

ODHAD CENY NEMOVITOSTI

č. 1810202201

Objednatel: JUDr. Petr Bohatý, Hlavní 15, 667 01 Vojkovice

Účel dokumentu: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Mánesova č.p. 80/14, České Budějovice, okres České Budějovice

Zpracováno ke dni: 18.10.2022

Zhotovitel: JS Financial, s.r.o.
Dr. Šavrdy 3014/14, 70030 Ostrava
Tel.: +420736627118
Email: js.financial@seznam.cz

Dokument obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Ostravě, dne 18.10.2022

A. Nález

1. Úkol

Stanovení obvyklé ceny bytových jednotek č. 79/26, 79/28, 80/14 podíly ve výši 332/20573, 373/20573, 489/20573 a na společných částech budovy č.p. 79/12, 80/14 a pozemku parc. č. 213 v obci České Budějovice, okres České Budějovice, katastrální území České Budějovice 7 za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytové jednotky č. 79/26, 79/28, 80/14
Adresa předmětu ocenění:	Mánesova č.p. 79/2, 80/14, České Budějovice, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Ulice:	Mánesova
Katastrální území:	České Budějovice 7

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti nebyla provedena. Zhotovitel dostal k dispozici dokument „Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání spoluvlastníků v domě s jednotkami“

4. Podklady pro vypracování odhadu

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí a Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání spoluvlastníků v domě s jednotkami.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hloušek Jan,

Nemovitosti:

Bytové jednotky č. 79/26, 79/28, 80/14 podíly ve výši 332/20573, 373/20573, 489/20573 a na společných částech budovy č.p. 80/14 a pozemku parc. č. 213 v obci České Budějovice, okres České Budějovice, katastrální území České Budějovice 7.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované bytové jednotky jsou umístěny v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1970.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, Bytový dům je zrekonstruovaný.

Vlastnictví podílu bytových jednotek je osobní. Jsou umístěna v 8. podlaží a její dispozice je 1+1, 1+1 a 2+1. Podlahová plocha činí 33,2, 37,3 a 48,9 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem.

V bytech je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde připojení na plynovod. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stav oceňovaných bytových jednotek je dobrý – nezjištěn (předpoklad)

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Pozemek je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční (sídliště) zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde spíše výjimečné.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1970
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	po rekonstrukci
Vady bytového domu	střecha: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytových jednotek	1+1, 1+1 a 2+1
	Podlaží bytové jednotky	8
	Bytové jádro	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	
	Vybavení koupelny	
	Toaleta	
	Vstupní dveře	
	Typ zárubní	
	Vnitřní dveře	
	Osvětlovací technika	
	Kuchyňská linka	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 33,2, 37,3 a 48,9 m ² .

	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	plynovod
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	
	Popis stavu bytové jednotky	dobry
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	střecha: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	Viz LV v příloze	
Další informace	KSCB 46 INS 11965 / 2022 - Jan Hloušek	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.10.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ODHAD NEMOVITOSTI

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytové jednotky č. 79/26, 79/28, 80/14

Bytové jednotky č. 79/26, 79/28, 80/14, v ulici Mánesova, obec České Budějovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mánesova, České Budějovice, okres České Budějovice	1+1, 33.2 m ²	Dobry	Panelová	
1	Plzeňská, České Budějovice, okres České Budějovice	2+1, 50 m ²	Dobry	Panelová	
2	Křižíkova, České Budějovice, okres České Budějovice	1+1, 39 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
3	Prachatická, České Budějovice, okres České Budějovice	2+1, 50 m ²	Dobry	Panelová	
4	Bezdrovská č.p. 1163/9, České Budějovice, okres České Budějovice	1+1, 42 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
5	Nádražní, České Budějovice, okres České Budějovice	2+1, 50 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	
6	N. Frýda, České Budějovice, okres České Budějovice	1+1, 46 m ²	Velmi dobrý	Panelová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	80.000,00 Kč	0.9	72.000,00 Kč	1.05	0.93	1.05	1.00	1.00	1.03	1.0561	68.175,36 Kč
2	84.358,97 Kč	0.9	75.923,08 Kč	1.05	0.98	1.15	1.00	1.00	1.03	1.2189	62.288,19 Kč
3	67.800,00 Kč	0.9	61.020,00 Kč	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9300	65.612,89 Kč
4	76.190,48 Kč	Nepoužit	76.190,48 Kč	1.01	0.96	1.10	1.00	1.00	1.03	1.0986	69.352,35 Kč
5	67.800,00 Kč	0.9	61.020,00 Kč	1.02	0.93	0.90	1.00	1.00	1.02	0.8708	70.073,49 Kč
6	72.826,09 Kč	0.9	65.543,48 Kč	1.02	0.95	1.10	1.00	1.00	1.02	1.0872	60.286,51 Kč
Celkem průměr											65.964,80 Kč
Minimum											60.286,51 Kč
Maximum											70.073,49 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.978,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											61.986,67 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											69.942,93 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou podobné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na 65.964.80 Kč/m²

Jednotka 79/26 o výměře 33,2 m²* 65.964.80 = 2.190.031,36 Kč

Jednotka 79/28 o výměře 37,3 m²* 65.964.80 = 2.460.487,04 Kč

Jednotka 80/14 o výměře 48,9 m²* 65.964.80 = 3.225.678,72 Kč

Zaokrouhleno

Jednotka 79/26 = 2.190.000 Kč

Jednotka 79/28 = 2.460.000 Kč

Jednotka 80/14 = 3.226.000 Kč

Přepočet podílu

Jednotka 79/26 = 332/20573

Jednotka 79/28 = 373/20573

Jednotka 80/14 = 489/20573

Celkový podíl = 332/19379 = 1,71% na jednotkách.

