ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011048/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1706/3 České Budějovice 3 pro exekuční řízení č.j. 074 EX 06982/23.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, Mgr. David Koncz, soudní exekutor**
	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA	**4 134 000 Kč**

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

Podle stavu ke dni: 9.4.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 9.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1706/3 (byt) v budově České Budějovice 3 č.p. 1706 (bytový dům, LV 8858) na pozemku parc. č. 4170 (LV 8858) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 4170 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5137/49095 v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 3, okres České Budějovice, zapsáno na LV 14345.

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 31.3.2026.

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. Davida Koncze o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.2.2026 pod č.j. 074 EX 06982/23-057,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 31.3.2026,

- list vlastnictví č. 14345 ze dne 5.2.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 2.3.2026, 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 2.3.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 2.3.2026,

- kopie prohlášení vlastníka,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9589/2025-301. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.7.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2912/2025-301. Podání k okamžiku 10.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1655777,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3067/2025-301. Podání k okamžiku 13.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1625882.

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 České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3
Adresa nemovité věci:	Riegrova 1706/81, 370 01 České Budějovice 3

Místopis

Město České Budějovice je okresní město, které se nachází v Jihočeském kraji cca 130 km jižně od hlavního města Prahy, cca 120 km jihovýchodně od města Plzeň a cca 160 km jihozápadně od města Brno. Město leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v zastavěné části města České Budějovice v části České Budějovice 3 v ulici Riegrova č.p./č.o. 1706/81 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu a trolejbusu „Jeronýmova" se nachází cca 440 m od oceňovaných nemovitých věcí. Železniční stanice „České Budějovice" se nachází cca 540 m od oceňovaných nemovitých věcí.

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. 4259/1	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rohový bytový dům zděné konstrukce s jedním vchodem a jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 2 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 7 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je zanedbaný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1706/3 se nachází v budově č.p. 1706 ve 2. NP a její dispozice je 1+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, sklepa a WC (na chodbě).

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	14,96 m^2
pokoj	22,60 m^2
WC	2,00 m^2
sklep	11,80 m^2
celkem	**51,37 m^2**

Užitná plocha jednotky je 51,37 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 4170 stojí bytový dům s č.p. 1706. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 302 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 4259/1 ve vlastnickém právu statutárního města Českých Budějovic.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 31.3.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil 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	Zástavní právo
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:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 42 do 60 m^2,
- lokalita: okruh cca 200 m.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1706/3 České Budějovice 3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	51,37 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:

Název: **Byt č. 1720/11 České Budějovice 3**
Lokalita: Riegrova 1720/71
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě České Budějovice v části České Budějovice 3 v ulici Riegrova. Dům má 4 nadzemní podlaží. Budova je ve velmi dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 42,86 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,97
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	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 21.7.2025 (V-9589/2025-301)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 150 000	42,86	96 827	0,87	**84 239**

Název: **Byt č. 1706/7 České Budějovice 3**
Lokalita: Riegrova 1706/81
Popis: Zděný byt 2+kk o celkové ploše 56,77 m^2, v osobním vlastnictví, v širším centru města Českých Budějovic. Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží činžovního domu na rohu ulic Riegrova a Jeremiášova. Bytová jednotka s užitnou plochou 49,09 m^2 prošla v roce 2024 kompletní rekonstrukcí a disponuje vstupní předsíní, obývacím pokojem s kuchyňským koutem, oddělenou ložnicí, koupelnou se sprchovým koutem a WC. Veškerá média bytu jsou samostatně měřitelná, topení je řešeno centrálně vlastním elektrokotlem. K bytu dále náleží prostorná sklepní kóje o ploše 7,68 m^2 umístěná v suterénu domu. Dům disponuje také uzavřeným společným dvorem.
Užitná plocha: 56,77 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,09
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10.3.2025 (V-2912/2025-301)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 410 000	56,77	77 682	1,01	**78 459**

