ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ

Číslo odborného vyjádření: 202510

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh:	Bytová jednotka, č. 1448/6, v bytovém domě č.p. 1448, postaveném na pozemku p.č. 3704, katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, kraj Jihočeský		
Kraj:	Jihočeský	Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice	Katastrální území:	České Budějovice 3 [622 052]
Adresa:	Skuherského 1448/38, 370 01 České Budějovice		

Pozemky:	p. č. 3704, zastavěná plocha a nádvoří, 322 m^2, vl. podíl 967 / 5328
Stavby:	Budova s číslem popisným 1448
Ostatní stavby:	nejsou
Jednotky:	byt č. 1448/6 v budově č.p. 1448

Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA	**6 300 000 Kč** ***(slovy: šest milionů tři sta tisíc)***

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838
Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková
Adresa:Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč
IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 20 stran, z toho 7 příloh **Počet vyhotovení:** PDF

Podle stavu ke dni: 21.08.2025 **Vyhotoveno:** V Třebíči 02.09.2025

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Horák Milan a Horáková Jitka, Skuherského 1448/38, 370 01 České Budějovice, LV: 9888, podíl: 239 / 967
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 9888, podíl: 728 / 967

Místopis

České Budějovice jsou s 95 tisíci obyvateli největším městem Jihočeského kraje a jeho hospodářským, správním a kulturním centrem. Jsou sídlem několika vysokých a středních škol, důležitých veřejných institucí a úřadů. Sídlí zde světoznámé firmy s dlouhou tradicí, například: Koh-i-noor Hardtmuth, a.s., Budejovický Budvar, n.p., dále největší jihočeská firma strojírenská Robert Bosch, s.r.o. nebo významná potravinářská firma Madeta, a.s.

Bytový dům č.p. 1448, č.or. 38 je postavený na pozemku p.č. 3704 na ulici Skuherského v lokalitě Pražského předměstí, v části bezprostředně navazující na střed a centrum města, severně od náměstí Přemysla Otakara II. a západně od Palackého náměstí. V pěší dostupnosti je centrum města s občanskou vybaveností. Zastávka MHD vedle domu. Přístup k nemovitosti je z veřejného prostoru, chodníku a komunikace ulice Skuherského, vlastník: Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice. Jedná se o ulici, kde je bytová zóna, jednosměrná ulice, možnost podélného parkovacího stání (placené). V místě jsou kompletní IS. Dům je v uliční řadové zástavbě postaven jako rohový, roh ulic Skuherského a Jírovcova.

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn
	☒ elektro	☒ telefon	☐ zpev. příjezd
Poloha v obci:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	

Celkový popis

Bytový dům č.p. 1448 - budova postavená před rokem 1919, zděná, má 2.nadzemní obytná podlaží a sklepy. Zastřešení sedlovou složenou střechou nad nepravidelným rohovým půdorysem. Hlavní vchod ze severní strany, z ulice Skuherského. Okna do ulice směrována na sever a západ, okna do dvora orientovaná jižně a východně. Dům stojí na rovinatém pozemku. V domě je celkem 7 bytových jednotek. Dům je historicky stavebně starší než 100 let, čemuž odpovídá technický stav, průběžně prováděny opravy střechy, vyměněny vstupní dveře. Na fasádě znatelné známky vlhkosti.

Bytová jednotka č. 1448/6 je kategorie 2+1 s částečným výhledem, umístěná v 2.NP. S bytem jsou užívány dva sklepy o výměře 12,06 m^2 a výměře 11,76 m^2. Byt je v rekonstruovaném stavu z roku 2003. V bytě jsou vysoké stropy, cca 3,3 m. Kuchyňská linka je s dřezem, plynovým sporákem a s odsáváním digestoří, horními i dolními skříňkami. Koupelna o výměře 3,10 m^2, WC samostatné. Podlahy provedeny jako plovoucí laminátové, vnitřní dveře dřevěné v obložkových zárubních.