Přepočet dle podílu vlastníka

Jednotka 79/26 = 2.190.000 * 1,71% = 37.449 Kč

Jednotka 79/28 = 2.460.000 * 1,71% = 42.066 Kč

Jednotka 80/14 = 3.226.000 * 1,71% = 55.164 Kč

Kontrolní přepočet

Jednotka 79/26 o výměře (33,2 * 1,71%) * 65.964.80 = 37.449 Kč

Jednotka 79/28 o výměře (37,3 * 1,71%) * 65.964.80 = 42.066 Kč

Jednotka 80/14 o výměře (48,9 * 1,71%) * 65.964.80 = 55.164 Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

Σ 37.449 + 42.066 + 55.164 = **134.679 Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

134.700 Kč

Slovy: jedno sto třicet čtyři tisíc sedm set korun českých

Vypracoval:

JS Financial, s.r.o.

Dr. Šavrdy 3014/14, 70030 Ostrava

Tel.: +420736627118

Email: js.financial@seznam.cz

V Ostravě, dne 18.10.2022



JS Financial, s.r.o.
IČO 06905374
Dr. Šavrdy 3014/14
Ostrava Bělský Les
mob.: 736 627 118

D. Přílohy

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV obsahuje 29 stran. Použity pouze vlastníci a specifikace jednotek.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2022 14:15:03

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 46 INS 11965 / 2022 pro Petr Bohatý, JUDr.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622486 České Budějovice 7

List vlastnictví: 4885

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bečvář Milan, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		653/19379
Bečvářová Michaela, Pabláskova 373/20, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		390/19379
Bellerová Barbora, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		488/19379
Boxanová Hana, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		372/19379
Chaloupková Markéta, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		332/19379
SJM Drbal Bohuslav a Drbalová Marie, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		653/19379
SJM Dušák Daniel a Dušáková Hana, Svobody 1013, Třeboň II, 37901 Třeboň, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		488/19379
Halaj Milan, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		332/19379
Havránková Hana, Otavská 1063/8, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice		332/19379
Hloušek Jan, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice		332/19379
Hornát Josef, Mánesova 88/20, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		332/19379
Hutarová Eva, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		489/19379
Kalhotková Jaroslava, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		332/19379
SJM Kopřiva Josef a Kopřivová Eva, Ot. Březiny 2103/38, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice		659/19379
Kotouček Jiří, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		489/19379
Kropáček Jiří, Witthanova 201, 37382 Včelná		390/19379
Kučera Miroslav Ing., Čechova 648/48, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice		332/19379
Mařík Jan Ing., Dlouhé role 583, 37382 Včelná		390/19379
Našincová Hana, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		659/19379
SJM Němec Petr a Němcová Jarmila, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		489/19379
Nováková Jana, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		390/19379
Nožínová Miloslava, Družstevní 190, 37367 Borek		653/19379
Papoušková Jindřiška, Generála Svobody 238/29, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		390/38758
SJM Pavlík František a Pavlíková Marie, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice		390/19379
Pelech Petr Mgr., Lipenská 1132/60, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice		332/19379
Pluhaříková Milena, Mánesova 79/12, 37001 České Budějovice		331/19379

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 27.09.2022 14:15:03

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
 Kat.území: 622486 České Budějovice 7 List vlastnictví: 4885

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJM	Poch Ivo a Pochová Jaroslava, Lidická tř. 475/55, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, Na Chobotě 322, 37365 Dolní Bukovsko	373/19379
	Růžička Zbyněk, Brožikova 438/3, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	373/38758
	Růžičková Jana, Brožikova 438/3, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	373/38758
	Řezáčová Gabriela, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	373/19379
SJM	Sokolík Vladimír a Sokolíkova Božena, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	653/19379
	Strnadová Ivana, Severní 139, 37371 Adamov	332/19379
SJM	Szarvas Michal Ing. a Szarvasová Jana, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	659/19379
	Šeda Lukáš, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	333/19379
SJM	Šimáček Josef Mgr. a Šimáčková Kateřina Bc., Rejta 1143, 37401 Trhové Sviny	390/19379
	Škorvánkova Pavlína, Svatojanská 688, 38232 Velešín	331/19379
	Šnorková Marie Mgr., Jaselská 2326, 39003 Tábor	390/38758
	Titlbach Ivan, Třísov 45, 38203 Holubov	373/38758
	Titlbach Jan, L. M. Pařízka 481/1, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	373/38758
SJM	Trapl František a Traplová Jiřina, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, Mánesova 79/12, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	332/19379
	Tůma Jaroslav Ing., Masarykova 1065/27, Doubravka, 31200 Plzeň	373/38758
	Tůmová Marie, Ledecká 1201/24, Bolevec, 32300 Plzeň	373/38758
SJM	Ulbricht Václav a Ulbrichtová Zdeňka, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	489/19379
	Vašková Hana, Mnich 31, 37821 Kardašova Řečice	332/19379
	Vítová Jitka Mgr., Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	659/19379
	Vondrovská Ivana, Havanská 2140, Kročehlavy, 27201 Kladno	373/19379
	Vosejpková Lenka, Jizerská 1085/7, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice	332/19379
SJM	Zabranský Jan a Zabranská Kamila, Nová 205, 37373 Štěpánovice	391/19379
	Zika Pavel, Mánesova 80/14, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	978/38758