Název: **Byt č. 1700/4 České Budějovice 3**
Lokalita: Jeremiášova 1700/22
Popis: Byt o dispozici 2+1 s možností využití zahrady v klidném vnitrobloku. Vnitřní dispozice bytu nabízí vstupní halu, příjemně prosvětlenou hlavní obytnou místnost, prostor kuchyně s jídelnou a v neposlední řadě pak dobře řešenou ložnici orientovanou do klidného vnitrobloku. Byt se nachází v těsné blízkosti centra města v domě, který prošel citlivou rekonstrukcí. Společně s bytem kupuje nový vlastník podíl na ostatních společných částech budovy a zahradě, která se nachází v klidné části vnitřního dvora. Přímo na patře se dále nachází menší úložné prostory, přiřazené dle prohlášení vlastníka přímo k této jednotce. K jednotce dále náleží v 1.PP budovy prostorný sklep o výměře cca 10 m^2. Vytápění bytu a ohřev teplé vody je řešen skrze plynový kotel, který se nachází přímo v bytě a je samostatný pouze a jen pro tuto jednotku. Byt je ve druhém patře.
Užitná plocha: 58,20 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,09
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	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 13.3.2025 (V-3067/2025-301)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 200 000	58,20	72 165	1,09	**78 660**

Minimální jednotková porovnávací cena	78 459 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 453 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	84 239 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**80 453 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,37 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 132 871 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.

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. 1706/3 České Budějovice 3 4 132 871,- Kč

Porovnávací hodnota	**4 132 871 Kč**

Obvyklá cena	**4 134 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony jedno sto třicet čtyři tisíc Kč	

Silné stránky

- sklep,
- lokalita,
- dostupnost MHD a OV.

Slabé stránky

- BD k modernizaci.

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. 1706/3 (byt) v budově České Budějovice 3 č.p. 1706 (bytový dům, LV 8858) na pozemku parc. č. 4170 (LV 8858) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 4170 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5137/49095 v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, část obce České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 14345.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.134.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1706/3 (byt) v budově České Budějovice 3 č.p. 1706 (bytový dům, LV 8858) na pozemku parc. č. 4170 (LV 8858) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 4170 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5137/49095 v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, část obce České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 14345.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.134.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**4 134 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony jedno sto třicet čtyři 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. 14345	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8858	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	2

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. Petra Jedličková
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 011048/2026.

V Praze 9.4.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.04.09 20:02:00 +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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 07:55:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6982/23 pro Mgr.David Koncz

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

Kat.území: **622052 České Budějovice 3** List vlastnictví: **14345**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Zach Martin, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice **770824/1211**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1706/3	**byt**		**byt.z.**	**5137/49095**

Vymezeno v:

Budova **České Budějovice 3, č.p. 1706, byt.dům, LV 8858**

na parcele **4170, LV 8858**

Parcela	**4170**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**302m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  pohledávka v celkové výši 155.839,- Kč
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení České Budějovice, Ant. Barcala 1461, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
  Povinnost k
  Jednotka: 1706/3

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení České Budějovice č.j.44011-220/8070/2023.03.13-00548/Kos-1 ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023 08:00:53. Zápis proveden dne 05.04.2023. V-2856/2023-301**

  Pořadí k **14.03.2023 08:00**

- **Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny**
  pohledávka dlužného pojistného a penále v celkové výši 82.054,- Kč
  Oprávnění pro
  Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
  Povinnost k
  Jednotka: 1706/3

  Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.S-SP-VZP-24-04100191-P71E Doložka právní moci a vykonatelnosti ze dne 28.06.2024, rozhodnutí je pravomocné a vykonatelné dnem 22.6.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:29. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. České Budějovice V-7665/2024-301**

  Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.**

Typ vztahu

48/1997 Sb.) VZP ČR č.j. VZP -24-04100191-P71E ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:29. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. České Budějovice

V-7665/2024-301

Pořadí k **28.06.2024 10:07**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.S-SP-VZP-24-04100191-P71E Doložka právní moci a vykonatelnosti ze dne 28.06.2024, rozhodnutí je pravomocné a vykonatelné dnem 22.6.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:29. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. České Budějovice**

V-7665/2024-301

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP ČR č.j. VZP -24-04100191-P71E ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:29. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. České Budějovice**

V-7665/2024-301

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j.S-SP-VZP-24-04100191-P71E Doložka právní moci a vykonatelnosti ze dne 28.06.2024, rozhodnutí je pravomocné a vykonatelné dnem 22.6.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:29. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. České Budějovice**

V-7665/2024-301

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP ČR č.j. VZP -24-04100191-P71E ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:29. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. České Budějovice**

V-7665/2024-301

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Zach Martin, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 770824/1211

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.02.2026 07:55:02*

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

Kat.území: **622052 České Budějovice 3** List vlastnictví: **14345**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

06982/2023 -006 ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2023 14:15:07. Zápis proveden dne 29.11.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-4952/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1706/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j. 074EX-06982/2023 -014 ze dne 24.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2023 14:15:03. Zápis proveden dne 01.12.2023; uloženo na prac. České Budějovice**
Z-6840/2023-301

