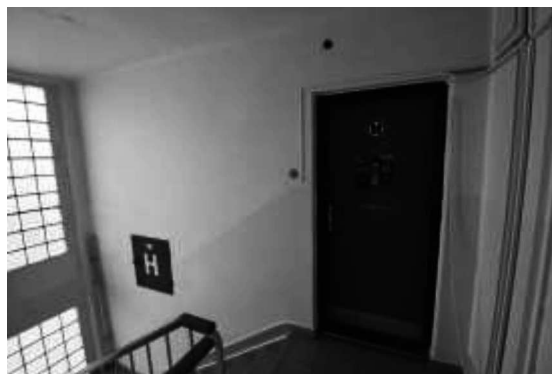


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 728-091/2021

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



Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí a jejich příslušenství:

Bytová jednotka č. 24 umístěná v bytovém domě č.p. 1514, 1515, 1516, při ulici Jar. Haška, obec České Budějovice, okr. České Budějovice, v k.ú. České Budějovice 3, včetně příslušenství

VLASTNÍK:	Marek Dvořák
Adresa:	nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, České Budějovice, 370 01

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 006 EX 3718/19 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

ZHOTOVITEL:	Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře
Adresa:	provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz
DIČ: CZ25523155	datová schránka: wjgrjrr

OBJEDNATEL:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno - město
Adresa:	Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Počet stran: 35

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení/vyhotovení č.: 1/

Podle stavu ke dni: 10.06.2021

Vyhotoveno: V Brně 08.07.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Dle usnesení exekutorského úřadu v Brně č.j. 006 EX 3718/19-72 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Marka Dvořáka na LV 14320 v k.ú. České Budějovice 3. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 10. června 2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí ve stávajícím stavu.

1.3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 10. června 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný si nevyzvedl dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 14320 vyhotovený dne 14.04.2021 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. České Budějovice 3 z <http://nahlizenedokn.cuzk.cz>
- Veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí - RÚIAN
- Informace o povodňových zónách z <https://geoportal.gepro.cz/>
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen a realitní inzerce na www.inem.cz
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 10. června 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný si nevyzvedl dopis o místním šetření a neumožnil tak znalci přístup do nemovitosti.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen)

obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3

Adresa nemovité věci: Jar. Haška 1516/13, České Budějovice, 370 04

Vlastnické a evidenční údaje

LV 14320

781020/1245, Marek Dvořák, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 370 01 České Budějovice, podíl: 1 / 1

Místopis

Charakteristika obce:

České Budějovice jsou statutární město a správní a kulturní metropole Jihočeského kraje. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše a žije v nich 94229 obyvatel, v aglomeraci pak kolem 170 tisíc obyvatel. Historické centrum bylo roku 1980 vyhlášeno městskou památkovou rezervací. Ve městě sídlí Jihočeská univerzita a biskup římskokatolické českobudějovické diecéze. Ve městě je úplná občanská vybavenost.

Poloha nemovitosti:

Oceňované nemovitosti jsou umístěny severně od centra města ve vzdálenosti cca 1,8 km, v zástavbě bytových domů, přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci ve vlastnictví města.

Zastávka autobusů městské hromadné dopravy je od oceňovaných nemovitostí ve vzdálenosti cca 200 m a vlaková zastávka cca 1,9 km. Parkování je možné na parkovišti a při veřejné komunikaci.

Oceňovaný byt, zapsaný na **LV 14320**, se nachází v bytové domě s č.p. 1514, 1515, 1516. Celkem je v bytovém domě 72 bytových jednotek. Číslo oceňované bytové jednotky je 24 a nachází se ve vchodě s č.p. 1514.

V blízkosti nemovitosti se nachází bytové domy, mateřská škola, lékárna, střední průmyslová škola stavební, restaurace, obchody s potravinami. Fasáda do ulice je orientována směrem na severovýchod a na jihozápad.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☒ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům se nachází na pozemku p.č. 3815, k.ú. České Budějovice, obec České Budějovice. Jedná se o samostatně stojící bytový dům, obdélníkového půdorysu, nepodsklepený, o pěti nadzemních podlažích, konstrukce stěnové panely, s plochou střechou. V bytovém domě jsou tři vchody o s.č.p./č.o. 1514/17, 1515/15, 1516/13. Celkově se v bytovém domě nachází 19 garáží a 72 bytů. V 1.NP se nachází sklepy, garáže, společné prostory, chodba a schodiště.

Dle informací v RÚIAN je stavba napojena na plyn, elektřinu, vodu a kanalizaci. V domě není výtah a zdroj vytápění je umístěn mimo bytový dům.

Předmětem znaleckého posudku je bytová jednotka č.24.

Bytová jednotka č. 1516/24

Dle prohlášení vlastníka bylo zjištěno, že bytová jednotka se nachází ve 4.NP, má dispozici 2+1. Okna jedné z obytných místností jsou orientována směrem na severovýchod a druhá obytná místnost na jihozápad. K bytu náleží lodžie L67 a sklep s označením S2 umístěný v 1.NP. Součástí bytu je spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti id. 4405/423036.

Dispozice bytu: 2+1

zádveří	5,50 m ²
pokoj	17,58 m ²
pokoj	11,89 m ²
kuchyně	3,75 m ²
koupelna s WC	4,05 m ²
lodžie	2,46 m ²
sklep	2,50 m ²

Celková výměra podlahové plochy bytu je **44,05 m²** (bez lodžie a sklepa).

GPS: 48°58'49.23"N, 14°28'10.90"E

Technický stav:

Stavebně technický stav domu **dle vnější obhlídky** je pravděpodobně dobrý. Bytový dům pravděpodobně prošel rekonstrukcí (výměna okenních a vstupních otvorů, modernizace střešního pláště, zateplení + nová vnější omítka, oprava lodžii).

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	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

ANO	Nemovitá věc je situována v záplavovém území
-----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: 1. Na nemovitosti je zahájena exekuce soudním exekutorem JUDr. Alenou Blažkovou, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno.	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 14320, k.ú. České Budějovice 3 v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitostí. V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) není uvedeno žádné právo zatěžující oceňovanou nemovitost.

Vzhledem k tomu, že si povinný nepřevzal dopis, nebyl znalec informován, zda je bytová jednotka pronajímána. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závalu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.