Z konstrukčního hlediska jde o bytový dům netypový. Základy jsou betonové s již nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Provedena oprava střechy, vstupní dveře vyměněny. Vnější omítka členitá, fasáda zdobená římsami. Svislé konstrukce zděné, stropy rovné, pravděpodobně betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Schodiště je železobetonové s teracovým povrchem stupňů, původní. V bytovém domě je proveden vnitřní rozvod el. energie, pitné vody, kanalizace, plynu a ÚT.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE Bez věcných břemen

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Pronájem nebyl zjištěn ani doložen.

Stavebně technický popis

Konstrukce: zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby: 1919
Vytápění: ústřední / etážové - plyn
Opotřebení: 60,00 %
Počet garáží: 0
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 2 / 2
Technický stav stavby: neudržovaná - k částečné rekonstrukci
Rekonstrukce stavby: dílčí rekonstrukce v r.: 2000
☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ rekonstrukce v interiéru
Dispozice jednotky: 2+1
Technický stav jednotky:
Opotřebení jednotky: 30,00 %
Rekonstrukce jednotky: celková rekonstrukce v r.: 2003
☒ celková ☐ dílčí ☐ sociální zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☐ okna ☐ ostatní
Podlaží jednotky: 2

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podl. plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsíň	Obytné prostory	2,30 m^2	1,00	2,30 m^2
pokoj 1	Obytné prostory	29,09 m^2	1,00	29,09 m^2
pokoj 2	Obytné prostory	29,88 m^2	1,00	29,88 m^2
kuchyň	Obytné prostory	7,93 m^2	1,00	7,93 m^2
koupelna	Obytné prostory	3,10 m^2	1,00	3,10 m^2
WC	Obytné prostory	0,60 m^2	1,00	0,60 m^2
sklep	Skladovací prostory	12,06 m^2	0,50	6,03 m^2
sklep	Skladovací prostory	11,76 m^2	0,50	5,88 m^2
Plochy celkem:		**96,72 m^2**		**84,81 m^2**

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Bytová jednotka č. 1448/6, v bytovém domě č.p. 1448, postaveném na pozemku p.č. 3704, katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, kraj Jihočeský

Oceňovaná jednotka

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.
Ceny porovnány v přepočtu na 1m^2 bytu, plocha bytu převzata z Katastru nemovitostí.

Lokalita:	České Budějovice 3
Popis:	bytová jednotka
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděný BD
Podlaží:	2.NP
Užitná plocha:	96,7 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0
Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost)vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.
Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (JTCs). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (JTCs) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn.
V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.
Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné jednotky:

Název: **Skuherského 1463/24, ČB**
Lokalita: Skuherského 1463/24, České Budějovice 3
Popis: Byt na adrese Skuherského 1463/24, České Budějovice 3, nadčasový byt 3+kk s vysokými stropy ve zrekonstruovaném stoletém domě. Nachází se na Pražském Předměstí, 7 minut chůze od náměstí Přemysla Otakara II. a 5 minut od obchodního centra IGY. Tento prostorný byt o celkové podlahové ploše 86 m2 se nachází ve druhém patře a je ve velmi dobrém stavu díky rekonstrukci, která proběhla v roce 2011-2012. Náleží k němu také podíl na budově a zahrádce ve vnitrobloku. Byt je také vybaven praktickým sklepem o ploše 9 m2, který poskytuje dodatečný úložný prostor. Vytápění a ohřev vody jsou zajištěny novým kondenzačním kotlem. V bytě jsou také nově instalované bezpečnostní a protipožární vstupní dveře. Do bytu se vstupuje předsíní s vestavěnou skříní. Vlevo je toaleta a vchod do obývací místnosti, vpravo koupena a dětský pokoj se samostatnou šatnou. Obývací místnost s druhou vestavěnou skříní je spojena s kuchyňským koutem a prochází se přes ní do ložnice.
Podlaží: 3,NP
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděný BD
Užitná plocha: 86,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-4156/2025-301 z 2.4.2025	1,00
K2 Velikost bytové jednotky - menší velikost	0,99
K3 Poloha - ČB, stejná ulice, obdobná dostupnost	1,00
K4 Provedení a vybavení BJ - byt po rekonstrukci 2011	0,95
K5 Celkový stav BD - po rekonstrukci, fasáda, nástavby, střecha	0,97

Zdroj: Kupní sml.:V-4156/2025-301 z 2.4.2025

Cena [Kč] k 2.4.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 350 000	86,00	73 837	0,91	**67 192**

