



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

134 EX 02757/23

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 2025

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO
Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Dominikánská 8
301 00 Plzeň

V Praze dne 2.9.2026

Věc: Doplnění znaleckého posudku č. 054607/2026 ze dne 14.8.2026

Na žádost soudního exekutora rozdělujeme obvyklou cenu nemovitých věcí na LV 567 oceněných ve znaleckém posudku č. 054607/2026 ze dne 14.8.2026 na dva celky a to:

- A) - jednotky č. 151/8 (byt) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 1098/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567,
- B) - jednotky č. 151/16 (garáž) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 242/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 151/8 (byt) Temelín

- A) - jednotky č. 151/8 (byt) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 1098/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567.

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 109,76 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Jednotka č. 151/4 Temelín				
Lokalita:	Temelín č.p. 151				
Popis:	Byt č. 151/4 se nachází v obci Temelín č.p. 151. Dům má 3 nadzemní podlaží (včetně podkrovní) a 1 podzemní podlaží. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Byt o dispozici 3+1 se nachází v 1. NP bytového domu. Byt sestává z předsíně, WC, koupelny, kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje. K bytu patří balkon, sklepní kóje č. 4 a garáž v 1. PP bytového domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.				
Užitná plocha:	85,40 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,20				
K2 Velikosti objektu	0,80				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	0,90				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
3 450 000	85,40	40 398	0,86	34 742	



Zdroj: realizovaný prodej z 29.2.2024 (V-2461/2024-301)

2.	Jednotka č. 718/2 Vodňany				
Lokalita:	Dr. Hajného č.p. 718				
Popis:	Byt 3+1 s vlastní garáží a sklepem, která se nachází ve zděném bytovém domě ve městě Vodňany. Tento byt je ve vlastnictví soukromé osoby a nachází se v prvním nadzemním patře zděného bytového domu. Jeho dispozice je 3+1 a zahrnuje garáž a sklep. Nedávno byly obnoveny elektrické a vodovodní rozvody, byla instalována plastová okna a nové dveře. Pro pohodlné vytápění byt disponuje vlastním elektrokotlem. Kuchyně nabízí dostatek místa pro jídelní kout a také praktickou spíž. Obývací pokoj a obě ložnice, jsou světlé, neprůchozí a prostorné. Koupelna s toaletou je společná a zahrnuje promyšlený prostor pro instalaci pračky a sušičky. K této bytové jednotce náleží také garáž umístěná v přízemí domu a prostorný sklep (cca 22 m ²) pro další úložný prostor. Dále podíl na společných prostorách a pozemcích.				
Užitná plocha:	90,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,10				
K2 Velikosti objektu	0,80				
K3 Poloha v rámci územního celku	0,90				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	0,90				
K6 Celkový stav	1,00				
K7 Vliv pozemku	1,03				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc		
3 550 000	90,00	39 444	0,73	28 794	



Zdroj: realizovaný prodej z 21.7.2025 (V-3326/2025-307)

3.	Jednotka č. 291/5 Ševětín				
Lokalita:	Krátká č.p. 291				
Popis:	Byt č. 291/5 se nachází v obci Ševětín v ulici Krátká č.p. 291. Dům má 3 nadzemní podlaží. V budově jsou 4 byty a 4 garáže. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.				
Užitná plocha:	77,30 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,15				
K2 Velikosti objektu	0,70				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	0,90				
K6 Celkový stav	0,95				
K7 Vliv pozemku	1,03				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
	[m ²]	Kč/m ²	K _c		
3 995 000	77,30	51 682	0,71	36 694	



Zdroj: realizovaný prodej z
4.2.2025 (V-1306/2025-301)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Jednotka č. 151/4 Temelín											34 742,-
3 450 000,-	85	40 398,-	1,20	0,80	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,86	
2. Jednotka č. 718/2 Vodňany											28 794,-
3 550 000,-	90	39 444,-	1,10	0,80	0,90	1,00	0,90	1,00	1,03	0,73	
3. Jednotka č. 291/5 Ševětín											36 694,-
3 995 000,-	77	51 682,-	1,15	0,70	1,00	1,00	0,90	0,95	1,03	0,71	

Minimální jednotková porovnávací cena	28 794 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 410 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 694 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 410 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	109,76 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 667 082 Kč

1.2. Jednotka č. 151/16 (garáž) Temelín

- B) - jednotky č. 151/16 (garáž) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 242/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	24,24 m ²

Celková cena nemovitých věcí ze ZP č. 054607/2026 ze dne 14.8.2026 (str. 15):

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	37 318 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	109,76 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 096 024 Kč

Cena celku A) (viz výše)

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 410 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	109,76 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 667 082 Kč

Rozdíl těchto porovnávaných hodnot činí cenu celku B)

Výpočet porovnávací hodnoty	
Průměrná jednotková cena	428 942 Kč

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- A) - jednotky č. 151/8 (byt) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 1098/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567,
- B) - jednotky č. 151/16 (garáž) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 242/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

- A) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.666.000,-Kč.**
- B) - v objektivní zaokrouhlené výši **429.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- A) - jednotky č. 151/8 (byt) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 1098/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567,
- B) - jednotky č. 151/16 (garáž) v budově Temelín č.p. 151 (bytový dům, LV 563) na pozemku parc. č. St. 244 (LV 563) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1666/34 (zahrada) a parc. č. 1666/67 (ostatní plocha) o velikosti 242/10444 v kat. území Temelín, obec Temelín, část obce Temelín, okres České Budějovice, zapsáno na LV 567.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- A) - dvě sklepní kóje.
- B) - nezjištěno.

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

- A) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.666.000,-Kč.**
- B) - v objektivní zaokrouhlené výši **429.000,-Kč.**

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

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.02
10:23:12 +02'00'

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL. M.
jednatel