

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6883-108-21

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 46/3 vymezeno v bytovém domě č.p. 46 na pozemku parc.č. 146 a spoluvlastnický podíl o velikosti 723/8571 na společných částech bytového domu č.p. 46 a na pozemku parc.č. 146, vše na LV č. 3541 a LV č. 3189, k.ú. České Budějovice 7

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 7

Adresa: Komenského 46/4, 370 01 České Budějovice

OBJEDNATEL: KOVA Group a.s.

Adresa: Malátova 633/12, 150 00 Praha 5, Smíchov

ZHOTOVITEL: Ing. Milan Kroupa

Adresa: Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé za účelem prodeje v insolvenčním řízení formou elektronické dražby



OBVYKLÁ CENA

4 270 000 Kč

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

Stav ke dni: 20.7.2021

Datum místního šetření: 20.7.2021

Za přítomnosti: p. Honera, vlastníka

Počet stran: 8 stran Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2 + 1 v archivu znalce

Vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 27.7.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase bytové jednotky č. 46/3 vymezeno v bytovém domě č.p. 46 na pozemku parc.č. 146 a spoluvlastnický podíl o velikosti 723/8571 na společných částech bytového domu č.p. 46 a na pozemku parc.č. 146, vše na LV č. 3541 a LV č. 3189, k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem provedení elektronické dražby.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3541, k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice ze dne 10.7.2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3189, k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice ze dne 10.7.2021
- snímek katastrální mapy pro k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice pořízený dálkovým nahlížením do KN
- kopie prohlášení vlastníka budovy č.p. 46
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- skutečnosti zjištěné od zástupce vlastníka

- inzerce nabídek prodeje nemovitostí na realitních serverech sreality.cz
- fotografie pořízené při místním šetření

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu listu vlastnictví č. 3541, k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice ze dne 10.7.2021

oddíl A - vlastnické právo:

SJM Honer Oldřich a Honerová Jana, Komenského 46/4, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice

oddíl B - nemovitosti:

JEDNOTKY

- bytová jednotka č. 46/3 vymezeno se v bytovém domě, České Budějovice 7, č.p. 46 na pozemku parc. č. 146 (LV č. 3189)
 - spoluvlastnický podíl ve výši 723/8571 pro bytovou jednotku č. 46/3 na společných částech bytového domu České Budějovice 7, č.p. 46 na pozemku parc. č. 146 (LV č. 3189)
 - spoluvlastnický podíl ve výši 723/8571 pro bytovou jednotku č. 46/3 na pozemku parc. č. 146 o výměře 498 m², zastavěná plocha a nádvoří (LV č. 3189)

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce – Honer Oldřich

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dražební vyhláška

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Plomby a upozornění:

bez zápisu

NÁLEZ

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka bytové jednotky, bylo vycházeno pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací a skutečností zjištěných při prohlídce bytové jednotky a bytového domu, z předloženého podkladu - z kopie prohlášení vlastníka budovy č.p. 46 a dále ze skutečností zjištěných při prohlídce vnitřních i vnějších společných prostor bytového domu a okolí. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Znalci nebyla předložena projektová dokumentace ani dokumentace skutečného stavu. Sděleno bylo, že bytový dům byl průběžně opravován/modernizován. Cca před 10 roky byla provedena výměna oken za plastová, v mezidobí nové stoupací rozvody, oprava fasády, nová střecha.

Celkový popis

Bytový dům č.p. 46 a tím i bytová jednotka č. 46/3 se nachází v ulici Komenského v krajském městě České Budějovice.

Dům se nachází širším centru města, ve stavebně stabilizované zástavbě bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Dobrá dostupnost MHD, stanice autobusu cca 150 metrů od domu. Bytový dům je zděný, postavený dle poskytnutých informací vlastníkem v roce 1955. Dům má 1 PP a 5 NP a je průběžně udržován a modernizován - plastová okna, nové stoupací vedení, fasáda po opravě, není zateplená, střecha, před 4 roky instalovány nové radiátory. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro a plyn.

