

# Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

znalecká kancelář v oboru ekonomika

---

## OCENĚNÍ

číslo 23/201/2024

obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/5 pozemků p.č.1203/22, p.č.1203/40  
p.č.1208/17 v k.ú. České Budějovice 4, vše obec a okr. České Budějovice

---

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.  
se sídlem Kostelní 1287/6, 370 01 České Budějovice

T: 608 977 288 E: info@znaleckyustav.info W: www.znaleckyustav.info  
IČ 076 10 327 – zapsaná v oddílu C., vložce číslo 28159  
obchodního rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích

## ÚVODNÍ LIST

<b>Zadavatel:</b>	<b>SNVCB Budějovice s.r.o.</b> IČO: 142 87 919 Senovážné nám. 1736 370 01 České Budějovice
<b>Znalecký úkol:</b>	Stanovení výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/5 pozemků p.č.1203/22, p.č.1203/40 p.č.1208/17 v k.ú. České Budějovice 4, vše obec a okr. České Budějovice
<b>Posouzení stanoveno ke dni:</b>	12.11.2024
<b>Datum vypracování:</b>	14.11.2024
<b>Počet vyhotovení:</b>	3 (zadavatel -2 x a archiv ústavu - 1 x)
<b>Počet stran:</b>	23 (z toho 4 strany příloh)
<b>Znalecká kancelář:</b>	Znalecký ústav České Budějovice, s.r.o. Kostelní 1287/6 370 04 České Budějovice
<b>Kontaktní osoby:</b>	Ing. Pavel Vlček, jednatel společnosti

## Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- A. za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
- B. převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
- C. nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
- D. tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
- E. hodnota, nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel, nebo účely.

## Obecné podmínky poskytovaných služeb

Služby zajišťované znaleckou kanceláří Znalecký ústav České Budějovice s.r.o. byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracovali jsme jako nezávislý dodavatel. Platba za naše služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku.

Předpokládali jsme, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které nám byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou naším majetkem. Tyto údaje budeme uchovávat nejméně pět let.

Náš znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Náš znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhrazujeme si právo zahrnout osobu zadavatele do seznamu našich klientů.

Budeme, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

**Obsah****1. Zadání**

## 1.1. Úkol

**2. Výčet podkladů**

## 2.1. Základní pojmy a metody ocenění

## 2.2. Přehled podkladů

**3. Nález**

## 3.1. Místopis

## 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

**4. Ocenění**

## 4.1. Ocenění porovnávací metodou

## 1. pozemky p.č. 1203/22, p.č. 1203/40 a p.č. 1208/17

**5. Závěr**

## 5.1. Citace zadané odborné otázky, odpověď

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Úkol

Znaleckým úkolem je stanovit cenu nemovitosti - spoluvlastnického podílu 1/5 pozemků p.č.1203/22, p.č.1203/40 p.č.1208/17 v k.ú. České Budějovice 4, vše obec a okr. České Budějovice pro účely směny.

Toto ocenění vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu v podmínkách volného trhu. Ocenění bylo zpracováno k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k období listopad 2024. Místní šetření bylo provedeno dne 11. listopadu 2024.

Oceňovaný majetek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví č. 365 pro katastrální území České Budějovice 4 a obec České Budějovice, okres České Budějovice.

Obvyklá cena je chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoli nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoliv omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédl a při zpracování ocenění jsem vzal v úvahu následující faktory:

Polohu, velikost a využitelnost pozemku.

Velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav.

Nejvyšší a nejlepší využití majetku.

Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu.

Náklady na pořízení majetku jako nového snižené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.

Výměry pozemků byly převzaty z podkladů specifikovaných v části „Podklady“ ocenění, a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Základní pojmy a metody ocenění

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto ocenění byly použity níže uvedené metody a přístupy.

**Cena zjištěná** (administrativní, úřední) je cena zjištěná - vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda** - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

#### Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní

ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

## 2.2. Přehled podkladů

- kopie výpisu z informačního systému Města České Budějovice LV č. 365 pro k.ú. České Budějovice 4, vše obec a okr. Č. Budějovice
- kopie katastrální mapy pro k.ú. České Budějovice 4
- informace o cenách obchodovaných pozemků  
<https://www.c-budejovice.cz/smlouvy-uzavrene-mestem-ceske-budejovice>
- aktuální internetová nabídka RK [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.jiho.ceskereality.cz](http://www.jiho.ceskereality.cz)
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace sdělené vlastníkem – objednatelem

### Odborná literatura

Champness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, LEGES, Praha, 2013
Ort, P.	Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Cvičení z oceňování nemovitostí – díl I. BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha, 2008
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha, 2015
Philips, L.	The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, Chicago, 2001.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Místopis

**České Budějovice** jsou statutární město v okrese České Budějovice a správní a kulturní metropole Jihočeského kraje. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Žije v nich přibližně 97 tisíc obyvatel, v aglomeraci pak kolem 170 tisíc obyvatel. Historické centrum bylo roku 1980 vyhlášeno městskou památkovou rezervací. Ve městě sídlí Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích a biskup římskokatolické českobudějovické diecéze

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### Vlastnické a evidenční údaje

Viz přílohy

#### Základní informace

Název předmětu ocenění:	spoluvlastnický podíl 1/5 pozemků p.č.1203/22, p.č.1203/40 p.č.1208/17
Adresa předmětu ocenění:	České Budějovice 4 370 01 České Budějovice
LV:	365
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 4

**Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.11.2024 za přítomnosti znalce.

**Dokumentace a skutečnost**

K ocenění nebyla předložena jiná stavebně právní dokumentace.

**Celkový popis nemovité věci**

Dotčené pozemky jsou v evidenci v KN vedeny p.č.1203/22 - vodní plocha, p.č.1203/40 - ostatní plocha a p.č.1208/17 - travní porost v k.ú. České Budějovice 4. Podle platného územního plánu jsou pozemky v k.ú. České Budějovice 4 situovány v oblasti pozemků zemědělského půdního fondu. Tato skutečnost byla zohledněna při výpočtu ocenění pozemku.



## 4. OCENĚNÍ

## 4.1. Ocenění porovnávací metodou

## 1. pozemky p.č.1203/22, p.č.1203/40 a p.č.1208/17

Název	Parcelní číslo	Výměra [m2]
vodní plocha	1203/22	91
ostatní plocha	1203/40	37
travní porost	1208/17	651

Pozemek: 1208/18, LV 888

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 550.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 10:09:03. Zápis proveden dne 24.08.2022.

V-9857/2022-301

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

642, LV 647 k.ú. Hůry; 1203/23, LV 888; 1203/41, LV 888; 1208/18, LV 888

Výměra pozemku 1332 m2 (2930 m2)

k.ú. České Budějovice 4, Hůry



Pozemek: 1211/29, LV 1192

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.010.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 26.05.2023.

V-5005/2023-301

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

pozemky: 1206/13, LV 1192; 1211/29, LV 1192; 1214/15, LV 1192; 1246/1, LV 1192

Výměra pozemku 2886 m2 (3 682 m2)

k.ú. České Budějovice 4



**Pozemek: 1206/10, LV 1606**

**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.050.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

**Číslo řízení**

**Smlouva kupní ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 07.07.2023.**

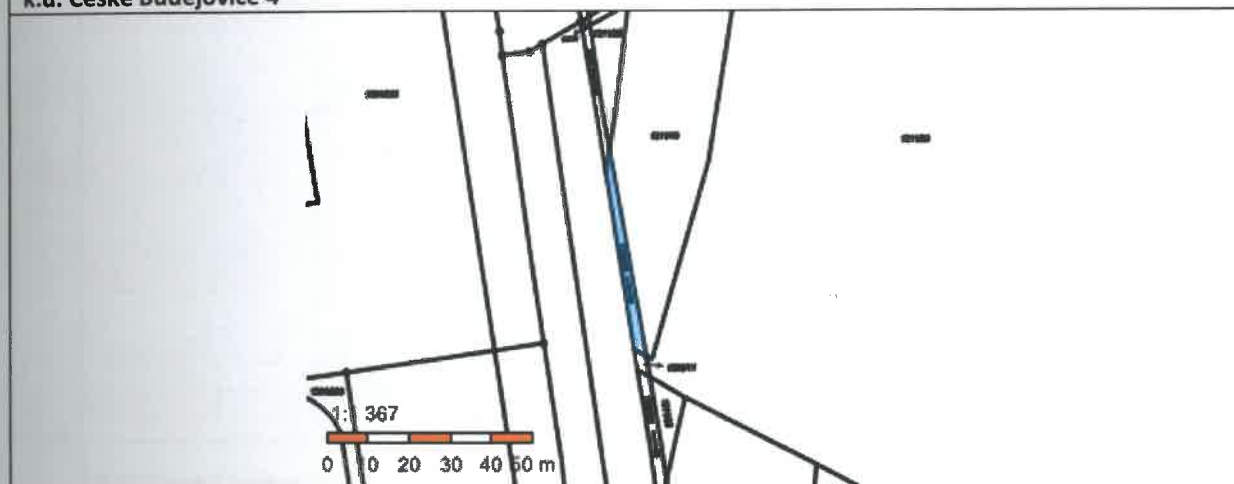
**V-6746/2023-301**

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

**pozemky: 1206/9, LV 1606; 1206/10, LV 1606; 1206/12, LV 1606; 1211/19, LV 1606; 1211/25, LV 1606; 1211/28, LV 1606; 1214/14, LV 1606; 1245/3, LV 1606; 1245/5, LV 1606**

**Výměra pozemku 104 m<sup>2</sup> ( 3 507 m<sup>2</sup>)**

**k.ú. České Budějovice 4**



**Pozemek: 10/89, LV 1263**

**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 232.500,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

**Číslo řízení**

**Smlouva kupní ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 17.09.2020.**

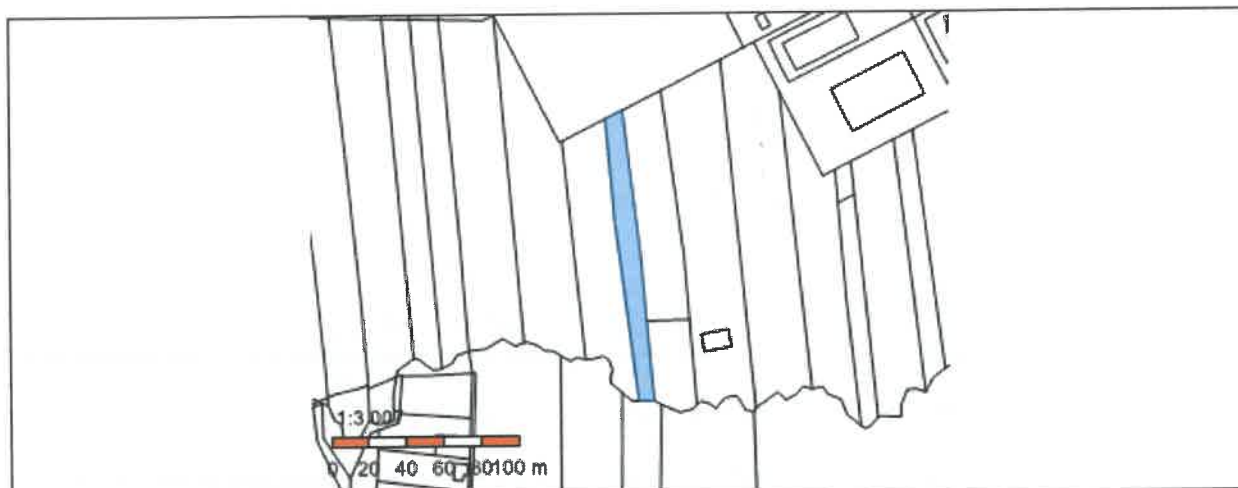
**V-10784/2020-301**

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

**pozemky: 10/89, LV 1263**

**Výměra pozemku 1550 m<sup>2</sup>**

**k.ú. České Budějovice 4**



**Pozemek: 523/13, LV 721**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**200.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 10:39:28. Zápis proveden dne 16.03.2022.**

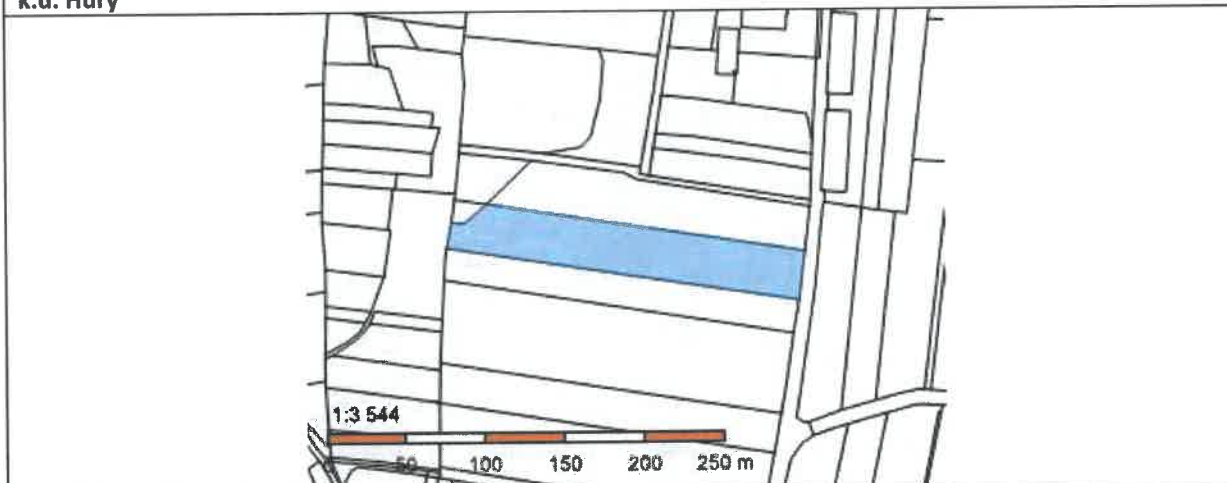
**V-2564/2022-301**

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

**493/9, LV 721; 523/11, LV 744; 523/13, LV 721**

**Výměra pozemku 6662 m2 (10213 m2)**

**k.ú. Hůry**



**Pozemek: 537/3, LV 81**

*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí*

**462.000,00 CZK**

*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí*

*Číslo řízení*

**Smlouva kupní ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2020 11:51:32. Zápis proveden dne 22.10.2020.**

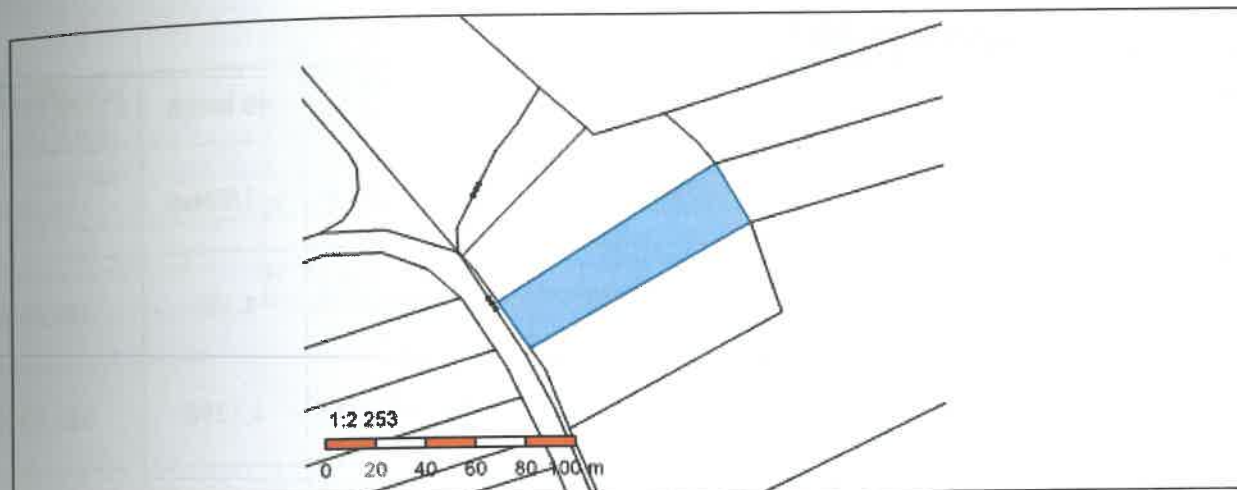
**V-12844/2020-301**

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

**537/3, LV 81; 537/12, LV 81**

**Výměra pozemku 3526 m2 (17104 m2)**

**k.ú. Hůry**



Pozemek: 297/9, LV 443

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

380.775,00 CZK

Číslo řízení

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

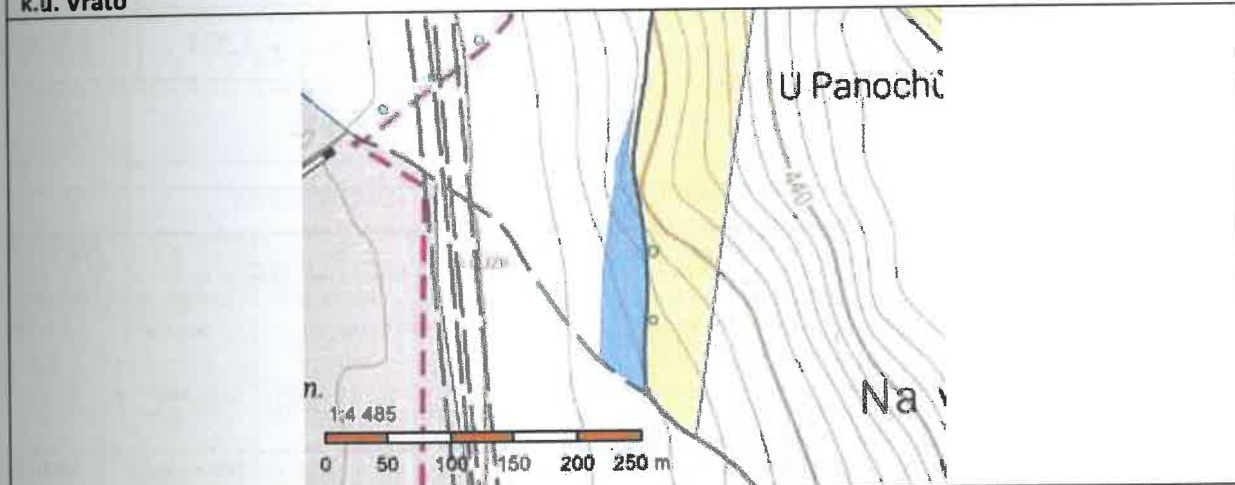
Smlouva kupní ze dne 15.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020 08:30:58. Zápis proveden dne 14.05.2020.

V-4818/2020-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 297/9, LV 443

Výměra pozemku 5077 m<sup>2</sup>

k.ú. Vráto





### Realizované prodeje pozemků v obci České Budějovice

	označení pozemku	výměra pozemků	celková cena (Cc)	HB index	jednotková cena (Jc)
1	pozemek p.č.1208/18 a další dle LV č. 888 v k.ú. České Budějovice 4 a LV č. 647 k.ú. Hůry, realizace prodeje VIII/2022	1332 (2930)	550 000,00 Kč	1,221	229,20 Kč
2	pozemek p.č.1211/29 a další dle LV č. 1192 v k.ú. České Budějovice 4, realizace prodeje V/2023	2886 (3682)	1 010 000,00 Kč	1,119	306,95 Kč
3	pozemky p.č.1206/10 a další dle LV č. 1606 v k.ú. České Budějovice 4, realizace prodeje VI/2023	104 (3507)	1 050 000,00 Kč	1,1190	335,03 Kč
4	pozemek p.č.10/89 dle LV č. 1263 v k.ú. České Budějovice 4, realizace prodeje VIII/2020	1550	232 500,00 Kč	1,850	277,50 Kč
5	pozemky p.č.523/13 a další dle LV č. 721 a 744 v k.ú. Hůry, realizace prodeje VIII/2020	6662 (10213)	200 000,00 Kč	1,85	36,23 Kč
6	pozemky p.č.537/3 a p.č.537/12 dle LV č. 81 v k.ú. Hůry, realizace prodeje IX/2020	3526 (17104)	462 000,00 Kč	1,850	5,00 Kč
7	pozemky p.č.297/9 dle LV č. 443 v k.ú. Vráto, realizace prodeje IV/2020	5077	380 775,00 Kč	1,954	146,69 Kč

		Vzorky						
		1	2	3	4	5	6	7
k1 ... koeficient lokality	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	1	1	1	1	1	1	1
k2 ... koeficient součástí a příslušens tví	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	1	1	1	1	1	1	1
k3 ... koeficient stavu infrastruk tury	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	1	1	1	1	1	1	1
k4 ... koeficient příslušens tví a služeb	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	1	1	1	1	1	1	1

k5 ... koeficient velikosti pozemku	slovně	Vzorek je v tomto ohledu menší	Vzorek je v tomto ohledu menší	Vzorek je v tomto ohledu menší	Vzorek je v tomto ohledu menší	Vzorek je v tomto ohledu menší	Vzorek je v tomto ohledu menší	Vzorek je v tomto ohledu menší
	číselně	0,9	0,9	0,9	0,85	0,95	0,90	0,9
<b>Celková korekce</b>								
		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,85</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>

Vzorek č.	plocha pozemků [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč]	Celková korekce	UJC [Kč]
1	1332 (2930)	229,20 Kč	0,90	206,28 Kč
2	2886 (3682)	306,95 Kč	0,90	276,26 Kč
3	104 (3507)	335,03 Kč	0,90	301,53 Kč
4	1550	277,50 Kč	0,85	235,88 Kč
5	6662 (10213)	36,23 Kč	0,95	34,42 Kč
6	3526 (17104)	5,00 Kč	0,90	4,50 Kč
7	5077	146,69 Kč	0,90	132,03 Kč

průměr:	170,12 Kč
medián:	206,28 Kč

max	301,53 Kč
min	4,50 Kč
dolní kvartil	83,22 Kč
<b>Medián JC ( Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>206,28 Kč</b>
horní kvartil	256,07 Kč

## REKAPITULACE

kategorie pozemku	p.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	Jedn. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	cena (Kč)
vodní plocha	1203/22	91	83,22 Kč	7 573,11 Kč
ostatní plocha	1203/40	37	206,28 Kč	7 632,29 Kč
travní porost	1208/17	651	206,28 Kč	134 287,08 Kč
pozemky dle LV č. 365 celkem				149 492,48 Kč
<b>spoluvlastnický podíl 1/5 pozemků dle LV č. 365</b>				<b>23 918,80 Kč</b>

### Postup a odůvodnění

**Obvyklá cena** (obecná, tržní) - vyjadřuje porovnání stavu oceňované nemovitosti v poměru s prodejem stejného, popřípadě obdobného majetku v dané lokalitě ke dni ocenění. Přitom byly analyzovány okolnosti, které mají na cenu vliv, do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim. Současně jsou analyzovány ostatní parametry jako dopravní dostupnost, stav infrastruktury, lokalita včetně hodnocení záplavového území atd.

Pro ocenění spoluvlastnických podílů není ustálená metodika, s ohledem na skutečnost, že obzvláště minoritní podíly nejsou běžně obchodovány, není jejich hodnota odpovídající aritmetickému podílu. Vypočtená hodnota je ještě redukována s ohledem na jeho prodejnost, vdaném případě jej obvyklá cena spoluvlastnického podílu redukována koeficientem 0,8.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky, odpověď

Obvyklá cena v místě a čase předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s ustanovením zák. č. 237/2020 a prováděcí vyhl. Č. 424/2021 Sb. a na základě srovnání s obdobnými nemovitostmi a jejich realizovaných kupních cen srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a se znalostí skutečné infrastruktury a vybavenosti. Jde o stanovení ceny vycházející ze známých skutečností ke dni místního šetření (dne 12. listopadu 2024) jako hodnoty vypočtené porovnávací metodou. Dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty mohou se změnami obecných tržních podmínek na realitním trhu doznat změn.

obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/5 pozemků p.č.1203/22, p.č.1203/40 p.č.1208/17 v k.ú. České Budějovice 4, obec a okr. České Budějovice ke dni 12.7.2024 činí

**23 900,- Kč**

*(Slovy: dvacetitřítisíc devětset korun českých)*

Neprováděl jsem žádná šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat výnos v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.



### OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány naším šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržné hodnoty pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu této zprávy.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoli potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

## OSVĚDČENÍ

### Prohlášení

Případné návrhy znalce/odhadce uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném vyjádření nebo v podobném dokumentu, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.

### Vyjádření ve smyslu GDPR

Zadavatel tohoto ocenění bere na vědomí, že zpracovatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných vyjádření nebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavatelích, jako jsou jejich osobní údaje a kontaktní informace (adresa, apod.).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných vyjádření a obdobných elaborátů, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR, a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí, a znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný elaborát, může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel převzetím znaleckého posudku, odborného vyjádření nebo podobného dokumentu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

Zadavatel se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací.

Zadavatel na základě písemné žádosti má právo být z této evidence zhotovitele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel zpracovává pouze takové osobní údaje, kterých povaha nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného ocenění.
2. Zpracované ocenění zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.
3. Při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak, jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
4. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné

V Českých Budějovicích, dne 14. listopadu 2024

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

Ing. Pavel Vlček

Jednatel



### **Autorská práva**

Toto ocenění využívá ochrany autorského zákona (Zákon č. 121/2000 Sb.–v platném znění), tudíž žádná část textu tohoto ocenění nesmí být žádným způsobem přenášena v jakékoliv podobě a formě, kopírována, reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů, bez předchozího svolení zhotovitele.

V Českých Budějovicích, dne 14. listopadu 2024

Toto ocenění pro podepsanou znaleckou kancelář zpracoval a případně může v souladu s ustanovením § 22 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, osobně stvrdit jeho správnost a podat žádaná vysvětlení znalec Ing. Pavel Vlček.

Prohlašujeme ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu, že jsme si vědomi následků vědomě nepravdivého ocenění.

V Českých Budějovicích, dne 14. listopadu 2024

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.  
Ing. Pavel Vlček  
jednatel



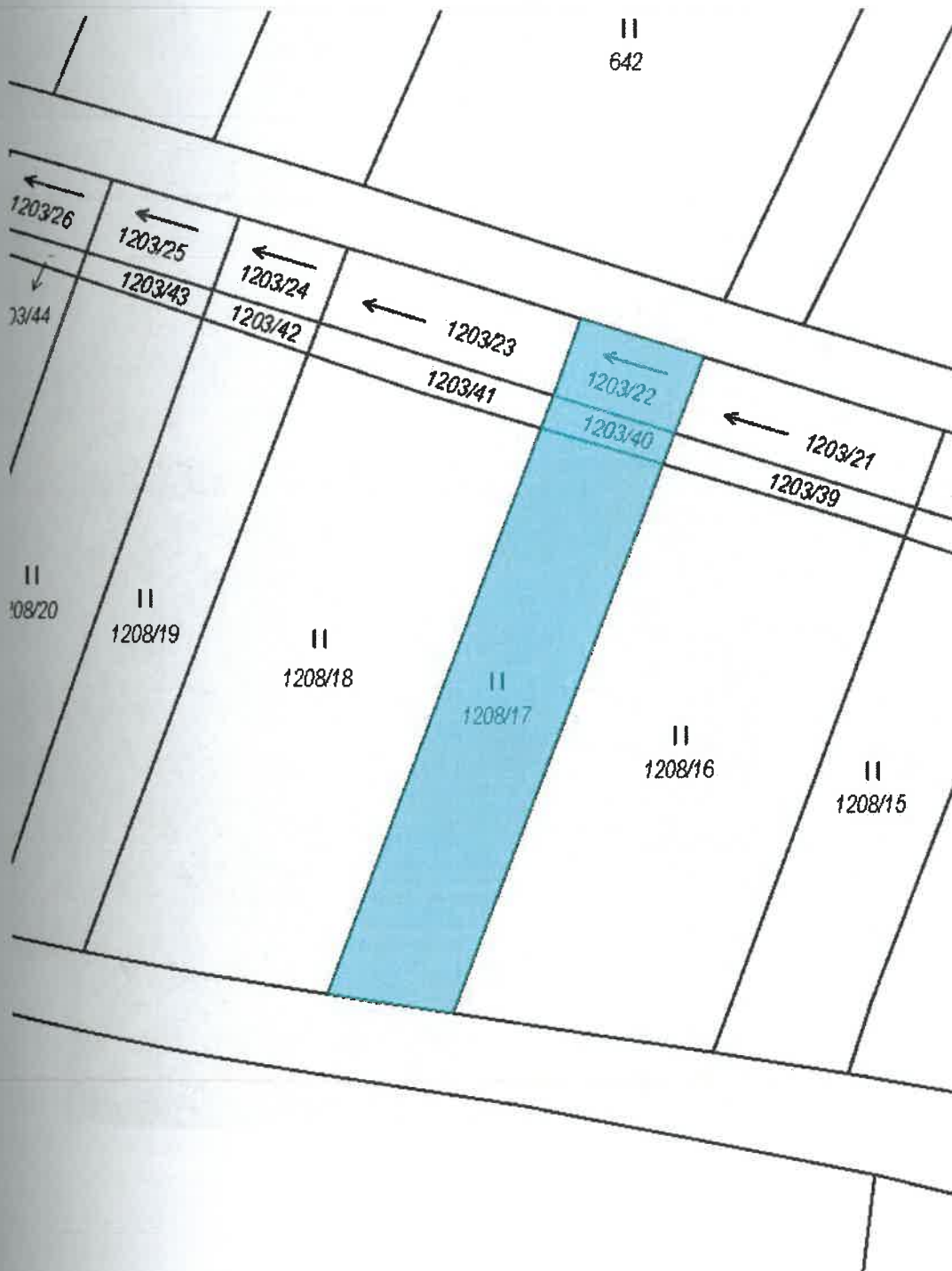
## PŘÍLOHY OCENĚNÍ

č: 21/201/2024

počet stran A4 v příloze:

mapy	2
kopie části územního plánu	1
kopie LV č. 365	1

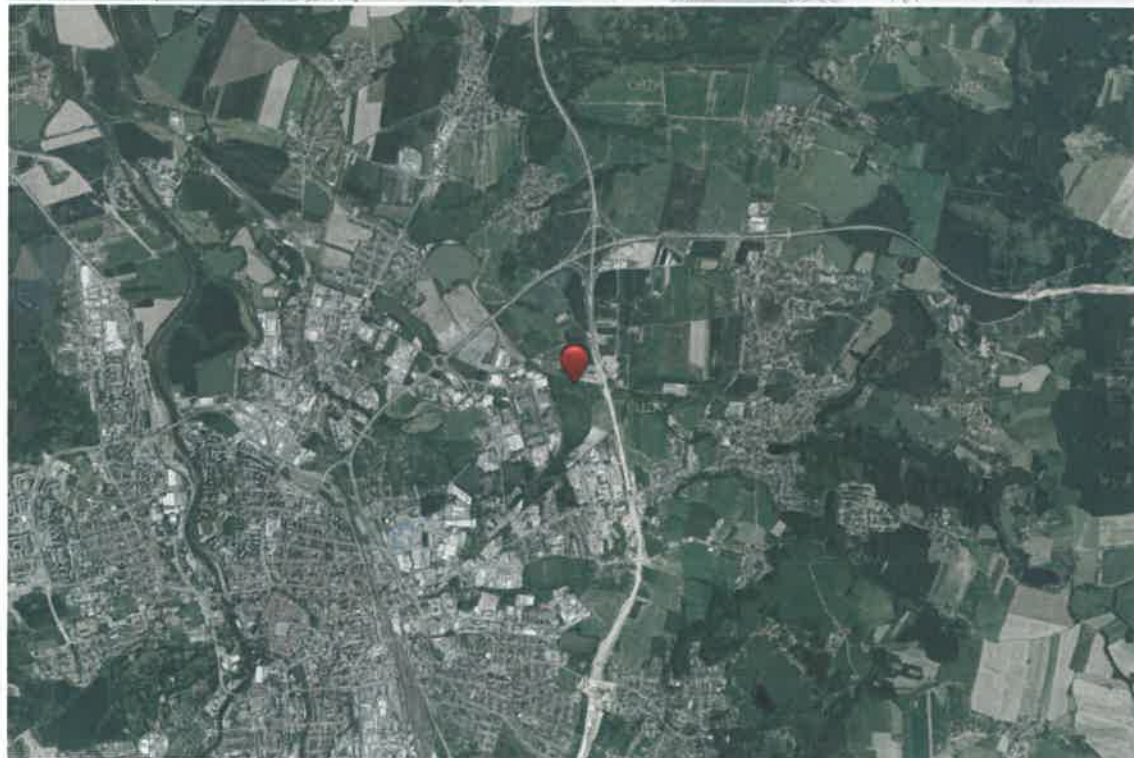
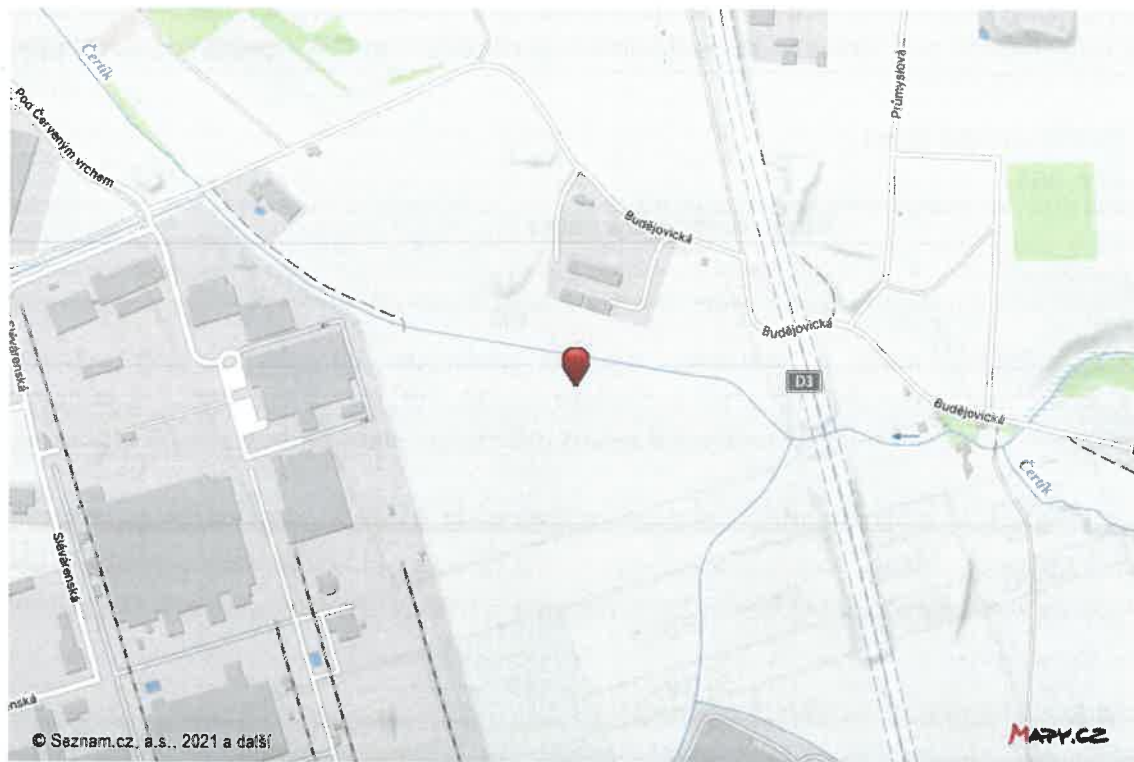
### Kopie katastrální mapy



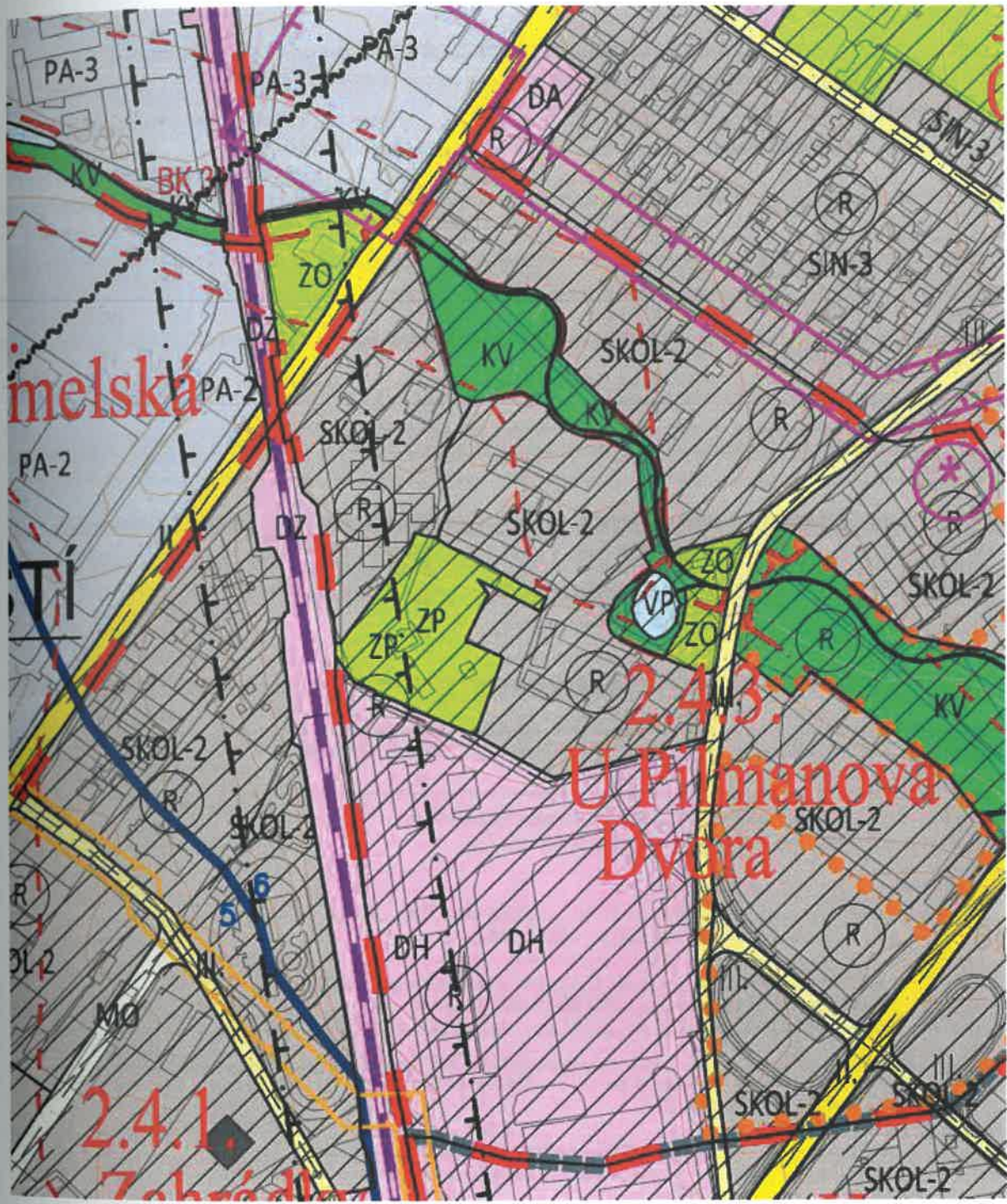
Pozemky dle LV č. 365 v k.ú. České Budějovice 4



### Mapa oblasti







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2024 14:35:02

Okres: CE0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice  
 Katastrální území: 622222 České Budějovice 4 List vlastnictví: 365  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Janovec Marcel, Urbáškova 43, Vícemilice, 68501 Bučovice	730314/5520	1/5
Janovec Rostislav, Dobrovského 1069/53, Přívos, 70200 Ostrava	741205/5200	1/5
Podruhová Jaroslava, Dlouhá 1032/20, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice	516115/107	1/5
SNVCE Budějovice s.r.o., Senovášné nám. 1736, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	14287919	1/5
Votruba Petr Ing., Lesní 779, 37341 Hluboká nad Vltavou	770413/1237	1/5

## Nemovitosti

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1203/22	91	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	
1203/40	37	ostatní plocha	jiná plocha	
1208/17	651	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

11 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

12 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 40.967,- Kč s příslušenstvím.

k podílu 1/5

Oprávnění pro

B2 Impact Czech Republic s.r.o., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04191536

Povinnost k

Podruhová Jaroslava, Dlouhá 1032/20, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice, RČ/IČO: 516115/107

Parcela: 1203/22, Parcela: 1203/40, Parcela: 1208/17

Listina Exekuční příkaz o sřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Prachatice č.j. 40EX-11736/2009 -10 ze dne 23.01.2010. Právní moc ke dni 09.02.2010.

E-1241/2010-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 10:04:26. Zápis proveden dne 17.03.2023.

V-1695/2023-301

Paženi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 46.196,83 Kč s příslušenstvím.

k podílu 1/5

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Janovec Rostislav, Dobrovského 1069/53, Přívos, 70200

Nemovitosti jsou v zapsaném stavu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.