Obr. 1: Povodňová mapa

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 1516/24, k.ú. České Budějovice 3, LV 14320

Konstrukce a vybavení bytu bylo zjištěno odborným odhadem, tudíž se jedná o **předpoklad**, protože znalci nebyl umožněn vstup do bytové jednotky.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
zádveří	Obytné prostory	5,50 m ²	1,00	5,50 m ²
pokoj	Obytné prostory	17,58 m ²	1,00	17,58 m ²
pokoj	Obytné prostory	11,89 m ²	1,00	11,89 m ²
kuchyně	Obytné prostory	3,75 m ²	1,00	3,75 m ²
koupelna s WC	Obytné prostory	4,05 m ²	1,00	4,05 m ²
lodžie	Obytné prostory	2,46 m ²	0,50	1,23 m ²
sklep	Obytné prostory	2,50 m ²	0,50	1,25 m ²
Celková podlahová plocha		47,73 m²		45,25 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	stěnové panely
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střeš	fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	
8. Úprava vnějších povrchů	vnější omítka, zateplení
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	betonové schodnicové, keramická dlažba
11. Dveře	
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	220/380
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ano
19. Vnitřní kanalizace	ano
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	dálkově
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	
24. Výtahy	není
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	30 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	45,25 m ²
Reprodukční cena	1 357 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	73 305	73 305	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	247 065	247 065	18,44
3. Stropy	8,40	114 030	114 030	8,51
4. Krov, střecha	4,90	66 518	66 518	4,96
5. Krytiny střech	2,30	31 223	31 223	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 503	9 503	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	77 378	77 378	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	39 368	39 368	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	17 648	17 648	1,32
10. Schody	2,90	39 368	39 368	2,94
11. Dveře	3,30	44 798	44 798	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	71 948	71 948	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	40 725	40 725	3,04
15. Vytápění	4,80	65 160	65 160	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	69 233	69 233	5,17
17. Bleskosvod	0,40	5 430	5 430	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	43 440	43 440	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	42 083	42 083	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 430	5 430	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	29 865	29 865	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	25 793	25 793	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	52 943	52 943	3,95
24. Výtahy	1,30	17 648	0	0,00
25. Ostatní	5,70	77 378	77 378	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	50 228	50 228	3,75

Upravená reprodukční cena	1 339 853 Kč
Podlahová plocha	45,25 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	29 610 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

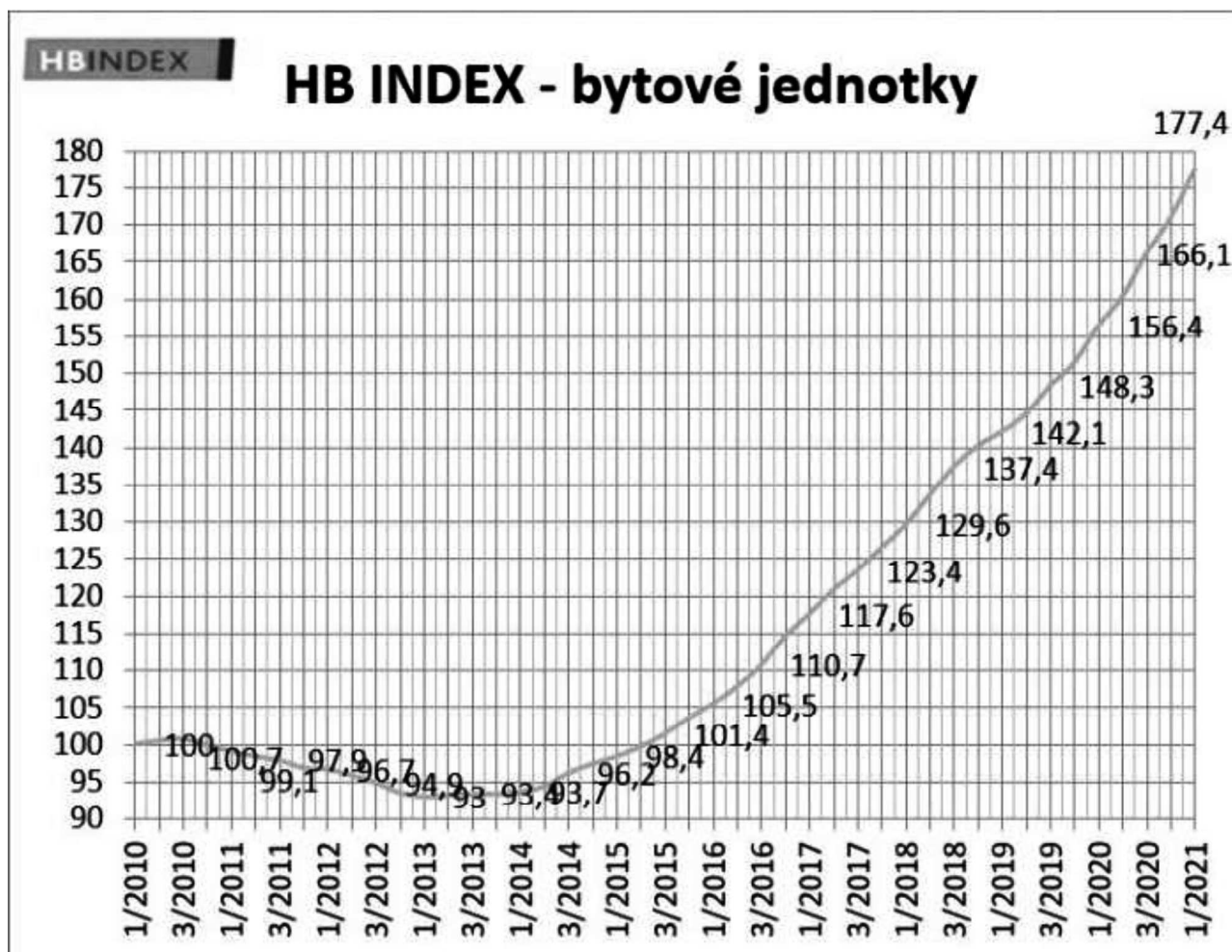
Podlahová plocha	[m ²]	45,25
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	29 610
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 339 852
Stáří	roků	51
Další životnost	roků	49
Opotřeбенí	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 004 889

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 1516/24, k.ú. České Budějovice

Je provedeno porovnání s podobnými byty ve srovnatelných lokalitách z databáze prodejů znalce a z realitní inzerce na stránkách www.inem.cz.