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
79/26	byt		byt.z.	332/20573

Vymezeno v:

Budova České Budějovice 7, č.p. 79, 80, byt.dům, LV 4177
 na parcele 213, LV 4177

Parcela 213 zastavěná plocha a nádvoří 368m2

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2022 14:15:03

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
 Kat.území: 622486 České Budějovice 7 List vlastnictví: 4885
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

79/28	byt		byt.z.	373/20573
Vymezeno v:				
	Budova	České Budějovice 7, č.p. 79, 80, byt.dům, LV 4177 na parcele 213, LV 4177		
	Parcela	213	zastavěná plocha a nádvoří	368m2
80/14	byt		byt.z.	489/20573
Vymezeno v:				
	Budova	České Budějovice 7, č.p. 79, 80, byt.dům, LV 4177 na parcele 213, LV 4177		
	Parcela	213	zastavěná plocha a nádvoří	368m2

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

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 1.012,-Kč s příslušenstvím.

K 332/19379 podílu nemovitostí.

Oprávnění pro

SONSTAV s.r.o., Poupětova 869/10, Holešovice, 17000
 Praha 7, RČ/IČO: 25333275

Povinnost k

Hloušek Jan, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České
 Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

Jednotka: 79/26, Jednotka: 79/28, Jednotka: 80/14

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Prachatice č.j.040Ex-9466/2010 -8 ze dne 18.02.2011. Právní
 moc ke dni 07.03.2011.

z-5297/2011-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 1.012,-Kč s příslušenstvím.

K 332/19379 podílu nemovitostí.

Oprávnění pro

SONSTAV s.r.o., Poupětova 869/10, Holešovice, 17000
 Praha 7, RČ/IČO: 25333275

Povinnost k

Hloušek Jan, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České
 Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

Jednotka: 79/26, Jednotka: 79/28, Jednotka: 80/14

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Prachatice č.j.040Ex-9519/2010 -8 ze dne 18.02.2011. Právní
 moc ke dni 07.03.2011.

z-5298/2011-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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 3

Specifikace jednotek dle „Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání spoluvlastníků v domě s jednotkami“

26. Jednotka č. 79/026 je byt 1 + 1 ,umístěný v 8.nadzemním podlaží
celková plocha s příslušenstvím je **33,24 m²**
zaokrouhleno: **33,2 m².**

Jednotka č. 79/026 se skládá z :

Název	m ²
kuchyně	10,58
pokoj	16,30
předsíň	2,04
koupelna	1,97
WC	1,00
sklep	1,35

balkon: **3,33 m²** (plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky)

Vybavení jednotky : č. 79/026

Název	ks
kuchyňská linka	1
vestavěná skříň	2
sporák plynový	1
vana	1
umyvadlo	1
WC	1
míchací baterie	2
topná tělesa	2
infrazářič	1
odsavač par	1
zásuvka STA	1
domácí telefon	1
vodoměr TUV	1
vodoměr SV	1
listovní schránka	1
zvonek	1

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

K vlastnictví jednotky 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.

28. Jednotka č. 79/028 je byt 1 + 1 ,umístěný v 8.nadzemním podlaží
celková plocha s příslušenstvím je 37,30 m2
zaokrouhleno: 37,3 m2.

Jednotka č. 79/028 se skládá z :

Název	m2
kuchyně	10,58
pokoj	20,35
předsíň	2,04
koupelna	1,98
WC	1,00
sklep	1,35

Vybavení jednotky : č. 79/028

Název	ks
kuchyňská linka	1
vestavěná skříň	2
sporák plynový	1
umyvadlo	1
vana	1
WC	1
míchací baterie	2
topná tělesa	2
infrazářič	1
odsavač par	1
zásuvka STA	1
domácí telefon	1
vodoměr TUV	1
vodoměr SV	1
listovní schránka	1
zvonek	1

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

K vlastnictví jednotky 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.

