ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066592/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 213/22 Český Krumlov pro exekuční řízení č.j. 217 EX 00185/26.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ČESKÝ KRUMLOV, Mgr. Tomáš Tunkl, soudní exekutor**
	Tovární 197, 381 01 Český Krumlov

OBVYKLÁ CENA	**3 180 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 17.9.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 17.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 213/22 (byt) v budově Nádražní Předměstí č.p. 212, 213 (bytový dům, LV 3654) na pozemku parc. č. St. 2074 (LV 3654) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2074 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3971/267621 v kat. území Český Krumlov, obec Český Krumlov, část obce Nádražní Předměstí, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 4272.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.9.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Tunkla o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.8.2026 pod č.j. 217 EX 00185/26-157,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 3.9.2026,

- list vlastnictví č. 4272 ze dne 2.8.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 3654 ze dne 2.8.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.8.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.8.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 11.8.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2640/2026-302. Podání k okamžiku 10.6.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #2144904,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3356/2025-302. Podání k okamžiku 21.7.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2769/2025-302. Podání k okamžiku 16.6.2025,

- kopie prohlášení vlastníka.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Český Krumlov, k.ú. Český Krumlov
Adresa nemovité věci:	Za Nádražím 213, 381 01 Český Krumlov

Místopis

Město Český Krumlov se nachází v Jihočeském kraji, cca 15 km severozápadně od města Kaplice, cca 23 jihozápadně od města Trhové Sviny a cca 21 km jihozápadně od statutárního města České Budějovice. Městem protéká řeka Vltava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, zámek a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Nádražní Předměstí v ulici Za Nádražím č.p. 213 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Český Krumlov, žel. st." se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Český Krumlov" se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 1500/30	Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní bytový dům panelové konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 48 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 213/22 se nachází v budově č.p. 213 ve 2. NP a její dispozice je 1+1. Hlavní místnosti jsou orientovány na jihovýchodní světovou stranu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	14,49 m^2
pokoj	16,22 m^2
předsíň	2,08 m^2
WC	0,97 m^2
koupelna	2,58 m^2
sklep	3,37 m^2
užitná plocha	**39,71** m^2

K bytu patří balkon (2,16 m^2). Plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 39,71 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 3971/267621.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. St. 2074 (LV 3654) stojí bytový dům s č.p. 212, 213. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 432 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1500/30, který je ve vlastnictví města Český Krumlov.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 3.9.2026 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 30 m^2 do 40 m^2,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Český Krumlov.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 213/22 Český Krumlov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	39,71 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Jednotka č. 212/42 Český Krumlov - Nádražní Předměstí

Lokalita: Za Nádražím č.p. 212

Popis: Zrekonstruovaný byt v osobním vlastnictví s dispozicí 1+1 o celkové podlahové ploše 38 m2. Byt se nachází v Českém Krumlově, v ulici Za Nádražím, ve 4. patře panelového domu s výtahem. Součástí bytu je balkón a sklep. Samozřejmostí je možnost využívání společných prostor domu. Byt je v pěkném stavu po rekonstrukci. Součástí rekonstrukce bylo vyzdění jádra, nová koupelna se sprchovým koutem i nová kuchyňská linka. Bytový dům je kompletně revitalizovaný se zateplenou fasádou, novým výtahem, balkony jednotlivých bytů, plastovými okny a centrální plynovou kotelnou v domě, která zajišťuje vytápění i ohřev vody. Orientace bytu a tedy i balkonu je jižním směrem. Dům je po rekonstrukci.

Užitná plocha: 37,95 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10.6.2026 (V-2640/2026-302)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 190 000	37,95	84 058	0,90	**75 652**

2. Jednotka č. 216/15 Český Krumlov - Nádražní Předměstí

Lokalita: Za Nádražím č.p. 216

Popis: Byt č. 216/15 se nachází ve městě Český Krumlov v části Nádražní Předměstí v ulici Za Nádražím č.p. 216. Dům má 7 nadzemních podlaží. V budově je výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 32,30 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,92
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 21.7.2025 (V-3356/2025-302)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 160 000	32,30	97 833	0,91	**89 028**