Jsou použity porovnávací vzorky z období od 07/2020 až 05/2021. Z tohoto důvodu je u vzorků starších 6 měsíců použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v ČR v pravidelných intervalech.



Porovnávací koeficienty: Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Lokalita:	ul. Jar. Haška 1514/17, České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3
Popis:	bytová jednotka dokončená
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	stěnové panely
Podlaží:	4.NP
Užitná plocha:	45,25 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	ul. Jar. Haška 1515/15, České Budějovice, okr. České Budějovice			
Popis:	Bytová jednotka č. 1515/19 nacházející se v panelovém bytovém domě při ul. Jar. Haška o dispozici 2+1 umístěná ve 3.NP. Dispozice: 2x pokoj, zádveří, koupelna, sam. WC, kuchyně, lodžie. V 1.NP se nachází sklep náležející k byt. jednotce.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	stěnové panely			
Užitná plocha:	45,48 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 11.11.2020	1,04			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha, umístění - shodné	1,00			
K4 Provedení a vybavení – horší u oceň.	0,95			
K5 Celkový stav – horší u oceň.	0,95			
K6 Sklep - ano	1,00			
K7 Balkon, lodžie - ano	1,00			
K8 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 500 000	45,48	54 969	0,89	48 922



Zdroj: databáze prodejmů

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	ul. Jar. Haška 1516/13, České Budějovice, okr. České Budějovice			
Popis:	Bytová jednotka č.1516/10 nacházející se v panelovém bytovém domě při ul. Jar. Haška o dispozici 2+1 umístěná ve 2.NP. Dispozice: 2x pokoj, zádveří, koupelna, sam. WC, kuchyně, lodžie. V 1.NP se nachází sklep náležející k byt. jednotce.			
Podlaží:	2.NP			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	stěnové panely			
Užitná plocha:	45,48 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 25.05.2021	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha, umístění - shodné	1,00			
K4 Provedení a vybavení – horší u oceň.	0,95			
K5 Celkový stav – horší u oceň.	0,95			
K6 Sklep - ano	1,00			
K7 Balkon, lodžie - ano	1,00			
K8 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 400 000	45,48	52 770	0,86	45 382



Zdroj: databáze prodejmů

Název:	Bytová jednotka				
Lokalita:	ul. Papírenská, České Budějovice, okr. České Budějovice				
Popis:	Nabízíme k prodeji panelový byt v osobním vlastnictví a dispozici 2+1 s balkonem o celkové výměře 46,30 m ² v lokalitě Papírenské ulice na Lidické třídě. Bytová jednotka je ve druhém patře ze sedmi v panelovém domě s výtahem. Dispozice: vstup, chodba, zděná koupelna se sprchovacím koutem a WC, kuchyně s okny do ulice, menší pokoj s balkonem vlevo, vpravo z kuchyně je druhý větší pokoj. Plastová okna, nové žaluzie. Podlahy plovoucí a PVC. K bytu patří jeden sklep. Parkování za domem. V lokalitě je autobusová zastávka a veškerá občanská vybavenost.				
Podlaží:	2.NP				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	stěnové panely				
Užitná plocha:	46,30 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny – inzerát odstraněn 15.3.2021	0,95				
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00				
K3 Poloha, umístění - obdobné	1,00				
K4 Provedení a vybavení – horší u oceň.	0,95				
K5 Celkový stav – horší u oceň.	0,95				
K6 Sklep - ano	1,00				
K7 Balkon, lodžie - ano	1,00				
K8 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
2 890 000	46,30	62 419	0,81	50 559	



Zdroj: inem.cz

Název:	Bytová jednotka				
Lokalita:	ul. Mánesova, České Budějovice, okr. České Budějovice				
Popis:	Nabízíme k prodeji světlý a slunný byt 2+1 s balkonem, který se nachází v Mánesově ulici, poblíž centra města. Byt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2010/ zděné jádro, koupelna se sprchovým koutem, WC, kuchyňská linka/, orientovaný je na jižní stranu s výhledem do zeleně. V domě je zajištěn úklid, elektřina společných prostor je nová, plánuje se výměna výtahu.				
Podlaží:					
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	stěnové panely				
Užitná plocha:	43,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny – inzerát odstraněn 20.11.2020	0,99				
K2 Velikosti objektu - menší	0,98				
K3 Poloha, umístění - obdobné	1,00				
K4 Provedení a vybavení – horší u oceň.	0,95				
K5 Celkový stav – horší u oceň.	0,95				
K6 Sklep - ano	1,00				
K7 Balkon, lodžie - ano	1,00				



Zdroj: inem.cz

K8 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti 0,95				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 700 000	45,48	62 791	0,83	52 117

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	ul. Jírovcova, České Budějovice, okr. České Budějovice			
Popis:	Prodej bytu 2+1 v ulici Jírovcova v Českých Budějovicích. Rekonstrukce bytu proběhla v roce 2018. Vyzděné jádro, koupelna s vanou, samostatné WC, plastová okna. Revitalizace celého domu se plánuje do dvou let. V blízkosti parkoviště, MŠ, ZŠ a obchody.			
Podlaží:				
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	stěnové panely			
Užitná plocha:	48,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny – inzerát odstraněn 19.07.2020	1,07			
K2 Velikosti objektu - větší	1,03			
K3 Poloha, umístění - obdobné	1,00			
K4 Provedení a vybavení – horší u oceň.	0,95			
K5 Celkový stav – horší u oceň.	0,95			
K6 Sklep - ano	1,00			
K7 Balkon, lodžie - ano	1,00			
K8 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	48,00	54 167	0,94	50 917



Zdroj: inem.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	45 382 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 579 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52 117 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	49 579 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	45,25 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 243 450 Kč

Výsledky analýzy dat

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Silné stránky

- umístění ve městě s úplnou občanskou vybaveností
- v dosahu hromadné dopravy
- bezproblémové parkování
- pracovní příležitosti v místě
- dobrý stav bytového domu
- k bytové jednotce náleží sklep a lodžie

Slabé stránky

- nebyly zjištěny

5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí ve shodné a obdobných lokalitách.