Název: **Skuherského 1290/5, ČB**
Lokalita: Skuherského 1290/5, České Budějovice 3
Popis: Byt na adrese Skuherského 1290/5, České Budějovice 3, byt o velikosti 1+1 s vysokými stropy ve zrekonstruovaném více jak stoletém domě v části Pražské Předměstí, v blízkosti náměstí Přemysla Otakara II., obchodního centra, plné občanské vybavenosti. Tento malý byt o celkové podlahové ploše 52 m2 se nachází ve 1.NP, vyvýšené podlaží, okna cca 2 m nad zemí, ve velmi dobrém stavu, rekonstrukce provedena v roce 2000. Náleží k němu také sklep v 1.PP, který poskytuje dodatečný úložný prostor. Vytápění a ohřev vody plynovým závěsným kotlem.
Podlaží: 1,NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný BD
Užitná plocha: 52,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-8321/2025-301 z 25.6.2025 1,00
K2 Velikost bytové jednotky - menší velikost 0,90
K3 Poloha - ČB, stejná ulice, obdobná dostupnost 1,00
K4 Provedení a vybavení BJ - byt po rekonstrukci 2000 1,00
K5 Celkový stav BD - po rekonstrukci, fasáda, nástavby, střecha 0,97

Zdroj: Kupní sml.:V-8321/2025-301 z 25.6.2025

Cena [Kč] k 25.6.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 170 000	52,00	80 192	0,87	**69 767**

Název: **Jeremiášova 1700/22, ČB**
Lokalita: Jeremiášova 1700/22, České Budějovice 3
Popis: Byt na adrese Jeremiášova 1700/22, České Budějovice 3, byt č. 1700/3 o velikosti 3+1 v bytovém domě s vysokými stropy nedaleko železniční trati a nádraží, v blízkosti centra města a plné občanské vybavenosti. Tento prostorný vzdušný byt o celkové podlahové ploše 87 m2 se nachází ve 1.NP, vyvýšené podlaží, nad sklepy, okna cca 2,2 m nad zemí. Byt je v dobrém stavu, schopen okamžitého užívání, avšak s předpokladem modernizace. Náleží k němu také sklep v 1.PP, který poskytuje dodatečný úložný prostor. Vytápění a ohřev vody plynovým závěsným kotlem. Bytový dům je po rekonstrukci, opravena fasáda, střecha, vyměněna okna a vstupní dveře.
Podlaží: 1,NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděný BD
Užitná plocha: 87,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-4404/2025-301 z 9.4.2025 1,00
K2 Velikost bytové jednotky - menší velikost 0,99
K3 Poloha - ČB, železnice v blízkosti (hluk), obdobná dostupnost 1,02
K4 Provedení a vybavení BJ - byt schopen užívání, k modernizaci, bez výtahu 1,01
K5 Celkový stav BD - po rekonstrukci, fasáda, střecha 0,97

Zdroj: Kupní sml.:V-4404/2025-301 z 9.4.2025

Cena [Kč] k 9.4.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 490 000	87,00	63 103	0,99	**62 472**

Název: **Riegrova 1706/81, ČB**
Lokalita: Riegrova 1706/81, České Budějovice 3
Popis: Byt na adrese Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, byt č. 7 ve 2.NP, o velikosti 2+kk s vysokými stropy ve staré zástavbě v blízkosti centra města. Dům je více než stoletý, byla opravena střecha, vyměněna okna, fasáda je k rekonstrukci. Dům je bez výtahu, je plně podsklepen. Nachází se u železniční trati nedaleko vlakového nádraží. Byt je vzdušný, o celkové podlahové ploše 57 m2, včetně zděného sklepa. Byt ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci: okna, podlahy, kuchyně, koupelna, vnitřní

dveře, bezpečnostní a protipožární vstupní dveře. Obývací místnost je spojena s kuchyňským koutem.