46. Jednotka č. 80/014 je byt 2 + 1 ,umístěný v 8.nadzemním podlaží
celková plocha s příslušenstvím je **48,86 m2**
zaokrouhleno: **48,9 m2.**

Jednotka č. 80/014 se skládá z :

Název	m2
kuchyně	8,00
pokoj č.1	12,21
pokoj č.2	16,04
předsíň	5,79
koupelna	2,48
WC	1,00
komora	1,44
sklep	1,90

balkon: **3,33 m2** (plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky)

Vybavení jednotky : č. 80/014

Název	ks
kuchyňská linka	1
vestavěná skříň	1
sporák plynový	1
vana	1
umyvadlo	1
WC	1
míchací baterie	2
topná tělesa	3
infrazářič	1
odsavač par	1
zásuvka STA	1
domácí telefon	1
vodoměr TUV	1
vodoměr SV	1
listovní schránka	1
zvonek	1

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

K vlastnictví jednotky 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.

Ortofoto mapa



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

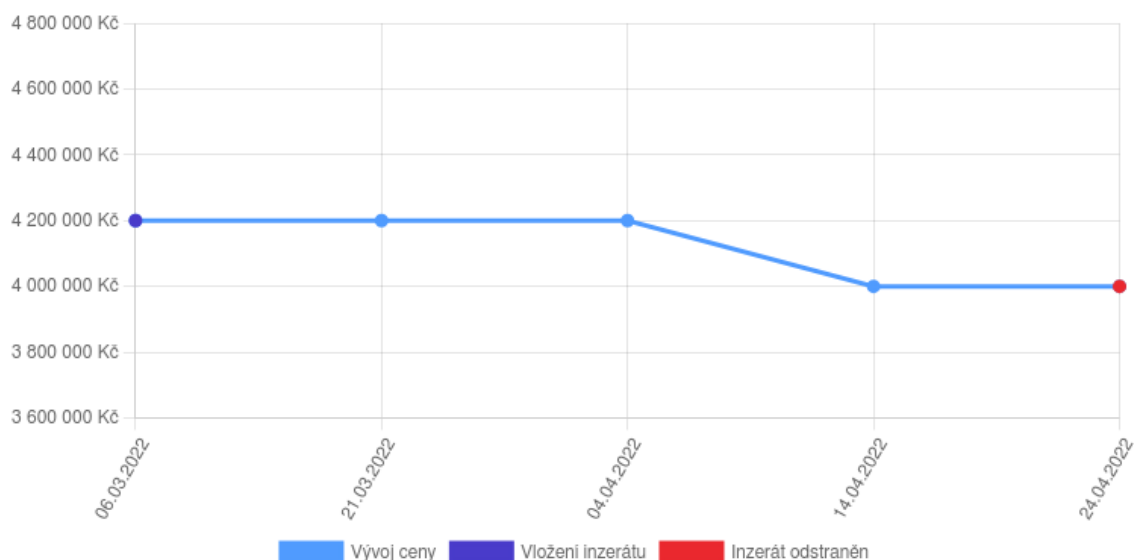


Prodej, Byt, 50 m², Plzeňská, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 4.000.000 Kč

Adresa: Plzeňská, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

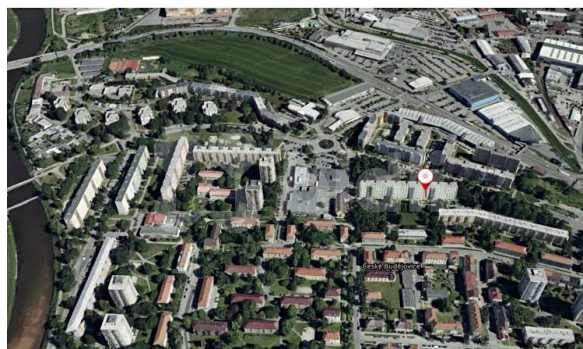
Adresa	Plzeňská, České Budějovice, okres České Budějovice	Stav objektu	Dobrý
Cena	4 000 000 Kč	Podlahová plocha	50
Poznámka k ceně	4 000 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	50
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízím ke koupi byt 2+1 v osobním vlastnictví s balkónem ve vyhledávané lokalitě Pražského předměstí. Velice pěkný tichý byt se nachází v 4. NP (3. patře) s výtahem.

Byt je po rekonstrukci. Má vyzděné jádro a plastová okna. Velikost bytu je 50 m² + sklep. Byt se skládá z obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, koupelny s WC a předsíně. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém okolí. Byt je ideální jako startovací byt nebo jako investice k pronajímání. V případě zájmu o další informace či prohlídku kontaktujte realitního makléře na tel. 602 163 618. Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 800 000,- Kč a měsíční splátkou 14 531,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