V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 5 porovnávacích vzorků, přičemž dva vzorky jsou skutečné prodeje a tři vzorky jsou z realitní inzerce ze serveru inem.cz.**

V daném čase a lokalitě nebylo možné zajistit další srovnatelné skutečně pronajaté vzorky k porovnání, tudíž dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. není možné učit obvyklou cenu, a jedná se tak o tržní hodnotu.

Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Dle usnesení exekutorského úřadu v Brně č.j. 006 EX 3718/19-72 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Marka Dvořáka na LV 14320 v k.ú. České Budějovice 3. Obvyklá cena (tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 10. června 2021.

6.2. Odpověď

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	1 004 889 Kč
Porovnávací hodnota	2 243 450 Kč
Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce	2 240 000 Kč

Tržní hodnota - slovy: dvamilionydvěstěčtyřicettisíckorunčeských

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14320	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 10.06.2021	1
Prohlášení vlastníka (část)	13

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 728-091/2021 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtujeme dle domluvy na základě připojené faktury.

V Brně 08.07.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Hudec
Riegrova 1168/44
612 00 Brno

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14320

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2021 06:55:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 3718/19 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.

soudní exekutor

Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 14320

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dvořák Marek, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice		

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	jednotky	nemovitosti
1516/24	byt		obč.z.	4405/423036
Vymezeno v:				
Parcela	3815	zastavěná plocha a nádvoří		1233m2
Součástí je stavba: České Budějovice 3, č.p. 1514, 1515, 1516, byt.dům, LV 4315				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Dvořák Marek, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město č.j.006 EX-3718/2019 -57 ze dne 08.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2021 08:06:06. Zápis proveden dne 12.04.2021; uloženo na prac. České Budějovice

Z-2398/2021-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1516/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j.006 EX-3718/2019 -58 ze dne 08.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2021 08:05:13. Zápis proveden dne 13.04.2021; uloženo na prac. České Budějovice

Z-2397/2021-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

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 14.04.2021 06:55:03

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 14320
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva o bezúplatném převodu ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.03.2021 16:16:57. Zápis proveden dne 31.03.2021.

V-3482/2021-301

Pro: Dvořák Marek, nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice RČ/IČO:
1, 37001 České Budějovice

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

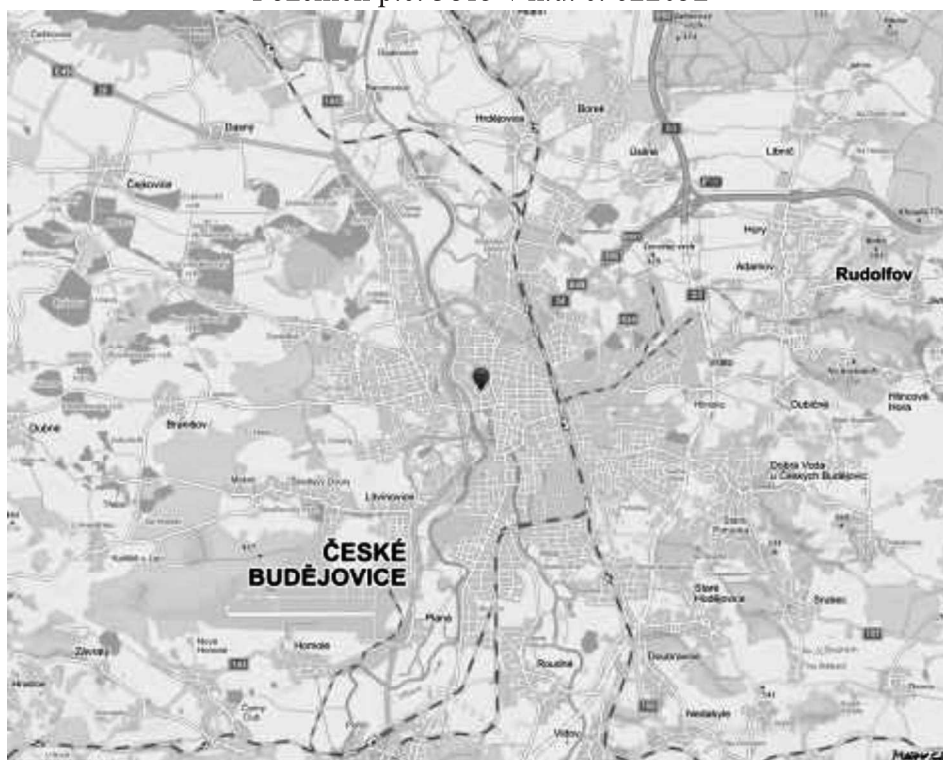
Vyhotoveno: 14.04.2021 07:11:14

Pozemek p.č. 3815 v k.ú. č. 622052

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 3815 v k.ú. č. 622052



Fotodokumentace ze dne 10.06.2021





11513/23 19 301



CUZK 100014083410

**Prohlášení vlastníka nemovité věci o rozdělení práva
k nemovité věci na vlastnické právo
k jednotkám**

ČÁST A

Úvodní část

1. Vlastník je ke dni podpisu tohoto prohlášení majitelem následující nemovité věci:

Bytové družstvo „Haškova 72“ tímto prohlašuje, že vlastní pozemek parc. číslo 3815 o výměře 388 m², parc. číslo 3816 o výměře 423 m² a parc. číslo 3817 o výměře 422 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova České Budějovice 3, č. p. 1514, 1515, 1516, bydlení, stavba stojí na pozemcích p. č. 3815, 3816, 3817, vedeno Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice na listu vlastnictví 4315, katastrální území České Budějovice 3, obec České Budějovice, (dále jen také jako „nemovitá věc“).

Dům č. p. 1514, č. p. 1515, č. p. 1516, část obce České Budějovice, uvedený výše, je napojen na veřejné rozvody elektrické energie, plynu, vodovodního řadu a kanalizace. Dům je pětipodlažní (5 nadzemních podlaží) se třemi vchody.