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 19.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2010.**
  V-2423/2010-301
  Pro: **Zach Martin, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice** *RČ/IČO:* **770824/1211**
- **Rozsudek soudu o vypořádání SJ Okresní soud České Budějovice č.j. 25C-253/2016 -158 ze dne 24.09.2019. Právní moc ke dni 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2019 08:56:51. Zápis proveden dne 05.12.2019.**
  V-15070/2019-301
  Pro: **Zach Martin, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice** *RČ/IČO:* **770824/1211**

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 České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 05.02.2026 08:04:42*
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 *05.02.2026 11:55:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6982/23 pro Mgr.David Koncz

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

Kat.území: **622052 České Budějovice 3** List vlastnictví: **8858**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Hrmo Jakub, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	**891015/1327**	**2951/16365**
	Matouš Radek, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	**730417/1248**	**7166/16365**
SJ	**Rejšek Radovan a Rejšková Vlasta, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice, Čechova 430/15, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice**	**530520/388 565727/0718**	**1586/9819**
	Vlková Iva Ing., tř. 5. května 629, 37382 Včelná	**756112/4626**	**5677/49095**
	Zach Martin, Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	**770824/1211**	**5137/49095**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4170	**302**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **České Budějovice 3, č.p. 1706, byt.dům**

Stavby

Typ stavby			
Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
České Budějovice 3, č.p. 1706	**byt.dům**	**4170**	

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
1706/1	**byt**	**11560**	**byt.z.**	**7930/49095**	
Spoluvlastníci	**530520/388 565727/0718; Rejšek Radovan a Rejšková Vlasta**				
1706/2	**byt**	**11561**	**byt.z.**	**8853/49095**	
Spoluvlastníci	**891015/1327; Hrmo Jakub**				
1706/3	**byt**	**14345**	**byt.z.**	**5137/49095**	
Spoluvlastníci	**770824/1211; Zach Martin**				
1706/4	**byt**	**11559**	**byt.z.**	**12070/49095**	
Spoluvlastníci	**730417/1248; Matouš Radek**				
1706/5	**byt**	**11559**	**byt.z.**	**6551/49095**	
Spoluvlastníci	**730417/1248; Matouš Radek**				
1706/6	**byt**	**11559**	**byt.z.**	**2877/49095**	
Spoluvlastníci	**730417/1248; Matouš Radek**				
1706/7	**byt**	**15693**	**byt.z.**	**5677/49095**	
Spoluvlastníci	**756112/4626; Vlková Iva Ing.**				

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

- **Vlastnictví jednotek**
  Povinnost k
  Stavba: České Budějovice 3, č.p. 1706
  Listina **Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 19.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2010.**
  V-2423/2010-301

- **Vlastnictví jednotek**
  Povinnost k
  Stavba: České Budějovice 3, č.p. 1706
  Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 12.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 10:40:27. Zápis proveden dne 09.10.2024.**
  V-10838/2024-301

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.