Podlaží: 2,NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný BD
Užitná plocha: 57,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-2912/2025-301 z 10.3.2025 1,00
K2 Velikost bytové jednotky - menší velikost 0,90
K3 Poloha - ČB, železnice v blízkosti (hluk), obdobná dostupnost 1,02
K4 Provedení a vybavení BJ - byt po kompletní rekonstrukci, bez výtahu 0,93
K5 Celkový stav BD - původní fasáda, opravena střecha 1,00

Zdroj: Kupní sml.:V-2912/2025-301 z 10.3.2025

Cena [Kč] k 10.3.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 410 000	57,00	77 368	0,85	**65 763**

Název: **J.Š. Baara 1604/1, ČB**
Lokalita: J.Š. Baara 1604/1, České Budějovice 3
Popis: Bytová jednotka č. 1604/11, České Budějovice, J.Š. Baara 1604/1 představuje útulné bydlení v centru města. Slunný byt 3+kk v oblíbené lokalitě, v ulici J. Š. Baara, jen 5 minut chůze od náměstí Přemysla Otakara II. je umístěn ve 3.NP udržovaného zděného domu bez výtahu. Byt je zateplen, má plastová okna s izolačními dvojskly, na podlahách je položena plovoucí podlaha v kombinaci s dlažbou. Kuchyně a koupelna k modernizaci, provedena před 30 lety. Skvěle je vyřešeno vytápění, buď klimatizace, která umožňuje jak topení, tak chlazení nebo elektrický kotel nebo krbová kamna Ohřev vody zajišťuje bojler (100l). Byt je vzdušný. Udržované prostory domu, společná zahrada.

Podlaží: 3,NP
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděný BD
Užitná plocha: 90,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-7275/2025-301 z 4.6.2025 1,00
K2 Velikost bytové jednotky - obdobná velikost 1,00
K3 Poloha - ČB, sousední ulice, obdobná dostupnost 1,00
K4 Provedení a vybavení BJ - byt po rekonstrukci, variabilní vytápění 0,98
K5 Celkový stav BD - po rekonstrukci, fasáda, nástavby, střecha 0,97

Zdroj: Kupní sml.:V-7275/2025-301 z 4.6.2025

Cena [Kč] k 4.6.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 950 000	90,00	66 111	0,95	**62 805**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	62 472 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 600 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	69 767 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**65 600 Kč/m^2**
Celková Užitná plocha oceňované jednotky	96,7 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 343 520 Kč**

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitosti bytové jednotky č. 1448/6, v bytovém domě č.p. 1448, na adrese Skuhreckého 1448/38, postaveném na pozemku p.č. 3704, katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, kraj Jihočeský , obvyklá cena 6 300 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 9888, katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, kraj Jihočeský

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 %, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- centrum města České Budějovice
- občanská vybavenost v místě
- bytová zóna, jednosměrná ulice, možnost podélného parkovacího stání
- připojeno na IS

Slabé stránky

- dům bez výtahu
- na BD fasáda k rekonstrukci
- parkování omezené, na ulici (placené)

Obvyklá cena
6 300 000 Kč

slovy: Šest milionů tři sta tisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.4

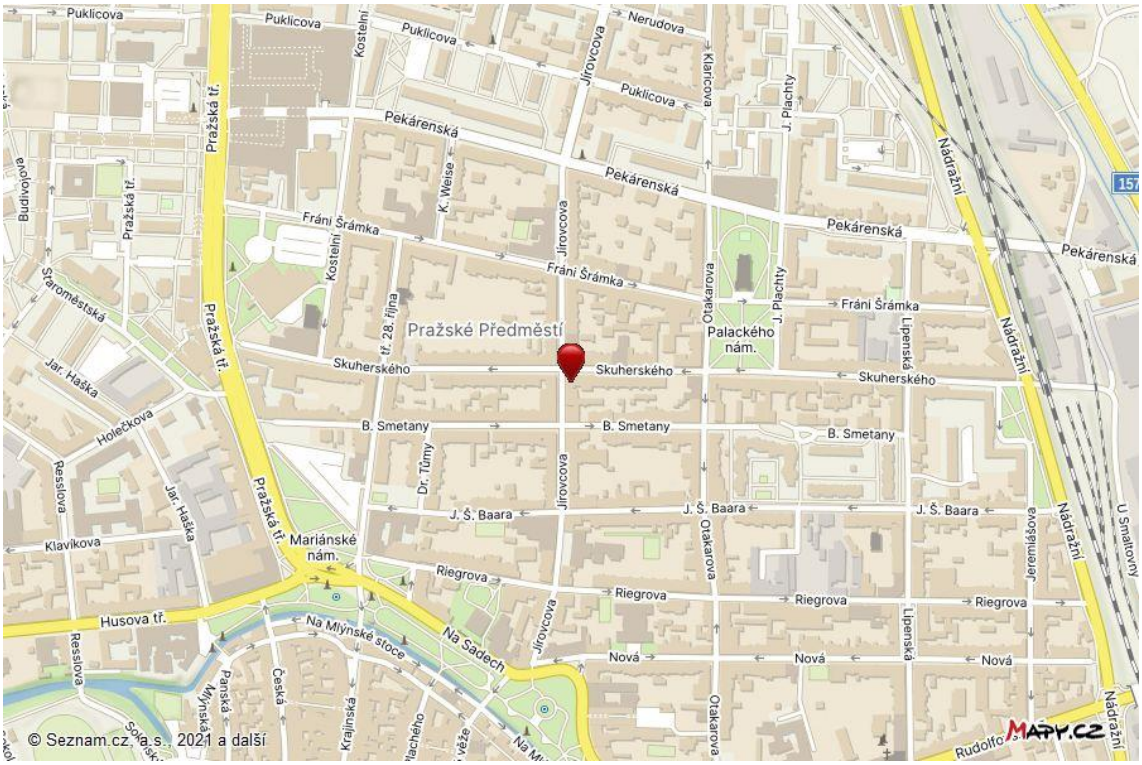
V Třebíči 02.09.2025

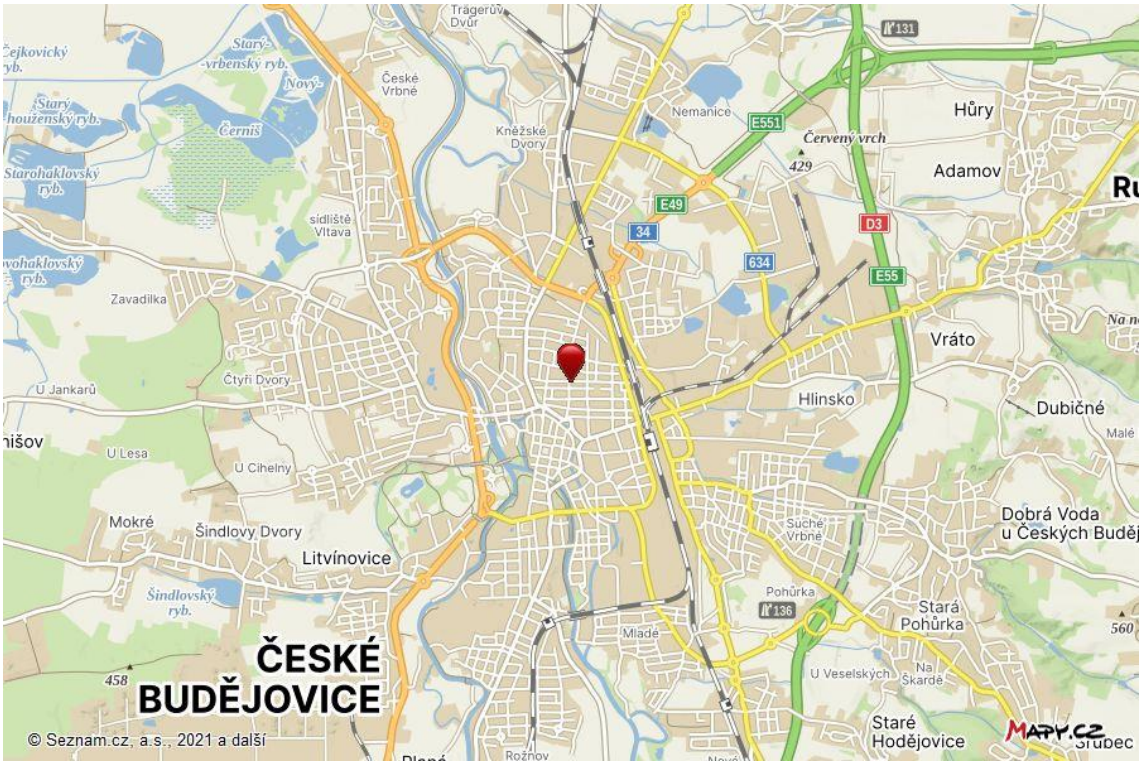
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č. 3704, katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, kraj Jihočeský	1
Situace katastrální mapy umístění pozemku p.č. 3704, katastrální území České Budějovice 3	1
Výpis z LV 9888, katastrální území České Budějovice 3	2
Fotodokumentace - Bytová jednotka č. 1448/6, v bytovém domě č.p. 1448, postaveném na pozemku p.č. 3704, katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, kraj Jihočeský	1
Porovnávací nemovitosti	3
Záplavová území	1
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti





Kopie katastrální mapy ze dne 2.9.2025

Pozemek p.č. 3704 v k.ú. č. 622052

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.08.2025 10:35:02*

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

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

Kat.území: **622052 České Budějovice 3** List vlastnictví: **9888**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Horák Milan a Horáková Jitka, Skuherského 1448/38, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	[redacted]	**239/967**
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	[redacted]	**728/967**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1448/6	**byt**		**byt.z.**	**967/5328**

Vymezeno v:

Budova **České Budějovice 3, č.p. 1448, byt.dům, LV 6575**

na parcele **3704, LV 6575**

Parcela **3704** **zastavěná plocha a nádvoří** **322m2**

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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 24.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 07:00:00. Zápis proveden dne 19.02.2025.**

  V-930/2025-301

  Pro: **Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17962838**

- **Smlouva kupní ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025 13:52:28. Zápis proveden dne 28.02.2025.**

  V-1342/2025-301

  Pro: **Horák Milan a Horáková Jitka, Skuherského 1448/38, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

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.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.08.2025 10:35:02*

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

Kat.území: **622052 České Budějovice 3** List vlastnictví: **9888**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.08.2025 10:40:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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/.

kuchyň

pokoj

chodba a pokoj

podání:**25.6.2025**
cena:**4 170 000 Kč**

Kupní sml.:**V-8321/2025-301** (**LISTINY**)
Listina ID:**91654321010**
LV: 10870 **k.ú.: 622052**

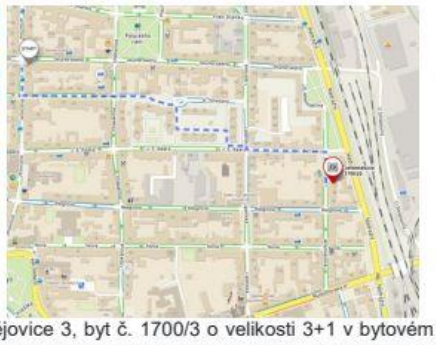
	Plocha
BYT: č. 1 v budově: Skuherského 1290/5, České Budějovice 3, České Budějovice	**52 m²**

Byt na adrese Skuherského 1290/5, České Budějovice 3, byt o velikosti 1+1 s vysokými stropy ve zrekonstruovaném více jak stoletém domě v části Pražské Předměstí, v blízkosti náměstí Přemysla Otakara II., obchodního centra, plné občanské vybavenosti. Tento malý byt o celkové podlahové ploše 52 m2 se nachází ve 1.NP, vyvýšené podlaží, okna cca 2 m nad zemí, ve velmi dobrém stavu, rekonstrukce provedena v roce 2000. Náleží k němu také sklep v 1.PP, který poskytuje dodatečný úložný prostor. Vytápění a ohřev vody plynovým závěsným kotlem.

podání:**9.4.2025**
cena:**5 490 000 Kč**

Kupní sml.:**V-4404/2025-301** (**LISTINY**)
Listina ID:**90188131010**
LV: 15652 **k.ú.: 622052**

	Plocha	Cena/m²	Cena
BYT: č. 3 v budově: Jeremiášova 1700/22, České Budějovice 3, České Budějovice	**87 m²**	**62 815**	**5 490 000**



Byt na adrese Jeremiášova 1700/22, České Budějovice 3, byt č. 1700/3 o velikosti 3+1 v bytovém domě s vysokými stropy nedaleko železniční trati a nádraží, v blízkosti centra města a plné občanské vybavenosti. Tento prostorný vzdušný byt o celkové podlahové ploše 87 m2 se nachází ve 1.NP, vyvýšené podlaží, nad sklepy, okna cca 2,2 m nad zemí. Byt je v dobrém stavu, schopen okamžitého užívání, avšak s předpokladem modernizace. Náleží k němu také sklep v 1.PP, který poskytuje dodatečný úložný prostor. Vytápění a ohřev vody plynovým závěsným kotlem. Bytový dům je po rekonstrukci, opravena fasáda, střecha, vyměněna okna a vstupní dveře.

podání:**2.4.2025**
cena:**6 350 000 Kč**

Kupní sml.:**V-4156/2025-301** (**LISTINY**)
Listina ID:**90030814010**
LV: 9717 **k.ú.: 622052**

	Plocha	Cena/m²	Cena
BYT: č. 3 v budově: Skuherského 1463/24, České Budějovice 3, České Budějovice	86 m²	74 182	6 350 000

Byt na adrese Skuherského 1463/24, České Budějovice 3, nadčasový byt 3+kk s vysokými stropy ve zrekonstruovaném stoletém domě. Nachází se na Pražském Předměstí, 7 minut chůze od náměstí Přemysla Otakara II. a 5 minut od obchodního centra IGY. Tento prostorný byt o celkové podlahové ploše 86 m2 se nachází ve druhém patře a je ve velmi dobrém stavu díky rekonstrukci, která proběhla v roce 2011-2012. Náleží k němu také podíl na budově a zahrádce ve vnitrobloku. Byt je také vybaven praktickým sklepem o ploše 9 m2, který poskytuje dodatečný úložný prostor. Vytápění a ohřev vody jsou zajištěny novým kondenzačním kotlem. V bytě jsou také nově instalované bezpečnostní a protipožární vstupní dveře. Do bytu se vstupuje předsíní s vestavěnou skříní. Vlevo je toaleta a vchod do obývací místnosti, vpravo koupena a dětský pokoj se samostatnou šatnou. Obývací místnost s druhou vestavěnou skříní je spojena s kuchyňským koutem a prochází se přes ní do ložnice.

podání:**10.3.2025**
cena:**4 410 000 Kč**

Kupní sml.:**V-2912/2025-301** (**LISTINY**)
Listina ID:**89578820010**
LV: 15693 **k.ú.: 622052**

	Plocha	Cena/m²	Cena
BYT: č. 7 v budově: Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, České Budějovice	57 m²	77 682	4 410 000

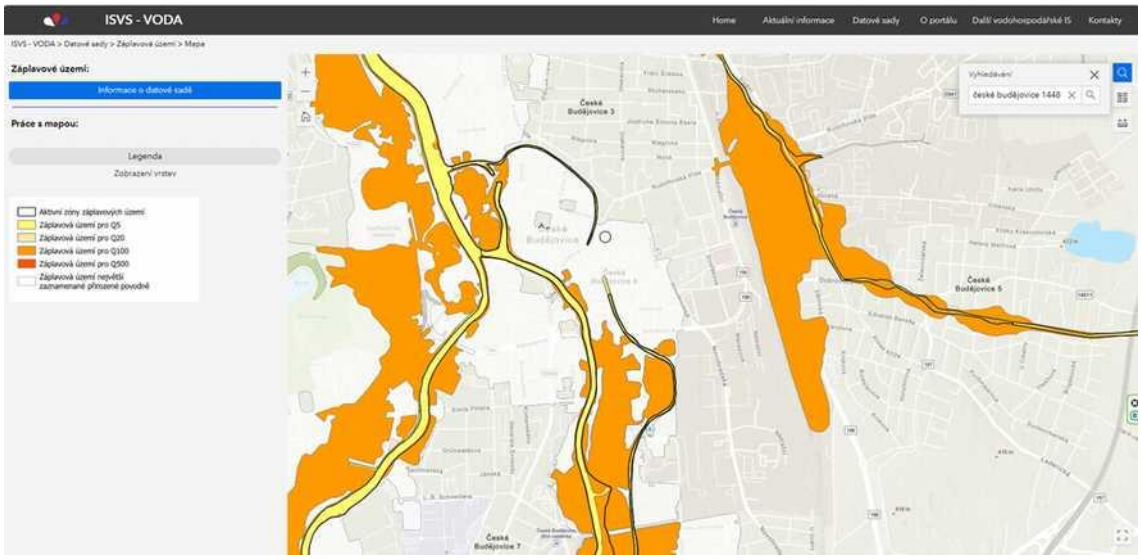
Byt na adrese Riegrova 1706/81, České Budějovice 3, byt č. 7 ve 2.NP, o velikosti 2+kk s vysokými stropy ve staré zástavbě v blízkosti centra města. Dům je více než stoletý, byla opravena střecha, vyměněna okna, fasáda je k rekonstrukci. Dům je bez výtahu, je plně podsklepen. Nachází se u železniční trati nedaleko vlakového nádraží. Byt je vzdušný, o celkové podlahové ploše 57 m2, včetně zděného sklepa. Byt ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci: okna, podlahy, kuchyně, koupelna, vnitřní dveře, bezpečnostní a protipožární vstupní dveře. Obývací místnost je spojena s kuchyňským koutem.

podání:**4.6.2025**
cena:**5 950 000 Kč**

Kupní sml.:**V-7275/2025-301** (**LISTINY**)
Listina ID:**91297753010**
LV: 15741 **k.ú.: 622052**

	Plocha
BYT: č. 11 v budově: J. Š. Baara 1604/1, České Budějovice 3, České Budějovice	90 m²

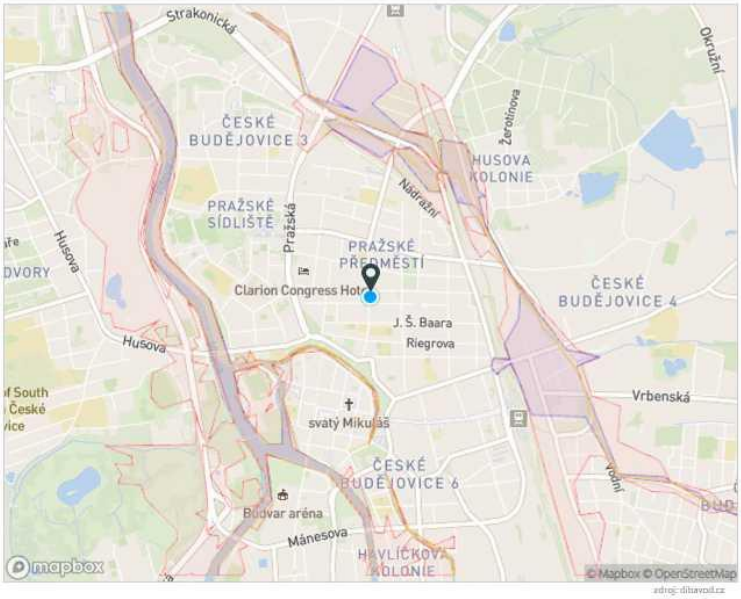
Bytová jednotka č. 1604/11, České Budějovice, J.Š. Baara 1604/1 představuje útulné bydlení v centru města. Slunný byt 3+kk v oblíbené lokalitě, v ulici J. Š. Baara, jen 5 minut chůze od náměstí Přemysla Otakara II. je umístěn ve 3.NP udržovaného zděného domu bez výtahu. Byt je zateplen, má plastová okna s izolačními dvojskly, na podlahách je položena plovoucí podlaha v kombinaci s dlažbou. Kuchyně a koupelna k modernizaci, provedena před 30 lety. Skvěle je vyřešeno vytápění, buď klimatizace, která umožňuje jak topení, tak chlazení nebo elektrický kotel nebo krbová kamna Ohřev vody zajišťuje bojler (100l). Byt je vzdušný. Udržované prostory domu, společná zahrada.



Posouzení záplavové oblasti:

Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



zdroj: dilisavoil.cz

100 letá voda 20 letá voda 5 letá voda

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.

VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá dozoru Certifikačního orgánu CO ÚSI