- Pozemek parc. č. 3815, pozemek parc. č. 3816 a pozemek parc. č. 3817, jehož součástí je dům č. p. 1514, č. p. 1515, č. p. 1516, dále jen jako „**pozemek**“ nebo též souhrnně „**pozemky**“,
- Dům č. p. 1514, č. p. 1515, č. p. 1516, který je součástí pozemku parc. č. 3815, pozemku parc. č. 3816, pozemku parc. č. 3817, dále jen jako „**dům**“.

Výše uvedený dům č. p. 1514, č. p. 1515, č. p. 1516 je jedna budova, technicky a funkčně spojená, což vlastník dokládá potvrzením stavebního úřadu (příloha č. 1).

ČÁST B

Prohlášení o vymezení jednotek včetně určení podílů na společných částech

I. Údaje o Pozemcích a Domu

1. Vlastník prohlašuje, že pozemek je nemovitou věcí, ve které lze s ohledem na ust. 1158 zákona rozdělit vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, proto vlastník rozděluje své vlastnické právo k tomuto pozemku na vlastnické právo k jednotkám tak, jak je uvedeno v článku II.

2. Vlastník tímto prohlášením v domě vymezuje **91** jednotek s tím, že popis jednotlivých jednotek je obsažen v článku II. tohoto prohlášení.

3. Vlastník tímto čestně prohlašuje a potvrzuje, že jednotky tak, jak jsou vymezeny v tomto článku, se v domě skutečně nacházejí a jejich skutečný stav odpovídá popisu uvedenému níže.

4. Vlastník tímto níže projevuje svoji svobodnou a vážnou vůli k tomu, aby byly v nemovité věci vymezeny bytové jednotky, se kterými bude spjat podíl na společných částech nemovité věci, přičemž výše podílů se bude řídit vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy vzniklých jednotek k celkové ploše všech jednotek v nemovité věci.

5. Jednotky jsou specifikovány takto:

Dle § 1158 (odst. 2) a § 1159 zákona zahrnuje jednotka byt či nebytový prostor (oba dále jen jako „prostor“) jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci, jež jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.

Prostor je ohraničen vnitřní stranou obvodových zdí a stropních konstrukcí, vnější stranou vstupních dveří včetně vnější strany zárubní vstupních dveří, vnější stranou vnějších oken přístupných v rámci prostoru, uzavíracími ventily přívodu vody, zemního plynu, hlavním vypínačem přívodu elektřiny pro prostor, vyústěním vedení kanalizace z prostoru do stoupacího vedení a dále odbočkami vedení datových a telekomunikačních rozvodů pro prostor.

Součástí prostoru je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady, apod.) včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví prostoru náleží nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky uvnitř prostoru, povrchy stropů, stěn a nosných i nenosných příček, tj. omítky, malby a obklady uvnitř prostoru, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř prostoru, vnitřní elektrické rozvody počínaje elektrickými jističi pro prostor včetně navazujících rozvodů a připojených instalačních předmětů (podomítkové elektrické instalace, zásuvky, vypínače, světla, zářivky apod.), rozvody zemního plynu počínaje uzávěrem zemního plynu pro prostor včetně navazujících rozvodů, rozvody vody počínaje uzávěrem přívodu vody pro prostor včetně navazujících rozvodů a připojených instalačních předmětů (vodovodní baterie apod.), rozvody kanalizace v prostoru až po vyústění do stoupacího vedení včetně, datové a telekomunikační rozvody (domácí vrátný, kabelová televize, internet, telefon, společná televizní anténa apod.), počínaje každou odbočkou pro prostor včetně navazujících rozvodů a připojených instalačních předmětů (podomítkové instalace, datové zásuvky, zásuvky pro připojení televize, rádia, domácí telefon apod.).

Dle § 1 (odst. 2) a § 3 (odst. 1) nařízení vlády tvoří podlahovou plochu prostoru v jednotce půdorysná plocha všech místností včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu (stěny, sloupy, pilíře apod.), dále pak podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty (skříně ve zdech, vany apod.). Půdorysná plocha je vymezena vnitřním límcem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav.

II. Vymezení jednotek v Nemovité věci

a) Jednotka č. 1514/1 zahrnuje nebytový prostor - garáž s příslušenstvím, jenž je umístěn v 1. nadzemním podlaží nemovité věci. Umístění prostoru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Prostor se skládá z následujících místností a příslušenství (v závorce je uvedena jejich užitná plocha):

Garáž 1	17,70	m ²
Celkem s příčkami	17,80	m ²

Pokoj 1	17,62	m ²
Pokoj 2	15,41	m ²
Kuchyně	5,4	m ²
Celkem s příčkami	46,84	m ²

Vybavení jednotky je následující:

Poštovní schránka, elektroměr, interkom 2x vodoměr, sprchový kout, umyvadlo, 3x vodovodní baterie, WC závěsné, kuchyňská linka, sporák, dřez, digestoř, 4x radiátor, 4x měřič spotřeby tepla.

K jednotce přísluší právo výhradního užívání:

- a) sklep označený ve schématu příslušného podlaží jako S14,
- b) lodžie L65.

Celková podlahová plocha prostoru s příslušenstvím je 46,84 m².

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši (po zaokrouhlení) **4684/423036**.

gggg) Jednotka č. 1516/23 zahrnuje byt o dispozici 3+kk s příslušenstvím, jenž je umístěn v 4. nadzemním podlaží nemovité věci. Umístění prostoru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Prostor se skládá z následujících místností a příslušenství (v závorce je uvedena jejich užitná plocha):

Koupelna s WC	4,05	m ²
Pokoj s kuch. koutem	26,83	m ²
Pokoj 1	17,62	m ²
Pokoj 2	11,89	m ²
Celkem s příčkami	62,20	m ²

Vybavení jednotky je následující:

Poštovní schránka, elektroměr, interkom 2x vodoměr, plynoměr, sprchový kout, umyvadlo, 3x vodovodní baterie, WC závěsné, kuchyňská linka, sporák, dřez, digestoř, 5x radiátor, 5x měřič spotřeby tepla.

K jednotce přísluší právo výhradního užívání:

- a) sklep označený ve schématu příslušného podlaží jako S23,
- b) lodžie L66.

Celková podlahová plocha prostoru s příslušenstvím je 62,20 m².