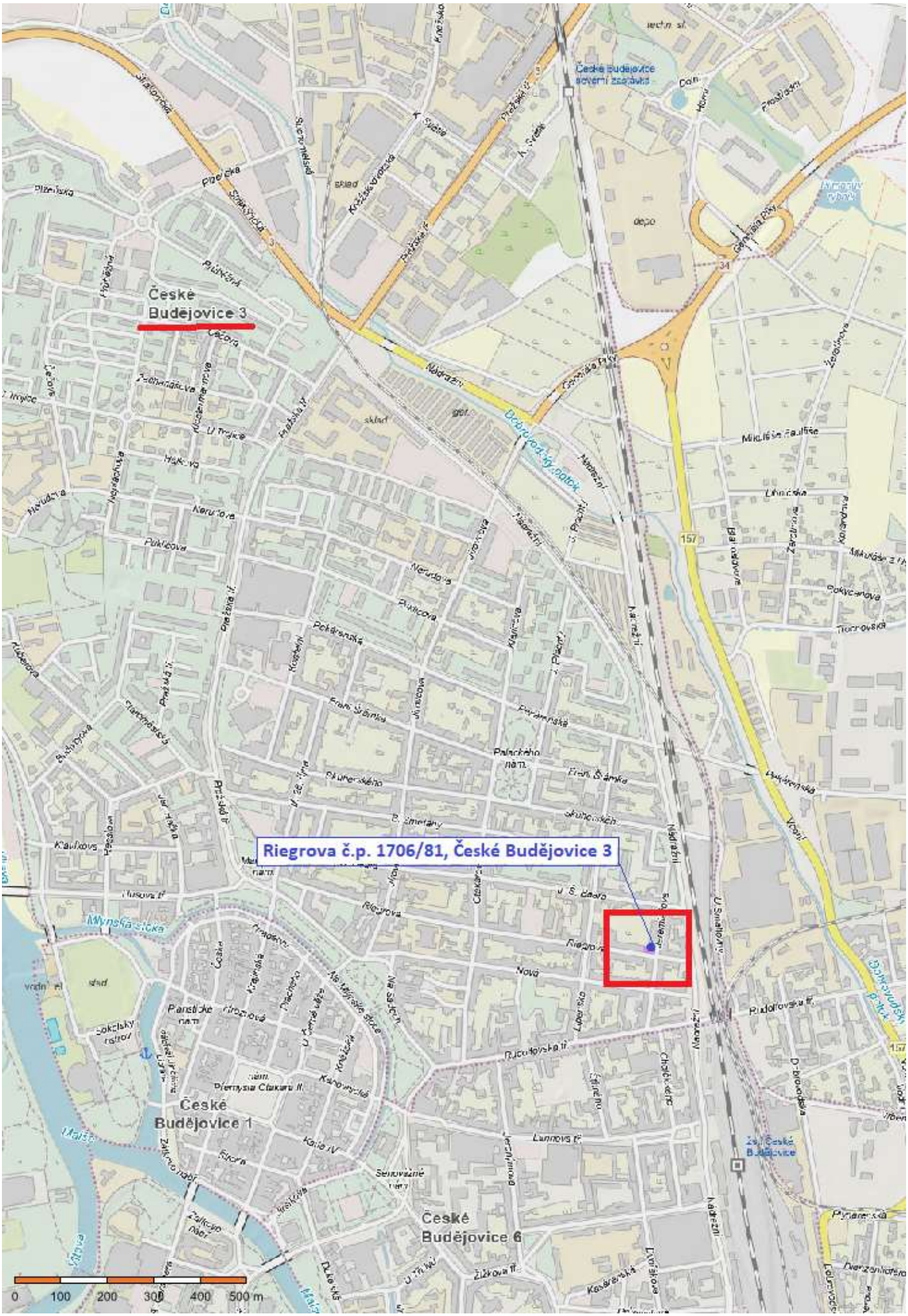
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 05.02.2026 12:04:01*
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/.


4180
4162/1
4179
4163
4175
4174
4173
4187
4178
4164
4172
4165/1
4171
4188
4177
4176
4170
4169
4534
4535/1
4540
4541
4535/4
4535/5
4535/6
4535/7
4535/3
4535/2
4539
Jeremiášova
4542
4533
4536
4543
4544
4547/2
4547/3
4547/4
4547/5
4547/1
4546/4
4532
4537
0
5
10
15
25 m


4170
Jiráskova
0
10
20
30
40
50 m


Riegrova č.p. 1706/81, České Budějovice 3
České Budějovice 3
České Budějovice 1
České Budějovice 6
0
100
200
300
400
500 m









1706
81
West


PŘÍLOHA č. 1

K DOHODĚ O ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ BUDOVY A POZEMKŮ

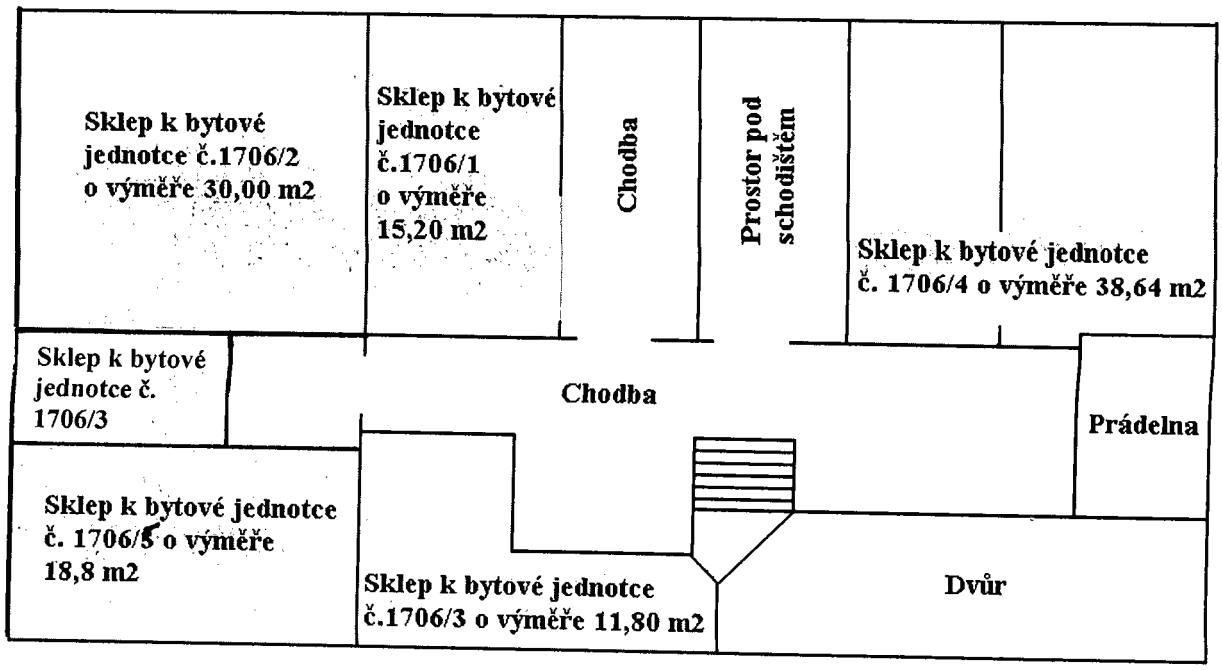
Katastrální území obce:	**České Budějovice 3**
Číslo listu vlastníka:	**8858**
Číslo popisné:	**1706**
Číslo orientační:	**81**
Číslo parcelní:	**4170**
Ulice:	**Riegrova**

Popis:

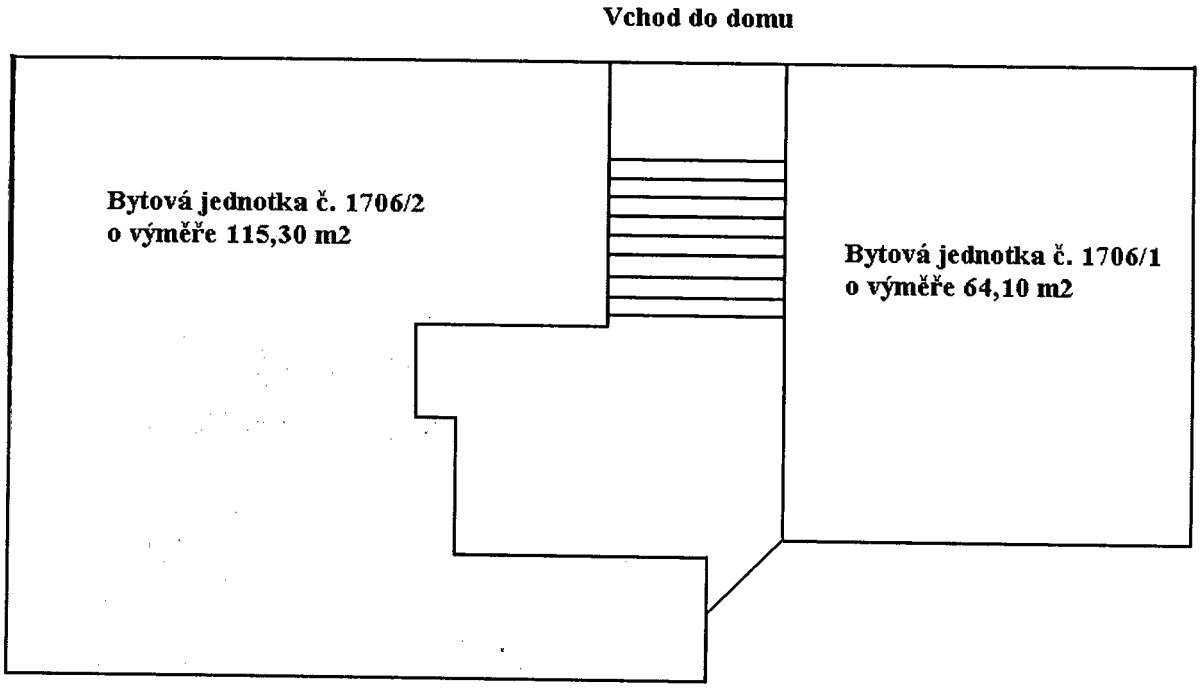
a) **bytové a nebytové jednotky, sklepy** ☐

b) **společné části domu** ☐

I. PODZEMNÍ PODLAŽÍ



I. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



II. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

