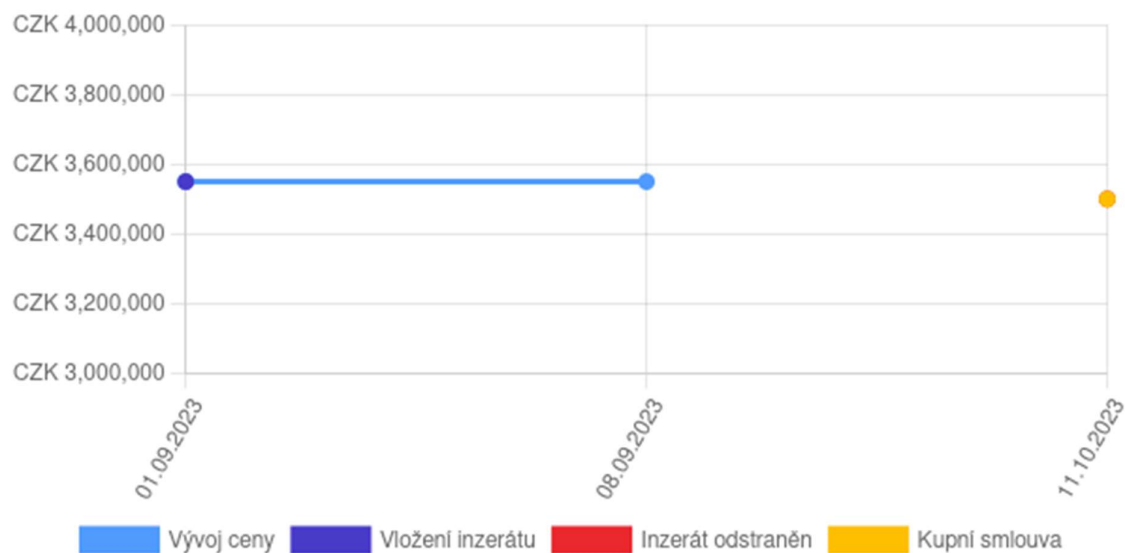


Byt, 69 m², Vodňanská č.p. 1025/19, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3 500 000 Kč

Lokalita: Vodňanská č.p. 1025/19, České Budějovice, okres České Budějovice

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

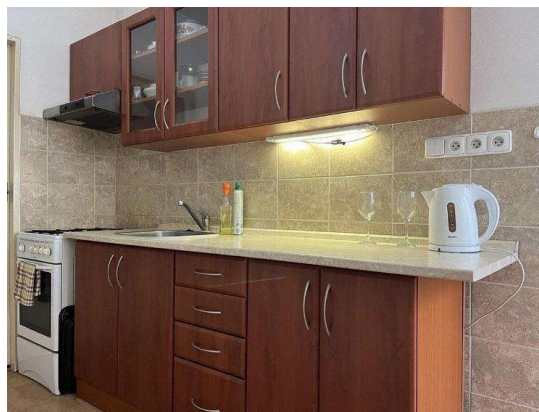


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vodňanská č.p. 1025/19, České Budějovice, okres České Budějovice	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2023	Číslo řízení	V-11773/2023-301
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	2
Podlahová plocha	69 m ²	Užitná plocha	70 m ²
Dispozice	3+1	Počet nadzemních podlaží domu	9

Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme ke koupi byt 3+1 v osobním vlastnictví v Českých Budějovicích. Byt se nachází ve druhém patře (3NP) udržovaného panelového domu v ulici Vodňanská na sídlišti Vltava. Dům je pravidelně udržován, zateplen, okna jsou plastová a je zde zánovní výtah. Jde o byt o dispozici 3+1 69 m² a se sklepní kóji 0,9 m². Jádru bytu bylo vyžděno a vznikla tak prostorná koupelna se sprchovým koutem a samostatným WC. Rozvody vody a odpadu jsou nové, elektřina je nová v jádře. Byt je po výmalbě plně obývatelný a nevyžaduje žádné velké stavební úpravy. V chodbě je prostorná moderní vestavěná skříň. Je zaveden internet a kabelová televize. Lokalita je atraktivní z mnoha důvodů: 100 m potraviny Trefa, 100 m večerka, 5 minut chůze Lidl, Globus s OC Gěčko, 5 minut chůze zastávka MHD Otavská a Vltava střed, dostupné parkování, cyklostezka do centra a na Hlubokou nad Vltavou, Vrbenské rybníky. Prostě není této lokalitě co vytknout. Náklady na bydlení jsou ve výši 3.394,- Kč (z toho fond oprav 1.341,- Kč) + elektřina, kabelová televize a internet. Prozatím uvidíme energetickou třídu náročnosti budovy ve třídě G. Více informací, prohlídku nemovitosti a možnosti financování Vám zajistí makléř zakázky Michal Kubát.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