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši (po zaokrouhlení) **6220/423036**.

hhhh) Jednotka č. 1516/24 zahrnuje byt o dispozici 2+1 s příslušenstvím, jenž je umístěn v 4. nadzemním podlaží nemovité věci. Umístění prostoru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Prostor se skládá z následujících místností a příslušenství (v závorce je uvedena jejich užitná plocha):

Zádveří	5,5	m ²
Koupelna s WC	4,05	m ²
Kuchyně	3,75	m ²
Pokoj 1	17,58	m ²
Pokoj 2	11,89	m ²
Celkem s příčkami	44,05	m ²

Vybavení jednotky je následující:

Poštovní schránka, elektroměr, interkom 2x vodoměr, plynoměr, vana, umyvadlo, 3x vodovodní baterie, WC závěsné, kuchyňská linka, sporák, dřez, 3x radiátor, 3x měřič spotřeby tepla.

K jednotce přísluší právo výhradního užívání:

- a) sklep označený ve schématu příslušného podlaží jako S2,
- b) lodžie L67.

Celková podlahová plocha prostoru s příslušenstvím je 44,05 m².

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši (po zaokrouhlení) **4405/423036**.

iii) Jednotka č. 1516/25 zahrnuje byt o dispozici 2+1 s příslušenstvím, jenž je umístěn v 5. nadzemním podlaží nemovité věci. Umístění prostoru je znázorněno ve schématu příslušného podlaží.

Prostor se skládá z následujících místností a příslušenství (v závorce je uvedena jejich užitná plocha):

Zádveří	4,05	m ²
Koupelna	2,10	m ²
WC	0,9	m ²
Pokoj 1	17,62	m ²
Pokoj 2	15,41	m ²
Kuchyně	5,4	m ²
Celkem s příčkami	46,84	m ²

Vybavení jednotky je následující:

Poštovní schránka, elektroměr, interkom 2x vodoměr, plynoměr, vana, umyvadlo, 3x vodovodní baterie, WC kombi, kuchyňská linka, sporák, dřez, 4x radiátor, 4x měřič spotřeby tepla.

K jednotce přísluší právo výhradního užívání:

- a) sklep označený ve schématu příslušného podlaží jako S12,
- b) lodžie L68.

Celková podlahová plocha prostoru s příslušenstvím je 46,84 m².

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši (po zaokrouhlení) **4684/423036**.

Poštovní schránka, elektroměr, interkom 2x vodoměr, vana, umyvadlo, 3x vodovodní baterie, WC kombi, kuchyňská linka, sporák, dřez, digestoř, 5x radiátor, 5x měřič spotřeby tepla.

K jednotce přísluší právo výhradního užívání:

- a) sklep označený ve schématu příslušného podlaží jako S16,
- b) lodžie L72.

Celková podlahová plocha prostoru s příslušenstvím je 62,20 m².

Součástí jednotky je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši (po zaokrouhlení) 6220/423036.

III. Určení společných částí nemovité věci

1. Vlastník tímto vymezuje dle § 1160 zákona a § 4, 5 a 6 nařízení tyto společné části:

- pozemky číslo parcelní 3815, 3816, 3817 (viz část A, I. odstavec 1),
- vodorovné a svislé nosné konstrukce, základy a obvodové stěny domu včetně izolace, obvodové stěny prostorově ohraničující jednotky (i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce), dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotek; podlahy (vyjma podlahových krytin v bytech či nebytových prostorech);
- střecha včetně výplní vstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních i vnitřních;
- zápraží, vchody a vstupní dveře do domu, vnitřní dveře společných prostor, průčelí, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna, výlohy);
- přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody a pro odvádění odpadních vod (pokud nejsou ve vlastnictví správců veřejných sítí či dodavatelů), domovní potrubí až po výpusť pro napojení potrubí odpadních vod z bytů a nebytových prostor, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod;
- rozvody elektrické energie až k jističům za elektroměrem, rozvody plynu až k uzávěrům pro byty či nebytové prostory, rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet až k poměrovým měřidlům nebo uzávěrům pro byty či nebytové prostory, a to včetně těchto měřidel či uzávěrů;
- rozvody tepla, a to včetně topných těles, termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení umístěných v bytech a nebytových i společných prostorech;
- zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu či nebytového prostoru;
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu či nebytového prostoru;
- rozvody telefonu, interkomu, bezpečnostního a kamerového systému, zvonků;
- společné místnosti a prostory v nemovité věci, které nejsou součástí žádného bytu či nebytového prostoru a jejichž poloha je vyznačena ve schématech jednotlivých podlaží (bez výplně):

Vstup zadní 1	5,98	m ²
Vstup zadní 2	5,98	m ²
Vstup zadní 3	5,98	m ²
Vstup zadní 4	5,98	m ²

Vstup zadní 5	5,98	m ²
Vstup zadní 6	5,98	m ²
Chodba 1	13,64	m ²
Chodba 2	10	m ²
Chodba 3	10	m ²
Chodba 4	21,72	m ²
Chodba 5	10	m ²
Chodba 6	10	m ²
Chodba 7	21,72	m ²
Chodba 8	10	m ²
Chodba 9	10	m ²
Chodba 10	13,64	m ²
Zádveří sklepů 1	6,25	m ²
Zádveří sklepů 2	6,25	m ²
Zádveří sklepů 3	6,25	m ²
Zádveří sklepů 4	6,25	m ²
Zádveří sklepů 5	6,25	m ²
Zádveří sklepů 6	6,25	m ²
Schodiště 1	52,58	m ²
Schodiště 2	52,58	m ²
Schodiště 3	52,58	m ²
Schodiště 4	52,58	m ²
Schodiště 5	52,58	m ²
Schodiště 6	52,58	m ²
Vstup hlavní 1	14,87	m ²
Vstup hlavní 2	14,87	m ²
Vstup hlavní 3	14,87	m ²
Kolárna 1	9,18	m ²
Kolárna 2	9,18	m ²
Kolárna 3	9,18	m ²
Kolárna 4	9,18	m ²
Kolárna 5	9,18	m ²
Kolárna 6	9,18	m ²
Kancelář SVJ	9,18	m ²
Sklad SVJ	4,47	m ²
Sklad 1	17,70	m ²
Sklad 2	17,70	m ²

Sklepy:

S1	2,85	m ²
S2	2,50	m ²
S3	2,45	m ²
S4	2,45	m ²
S5	2,45	m ²
S6	2,45	m ²
S7	2,50	m ²
S8	2,85	m ²

L28	2,46	m ²
L29	2,46	m ²
L30	2,46	m ²
L31	2,46	m ²
L32	2,46	m ²
L33	2,46	m ²
L34	2,46	m ²
L35	2,46	m ²
L36	2,46	m ²
L37	2,46	m ²
L38	2,46	m ²
L39	2,46	m ²
L40	2,46	m ²
L41	2,46	m ²
L42	2,46	m ²
L43	2,46	m ²
L44	2,46	m ²
L45	2,46	m ²
L46	2,46	m ²
L47	2,46	m ²
L48	2,46	m ²
L49	2,46	m ²
L50	2,46	m ²
L51	2,46	m ²
L52	2,46	m ²
L53	2,46	m ²
L54	2,46	m ²
L55	2,46	m ²
L56	2,46	m ²
L57	2,46	m ²
L58	2,46	m ²
L59	2,46	m ²
L60	2,46	m ²
L61	2,46	m ²
L62	2,46	m ²
L63	2,46	m ²
L64	2,46	m ²
L65	2,46	m ²
L66	2,46	m ²
L67	2,46	m ²
L68	2,46	m ²
L69	2,46	m ²
L70	2,46	m ²
L71	2,46	m ²
L72	2,46	m ²

celkem je vlastníkům výše uvedených jednotek společných 1142,57 m² užité plochy společných částí nemovité věci.

IV. Podíly na společných částech

1. S vlastnictvím každé jednotky je podle § 1160 zákona spojen podíl na společných částech nemovité věci. Velikost podílů na společných částech nemovité věci se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy dané jednotky k celkové ploše všech jednotek v nemovité věci, kdy v čitateli je plocha dané jednotky v decimetrech čtverečních a ve společném jmenovateli je součet podlahových ploch všech jednotek v decimetrech čtverečních. Celková podlahová plocha jednotek v budově činí 1142,57 m², společným jmenovatelem spoluvlastnických podílů je tedy 114257.

2. Konkrétní výše spoluvlastnického podílu na nemovité věci je uvedena u každé shora vymezené jednotky v domě.

3. Podíl na společných částech nemovité věci je dle § 1159 zákona, v platném znění, neoddělitelnou součástí jednotky, proto nemůže být samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnické právo ke společným částem nemovité věci přechází s převodem nebo přechodem jednotky. Stejně tak i společné části nemovité věci nemohou být samostatným předmětem převodu.

V. Vlastnictví, práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastníci všech jednotek v nemovité věci jsou oprávněni užívat společné části společně všem vlastníkům jednotek v nemovité věci uvedené v článku III.

2. Vlastníci všech jednotek v nemovité věci jsou povinni umožnit revize, opravy a údržbu společných částí nemovité věci, umožnit po předchozí výzvě přístup do jednotek k provedení takových úkonů a přispívat na ně dle výše podílu na společných částech nemovité věci, pokud nebylo určeno jinak.

3. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v nemovité věci. Závady a poškození na společných částech a prostorech nemovité věci nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.

4. Vlastníci jednotlivých jednotek jsou povinni touto listinou založené vlastnické a spoluvlastnické vztahy realizovat a rozvíjet v souladu s dobrými mravy, s tímto prohlášením a s obecně závaznými právními předpisy, zejména pak § 1175 až 1184 zákona.

5. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníkově jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí uvedenými v článku VII.

ČÁST C

Závěrečná ustanovení

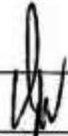
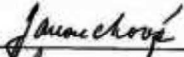
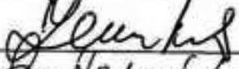
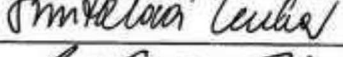
1. Na základě tohoto prohlášení vlastník požádá, aby příslušný katastrální úřad provedl potřebný zápis změn právních vztahů formou vkladu ke shora uvedeným nemovitým věcem v katastru nemovitostí.

2. Vlastník prohlašuje, že je plně způsobilý k právním úkonům, a tudíž rovněž k uzavření tohoto prohlášení. Vlastník prohlašuje, že tento právní úkon učinil svobodně a vážně a že jej nečiní v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Vlastník dále prohlašuje, že souhlasí s celým zněním tohoto prohlášení.

3. Toto prohlášení se vyhotovuje 5x a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude spolu s návrhem na vklad předloženo příslušnému katastrálnímu úřadu. Jakékoli změny prohlášení vlastníka musí být činěny písemnou formou a podléhají vkladu do katastru nemovitostí.

4. Nedílnou přílohou tohoto prohlášení jsou schémata pěti nadzemních podlaží budovy s vyznačenými jednotkami společnými prostory, domovní řád, stanovy společenství vlastníků a potvrzení stavebního úřadu.

V Českých Budějovicích dne 20. 8. 2019

Eduard Cipra	
Milan Průcha	
Hana Janouchová	
Miloš Zeman	
Lenka Smítalová	
Petr Karbulka	
Ing. Antonín Dolan, Ph. D.	

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Potvrzení stavebního úřadu o stavbě

Příloha č. 2 – Stanovy společenství vlastníků

Příloha č. 3 – Domovní řád

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Dubné

Poř.č.: 37384-0011-0100

Vlastnoručně podepsal: Miloš Zeman
Datum a místo narození: 08.11.1961, České Budějovice, CZ
Adresa pobytu: České Budějovice
Jar. Haška 1515/15, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 202679398
Občanský průkaz

Dubné dne 29.08.2019
Kubatová Miroslava



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 37004-0065-0631
Podle ověřovací knihy pošty: Č. Budějovice 4.