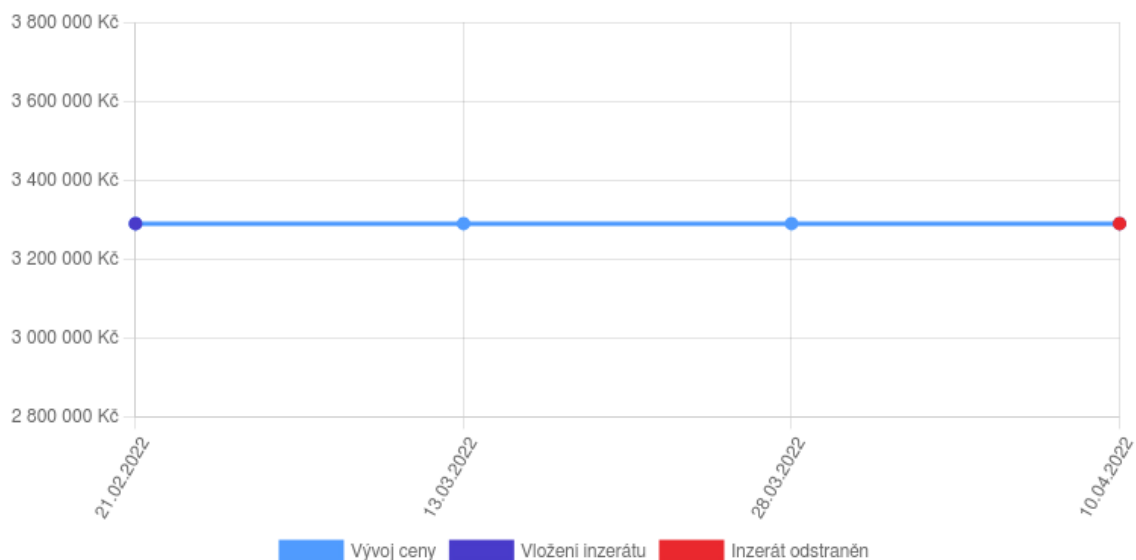


Prodej, Byt, 39 m², Křížíkova, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3.290.000 Kč

Adresa: Křížíkova, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



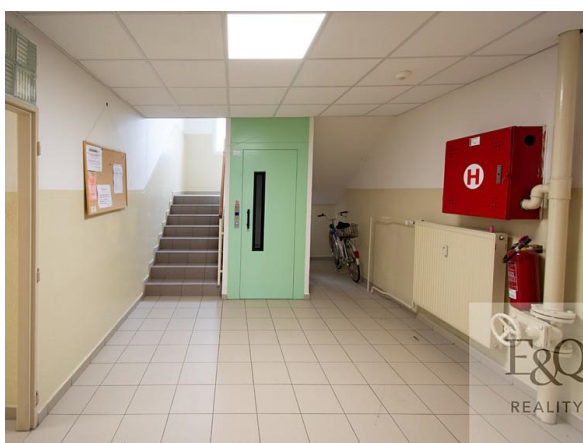
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Křížíkova, České Budějovice, okres České Budějovice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 290 000 Kč	Podlahová plocha	39
Poznámka k ceně	3 290 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	39
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Okraj obce
Dispozice	1+1	Vlastnictví	Osobní

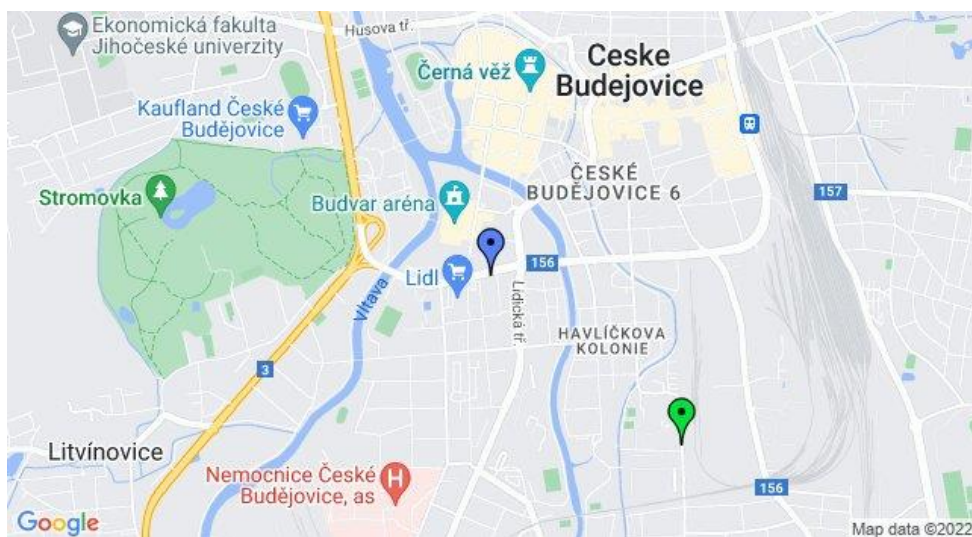
Slovní popis

Nabízíme Vám prodej bytu v osobním vlastnictví o velikosti 1+1 v ulici Křížíkova v Českých Budějovicích. Bytová jednotka se nachází v 5NP v zatepleném domě s plastovými okny v městské části Havlíčkova kolonie. Byt je ve standardu, k dispozici je zánovní kuchyňská linka, zděné jádro, podlaha je pokryta plovoucí podlahou, v koupelně i na toaletě je obklad a dlažba. Teplá voda je zajištěna centrálním elektrickým bojlerem v domě, vytápění bytu je rovněž centrální. Plyn zaveden není. K dotvoření příjemného bydlení se nabízí modernizace celého bytu. Je možné se však ihned nastěhovat. Pro více informací nás prosím kontaktujte na uvedeném telefonním čísle.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