Dle Územního plánu města České Budějovice se pozemek nachází ve funkčním využití ploch SKOL - 1 - území smíšená s bydlením kolektivního charakteru - město.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 46/3

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 46/3

Bytová jednotka č. 46/3 má celkovou podlahovou plochu vč. příslušenství 72,25 m², zaokrouhleno na 72,30 m² a nachází se ve 2.NP bytového domu č.p. 46 s dispozičním členěním 2+1, a to:

pokoj 1	19,24 m ²
pokoj 2	23,38 m ²
koupelna	4,76 m ²
chodba	11,44 m ²
WC	1,01 m ²
kuchyně	10,93 m ²
spíž	1,49 m ²

Svislé konstrukce zděná, okna a balkonové dveře plastové, vnitřní omítky hladké štukové. Jádro zděné, dveře náplňové plně s ocelovými zárubněmi a dveře plastové shrnovací. Povrchy podlah v pokojích parkety s kobercem, v ostatních prostorech keramická dlažba. Bytová jednotka je vytápěna dálkovým topením, ohřev TUV rovněž dálkovým příívodem. Koupelna cca 8 let po rekonstrukci, nové obklady, umyvadlo, sprchový kout. V kuchyni kuchyňská linka s dřezem a baterií, plynový sporák.

Dle poskytnutého prohlášení vlastníka:

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (elektroinstalace, potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace a ústředního topení v podlaze, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů)

K vlastnictví bytu dále patří: podlahová krytina, veškeré úpravy povrchů stěn a stropů (omítky, nátěry, malby a obklady), nenosné příčky, dveře uvnitř bytu, vnitřní strany vstupních dveří a oken.

K vlastnictví jednotky náleží právo výlučného užívání sklepní kóje č. 2 umístěné v prvním podzemním podlaží budovy a dále balkónu o výměře 3,86 m² přístupného z jednotky.

Stavebně technický stav bytu dobrý, odpovídá průběžné údržbě a provedeným rekonstrukcím.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě České Budějovice, ulice Komenského a okolí vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz a posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry bytu a domu - dobrý stav bytového domu i bytu s prováděnou údržbou, se zděným jádrem, umístění bytu v podlaží, poloha domu s možností napojení na IS, atd.:

Charakteristika oceňovaného bytu a srovnávacích bytů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	dispozice/konstrukce	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
BJ č. 46/3, Komenského, České Budějovice		72,3		širší centrum	2+kk / B / cihlová	částečná	dobrý	IS-V,K,E,P dobrý stav, zděné jádro, koupelna po rekonstrukci, 2.NP, bez výtahu	
Srovnávací objekty									
Žižkova	5 600 000	72	77 778	centrum	3+kk / cihlová	ano	po rekonstrukci	byt ve 4.NP po rekonstrukci, kuch linka vč. spotřebičů, topení vlastním plynovým kotlem, bez výtahu, parkování možné ve dvoře	ANO
Klaricova	5 700 000	73	78 082	širší centrum	3+kk / L / cihlová	ano	dobrý	byt po rekonstrukci v 5.NP, výtah, kuchyně plně vybavená, ÚT dálkové, výtah	ANO
Branišovská	5 850 000	78	75 000	okraj	3+kk / T / cihlová	novostavba	ve výstavbě	byt ve 2.NP s terasou, ÚT dálkové, výtah, možné dokoupit garážové stání a sklep	ANO
Fr. Hrubína	3 890 000	68	57 206	širší centrum	2+1 / cihlová	neuvedeno	velmi dobrý	byt ve 4.NP bez výtahu, vysoké stropy, dům po revitalizaci, plastová okna, topení vlastním plynovým kotlem	ANO
Dobrovodská	4 350 750	63	69 060	okraj	3+kk / B / cihlová	novostavba	ve výstavbě	byt ve 4.NP, plovoucí podlahy, lez dokoupit sklep a garážové stání, ÚT plynové	ANO