Vlastnoručně podepsal: Petr Karbulka
Datum a místo narození: 11.10.1960, České Budějovice, CZ
Adresa pobytu: České Budějovice
Jar. Haška 1515/15, CZ
Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 201084924
Občanský průkaz

Č. Budějovice 4. dne 30.08.2019
Neumannová Dana



ВАРОВАНА МАЊКА N14/14; 1515/15; 1516/13

УПОР ЗАДМИ' 1 - 5,98 м²
 УПОР ЗАДМИ' 2 - 5,98 м²
 УПОР ЗАДМИ' 3 - 5,98 м²
 УПОР ЗАДМИ' 4 - 5,98 м²
 УПОР ЗАДМИ' 5 - 5,98 м²
 УПОР ЗАДМИ' 6 - 5,98 м²

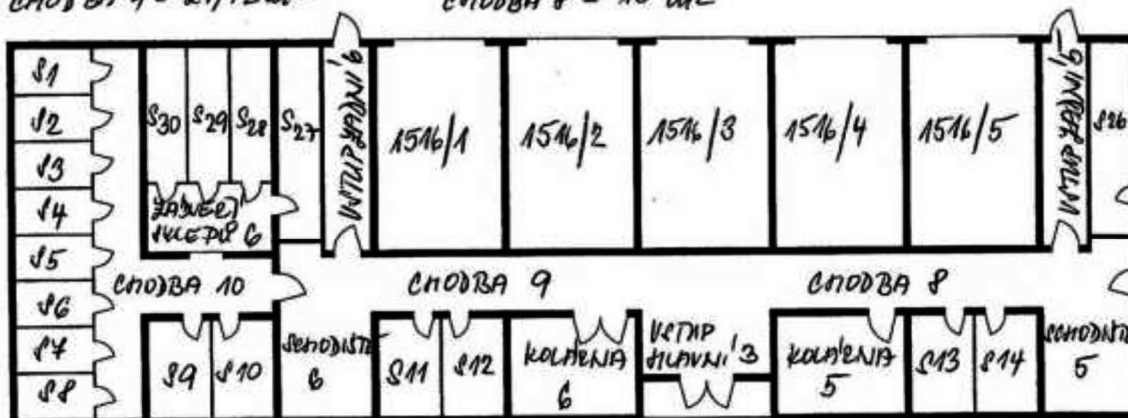
ЗАДВЕР' ВУКЕП' 1 - 6,25 м²
 ЗАДВЕР' ВУКЕП' 2 - 6,25 м²
 ЗАДВЕР' ВУКЕП' 3 - 6,25 м²
 ЗАДВЕР' ВУКЕП' 4 - 6,25 м²
 ЗАДВЕР' ВУКЕП' 5 - 6,25 м²
 ЗАДВЕР' ВУКЕП' 6 - 6,25 м²

ВХОДИТЕ' 1
 ВХОДИТЕ' 2
 ВХОДИТЕ' 3
 ВХОДИТЕ' 4
 ВХОДИТЕ' 5
 ВХОДИТЕ' 6

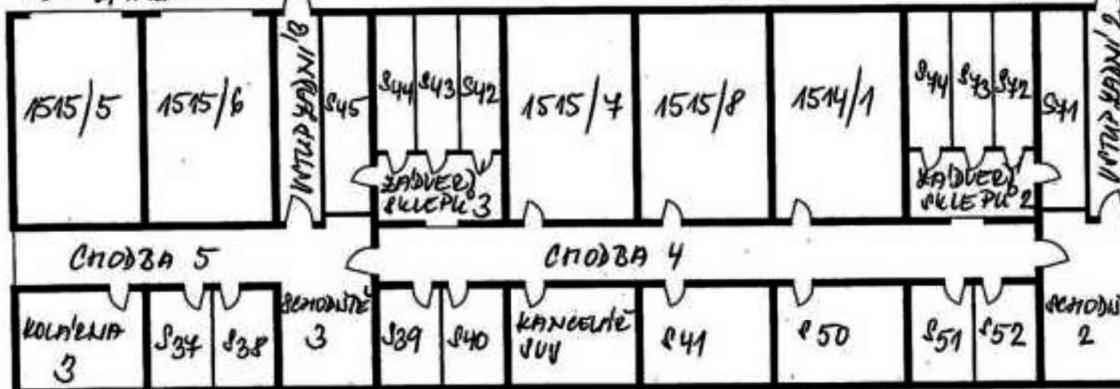
ЧНОДБА 1 - 13,64 м²
 ЧНОДБА 2 - 10 м²
 ЧНОДБА 3 - 10 м²
 ЧНОДБА 4 - 21,72 м²

ЧНОДБА 5 - 10 м²
 ЧНОДБА 6 - 10 м²
 ЧНОДБА 7 - 21,72 м²
 ЧНОДБА 8 - 10 м²

ЧНОДБА 9 - 10 м²
 ЧНОДБА 10 - 13,64 м²



S1 - 2,85 м² S4 - 2,85 м² S13 - 4,24 м² S19 - 3,13 м² S25 - 3,33 м²
 S2 - 2,85 м² S8 - 2,85 м² S14 - 4,42 м² S20 - 2,90 м² S26 - 6,65 м²
 S3 - 2,45 м² S9 - 4,47 м² S15 - 4,98 м² S21 - 3,13 м² S27 - 6,65 м²
 S4 - 2,45 м² S10 - 4,98 м² S16 - 4,47 м² S22 - 3,13 м² S28 - 3,33 м²
 S5 - 2,45 м² S11 - 4,42 м² S17 - 2,90 м² S23 - 3,59 м² S29 - 3,59 м²
 S6 - 2,45 м² S12 - 4,24 м² S18 - 3,13 м² S24 - 3,59 м² S30 - 3,59 м²



S55 - 4,24 м² S61 - 2,45 м² S67 - 3,59 м² S73 - 3,59 м²
 S56 - 4,42 м² S62 - 2,45 м² S68 - 3,59 м² S74 - 3,59 м²
 S57 - 4,99 м² S63 - 2,45 м² S69 - 3,33 м²
 S58 - 4,44 м² S64 - 2,45 м² S70 - 6,65 м²
 S59 - 2,85 м² S65 - 2,85 м² S71 - 6,65 м²
 S60 - 2,85 м² S66 - 2,85 м² S72 - 3,33 м²

B.T. VED. 1514/25 - 58,58 m²
B.T. VED. 1514/26 - 46,84 m²
B.T. VED. 1514/27 - 62,20 m²
B.T. VED. 1514/28 - 58,58 m²
B.T. VED. 1514/29 - 46,84 m²
B.T. VED. 1514/30 - 44,05 m²

B.T. VE
B.T. VI
B.T. VI
B.T. V
B.T. V
B.T. V