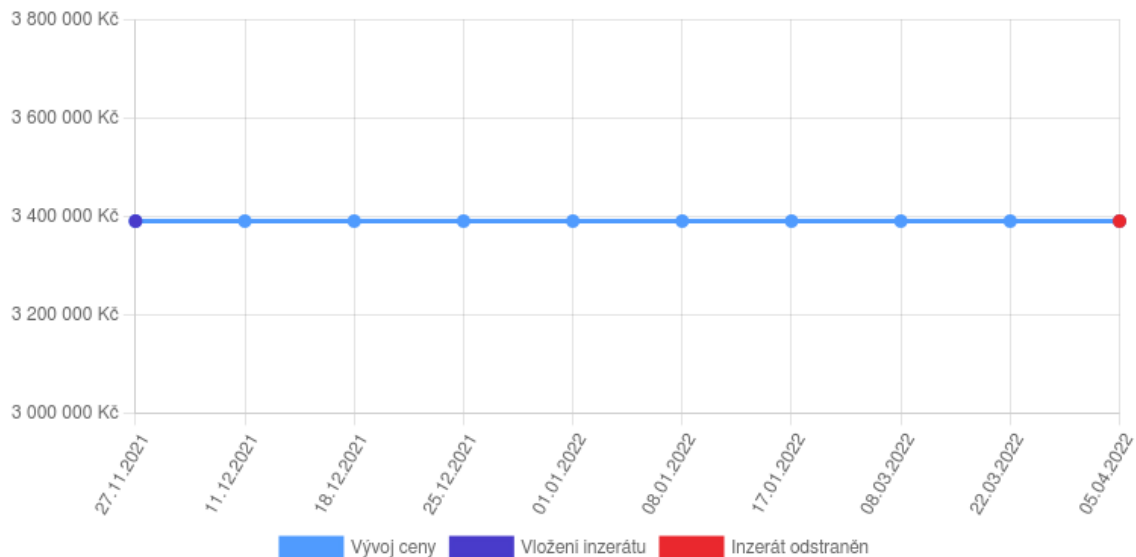


Prodej, Byt, 50 m², Prachatická, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3.390.000 Kč

Adresa: Prachatická, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Prachatická, České Budějovice, okres České Budějovice	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 390 000 Kč	Podlahová plocha	50
Poznámka k ceně	3 390 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Centrum obce
Dispozice	2+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Prachatická ulice - prodej bytu 2+1 50m² s balkonem Nabízíme k prodeji panelový byt v osobním vlastnictví umístěný v klidné části sídliště Máj v ulici Prachatická v Č. Budějovicích. Byt se nachází ve 2.patře (z 8.) a je s balkonem, který je orientovaný do vnitrobloku, s výhledem na park. Dispozičně je řešený jako 2+1 s podlahovou plochou 50m² + balkon, součástí je sklepní kóje z přízemí domu. Na chodbě vedle bytu je k dispozici také komora společná pro 3 byty na patře. Sestává se z předsíně, obývacího

pokoje, kuchyně, ložnice a koupelny s vanou a z WC. Orientovaný je na východ a západ. Dispoziční řešení bytu s orientační plochou jednotlivých místností najdete na příloženém půdorysu. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Dům je po celkové revitalizaci a jeho předností je umístění v klidné části sídliště. Zároveň nedaleko nákupního centra 4Dvory s multikinem. Celkové náklady na provoz bytu, včetně platby do fondu oprav jsou 2.500 Kč/měsíc + elektřina. Byt je vhodný jako startovací bydlení pro pár nebo pro starší osoby a nebo jako investice s možností následného pronájmu. Doporučuji ho klientům, kteří preferují bydlení v lokalitě, kde je kompletní občanská vybavenost a výborná dostupnost do centra města MHD. V případě zájmu o bližší informace nebo prohlídku uvedeného bytu kontaktujte makléřku nabídky. V případě více zájemců bude byt prodán nejvýhodnější nabídce. Financování vám pomůžeme zajistit přes RX Finance.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