3. Jednotka č. 212/32 Český Krumlov - Nádražní Předměstí

Lokalita: Za Nádražím č.p. 212

Popis: Byt č. 212/32 se nachází ve městě Český Krumlov v části Nádražní Předměstí v ulici Za Nádražím č.p. 212. Byt o dispozici 1+1 se nachází ve 3.NP a sestává z kuchyně, pokoje, koupelny, WC, předsíně a sklepa. K bytu patří balkon. Dům má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 37,61 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 16.6.2025 (V-2769/2025-302)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 940 000	37,61	78 171	0,97	**75 826**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Jednotka č. 212/42 Český Krumlov - Nádražní Předměstí											75 652,-
3 190 000,-	38	84 058,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	
2. Jednotka č. 216/15 Český Krumlov - Nádražní Předměstí											89 028,-
3 160 000,-	32	97 833,-	1,10	0,92	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,91	
3. Jednotka č. 212/32 Český Krumlov - Nádražní Předměstí											75 826,-
2 940 000,-	38	78 171,-	1,10	0,98	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,97	

Minimální jednotková porovnávací cena	75 652 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 169 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	89 028 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**80 169 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,71 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 183 511 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 213/22 Český Krumlov 3 183 511,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 183 511 Kč**

Obvyklá cena	**3 180 000 Kč**
slovy: Tři miliony jedno sto osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

- sklep, balkon,
- dopravní dostupnost a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 213/22 (byt) v budově Nádražní Předměstí č.p. 212, 213 (bytový dům, LV 3654) na pozemku parc. č. St. 2074 (LV 3654) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2074 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3971/267621 v kat. území Český Krumlov, obec Český Krumlov, část obce Nádražní Předměstí, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 4272.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.180.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 213/22 (byt) v budově Nádražní Předměstí č.p. 212, 213 (bytový dům, LV 3654) na pozemku parc. č. St. 2074 (LV 3654) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2074 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3971/267621 v kat. území Český Krumlov, obec Český Krumlov, část obce Nádražní Předměstí, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 4272.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklep.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.180.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**3 180 000 Kč**
slovy: Tři miliony jedno sto osmdesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4272	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3654	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066592/2026.

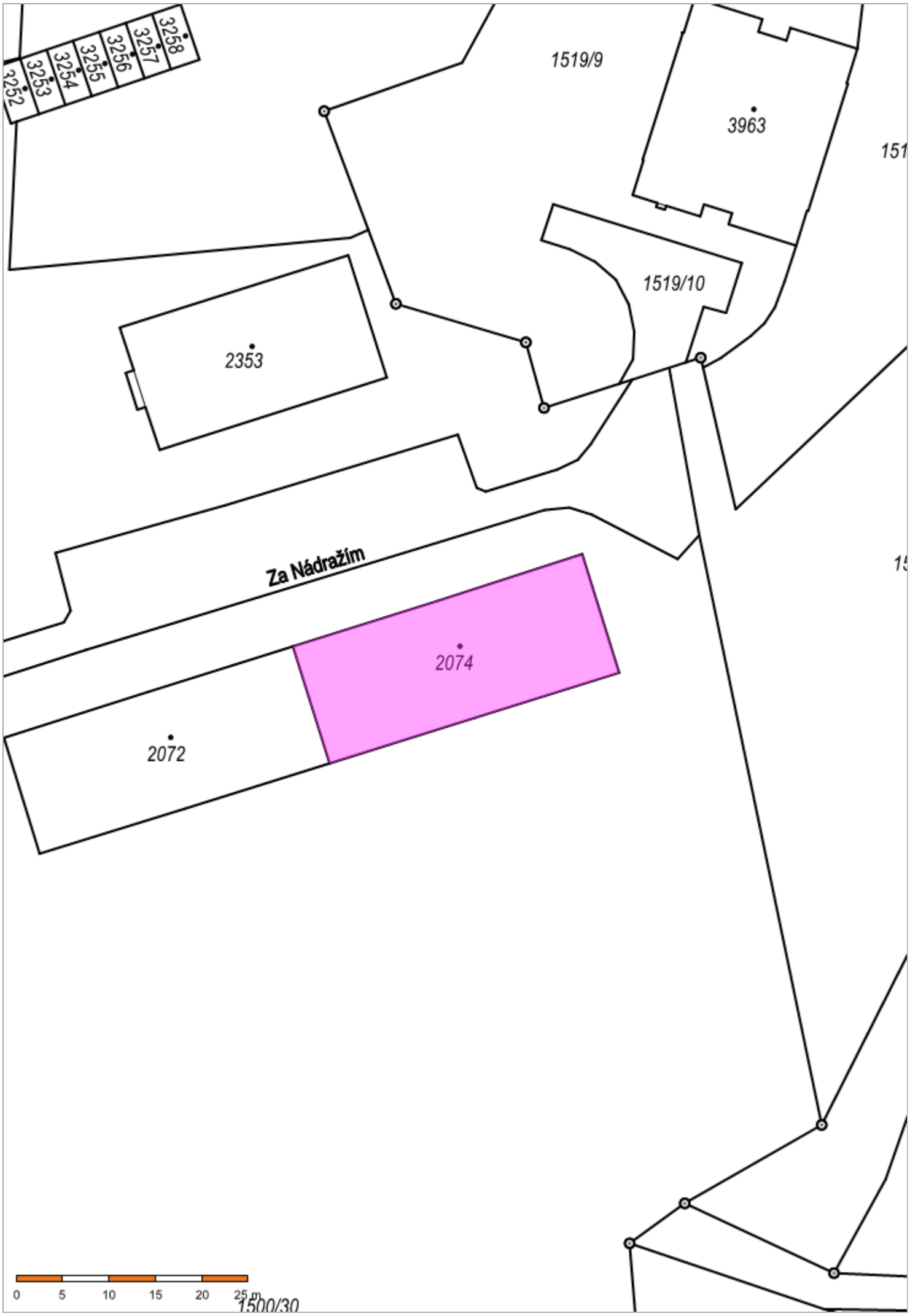
V Praze 17.9.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.17 16:54:08 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


