

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 004748/2023

o ceně spoluvlastnického podílu o velikost id. 1/6 pozemku parc. č. 655/13, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 2369**, na ulici Jižní or. č. 27, a dále pozemku parc. č. 655/10, zapsaných na LV č. 3058 v k. ú. České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, kraj Jihočeský.



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno – město
JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Lesnická 784/5
613 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro
exekuční řízení č. j. 006 EX 1192/15

Ocenění provedeno k datu:

29. března 2023 – k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

12. dubna 2023

Počet stran: 29 (z toho 16 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ.....	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI.....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ČESKÉ BUDĚJOVICE.....	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	5
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	5
3.7.2 Dispoziční řešení	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.....	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství.....	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	10
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	10
4.3.1 Porovnávací databáze	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
5.1 KONTROLA POSTUPU	12
6. ZÁVĚR.....	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 3058, K. Ú. ČESKÉ BUDĚJOVICE 3.....	14
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	18
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	19
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ČESKÉ BUDĚJOVICE.....	20
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	21
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	22
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ	23
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ.....	26

1. Zadání znaleckého posudku

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno – město č. j. 006 EX 1192/15-171 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ve spoluvlastnictví povinné paní Gabriely Tvrzické – nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3058 v k. ú. České Budějovice 3.

Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 29. března 2023.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3058 vyhotovený dne 20. ledna 2023 pro k. ú. České Budějovice 3.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. České Budějovice 3 z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 29. března 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinné paní Gabriely Tvrzické a užívatelky domu paní Jiřiny Koťové.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce České Budějovice dostupný k datu 4. března 2023 na: <https://www.c-budejovice.cz/uzemni-plan-mesta-ceske-budejovice>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 3058 pro k. ú. České Budějovice 3:

Nemovitosti:

- Rodinný dům č. p. 2369 - je součástí pozemku parc. č. 655/13
- Pozemek parc. č. 655/13 – zastavěná plocha a nádvoří, 130 m²
- Pozemek parc. č. 655/10 – zahrada, 151 m²
- Venkovní úpravy: zpevněná plocha před domem

Vlastník:

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice 1/6

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

GPS: 49°00'19.35"N, 14°29'01.29"E

3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	162 394
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, všechny stupně
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy, průmyslový areál
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku, v garáži
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Územní plán obce České Budějovice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce České Budějovice definovány jako území pro bydlení individuální. V okolí nemovitosti se nachází

také území pracovních aktivit, která jsou určena pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Výřez z územního plánu obce České Budějovice viz. příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Dům je řadový vnitřní, nepodsklepený, se 2 nadzemními podlažími a sedlovou střechou. Dům je dispozičně řešen jako 4+1. Před domem je předzahrádka, za domem zahrada.

Stavba	Rodinný dům č.p. 2369
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Cihelné
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová v mírném spádu
Krytina	Vlnitý plech
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů
Fasádní omítky	Břízolitová nezateplená
Vnější obklady	Keramické pásy
Vnitřní omítky	Štukové
Vnitřní obklady	Kuchyně, koupelna, WC, prádelna
Schodiště	Ocelové schodiště s dřevěnými stupni
Dveře	Plechové zárubně, křídla běžná
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Podlahy	Dřevovláknité desky (jespil), keramická dlažba
Vytápění	Centrálně kotlem na zemní plyn
Zdroj teplé vody	Kombinovaně s kotlem
Vybavení kuchyní	Kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení	Vana, umyvadlo, kombinované WC
Přípojky inženýrských sítí	Kompletní
Ostatní	Krb

Rok výstavby a modernizace	Výstavba přibližně v roce 1985, po částečných modernizacích: - Výplně otvorů - Vnější obklady
Celkový technický stav	Dům je v průměrném stavebně technickém stavu, vnitřní vybavení je morálně zastaralé.

Příslušenství	Garáž Venkovní úpravy: zpevněná plocha před domem
---------------	--

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	8,00	12,00	2,45	96,00	235,20
Celkem 1.NP				96,00	235,20

2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	8,00	12,00	2,49	96,00	239,04
Celkem 2.NP				96,00	239,04

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	8,00	12,00		96,00	
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,50		24,00
Celkem zastřešení					24,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	96,00	235,20
2. nadzemní podlaží	96,00	239,04
zastřešení vč. podkroví		24,00
Celkem	192,00	498,24

3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1.NP			
Zádveří	2,05	1,00	2,05
Hala	18,63	1,00	18,63
Chodba	9,20	1,00	9,20
Kuchyně	12,45	1,00	12,45
Komora	3,40	1,00	3,40
Prádelna	9,68	1,00	9,68
Šatna	1,65	1,00	1,65
WC	1,50	1,00	1,50
Garáž	15,70	0,00	0,00
2.NP			
Pokoj	9,90	1,00	9,90
Koupelna + WC	4,70	1,00	4,70
Hala	5,60	1,00	5,60
Pokoj	21,20	1,00	21,20
Pokoj	15,25	1,00	15,25
Pokoj	16,75	1,00	16,75
Lodžie	6,70	0,50	3,35
Celkem	147,66		135,31