Oceňovaný objekt

BJ č. 46/3, Komenského, České Budějovice

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	l	cena po srovnání s objektem
Žižkova	77 778	0,90	70 000	1,05	1,00	1,00	1,00	0,97	1,05	1,05	1,12	62 339
Klaricova	78 082	0,90	70 274	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,10	63 741
Branišovská	75 000	0,90	67 500	0,95	0,98	1,00	1,00	1,05	1,10	1,10	1,18	57 066
Fr. Hrubína	57 206	0,90	51 485	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	0,95	0,90	0,85	60 862
Dobrovodská	69 060	0,90	62 154	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,21	51 495
											celkem Kč	295 503
											průměr v Kč	59 101
											max Kč	63 741
											min Kč	51 495

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu domu

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci domu

K4 koeficient úpravy na možnost parkování garážové stání, garáž

K5 koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon/terasa/sklep/podlaží

K6 koeficient úpravy na stavební stav

K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší-horší)

l index odlišnosti $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Jednotková porovnávací cena bytu zaokrouhleně

59 100,- Kč/m²

Výpočet dle jednotkové porovnávací hodnoty

Plocha bytové jednotky BJ 72,30 m²

Jednotková porovnávací cena bytu 59 100- Kč/m²

Výpočet: $72,30 * 59 100,- \text{ Kč/m}^2 = 4 272 930,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota bytové jednotky č. 46/3 zaokrouhleno

4 270 000,- Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 46/3

4 270 000,- Kč

Porovnávací hodnota

4 270 000 Kč

Cena obvyklá bytové jednotky je odhadnuta v úrovni porovnávací hodnoty, ve které se promítají povyšující i ponižující parametry oceňované nemovité věci.

Obvyklá cena

4 270 000 Kč

slovy: čtyřmilonydvěstěsedmdesát tisíc Kč

ZÁVĚR

Stanovisko znalce

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí této dispozice a v této lokalitě je na střední úrovni, poptávka v přexisu nad nabídkou
- b) parametry povyšující cenu - v dostupnosti komplexní občansko-obchodní infrastruktura
 - dům po revitalizaci, dobrý stavebně technický stav
 - koupelna po rekonstrukci, dobrý stav
- c) parametry ponižující cenu - kuchyňská linka bez modernizace, v nedaleké budoucnosti nutná výměna vč. sporáku
 - omezené parkovací plochy v okolí domu

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 3541, k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice ze dne 10.7.2021.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 20.7.2021 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši:

Obvyklá cena

4 270 000,- Kč

V Praze 27.7.2021

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6883-108-21 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 35/21.

PŘÍLOHY

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 3541, k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice ze dne 10.7.2021
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotonávrh
- 4) přehled nabídkových prodejních cen bytů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2021 21:55:03

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
 Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 27 INS 22789 / 2020 pro Petr Bohatý,
 JUDr.

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622486 České Budějovice 7 List vlastnictví: 3189

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bartoňová Zdeňka, Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	405823/057	716/8571
Cuřín David, Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	870416/1389	746/8571
SJM Gregora Jan a Gregorová Věra, Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	290925/076 315906/126	683/8571
SJM Honer Oldřich a Honerová Jana, Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	581222/0370 655214/1167	241/2857
Mareš Jan, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice	771102/1219	713/34284
Mareš Jiří, č.p. 103, 37332 Jílovice	760823/1213	713/11428
Muchna Petr Ing., Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	841212/1971	1475/17142
Muchnová Lucie Mgr., Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	895502/2032	1475/17142
Petrák Jiří Ing., Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	830101/1829	128/2857
Petráková Jana Mgr., Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	795114/1363	128/2857
Sák Petr MUDr., tř. 5. května 226, 37382 Včelná	550119/1531	712/8571
Šustrová Renata, Strádova 1707/33, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice	676111/1621	530/8571
SJM Vačkář Martin a Vačkářová Veronika, Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	750418/1355 775514/1229	755/8571
Volman Daniel, Komenského 46/4, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	730426/1239	250/2857

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

146

498 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: České Budějovice 7, č.p. 46, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

České Budějovice 7,
č.p. 46

byt.dům

146

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ

jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

Podíl na
jednotce

46/1

byt

3411

byt.z.