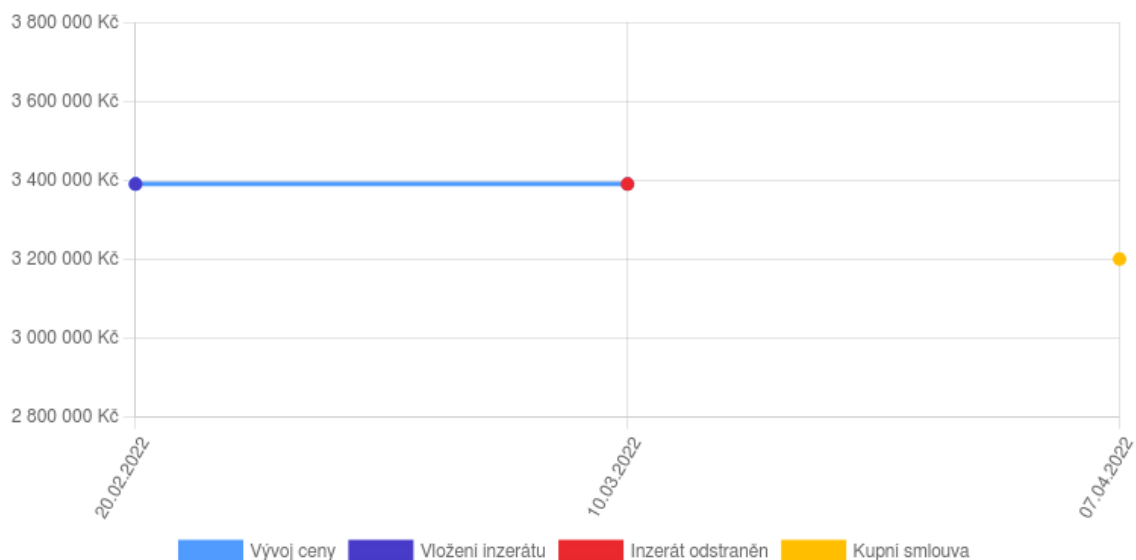


Prodej, Byt, 42 m², Bezdrevská č.p. 1163/9, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3.200.000 Kč

Adresa: Bezdrevská č.p. 1163/9, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



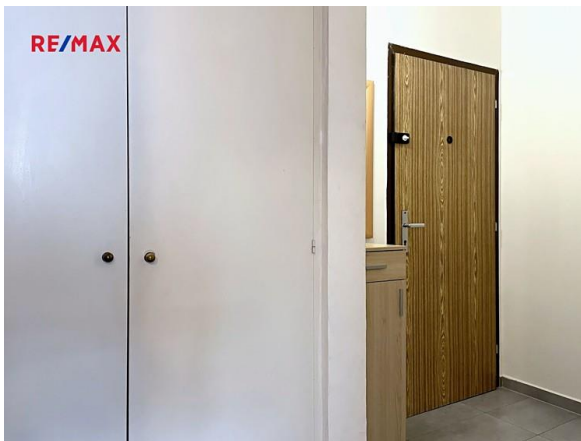
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Bezdrevská č.p. 1163/9, České Budějovice, okres České Budějovice	Dispozice	1+1
Cena dle kupní smlouvy	3 200 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	07.04.2022	Podlahová plocha	42
Číslo řízení	V-4929/2022-301	Plocha užitná	42
Poznámka k ceně	3 390 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Sídlišťe
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt v OV 1+1 s lodžii, který se nachází v 5. patře panelového domu v ul. Bezdrevská, sídl. Vltava, České Budějovice 2, s veškerou občanskou vybaveností v okolí. Pěkný standardně udržovaný byt o velikosti podlahové plochy 41,81 m² + sklep o velikosti 2,95 m² s orientací jihozápad . Vybavení bytu – nová okna, stoupačky, lodžie, zateplení nové společné prostory, výměna výtahu . Nízké náklady na bydlení včetně fondu oprav – 2.800,-Kč + zálohy na dodávku elektrické energie. Další informace rád poskytnu na osobní prohlídce. Možno financovat hypotéčním úvěrem. Pěkné bydlení v klidné lokalitě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Byt, 50 m², Nádražní, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3.390.000 Kč

Adresa: Nádražní, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nádražní, České Budějovice, okres České Budějovice	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	3 390 000 Kč	Podlahová plocha	50
Poznámka k ceně	3 390 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	50
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

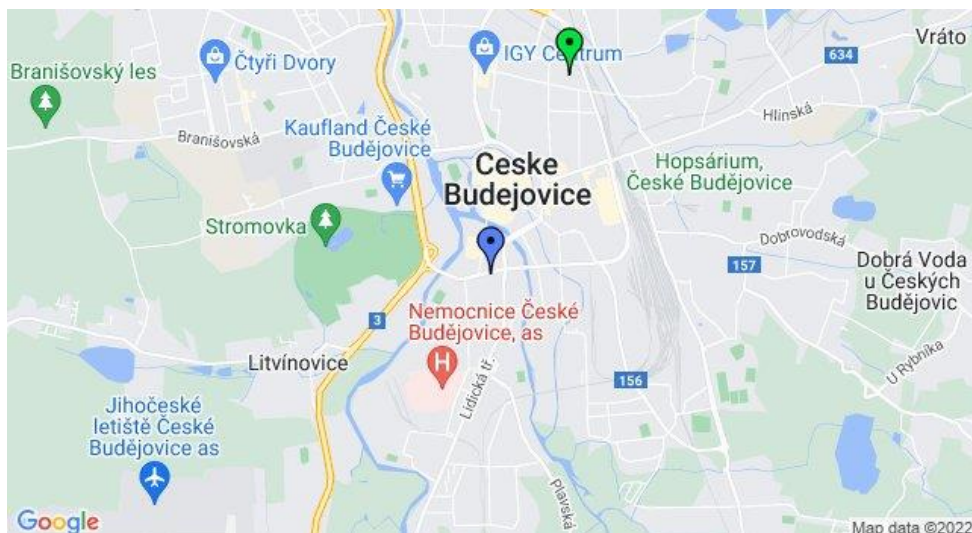
Proxima Reality nabízí k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 50 m² (vč. sklepa), v ul. Nádražní, České Budějovice. Byt se nachází ve 3. patře revitalizovaného panelového domu s výtahem a je orientován na východ a západ. Bytová jednotka je v původním stavu, určená k rekonstrukci. Vnitřní dispozice řešena následovně: vstupní chodba - předsín, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, úložná