Podlahová plocha domu je 147,66 m² (plocha lodžie není uvažována). Započitatelná plocha domu je **135,31 m²** (lodžie je uvažována jednou polovinou své výměry a plocha garáže není uvažována).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 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 použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snižené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažími se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu B**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP							
Základní cena			ZC	Kč/m ³			
Koefficient úpravy na skutečné realizační ceny			K _r	30 %			
Koefficient využití podkroví							
Koefficient změny cen staveb			K _i				
Základní cena po úpravě			ZCU	Kč/m ³			
Obestavěný prostor stavby			OP	m ³			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koefficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,07100	1,00	0,07100	100	0,07100
2	Zdivo	S	0,22300	1,00	0,22300	100	0,22300
3	Stropy	S	0,08400	1,00	0,08400	100	0,08400
4	Střecha	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
5	Krytina	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06200	1,00	0,06200	100	0,06200
8	Fasádní omítky	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
9	Vnější obklady	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,02400	1,00	0,02400	100	0,02400
12	Dveře	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01100	1,00	0,01100	100	0,01100
16	Vytápění	S	0,04400	1,00	0,04400	100	0,04400
17	Elektroinstalace	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
20	Zdroj teplé vody	S	0,01800	1,00	0,01800	100	0,01800
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
25	Záchod	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400

26	Ostatní	S	0,03600	1,00	0,03600	100	0,03600
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	1,00000		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	3 624 197,76		
DPH v zákonné výši				15 %	543 629,66		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	4 167 827,42		
Opotřebení (analyticky)				O	51,45 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	2 023 480,21		
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)				Kč	2 020 000,00		

Konstrukce	Přepočtený podíl	Stáří prvku	Životnost prvku	Opotřebení prvku	Výsledné opotřebení
Základy	0,07100	38	175	0,21714	0,01542
Zdivo	0,22300	38	140	0,27143	0,06053
Stropy	0,08400	38	140	0,27143	0,02280
Střecha	0,05200	38	110	0,34545	0,01796
Krytina	0,03200	38	60	0,63333	0,02027
Klempířské konstrukce	0,00800	38	60	0,63333	0,00507
Vnitřní omítky	0,06200	38	65	0,58462	0,03625
Fasádní omítky	0,03100	38	45	0,84444	0,02618
Vnější obklady	0,00400	15	45	0,33333	0,00133
Vnitřní obklady	0,02300	38	40	0,90000	0,02070
Schody	0,02400	38	140	0,27143	0,00651
Dveře	0,03300	38	65	0,58462	0,01929
Okna	0,05200	15	65	0,23077	0,01200
Podlahy obytných místností	0,02200	38	50	0,76000	0,01672
Podlahy ostatních místností	0,01100	38	50	0,76000	0,00836
Vytápění	0,04400	38	40	0,90000	0,03960
Elektroinstalace	0,04100	38	40	0,90000	0,03690
Bleskosvod	0,00600	38	40	0,90000	0,00540
Rozvod vody	0,03000	38	40	0,90000	0,02700
Zdroj teplé vody	0,01800	15	40	0,37500	0,00675
Instalace plynu	0,00500	38	40	0,90000	0,00450
Kanalizace	0,02800	38	45	0,84444	0,02364
Vybavení kuchyní	0,00500	38	40	0,90000	0,00450
Vnitřní vybavení	0,05100	38	45	0,84444	0,04307
Záchod	0,00400	38	45	0,84444	0,00338
Ostatní	0,03600	38	45	0,84444	0,03040
Konstrukce neuvedené	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Opotřebení analytickou metodou					51,45 %

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 3,5 %.

Stavba RD	Kč	2 020 000,00
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	70 700,00

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz. Vzorčky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze č. 7a.

Ceny nabídek stavebních pozemků se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 3 950 – 6 996 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **5 000 Kč/m²**.

Parc. č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
655/13	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěn RD	130	5 000	650 000
655/10	Zahrada	Zahrada	151		755 000
Celkem			281		1 405 000

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **1 405 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 2369	2 020 000
Venkovní úpravy – zjednodušeným způsobem	70 700
Pozemky	1 405 000
Celkem	3 495 700

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí stanovena na **3 495 700 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: RD České Budějovice				Řadový vnitřní	1985, stav průměrný	Původní, morálně zastaralé	Lodžie	147,66	281	33 170
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Podlahová plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
1	29 886	Nabídka 04/2023	Rybářská, ČB	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Lodžie 2x	351 m², větší	184	34 459
		0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	1,17	1,07	1,15
2	28 317	Nabídka 04/2023	U Tří dubů, ČB	Obdobná	Obdobný	Obdobné	Lodžie	300 m², větší	160	32 517
		0,95	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,07	1,15
3	28 154	Nabídka 11/2022	Rokycanova, ČB	Řadový krajní	Obdobný	Obdobné	Zděný sklad, skleník	195 m², větší	177	30 574
		1,00	1,03	0,97	1,00	1,00	0,97	1,06	1,05	1,09
4	43 177	Nabídka 03/2023	Nemanická, ČB	Řadový krajní	Obdobný	Obdobné	Zděný sklad, studna	145,91 m², obdobná	565	35 129
		0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	0,95	1,00	0,93	0,81

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 30 574 do 35 129 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **33 170 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy na **4 897 882 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
33 170	147,66	4 897 882

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách není v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí tržní hodnotou. Hodnota spoluvlastnického podílu nemovitých věcí je stanovena odvozením z porovnávací hodnoty nemovitých věcí.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	3 495 700 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	4 897 882 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6*	816 314 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižená o 30 %	571 420 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	571 000 Kč

*Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 vypočítaná z porovnávací hodnoty nemovitých věcí byla snižena o 30 % vzhledem k horší prodejnosti menšinového spoluvlastnického podílu nemovitých věcí.

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **571 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikost id. 1/6 nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3058 v k. ú. České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, a to pozemku parc. č. 655/13, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 2369, a pozemku parc. č. 655/10, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 nemovitých věcí** k datu ocenění **činí:**

571 000 Kč.

Slovy: pět set sedmdesát jedna tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Bc. Karolína Klampflová

Znalecký posudek je zapsán pod č. 004748/2023 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou 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.

V Brně dne 12. dubna 2023

.....

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 3058, k. ú. České Budějovice 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2023 09:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1192/15 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.				
soudní exekutor				
Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0311 České Budějovice		Obec: 544256 České Budějovice		
Kat.území: 622052 České Budějovice 3		List vlastnictví: 3058		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Kotla Miloš, Nádražní 1093/69, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice		690309/1217		1/6
Kotlová Jiřina, Jižní 2369/27, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice		445119/094		2/3
Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice		736216/1257		1/6
B Nemovitosti				
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
P	655/10	151	zahradá	zemědělský půdní fond
P	655/13	130	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: České Budějovice 3, č.p. 2369, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 655/13				
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
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. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5				
Povinnost k				
Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO: 736216/1257				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 19171/15-11 k 43 EXE2774/2015 ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 19:11:22. Zápis proveden dne 15.12.2022; uloženo na prac. Praha Z-50384/2022-101				
Související zápisy				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti				
- k podílu 1/6				
Povinnost k				
Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO: 736216/1257				
Parcela: 655/10, Parcela: 655/13				
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 20.01.2023 09:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3058
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j.144
EX-19171/2015 -89 ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.12.2022 19:11:11. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-24871/2022-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České
Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO:
736216/1257

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město
č.j. 006 EX-1192/2015 -144 ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.12.2022 15:09:20. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Jindřichův
Hradec

Z-17182/2022-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/6

Povinnost k

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České
Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO:
736216/1257
Parcela: 655/10, Parcela: 655/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město
č.j.006 EX-1192/2015 -145 ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.12.2022 15:09:26. Zápis proveden dne 19.12.2022; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-24866/2022-301

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, Za
Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České
Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO:
736216/1257

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j. 21 Nc-
10597/2008 -9 ze dne 28.07.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2023
09:34:05. Zápis proveden dne 06.01.2023; uloženo na prac. České Budějovice

Z-138/2023-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu id. 1/6

Povinnost k

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České
Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO:
736216/1257
Parcela: 655/10, Parcela: 655/13

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 20.01.2023 09:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3058
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, č.j. 120 EX 7107/08-210 ze dne 04.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 11:00:54. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-81/2023-303

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO: 736216/1257

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Karlovy Vary, č.j. 181 EX-9948/2017 -25 ze dne 17.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 14:10:26. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-169/2023-503

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-34279/2019 -192 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2023 14:10:26. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-169/2023-503

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO: 736216/1257

Parcela: 655/10, Parcela: 655/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-17405/2011 -142 ze dne 22.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2022 08:36:43. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-17286/2022-303

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k

Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/IČO: 736216/1257

Parcela: 655/10, Parcela: 655/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-28986/2011 -154 ze dne 23.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2022 08:44:13. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-17288/2022-303

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-111/2023-301

E Nabývací 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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2023 09:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 3058
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j.21 D-275/2021 -82 ze dne 19.01.2022. Právní moc ke dni 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 14:26:23. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. České Budějovice

V-14307/2022-301

Pro: Tvrzická Gabriela, Pražská tř. 1255/19, České Budějovice 3, RČ/IČO: 736216/1257
37004 České Budějovice
Kotová Jiřina, Jižní 2369/27, České Budějovice 3, 37010 České 445119/094
Budějovice
Kotá Miloš, Nádražní 1093/69, České Budějovice 3, 37004 České 690309/1217
Budějovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
655/10	55301	151

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

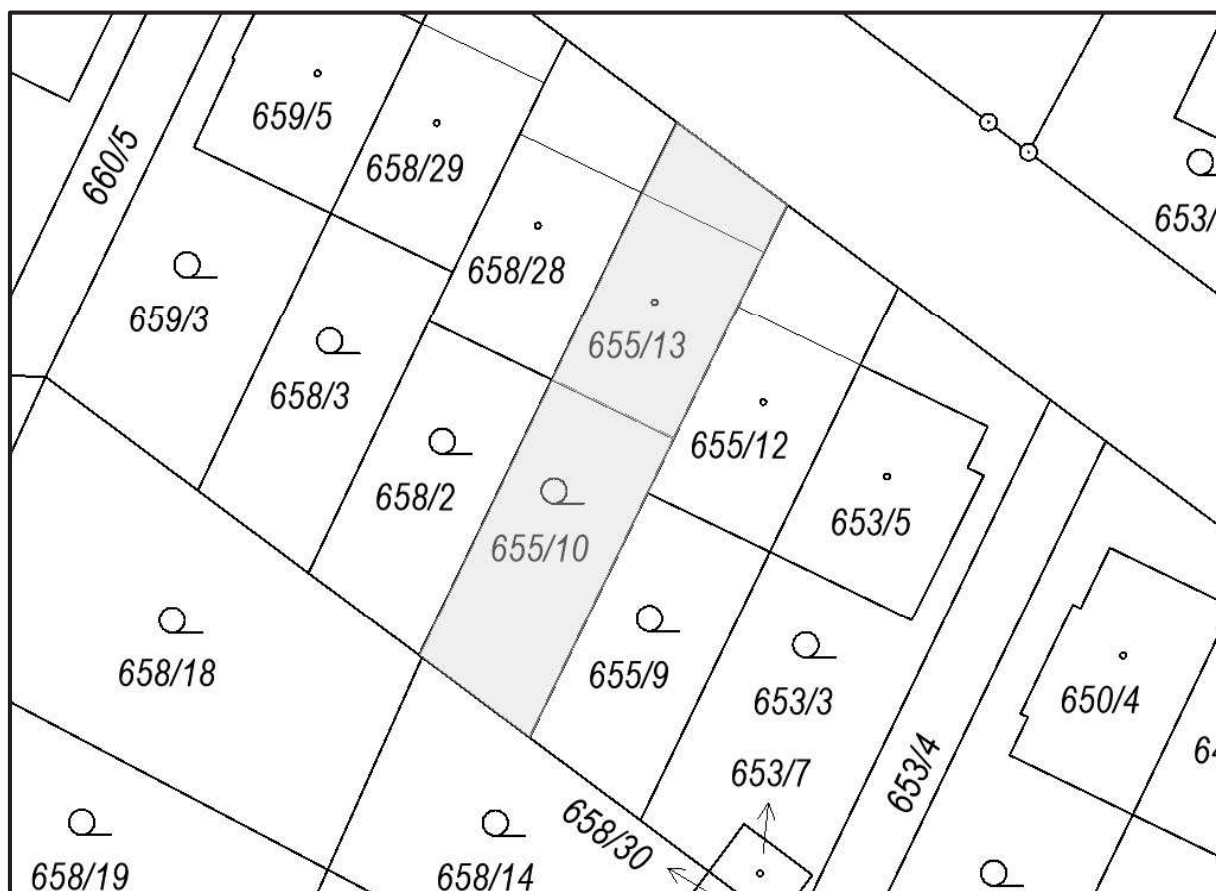
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

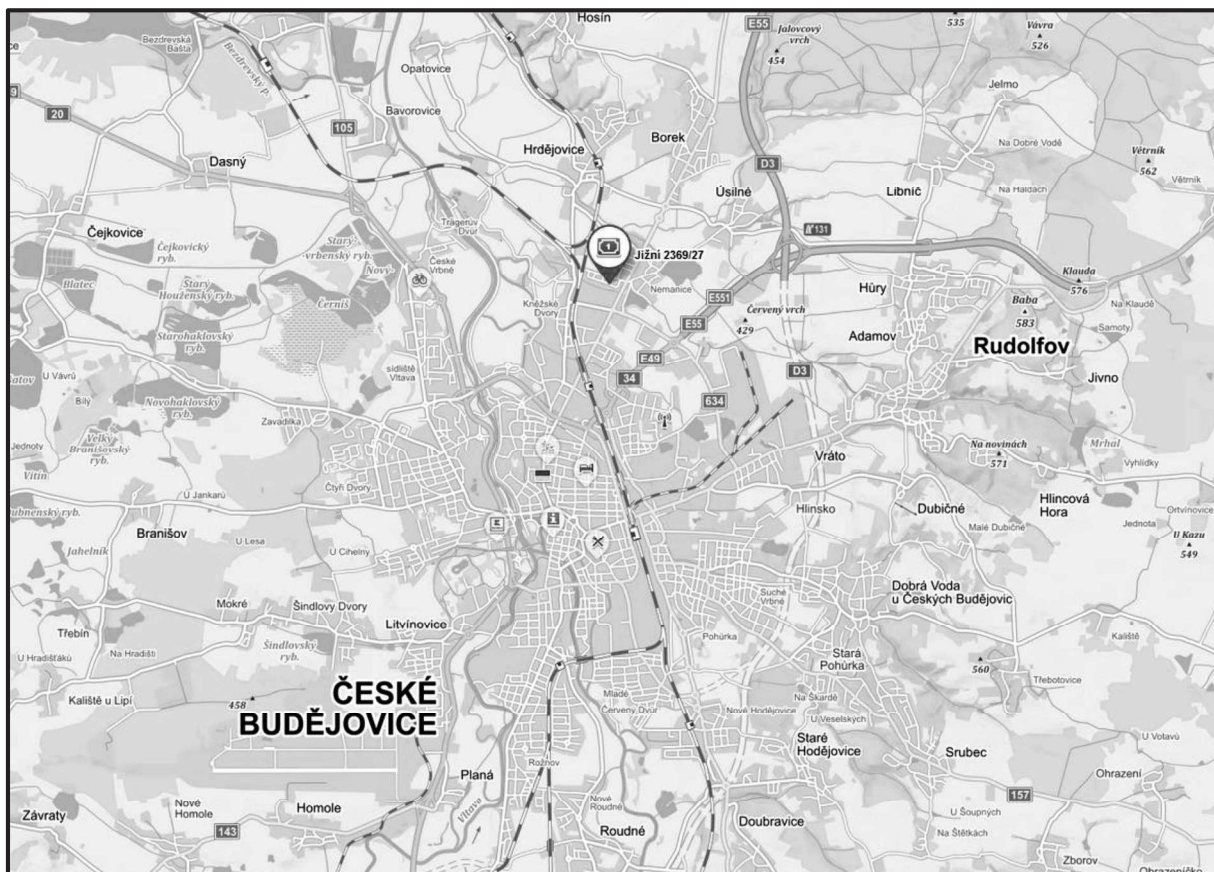
Vyhotoveno: 20.01.2023 09:41:26

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

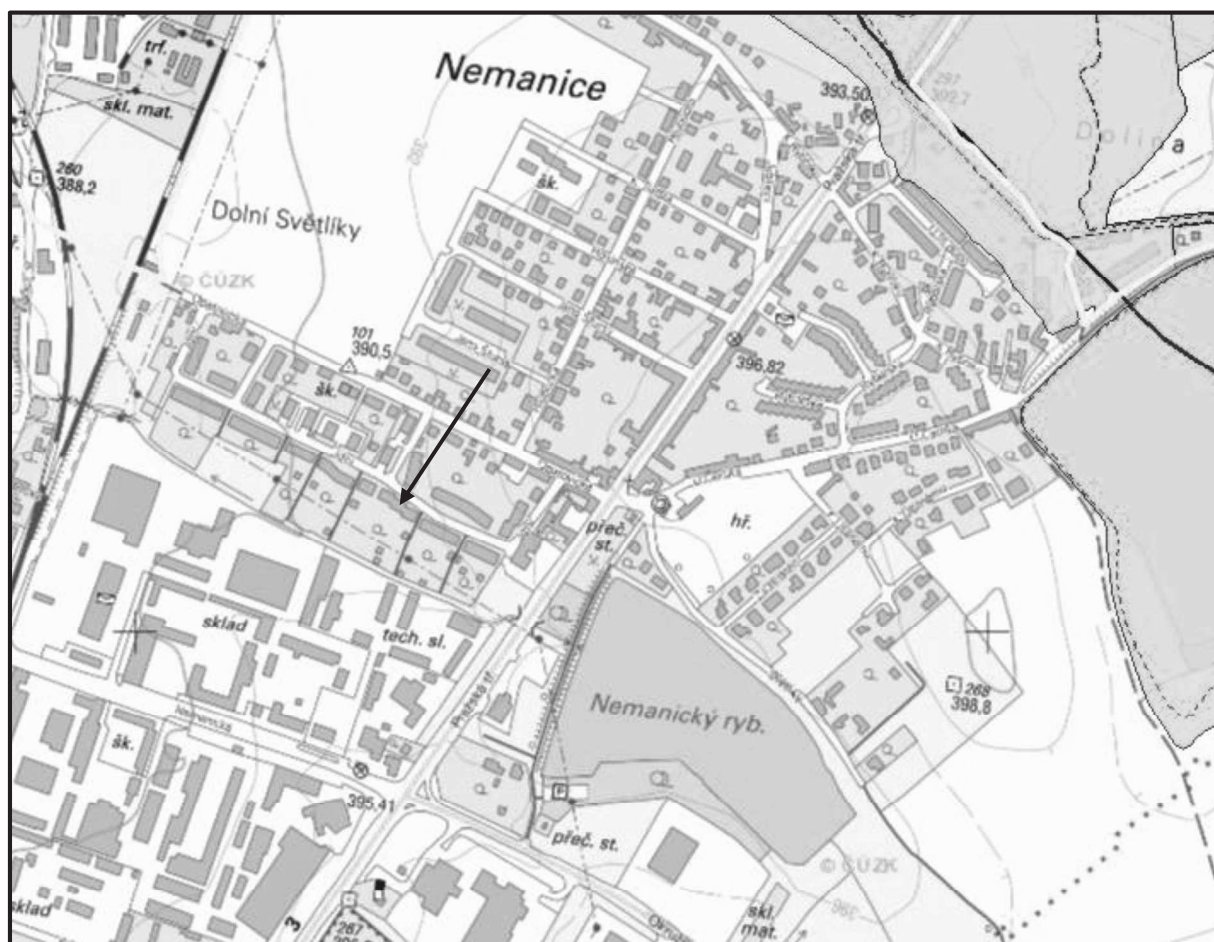


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce České Budějovice



255,218,214 	ÚZEMÍ PRO BYDLENÍ
IN	jsou určena především pro bydlení a dělí se dle převažujícího charakteru na tři základní typy: ÚZEMÍ S PŘEVAŽUJÍCÍM CHARAKTEREM OBYTNÝM INDIVIDUÁLNÍM jsou území s výraznou převahou obytných činností, dějů a zařízení s nimi související činnosti a zařízení poskytujících služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy, popř. nájemní vily nebo bodové domy.

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Pohled na dům ze zahrady



Pohled na zahradu za domem



Kuchyň



Hala



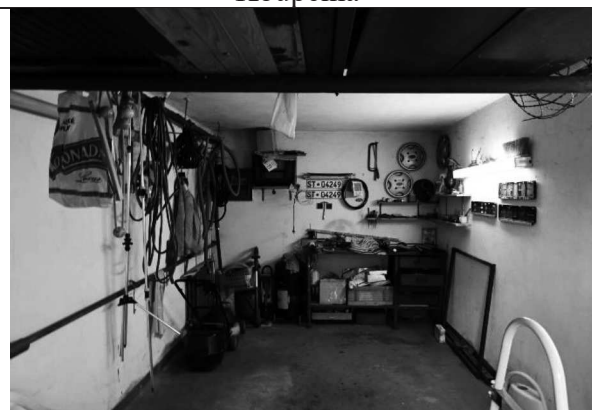
Pokoj s ložnicí



Koupelna



Prádelna



Garáž

Vzorek č. 1:

23

Vzorek č. 2:

Prodej, Pozemek, 1042 m², Borek, okres České Budějovice

Cena: 7 290 000 Kč / 6 996,16 Kč/m²

Lokalita	Borek, okres České Budějovice	☒	Druh pozemku	Stavební pozemek	☒
Cena	7 290 000 Kč	☒	Kanalizace	Veřejná kanalizace	☒
Plocha pozemku	1042 m ²	☒	Plyn	Plynovod	☒
Elektrina	230V a 400V, 230V	☒	Voda	Vodovod	☒
Poloha nemovitosti	Okraj obce	☒			

Nenalezi jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1042m² v obci Borek. Obec Borek se nachází na jižním svahu Budějovické kotliny jen 6km od centra Českých Budějovic, se kterými je skvěle dopravně propojen mimo jiné i trolejbusovými linkami. Borek nabízí široké občanské vybavení - základní a mateřskou školu, sportovní areál, venkovní hřiště nebo přírodní koupaliště. Okolí láká k pěší turistice a cykloterkou je Borek propojen i se sítí cyklostaz kolem Hluboké nad Vltavou a Českých Budějovic. Pozemek je rovinný, má výměru 1042m². Na pozemku je možné postavit rodinný dům o maximálně 2 nadzemních podlažích nebo 1 nadzemní podlaží s využitím podkrovi. Maximální možná zastavitelnost je 35%. Na pozemek jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě - voda, elektrika i plyn. Radí Vám zajistíme nejvýhodnější financování na bankovním trhu. Kontaktujte nás. Jsme tu pro vás!

Vývoj historie ceny

Datum	Vývoj ceny	Měření inzerátu	Skále aktivity
05.11.2022	7 290 000 Kč		
02.12.2022	7 290 000 Kč		
09.12.2022	7 290 000 Kč		
13.12.2022	7 290 000 Kč		
14.12.2022	7 290 000 Kč		
20.12.2022	7 290 000 Kč		
21.12.2022	7 290 000 Kč		
27.12.2022	7 290 000 Kč		
28.12.2022	7 290 000 Kč		
27.03.2023	7 290 000 Kč		

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 3:

Prodej Pozemek, 772 m², Generála Píky, České Budějovice, okres České Budějovice

Cena: 3 049 400 Kč / 3 950,00 Kč/m²

Lokalita	Generála Píky, České Budějovice, okres České Budějovice	☒	Poloha nemovitosti	Centrum obce	☒
Cena	3 049 400 Kč	☒	Druh pozemku	Stavební pozemek	☒
Plocha pozemku	772 m ²	☒	Voda	Vodovod	☒

Na katastru nemovitostí jsme našli **3 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přihadit vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Prodáme ideální polovinu pozemku parcelní číslo 10/27, kat. úz. České Budějovice 4, o celkové výměře 1544 m². Pozemek je územním plánem určený k obytné výstavbě a je v blízkosti obchodní a průmyslové zóny v Českých Budějovicích. Vhodné jako investice, nebo do budoucna pro vlastní bydlení. Realizaci kanceláře prosím nevolat.

Vývoj historie ceny

Datum	Vývoj ceny (Kč)	Měření inzerátu	Inzerát odstraněn
01.09.2022	~260 000		
21.09.2022	~260 000		
25.10.2022	~260 000		
28.11.2022	~305 000		
25.12.2022	~305 000		
01.10.2023	~305 000		

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

Prodej, Pozemek, 590 m², Hosín, okres České Budějovice

Cena: 2 981 000 Kč / 5 052,54 Kč/m²

Lokalita

Hosín, okres České Budějovice

Cena

2 981 000 Kč

Plocha pozemku

590 m²

Poloha nemovitosti

Druh pozemku

Plyn

Okraj obce

Stavební pozemek

Ne

Nenaleziš jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení.**

Nabízíme k prodeji pozemek na západním okraji obce Hosín, určený ke zadání výstavby nízkooenergetického zděného bungalovu ve variantě dvojdomu, v nové lokalitě k výstavbě II. etapa Hosín - Příkře. Celková výměra pozemku je 590 m². Stavba ZTV, vč. komunikace, zelených ploch, veřejných parkovacích míst a veřejného osvětlení bude zahájena na začátku 2023. Umístění v mírném jižním svahu. Sousedící parcely budou od výměry 750 m² a více. V obci škola, školka, potraviny, restaurace, plánovaná přístavba 2. stupně ZŠ. Postupná úhrada kupní ceny pozemku, dle dokončení jednotlivých etap zasílavání. Stejně tak postupný průběh plateb při jednotlivých etapách stavby domu. Varianty nízkooenergetických bungalovů a vzorové videopřehlídky zhlédnete na našich webových stránkách.

Vývoj historie ceny

Datum	Vývoj ceny	Měření inzerátu	Složka akcí
15.05.2021	3 468 000 Kč		
12.06.2022	3 468 000 Kč		
19.08.2022	3 468 000 Kč		
28.09.2022	3 468 000 Kč		
05.10.2022	3 468 000 Kč		
12.10.2022	2 981 000 Kč		
12.11.2022	2 981 000 Kč		
01.12.2022	2 981 000 Kč		
14.12.2022	2 981 000 Kč		
27.03.2023	2 981 000 Kč		

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 1:

26

Vzorek č. 2:

Prodej, Rodinný dům, 300 m², U Tří dubů, České Budějovice, okres České Budějovice

Cena: 8 495 000 Kč / 28 316,67 Kč/m²

Lokalita	U Tří dubů, České Budějovice, okres České Budějovice	
Cena	8 495 000 Kč	
Poznámka k ceně	včetně provize RK	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	160 m ²	
Stav	Velmi dobrý	
Typ objektu	Přizemní	
Elektrika	230V	

Vytápění	Ústřední vytápění	
Zastavěná plocha	110 m ²	
Užitná plocha	300 m ²	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Počet nadzemních podlaží domu	1	
Plyn	Plynovod	
Voda	Místní zdroj	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přifadit vlastní číslo řízení**.

BŮ! Vám exkluzivně nabízí prodej řadového rodinného domu s dispozicí 5+1 na ulici U Tří dubů v Českých Budějovicích, který se nachází v klidné části Nemanice. V přízemí tohoto rodinného domu naleznete vstupní chodbu s šatnou, kuchyní s jídelnou, prostorný obývací pokoj se vstupem na terasu a zahradu. 1. nadpodlaží disponuje 2 pokoji, koupelnou i samostatným WC. V 2. nadpodlaží se nachází obývací pokoj se vstupem na balkon, ložnice a koupelna. Celý rodinný dům je podsklepený - garáž, technická místnost, prádelna, komora, spíž, vstup na zahradu, kde se nachází terasa s krbem a posezením, skleník a část na pěstování zeleniny. Pro bližší informace či domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Typ události
20.02.2023	9 000 000	Vložení inzerátu
27.02.2023	9 000 000	Vývoj ceny
06.03.2023	9 000 000	Vývoj ceny
13.03.2023	8 500 000	Snížení ceny
01.04.2023	8 500 000	Stále aktivní
06.04.2023	8 500 000	Stále aktivní

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 3:

Prodej, Rodinný dům, 195 m², Rokycanova, České Budějovice, okres České Budějovice

Cena: 5 490 000 Kč / 28 153,85 Kč/m²

Lokalita	Rokycanova, České Budějovice, okres České Budějovice	☒
Cena	5 490 000 Kč	☒
Konstrukce	Smišená	☒
Plocha pozemku	177 m ²	☒
Stav	Dobrý	☒
Typ objektu	Patrový	☒
Elektrřina	230V a 400V, 230V	

Vytápění	Ústřední vytápění	☒
Zastavěná plocha	77 m ²	☒
Užitná plocha	195 m ²	☒
Počet nadzemních podlaží domu	3	☒
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	☒

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Ve výhradním zastoupení klienta si Vám dovolueme nabídnout dvougenerační rodinný dům v ulici Rokycanova v Českých Budějovicích. Dům je ve stavu okamžitého využívání, avšak pro nového majitele je vhodná rekonstrukce pro dnešní standard bydlení. Před pár lety proběhla kompletní výměna původních oken a dveří za nová plastová. V suterénu domu je rozlehlá garáž a dvě místnosti. Jedna místnost je sklad paliva společně s kotlem na tuhá paliva a druhá je dílna s plynovým kotlem. Garáž slouží zároveň i jako průchod na zahradu za domem. Na zahradě o rozloze cca 100 m² se nachází zděný sklad, dřevěná pergola a skleník. V prvním patře domu jsou dvě obytné místnosti, koupelna, dva skladové prostory a kuchyně s jídelnou. Ve druhém patře jsou tři obytné místnosti (jedna s balkonem do zahrady), toaleta a kuchyně s jídelnou. Je možnost zde vybudovat další koupelnu. Podkroví nabízí dostatek úložného prostoru. Dům je výhodný i pro svou atraktivní polohu v klidné části města s dobrým dosahem do centra. Zatím nebyl dodán PENB, tudíž uvádíme ze zákona třídu G. Pro více informací, zajištění financování, nebo prohlídku této nemovitosti neváhejte kontaktovat makléře zakázky Michala Kubátu. více

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Močení inzerátů	Inzerát odsťaněn
02.09.2022	6 900 000	Ne	Ne
23.09.2022	6 900 000	Ne	Ne
30.09.2022	6 900 000	Ne	Ne
18.10.2022	6 900 000	Ne	Ne
22.10.2022	5 800 000	Ano	Ne
12.11.2022	5 800 000	Ne	Ne
21.11.2022	5 800 000	Ne	Ne
22.11.2022	5 800 000	Ne	Ne
28.11.2022	5 490 000	Ne	Ne
28.11.2022	5 490 000	Ne	Ne

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 4:

☆

Prodej, Rodinný dům, 145 m², Nemanická, Hrdějovice, okres České Budějovice

Cena: 6 300 000 Kč / 43 448,28 Kč/m²

Lokalita	Nemanická, Hrdějovice, okres České Budějovice	✓
Cena	6 300 000 Kč	✓
Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně advokátních a RK poplatků	✓
Konstrukce	Lihtová	✓
Plocha pozemku	565 m²	✓
Stav	Před rekonstrukcí	✓
Typ objektu	Patrový	✓
Elektřina	230V a 400V, 230V	
Vytápění	Plynový kotel	✓
Užitná plocha	145 m²	✓
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✓
Kanalizace	Veřejná kanalizace	✓
Voda	Vodovod, Místní zdroj	✓

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přiřadit vlastní číslo řízení.**

Je prostorné bydlení se zahradou v klidné lokalitě právě to, co hledáte? Tak to se pořádně podívejte na tenhle rodinný dům, který na vás čeká ve vyhledávané obci Hrdějovice na okraji Českých Budějovic. Nabízím vám rodinný dům s dispozicí 3+1 o podlahové ploše 145,91 m2. Dům má dvě patra a skládá se v přízemí z garáže, sklepů, kuchyně a koupelny s WC. V prvním patře naleznete studentský pokoj, spíž, kuchyň ze které vstupujete do obývacího pokoje a ložnice. Součástí domu je také prostorná půda, kde lze vybudovat další tři pokoje. Dům se nachází na pozemku o velikosti 565 m2 a na zahradě najdete i zděný zahradní dům, který může sloužit jako dílna a pro zahradni využití, dále pak studna. Na zahradě je dostatek prostorů pro soukromí a vybudování bazény. Topení v domě je řešeno plynovým kotlem, dálkový vodovod a připojení na kanalizaci. Dům je výjimečný pro svou skvělou polohu od Českých Budějovic (MHD) , obce Hluboká nad Vltavou. Obec je malá jihočeská vesnička, která nabízí občanskou vybavenost (základní škola a mateřská škola, hostinec, obchody, dobrá dostupnost i na kole). Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte mne kontaktovat nejen s ohledm na prohlídku nemovitosti, ale i s ohledm při financování nemovitosti našimi finančními specialisty. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N98591.

Vývoj historie ceny

Datum	Vývoj ceny	Možení inzertátu	Stále aktivní
23.03.2023	~6 300 000 Kč	Ne	Ano
30.03.2023	~6 300 000 Kč	Ne	Ano
31.03.2023	~6 300 000 Kč	Ne	Ano

Poloha nemovitosti