3252
3253
3254
3255
3256
3257
3258
1519/9
3963
151
1519/10
2353
Za Nádražím
2074
2072
15
0
5
10
15
20
25 m
1500/30


1500/99
1500/98
3641
1500/97
2388
3641
1498/1
1500/74
1498/2
1519/9
1519/6
1500/33
2353
719/1
1519/3
Za Nádražím
2074
2072
2076
1500/30
721/2
2084
1500/26
2078
0
10
20
30
40
50 m


Za Nádražím č.p. 213, Český Krumlov - Nádražní Předměstí
Nádražní Předměstí
Latrán
Vnitřní Město ČESKÝ KRUMLOV
0 100 200 300 400 500 m

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.08.2026 18:35:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00185/26 pro Soudní exekutor Tunkl Tomáš, Mgr.

Okres: **CZ0312 Český Krumlov** Obec: **545392 Český Krumlov**

Kat.území: **622931 Český Krumlov** List vlastnictví: **3654**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Berková Lenka, Dělnická 560/97, Prostřední Suchá, 73564 Havířov	**745707/1358**	**3331/267621**
	Bezděková Zdeňka, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**505207/042**	**6481/267621**
	Chuchlová Jiřina, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**465907/077**	**6640/267621**
	Chvalová Daniela, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**515929/051**	**6271/267621**
	Čada Vladimír, Všehrdova 439/11, Malá Strana, 11800 Praha 1	**440626/151**	**3761/267621**
	Doležalová Kateřina, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**805312/1362**	**6640/267621**
SJ	**Dvořák Petr a Dvořáková Jana, č.p. 1, 38232 Mirkovice**	**810602/1352** **845514/1343**	**1265/89207**
SJ	**Fišer Radek Ing. a Fišerová Eva Ing., Straňany 87, 37007 Doudleby, Dobrovodská 2728/38a, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice**	**690918/2764** **715326/0829**	**3331/267621**
	Fleischmann Zdeněk, Za Plevnem 122, Domoradice, 38101 Český Krumlov	**650806/1747**	**3761/267621**
	Hammerlindl Jan, Urbinská 141, Domoradice, 38101 Český Krumlov	**661017/0446**	**6271/267621**
	Holá Dagmar, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**716220/1343**	**6305/2140968**
	Hyrák Jaroslav, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**440619/429**	**2232/89207**
	Jakešová Dagmar, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**726123/1351**	**6272/267621**
	Jiříček Petr, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**690913/1350**	**6662/267621**
	Jobová Irena, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**585114/1241**	**6271/267621**
	Kalista Miloš, Za Nádražím 214, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**760825/1343**	**3761/267621**
	Kapoun Karel, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**741114/1342**	**6271/267621**
	Kašáková Eva, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**755223/1236**	**6640/267621**
SJ	**Kavka Jan Ing. a Kavková Miloslava Ing. Ph.D., Na Srbsku 766/9, 37371 Rudolfov**	**650315/1545** **705201/1351**	**3331/267621**
	Kejšarová Anna Ing., Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**425719/053**	**3761/267621**
	Kelišová Jana, č.p. 24, 38101 Srnín	**805318/1345**	**6305/1070484**
	Kohoutová Naděžda, Karlov-Nepomuk 88, 37501 Dražíč	**795920/1349**	**6271/535242**
SJ	**Kopačka Jiří a Kopačková Marie, č.p. 36, 38208 Chvalšiny**	**540913/2476** **566016/2035**	**6271/267621**
	Kotousová Marta, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**366219/013**	**6640/267621**
	Kouba Radek, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**701223/1347**	**2232/89207**
	Kozák Dalibor, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**751028/1350**	**3761/267621**
SJ	**Kunt Vladimír a Kuntová Ivana, Za Nádražím 252, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov**	**630821/1239** **675913/1874**	**3761/267621**

	Mareš Pavel, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**830913/1347**	**6271/535242**
	Marková Jana, V Zátiší 263, Horní Brána, 38101 Český Krumlov	**635406/1659**	**6305/267621**
	Miglová Jiřina, Polská 436, Horní Brána, 38101 Český Krumlov	**755513/1342**	**3761/267621**
	Mrázová Ludmila, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**525723/057**	**3761/267621**
	Mrázová Ludmila, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**716119/1642**	**2232/89207**
	Novák Jan, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**701124/3041**	**3761/267621**
	Panušková Ludmila, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**605311/0613**	**6662/267621**
	Pártl Karel, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**491102/024**	**6271/267621**
	Pártl Karel, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**901006/1423**	**6640/267621**
	Parýzek Pavel, Za Nádražím 252, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**770201/1350**	**6271/267621**
SJ	**Petřík Antonín a Petříková Jitka, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov**	**471228/099** **506003/025**	**6305/267621**
	Popová Hana, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**486114/008**	**3761/267621**
	Radová Adéla, Nové domovy 340, Horní Brána, 38101 Český Krumlov	**835214/1347**	**6662/267621**
	Slaninová Michaela Mgr., Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**835720/1358**	**3761/267621**
	Souhrada Jiří, Za Nádražím 212, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**540717/2463**	**31525/2140968**
	Suk Miroslav, Zeyerova 1313/20, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	**790112/1349**	**3331/267621**
SJ	**Šebelka Antonín a Šebelková Zdeňka, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov**	**431216/025** **495316/259**	**6640/267621**
SJ	**Šedivý Milan a Šedivá Marcela, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov**	**660319/0165** **665220/0181**	**6640/267621**
	Švehla Martin, Jírovcova 2119/89, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	**801009/1353**	**3761/267621**
	Vaňasová Anna Ing., Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**495111/047**	**3761/267621**
	Vegeš Vladimír, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**710313/1343**	**3971/267621**
	Zastar s.r.o., Grussova 828/10, Hlubočepy, 15200 Praha 5	**19999666**	**6271/267621**
	Zdychynec Miloslav, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	**660903/0296**	**6640/267621**
	Zhurikhin Aleksei, Pereulok Zdorovya 53 A, 394024 Voronezh, Ruská federace	**641115**	**3761/267621**
	Zhurikhina Ekaterina, Pereulok Zdorovya 53 A, 394024 Voronezh, Ruská federace	**880309**	**6305/267621**
	Žížala Michal, Březí 36, 37382 Kamenný Újezd	**840816/1344**	**6271/267621**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 2074	**432**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Nádražní Předměstí, č.p. 212, 213, byt.dům**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.08.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0312 Český Krumlov** Obec: **545392 Český Krumlov**

Kat.území: **622931 Český Krumlov** List vlastnictví: **3654**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Nádražní Předměstí, č.p. 212, 213 **byt.dům** **St. 2074**

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
212/11	**byt**	**4100**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**491102/024; Pártl Karel**				
212/12	**byt**	**4245**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**755513/1342; Miglová Jiřina**				
212/13	**byt**	**4246**	**byt.z.**	**6662/267621**	
Spoluvlastníci	**605311/0613; Panušková Ludmila**				
212/21	**byt**	**4247**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**741114/1342; Kapoun Karel**				
212/22	**byt**	**4248**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**641115; Zhurikhin Aleksei**				
212/23	**byt**	**4249**	**byt.z.**	**6662/267621**	
Spoluvlastníci	**835214/1347; Radová Adéla**				
212/31	**byt**	**4250**	**byt.z.**	**6305/267621**	
Spoluvlastníci	**471228/099 506003/025; Petřík Antonín a Petříková Jitka**				
212/32	**byt**	**4251**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**701124/3041; Novák Jan**				
212/33	**byt**	**4252**	**byt.z.**	**6662/267621**	
Spoluvlastníci	**745707/1358; Berková Lenka**				**1/2**
	790112/1349; Suk Miroslav				**1/2**
212/41	**byt**	**4253**	**byt.z.**	**6305/267621**	
Spoluvlastníci	**716220/1343; Holá Dagmar**				**1/8**
	805318/1345; Kelišová Jana				**1/4**
	540717/2463; Souhrada Jiří				**5/8**
212/42	**byt**	**4254**	**byt.z.**	**3795/267621**	
Spoluvlastníci	**810602/1352 845514/1343; Dvořák Petr a Dvořáková Jana**				
212/43	**byt**	**4255**	**byt.z.**	**6662/267621**	
Spoluvlastníci	**690918/2764 715326/0829; Fišer Radek Ing. a Fišerová Eva Ing.**				**1/2**
	650315/1545 705201/1351; Kavka Jan Ing. a Kavková Miloslava Ing. Ph.D.				**1/2**
212/51	**byt**	**4256**	**byt.z.**	**6305/267621**	
Spoluvlastníci	**880309; Zhurikhina Ekaterina**				
212/52	**byt**	**4257**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**835720/1358; Slaninová Michaela Mgr.**				
212/53	**byt**	**4258**	**byt.z.**	**6696/267621**	
Spoluvlastníci	**701223/1347; Kouba Radek**				

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
212/61	**byt**	**4259**	**byt.z.**	**6272/267621**	
Spoluvlastníci	**726123/1351; Jakešová Dagmar**				
212/62	**byt**	**4260**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**525723/057; Mrázová Ludmila**				
212/63	**byt**	**4261**	**byt.z.**	**6662/267621**	
Spoluvlastníci	**690913/1350; Jiříček Petr**				
212/71	**byt**	**4262**	**byt.z.**	**6305/267621**	
Spoluvlastníci	**635406/1659; Marková Jana**				
212/72	**byt**	**4263**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**760825/1343; Kalista Miloš**				
212/73	**byt**	**4264**	**byt.z.**	**6696/267621**	
Spoluvlastníci	**716119/1642; Mrázová Ludmila**				
212/81	**byt**	**4265**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**840816/1344; Žížala Michal**				
212/82	**byt**	**4266**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**650806/1747; Fleischmann Zdeněk**				
212/83	**byt**	**4267**	**byt.z.**	**6696/267621**	
Spoluvlastníci	**440619/429; Hyrák Jaroslav**				
213/11	**byt**	**4268**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**366219/013; Kotousová Marta**				
213/12	**byt**	**4269**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**801009/1353; Švehla Martin**				
213/13	**byt**	**4270**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**19999666; Zastar s.r.o.**				
213/21	**byt**	**4271**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**755223/1236; Kašáková Eva**				
213/22	**byt**	**4272**	**byt.z.**	**3971/267621**	
Spoluvlastníci	**710313/1343; Vegeš Vladimír**				
213/23	**byt**	**4273**	**byt.z.**	**6271/267621**	
1/2 | 1/2					
Spoluvlastníci	**661017/0446; Hammerlindl Jan**				
213/31	**byt**	**4274**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**805312/1362; Doležalová Kateřina**				
213/32	**byt**	**4275**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**630821/1239 675913/1874; Kunt Vladimír a Kuntová Ivana**				
213/33	**byt**	**4276**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**515929/051; Chvalová Daniela**				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.08.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0312 Český Krumlov** Obec: **545392 Český Krumlov**

Kat.území: **622931 Český Krumlov** List vlastnictví: **3654**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
213/41	**byt**	**4277**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**465907/077; Chuchlová Jiřina**				
213/42	**byt**	**4278**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**425719/053; Kejšarová Anna Ing.**				
213/43	**byt**	**4279**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**540913/2476 566016/2035; Kopačka Jiří a Kopačková Marie**				
213/51	**byt**	**4280**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**901006/1423; Pártl Karel**				
213/52	**byt**	**4281**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**440626/151; Čada Vladimír**				
213/53	**byt**	**4282**	**byt.z.**	**6481/267621**	
Spoluvlastníci	**505207/042; Bezděková Zdeňka**				
213/61	**byt**	**4283**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**660319/0165 665220/0181; Šedivý Milan a Šedivá Marcela**				
213/62	**byt**	**4284**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**495111/047; Vaňasová Anna Ing.**				
213/63	**byt**	**4285**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**770201/1350; Parýzek Pavel**				
213/71	**byt**	**4286**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**431216/025 495316/259; Šebelka Antonín a Šebelková Zdeňka**				
213/72	**byt**	**4287**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**486114/008; Popová Hana**				
213/73	**byt**	**4288**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**795920/1349; Kohoutová Naděžda**				**1/2**
	830913/1347; Mareš Pavel				**1/2**
213/81	**byt**	**4289**	**byt.z.**	**6640/267621**	
Spoluvlastníci	**660903/0296; Zdychynec Miloslav**				
213/82	**byt**	**4290**	**byt.z.**	**3761/267621**	
Spoluvlastníci	**751028/1350; Kozák Dalibor**				
213/83	**byt**	**4291**	**byt.z.**	**6271/267621**	
Spoluvlastníci	**585114/1241; Jobová Irena**				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.08.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0312 Český Krumlov** Obec: **545392 Český Krumlov**

Kat.území: **622931 Český Krumlov** List vlastnictví: **3654**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- **Vlastnictví jednotek**
  ze dne 29.3.1996 s právními účinky od 1.4.1996.
  Povinnost k
  Stavba: Nádražní Předměstí, č.p. 212, 213
  Listina **Prohlášení vlastníka budovy V9 417/1996.**
  POLVZ:1121/1996 Z-101121/1996-302

- **Vlastnictví jednotek**
  Povinnost k
  Stavba: Nádražní Předměstí, č.p. 212, 213
  Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu (změna ve využití společných prostor v přízemí) ze dne 05.10.2001.**
  Z-2195/2001-302

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 2074

- **Vznik společenství vlastníků prokázán**
  Povinnost k
  Stavba: Nádražní Předměstí, č.p. 212, 213

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.08.2026 18:47:31*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.08.2026 18:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00185/26 pro Soudní exekutor Tunkl Tomáš, Mgr.

Okres: **CZ0312 Český Krumlov** Obec: **545392 Český Krumlov**

Kat.území: **622931 Český Krumlov** List vlastnictví: **4272**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* — *Identifikátor* — *Podíl*

Vlastnické právo

Vegeš Vladimír, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov — **710313/1343**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
213/22	**byt**		**byt.z.**	**3971/267621**

Vymezeno v:

Budova **Nádražní Předměstí, č.p. 212, 213, byt.dům, LV 3654**

na parcele **St. 2074, LV 3654**

Parcela **St. 2074** **zastavěná plocha a nádvoří** **432m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Tunkl, Tovární 197, 381 01 Český Krumlov

Povinnost k

Vegeš Vladimír, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov, RČ/IČO: 710313/1343

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Český Krumlov 217 EX-00185/2026 -038 ze dne 30.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2026 16:33:29. Zápis proveden dne 04.05.2026; uloženo na prac. Český Krumlov**

Z-1834/2026-302

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 213/22

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Český Krumlov 217 EX-00185/2026 -039 ze dne 30.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2026 16:33:38. Zápis proveden dne 05.05.2026; uloženo na prac. Český Krumlov**

Z-1837/2026-302

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.08.2026 18:35:02*

Okres: **CZ0312 Český Krumlov** Obec: **545392 Český Krumlov**

Kat.území: **622931 Český Krumlov** List vlastnictví: **4272**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Českém Krumlově 16 D-1/2025 -53 ze dne 19.05.2025. Právní moc ke dni 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 16:15:45. Zápis proveden dne 29.05.2025.**

V-2240/2025-302

Pro: **Vegeš Vladimír, Za Nádražím 213, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov** *RČ/IČO:* **710313/1343**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* – **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.08.2026 18:48:38*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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






213
ELSAT
Televize
Internet
385 524 086
WWW.ELSAT.CZ














ŠVEHLOVÁ p.1
VEGEŠ p.2
HOSPODÁŘSKÁ L. P.3
Ing. KEJŠAROVÁ p.4




KOTOUSOVI p.1
KAŠÁKOVI p.2
DOLEŽALOVÁ 3.p.
CHUCHLOVI p.4
Pártlovi
ŠEDIVÝCH p.6
ŠEBELKOVI p.7
ZDYCHYNCOVI p.8
PAŘÍZKOVI p.6
ŠVEHLOVÁ p.1
VEGEŠ p.2
213


213



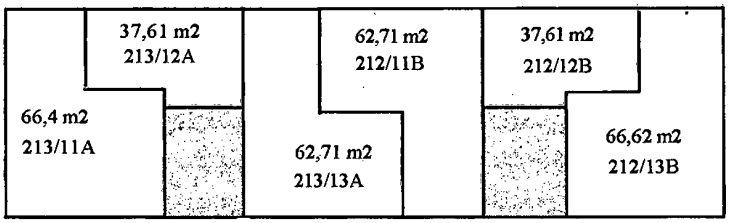

213

Příloha č. : 1 k prohlášení vlastníka budovy:

Ze dne: 29. března 1996

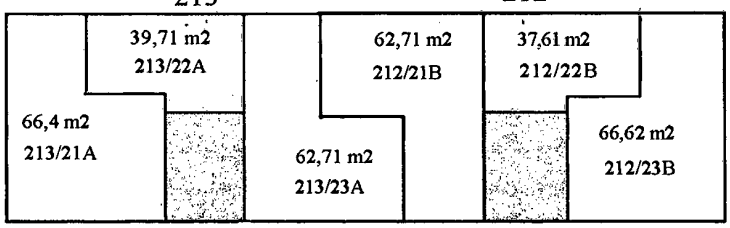
Katastrální území: 01 Český Krumlov kod: 622931
Č. popisné: 212, 213,
Č. parcelní: 2074, 2075
Původní vlastník: JITKA a.s. Bavlnářské závody
Adresa: 377 01 Otín
IČO: 13502905

1. patro



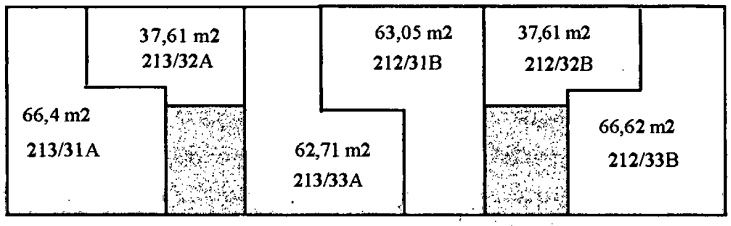
213 212

2. patro



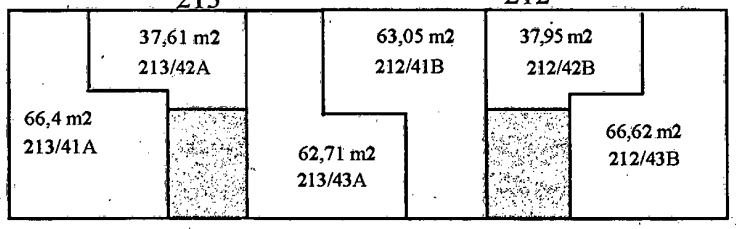
213 212

3. patro



213 212

4. patro



213 212

5. patro