530/8571

Spoluvlastníci 676111/1621; Šustrová Renata

46/2

byt

3540

byt.z.

683/8571

Spoluvlastníci 290925/076 315906/126; Gregora Jan a Gregorová Věra

46/3

byt

3541

byt.z.

723/8571

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2021 21:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622486 České Budějovice 7

List vlastnictví: 3189

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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
<i>Spoluvlastníci</i> 581222/0370 655214/1167; Honer Oldřich a Honerová Jana					
46/4	byt	3542	byt.z.	713/8571	
<i>Spoluvlastníci</i> 771102/1219; Mareš Jan					
<i>Spoluvlastníci</i> 760823/1213; Mareš Jiří					
46/5	byt	3543	byt.z.	712/8571	1/4
<i>Spoluvlastníci</i> 550119/1531; Sák Petr MUDr.					
46/6	byt	3544	byt.z.	716/8571	3/4
<i>Spoluvlastníci</i> 405823/057; Bartoňová Zdeňka					
46/7	byt	3545	byt.z.	746/8571	
<i>Spoluvlastníci</i> 870416/1389; Cuřín David					
46/8	byt	3546	byt.z.	750/8571	
<i>Spoluvlastníci</i> 730426/1239; Volman Daniel					
46/9	byt	3547	byt.z.	755/8571	
<i>Spoluvlastníci</i> 750418/1355 775514/1229; Vačkář Martin a Vačkářová Veronika					
46/10	byt	3548	byt.z.	768/8571	
<i>Spoluvlastníci</i> 830101/1829; Petrák Jiří Ing.					
<i>Spoluvlastníci</i> 795114/1363; Petráková Jana Mgr.					
46/11	byt	5273	byt.z.	1475/8571	1/2
<i>Spoluvlastníci</i> 841212/1971; Muchna Petr Ing.					
<i>Spoluvlastníci</i> 895502/2032; Muchnová Lucie Mgr.					

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

o Vlastnictví jednotek

ze dne 31.8.1999. Právní účinky vkladu ke dni 9.11.1999.

Povinnost k

Stavba: České Budějovice 7, č.p. 46

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 5836/1999.

POLVZ:5941/1999

Z-3305941/1999-301

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 07.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2012.

V-12753/2012-301

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu dle § 1168 obč. zák ze dne 12.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 06.04.2018.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2021 21:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622486 České Budějovice 7

List vlastnictví: 3189

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-1551/2018-301

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Stavba: České Budějovice 7, č.p. 46

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

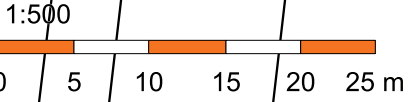
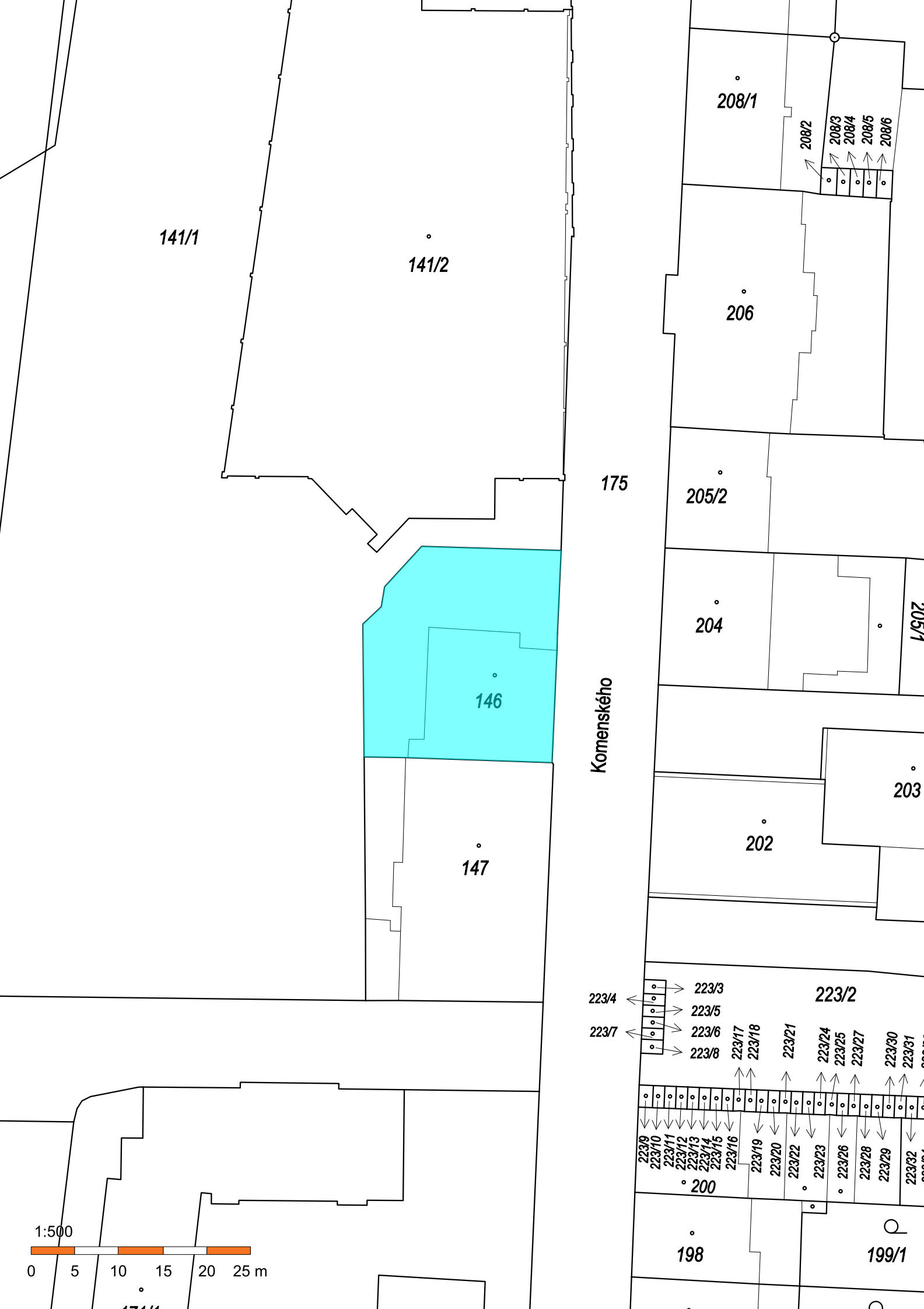
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.07.2021 22:07:24





Prodej bytu 3+kk 72 m² Žižkova tř., České Budějovice - České Budějovice 6



5 600 000 Kč

Nabízíme k prodeji zcela zrekonstruovanou bytovou jednotku 3+kk ve zděném domě v centru města, a to Žižkově třídě. Byt o celkové výměře cca 72 m² se nachází ve 4.NP. Byt je po kompletní rekonstrukci a skládá se z: obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice se šatnou, pokoje, koupelny se sprchovým koutem a toalety a technické místnosti. Byt je kromě kuchyňské linky včetně el. spotřebičů (sporák, plynová varná deska, digestoř), osvětlení ve všech místnostech, vybavení koupelny, nezařízený. Byt je vybaven venkovními žaluziemi. Vytápění je zajištěno vlastním plynovým kotlem. Veškerá občanská vybavenost je v těsné blízkosti, historické centrum města je vzdáleno jen pár minut chůze od domu. K bytu náleží podíl na uzavřeném dvoře za domem, kde je možnost parkování. Byt je k dispozici ihned.

- Celková cena: **5 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **0000002866**
- Aktualizace: **22.07.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **3. podlaží**
- Užitná plocha: **72 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neohospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ne**
- Výtah: **ne**

Prodej bytu 3+kk 73 m² Klaricova, České Budějovice - České Budějovice 3



5 700 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme zrekonstruovaný byt 3+kk o výměře cca 73 m² v 5. nadzemním podlaží zděného bytového domu s výtahem - ul. Klaricova, širší centrum Českých Budějovic. Nad rámeček plochy bytu je balkon o výměře cca 3 m² orientovaný na sever a lodžie cca 4 m² na východní světovou stranu. Z chodby se v bytě dostanete do neprůchozí ložnice s vlastní šatnou, do dětského pokoje s vestavěnou skříní i do koupelny (s vanou) a na samostatné WC. Obývací pokoj propojený s novou plně vybavenou kuchyní nabízí prostor pro odpočinek i práci. V kuchyni oceníte

praktickou spižirnu a jídelní kout. Z obývacího pokoje se dostanete na prostornou lodžii. Lokalita propojuje více výhod v jednom – v docházkové vzdálenosti máte nejen mateřskou školu, obchody a zastávky MHD, nedaleko je i OC IGY, pošta a další nezbytná občanská vybavenost pro pohodové bydlení celé rodiny. Zároveň se nacházíte v klidném sousedství bytových domů (převážně novostavby), před domem je dětské hřiště. No a v případě potřeby se ulicí Jírovcova rychle dostanete na dálnici D3 a budoucí obchvat města. Součástí inzerátu je i 3D orientační půdorys bytu a videoprohlídka. Ve videu je zmíněna i garáž, kterou je možné přikoupit za cenu 550 000,- Kč. Některé realitní inzertní servery bohužel zveřejnění videa technicky neumožňují - v tomto případě Vám na vyžádání rádi video zašleme, stejně jako doplňující informace a přehled o měsíčních nákladech.

- Celková cena: **5 700 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **J07695**
- Aktualizace: **24.07.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **5. podlaží z celkem 5**
- Užitná plocha: **73 m²**
- Balkón: **3 m²**
- Lodžie: **4 m²**
- Sklep: **1 m²**
- Parkování: **ano**
- Datum nastěhování: **30.08.2021**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Energetická náročnost budovy: **Třída E - Nehospodárná**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **200,0 kWh/m² za rok**
- Bezbariérový: **ano**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ano**

Prodej bytu 3+kk 78 m² Branišovská, České Budějovice - České Budějovice 2



5 850 000 Kč

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku B.2.1- byt 3+kk s prostornou terasou ve 2. NP nově vznikajícího bytového domu "terasy Branišovská". Bytová jednotka se nachází v prvním patře (2. NP) a skládá se z těchto místností : vstupní hala o výměře 5m², samostatná toaleta o výměře 1,8 m², obývací pokoj s částečně odděleným kuchyňským koutem o výměře 28,4m², pokoj 13,6 m², pokoj 14,6 m², hala 9 m², koupelna 5,8 m². Ze všech obytných místností je vstup na prostornou terasu - 17 m². Byt je orientovaný na JIH. Zahajujeme prodej bytových jednotek v nově stavěných bytových domech v klidné okrajové části města České Budějovice, v těsné blízkosti vysokoškolských kolejí a nedaleko lesoparku Stromovka. V domech A,B,C se budou nacházet bytové jednotky o dispozicích 2+kk,

3+kk až po střešní penthausy o dispozicích 4+kk. Velikosti bytů jsou od 51,9 m² + terasa 9,5 m² u dispozice 2+kk, 78,2 m² + 17 m² terasa u bytu 3kk a 102,9 m² + 55 m² u střešních penthausů. Každý byt má prostornou terasu, některé byty mají dokonce terasy dvě. Byty v přízemí mají své vlastní uzavřené zahrádky o výměře 80 m². Vytápění domu zajištěno dálkově z tepláren – aktuálně nejvýhodnější varianta. Cena bytu zahrnuje jeho nadstandardní kompletní dokončení dle výběru klienta (obklady, dlažby, podlahy, obložky, dveře, zařizovací předměty). K bytu je možné přikoupit vnitřní garážové stání nacházející se v 1.PP včetně sklepu umístěného za garážovým stáním za cenu 290 tis Kč. Ceny bytů 2kk včetně DPH od 3,6 mil Kč. Byty jsou vhodné i jako investice s možností zajištění nájemníka. Domy se nachází na hezkém, klidném místě, s příjemným výhledem do zeleně. V těsné blízkosti domů se nachází vysokoškolské koleje a lesopark Stromovka, kde najdete turistické stezky, které také slouží jako cyklostezky. Kousek od domu jsou zastávky MHD, nákupní centrum a veškerá občanská vybavenost. Zahájení stavby je plánováno na léto 2021, dokončení na prosince 2023.

- Celková cena: **5 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **0000002842**
- Aktualizace: **20.07.2021**
- Stav: **Rezervováno**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **2. podlaží**
- Užitná plocha: **78 m²**
- Terasa: **17 m²**
- Sklep: **ano**
- Garáž: **ano**
- Rok kolaudace: **2023**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ne**
- Výtah: **ano**

Prodej bytu 2+1 68 m² Fr. Hrubína, České Budějovice - České Budějovice 3



3 890 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytové jednotky 2+1 + sklep ve vyhledávané lokalitě v širším centru města České Budějovice, ul. Fr. Hrubína (u obchodního centra IGY). Byt s vysokými stropy a podlahovou plochou 64 m² se nachází ve 3 patře (4.NP) zděného bytového domu po částečné revitalizaci (plastová okna a vchodové dveře, fasáda, chodby). Okna bytu jsou na východní (do ulice) a

západní světovou stranu (výhled do dvora). Podlahové krytiny jsou dlažba, parkety a lino. Podrobné rozkreslení dispozice bytu, včetně rozměrů místností, naleznete ve vizualizaci mezi fotografiemi. Vytápění je individuální plynovým kotlem. Ohřev teplé vody je pomocí elektrického bojleru. K bytové jednotce náleží sklep o výměře 4 m². Bytová jednotka je dlouhodobě pronajata a je vhodná k investici. Náklady na provoz bytu jsou 2.293,- Kč/4 osoby/měsíc bez el. energie, plynu a internetu. Ve dvoře jsou parkovací stání, zahrádka s dětským hřištěm a místem pro příjemné posezení. Objekt je napojený na městskou kanalizaci a veřejný vodovod. Byt je dlouhodobě pronajat, možné nájemní vztah ukončit, nebo ho zanechat. Doporučuji prohlídku, byt se nachází v klidné lokalitě v docházkové vzdálenosti do centra města České Budějovice. Zajistíme Vám financování na míru a veškerý právní servis. Více informací Vám poskytne realitní makléř Pavel Čada. Ev. číslo: 633644.

- Celková cena: **3 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Poznámka k ceně: **+popl. 688, Cena je včetně provize RK a právního servisu. Více informací Vám poskytne realitní makléř Pavel Čada**
- ID zakázky: **634258**
- Aktualizace: **16.07.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Podlaží: **3. podlaží z celkem 4**
- Užitná plocha: **68 m²**
- Plocha podlahová: **68 m²**
- Sklep: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet, Kabelová televize**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení: **ne**
- Výtah: **ne**

Prodej bytu 3+kk 63 m² Dobrovodská, České Budějovice - České Budějovice 5



VILADOMY DOBROVODSKÁ

4 350 750 Kč

VILADOMY DOBROVODSKÁ - moderní architektura, klidné bydlení a skvělá lokalita. Nabízíme k prodeji bytové jednotky v novém projektu VILADOMY DOBROVODSKÁ. Součástí projektu je výstavba pěti bytových domů, kdy každý dům nabídne pouze 12 bytových jednotek. Všechny byty dispozice 1+kk - 3 + kk mají prostorné jižně orientované balkony. Byty v posledních patrech nabídnou krásné výhledy na panorama města a Blanského lesa v pozadí. Velká okna zajišťují světlost bytů a nejsou opomíjeny moderní prvky jako příprava pro předokenní žaluzie. V přízemí bytových domů se nacházejí samostatné garáže s přístupem přímo k výtahu. Bytové domy jsou pětipodlažní, kdy v přízemí se nacházejí zmíněné garáže,

dále sklepy a společné prostory. Čtyři patra jsou určena výhradně pro bytové jednotky. Nabízený byt v této inzerci je dispozice 3 + kk o výměře 65 m² a jeho příslušenstvím je balkon 6,38 m². Byt č. A9 se nachází ve 4. NP pětipodlažního bytového domu s výtahem VILADOMY DOBROVODSKÁ, sekce A. Předpokládaný termín dokončení stavby je červen 2022. Klient může provést vlastní výběr vybavení koupelny vč. obkladu a dlažby, vnitřních dveří a podlahových krytin. Dispoziční řešení bytu: vstupní chodba (6,77 m²) zajišťuje přístup do všech obytných místností a její šíře umožňuje umístění vestavěných skříní. Ze vstupní chodby je přístupný severně orientovaný pokoj (7,91 m²), východně orientovaná ložnice (13,29 m²) a koupelna (5,50 m²). Z chodby je dále přístupný jižně orientovaný obytný prostor s kuchyňským koutem (29,21 m²). Z obytného prostoru je přímý vstup na balkon (6,38 m²). Standardní vybavení bytu: kvalitní zařizovací předměty koupelny (sprchový kout, umyvadlo, toaleta, přípojka pro pračku), obklady, dlažby, CPL laminát vnitřní dveře, CPL laminát obložková zárubeň, plovoucí podlahy. Stavební a technické řešení nízkoenergetického bytového domu zaručuje úsporou nákladů na vytápění oproti běžnému bytu, což snižuje měsíční náklady zejména do budoucna. K bytu lze dokoupit sklepní kóji, garáž, venkovní parkovací stání otevřené nebo kryté. Lokalita pro výstavbu projektu VILADOMY DOBROVODSKÁ se rozkládá na východní straně Českých Budějovic v klidové zóně kolem Dobrovodského potoka. Okolí bytových domů je tvořeno obytnou zástavbou. Lokalita je velmi dobře dostupná městskou hromadnou dopravou i automobilem. Zastávka MHD se nachází hned u bytových domů na ulici Dobrovodská. V docházkové vzdálenosti najdete veškerou občanskou vybavenost. Případné obavy z negativního vlivu dálnice D3 na tuto lokalitu jsou již nyní definitivně rozptýleny, a to kilometrovým dálničním tunelem Pohůrka, který celou lokalitu ochrání.

- Celková cena: **4 350 750 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **K nastěhování 06/2022!**
- ID zakázky: **098-01-022**
- Aktualizace: **22.07.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Ve výstavbě**
- Vlastnictví: **Osobní**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 5**
- Užitná plocha: **63 m²**
- Plocha podlahová: **65 m²**
- Balkón: **6 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet, Satelit**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **MHD**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **55,0 kWh/m² za rok**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah: **ano**