komora. Byt je příjemně prosvětlen, nabízí možnost rekonstrukce dle vlastních požadavků. K bytu dále náleží sklep a možnost využívat kolárnu a sušárnu. Dům je po rekonstrukci: vyměněna plastová okna, stoupačky, nový výtah, realizace fasády, zateplení. Objekt se nachází v lokalitě nedaleko nákupního centra IGY, centrum města se širokou občanskou vybaveností v dostupné vzdálenosti. V blízkosti je umístěno také dětské hřiště. Koupí bytu lze financovat hypotečním úvěrem. Pro bližší informace a domluvu prohlídky kontaktujte realitní kancelář.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace



Prodej, Byt, 46 m², N. Frýda, České Budějovice, okres České Budějovice

Celková cena: 3.350.000 Kč

Adresa: N. Frýda, České Budějovice, okres České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



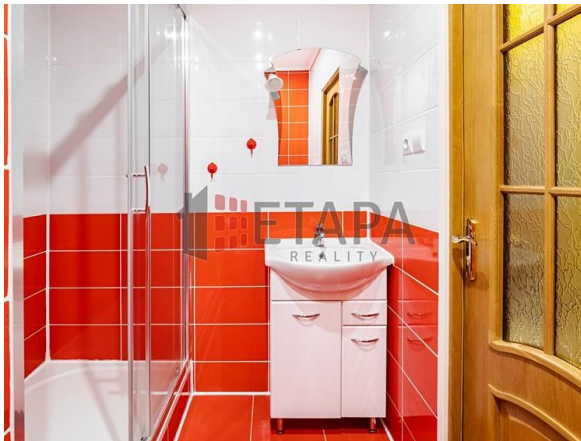
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	N. Frýda, České Budějovice, okres České Budějovice	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 350 000 Kč	Podlahová plocha	46
Poznámka k ceně	3 350 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	50
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídlišť
Dispozice	1+1	Vlastnictví	Osobní

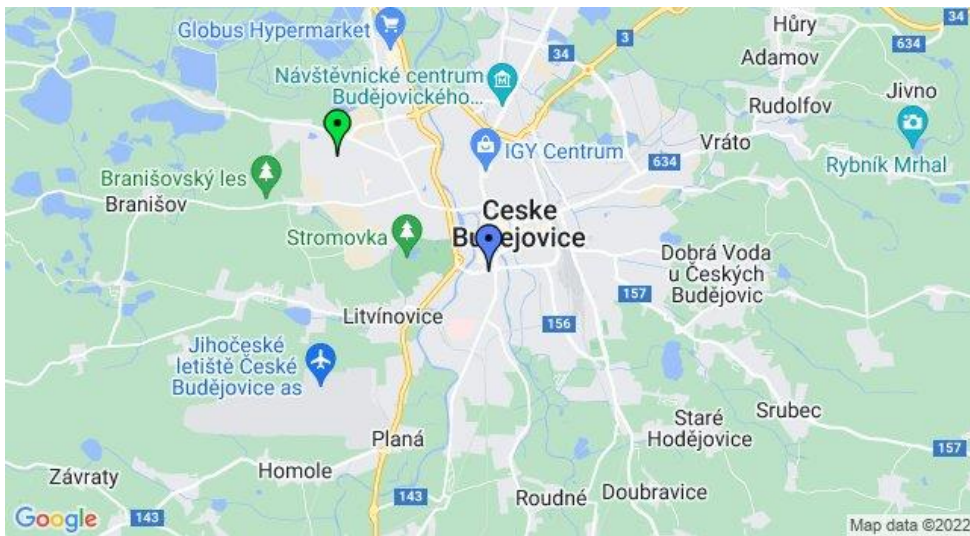
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný byt 1+1 s lodžii v osobním vlastnictví v ulici N. Frýda. Bytová jednotka je umístěna ve druhém patře panelového domu, který je po revitalizaci. Podlahová plocha bytu je 45,84 m² + lodžie 4,15 m² a sklep 0,78 m². V bytě je vyzděné bytové jádro se sprchovým koutem, umyvadlovou skříňkou a toaletou. Kuchyňská linka je zánovní se sporákem se sklokeramickou deskou a elektrickou troubou. Podlahové krytiny jsou lina a dlažba. Byt se prodává i s nábytkem a se zařízením (lednice, pračka). Je orientován na jih. Příznivé měsíční náklady na bydlení 2300 Kč + elektřina (z toho FO 1205 Kč). V koupelně jsou nové rozvody elektřiny a stoupačky. V domě je kolárna. Hned u domu je MŠ, zastávka MHD. ZŠ a ostatní občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Byt bude k nastěhování cca koncem května. Pro více informací nebo prohlídku kontaktujte makléře. Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost