

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1102-127/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 736/3 umístěné v bytovém domě č.p. 736, 737 v Čechově ulici v části obce České Budějovice 3 na pozemku parcela č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku na LV 8544 pro katastrální území České Budějovice 3 a obec České Budějovice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice
telefon: 735 038 308
e-mail: info@zuom.cz
IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 058/2021

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 150 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 41 včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.7.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 30.7.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 736/3 umístěné v bytovém domě č.p. 736, 737 v Čechově ulici v části obce České Budějovice 3 na pozemku parcela č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku na LV 8544 pro katastrální území České Budějovice 3 a obec České Budějovice. zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých pro veřejnou dražbu dle zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.7.2021 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Jany Ivanišové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha (poznámka : výpis je z 12.5.2021 kde jsou uvedeny, oproti aktuálnímu stavu, spoluvlastníci oceňovaného bytu v rámci SJM)
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 9.7.2021 za účasti znalce a paní Ivanišové, která umožnila znalci provést prohlídku společných prostor domu i bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace.
- Prohlášení vlastníka - bytového domu č.p. 736,737 nebylo předloženo
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí s výjimkou vnitřních prostor bytu, který nebyl vlastníky ani objednatelům zpřístupněn. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Ocenění je provedeno s výslovným souhlasem objednatele i bez provedené prohlídky vnitřních prostor bytu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3
Adresa nemovité věci: Čěčova 736/39, 370 04 České Budějovice

Vlastnické a evidenční údaje

7356011245, paní Jana Ivanišová, Čěčova 736/39, 370 04 České Budějovice, LV: 8544, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby ani jiné doklady k oceňovanému bytu např. prohlášení vlastníka budovy č. 736,737.

Místopis

Stat. město České Budějovice je metropolí jižních Čech, sídlem Jihočeského kraje a významným kulturním a historickým městem v ČR, počet obyvatel cca 94 000 – dle malého lexikonu obcí.

Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i občanská vybavenost. městský úřad v rozšířenou působností. Je sídlem řady institucí (např. katastrální úřad, finanční úřad, okresní a krajský soud, stavební úřad., služebna policie apod.), škol (základní školy, gymnázium, střední odborné škola, Jihočeské univerzity) i kulturních a sportovních zařízení (městské divadlo, kino, sportovní areál, krytý bazén, zimní stadión).

Bytový dům č.p. 736,737 se nachází v části obce České Budějovice 3 v Čěčově ulici severně od centra města v lokalitě zastavěné převážně obytnou zděnou zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Statut. města České Budějovice, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území s mírným rizikem vzniku záplavy.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2305/4 Statut. město České Budějovice
2305/14 Statut. město České Budějovice
2305/13 Statut. město České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 736,737 na p.č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří. Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má tři nadzemní podlaží a valbovou střechu. V domě je vyčleněno celkem 12 bytových jednotek. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště a zpevněné plochy. Bytový dům není oplocen.

Bytový dům byl vystavěn na konci 50. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ivanišová Jana

Ostatní rizika: nejsou

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 736/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Parcela č. 2303

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 736/3
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemek parcela č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Bytová jednotka č. 736/3

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 736/3 v Čěčově ulici v Českých Budějovicích
Adresa předmětu ocenění:	Čěčova 736/39
	370 04 České Budějovice
LV:	8544
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	České Budějovice
Katastrální území:	České Budějovice 3
Počet obyvatel:	94 463

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 2\,378,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Historické centrum města.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100- leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,097}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,196$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,036$

1. Bytová jednotka č. 736/3

1.1. byt

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má obdélníkový půdorys se třemi nadzemními podlažními a s valbovou střechou. Stavba bytového domu č.p. 736,737 má dvě sekce (dva vchody), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm bez osobního výtahu ve středu dispozice v každé sekci. V každém nadzemním podlaží je vždy po dvou bytech v každé sekci. Celkem je v domě 12 bytových jednotek. Oceňovaný byt je vel. 2+1.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný . Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný s původním vybavením. Některé prvky stavby a bytu vykazují zvýšené opotřebení např. podlahy, dveře.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : panelový systém

Izolace : provedena svislá i vodorovná

Vnější povrchy obvodových stěn : březolitová omítka

Schodiště : teracové

Střecha : valbová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn

Popis vybavení bytu č. 736/3

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka

Podlaha : koberce, keramická dlažba, vlýsky, PVC

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : dálkové

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : zemní plyn

Zdroj teplé vody : dálkový

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : linka, dřez, plynový sporák

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

České Budějovice

Stáří stavby:

63 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

33 804,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

předsíň:	8,25 * 1,00 =	8,25 m ²
pokoj:	14,89 * 1,00 =	14,89 m ²
obývací pokoj:	20,85 * 1,00 =	20,85 m ²
kuchyně:	10,14 * 1,00 =	10,14 m ²
WC:	1,33 * 1,00 =	1,33 m ²
spíž:	0,89 * 1,00 =	0,89 m ²
koupelna:	3,20 * 1,00 =	3,20 m ²
sklep:	5,35 * 0,80 =	4,28 m ²
sklep:	1,23 * 0,80 =	0,98 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,81 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,635}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,950**

Index polohy pozemku **I_P = 1,090**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 33\,804,- \text{ Kč/m}^2 * 0,635 = 21\,465,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,81 \text{ m}^2 * 21\,465,54 \text{ Kč/m}^2 * 0,950 * 1,090 = 1\,440\,568,60 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 440 568,60 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Parcela č. 2303

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,970 * 1,090 = 1,004$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 378,-	1,004		2 387,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2303	379	2 387,51	904 866,29
Stavební pozemek - celkem			379		904 866,29

Parcela č. 2303 - zjištěná cena celkem = 904 866,29 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Parcela č. 2303 = 904 866,29 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 904 866,29 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 440 568,60 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 904 866,29 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 568 / 87 609

Hodnota spoluvlastnického podílu:

904 866,29 Kč * 6 568 / 87 609 = 67 837,34 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 67 837,34 Kč

Bytová jednotka č. 736/3 - zjištěná cena

= **1 508 405,94 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 736/3

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má obdélníkový půdorys se třemi nadzemními podlažními a s valbovou střechou. Stavba bytového domu č.p. 736,737 má dvě sekce (dva vchody), klasickou dispozici zděného bytového domu s centrálním schodištěm bez osobního výtahu ve středu dispozice v každé sekci. V každém nadzemním podlaží je vždy po dvou bytech v každé sekci. Celkem je v domě 12 bytových jednotek. Oceňovaný byt je vel. 2+1.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný . Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný s původním vybavením. Některé prvky stavby a bytu vykazují zvýšené opotřebení např. podlahy, dveře.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : panelový systém

Izolace : provedena svislá i vodorovná

Vnější povrchy obvodových stěn : břizolitová omítka

Schodiště : teracové

Střecha : valbová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn

Popis vybavení bytu č. 736/3

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka

Podlaha : koberce, keramická dlažba, vlýsky, PVC

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : dálkové

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : zemní plyn

Zdroj teplé vody : dálkový

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : linka, dřez, plynový sporák

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	8,25 *	1,00 =	8,25 m ²
pokoj:	14,89 *	1,00 =	14,89 m ²
obývací pokoj:	20,85 *	1,00 =	20,85 m ²
kuchyně:	10,14 *	1,00 =	10,14 m ²
WC:	1,33 *	1,00 =	1,33 m ²
spíž:	0,89 *	1,00 =	0,89 m ²
koupelna:	3,20 *	1,00 =	3,20 m ²
sklep:	5,35 *	0,80 =	4,28 m ²
sklep:	1,23 *	0,80 =	0,98 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			64,81 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	panelové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	dálkové ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	22 757,01
Plná cena: 64,81 m ² * 22 757,01 Kč/m ²	=	1 474 881,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 63 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 63 / 130 = 48,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 48,5 % / 100)

* **0,515**

Bytová jednotka č. 736/3 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 759 564,14 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 6 568 / 87 609

Bytová jednotka č. 736/3 - zjištěná cena = 759 564,14 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parcela č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce České Budějovice se pohybuje v rozmezí 3 000 - 4 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již minimální. a prakticky omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 3 500 Kč/m². Celkově je cena je vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2303	379	3 500,00	6 568 / 87 609	99 447
Celková výměra pozemků		379	Hodnota pozemků celkem		99 447

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 736/3


Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	64,81 m ²
Obestavěný prostor:	2 901,11 m ³
Zastavěná plocha:	64,81 m ²
Plocha pozemku:	379,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v Českých Budějovicích
Lokalita:	část města České Budějovice 7, ul. Matice Školství
Popis:	Prodej bytu o dispozici 1+1 v osobním vlastnictví upravený na 2+1, o celkové ploše 48 m ² z toho sklep o velikosti 6 m ² v ulici Matice Školské, České Budějovice 7. V roce 2018 proběhla rekonstrukce - kuchyňská linka s elektrospotřebiči a podlahy, nová zděná koupelna společně s WC. Byt má zateplené podlahy, plastová okna. Okna jsou orientovaná na severozápad. Budova s členitým půdorysem ve tvaru dvojitého „T“, má průjezd do společného uzavřeného dvora, kde parkují vozidla vlastníků bytů, a z východní i západní strany k ní přiléhají zatravněné pozemky užívané jako oplocené zahrady. Užitná plocha dle BA : 42 m ² + 0,80 * 6 m ² sklep = 46,80 m ²


Užitná plocha:	46,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - parkování za domem			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 360 000	46,80	71 795	0,69	49 539

Název:	Byt vel. 2+1 v Českých Budějovicích			
Lokalita:	část města České Budějovice 3, Riegrova ul., České Budějovice			
Popis:	<p>cihlový byt 2+1 s podílem na prostorné udržované zahradě za domem a půdním prostorem. Byt se nachází v 1. patře cihlového renovovaného domu v centru Českých Budějovic v ulici Riegrova. Nemovitost lze díky výhodné poloze v centru města využít i jako investiční příležitost na pronájem. Dispozice bytu 2+1 s podílem na zahradě za domem. Vytápění je řešeno vlastním plynovým kotlem umístěným v koupelně, ohřev vody zajišťuje bojler. K bytu patří sklep o velikosti 6 m² umístění v suterénu domu.</p> <p>Veškerá občanská vybavenost se nachází v docházkové vzdálenosti. Škola je bezprostředně u domu.</p> <p>Užitná plocha : 47,00 m² + 0,80 * 6 m² sklep = 51,80 m²</p>			
Užitná plocha:	51,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,96	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,85	
K6 Vliv pozemku - podíl na zahradě za domem			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 170 000	51,80	61 197	0,70	42 838

Název:	Byt vel. 2+1 v Českých Budějovicích			
Lokalita:	část obce České Budějovice 3, Resslerova ul. České Budějovice			
Popis:	Zrekonstruovaný byt s dispozicí 2+1 a celkovou podlahovou plochou 57 m ² , který se			

nachází ve 2. NP bytového domu v centru města České Budějovice 3, ul. Resslera. Dispozice bytové jednotky: zádveří, předsíň (7,58 m²), kuchyně (10,42 m²) vybavena novou kuchyňskou linkou (lednice s mrazničkou, plynový sporák, horkovzdušná pečící trouba, digestoř, myčka, dřez s vodovodní baterií), spíž (0,82 m²), samostatné WC (1,30 m²), koupena (2,95 m²) vybavena sprchovým koutem, umyvadlem se skříňkou, obývací místnost (20 m²), ložnice (12 m²), šatna (2,46 m²), obezděný sklep (5,13 m²). V domě není výtah, bytová jednotka nedisponuje balkonem ani terasou. Možnost parkování v okolí prostřednictvím rezidenční karty. Bytový dům prošel celkovou rekonstrukcí nová fasáda, zateplení, stoupačky, rozvody, okna střecha a společné prostory.

Užitná plocha : 57,53 m² + 0,8 * 5,13 m² sklep = 61,63 m²

Užitná plocha: 61,63 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

www.jihoceskereality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 800 000	61,63	77 884	0,69	53 740

Minimální jednotková porovnávací cena	42 838 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 706 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 740 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	48 706 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	64,81 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 156 636 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 736/3	1 508 406,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 440 568,60 Kč
1.2. Parcela č. 2303	67 837,32 Kč
	= 1 508 406,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 508 406,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 508 410,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmtisícčtyřistadeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 508 410 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetosmtisícčtyřistadeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 736/3	759 564,- Kč
-------------------------------	--------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parcela č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří	99 447,- Kč
---	-------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 736/3	3 156 636,- Kč
-------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 156 636 Kč
Věcná hodnota	859 011 Kč
z toho hodnota pozemku	99 447 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + možnost parkování u domu

Slabé stránky

- byt nemá balkon či terasu
- byt v původním stavu
- absentující běžná údržba bytu

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 150 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostopadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek ve městě České Budějovice. Objekt z roku 1958 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je průměrný s některými prvky se zvýšeným opotřebením. Vybavení je pšvodní, rekonstrukce bytu nebyly v průběhu životnosti provedena. O obdobné byty je v místě mírně nadprůměrný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je centrum města i kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu. Stávající obvyklá cena byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 736/3 umístěné v bytovém domě č.p. 736, 737 v Čechově ulici v části obce České Budějovice 3 na pozemku parcela č. 2303 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku na LV 8544 pro katastrální území České Budějovice 3 a obec České Budějovice. zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice.

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 150 000 Kč slovy: Třimilionyjednostopadesáttisíc Kč
--	---

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3 150 000,- Kč.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Ing. Michal Sirový, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1102-127/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 30.7.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8544 ze dne 12.5.2021.	7
Mapa oblasti.	1
Mapa města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 9.7.2021 .	1
Fotodokumentace ze dne 9.7.2021	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 18:55:03

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

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 8544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Ivaniš Petr a Ivanišová Jana, Čechova 736/39, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice		
SJM = společné jmění manžell		

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a posemku
736/3	byt		byt.z.	6568/87609
Vymezeno v:				
	Budova	České Budějovice 3, č.p. 736, 737, byt.dům, LV 7761 na parcele 2303, LV 7761		
	Parcela	2303	zastavěná plocha a nádvoří	379m2

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 Věcné břemeno vedení

spočívající v uložení technologického zařízení výměňkové stanice dálkového vytápění a ohřevu teplé užitkové vody za použití páry, současně právo přístupu do tohoto nebytového prostoru za účelem obsluhy, kontroly, údržby a oprav výměňkové stanice

Oprávnění pro

Teplárna České Budějovice, a.s., Novohradská 398/32,
České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, ŘČ/ICO:
60826835

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, se dne 22.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.12.2003.

V-8896/2003-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění úvěru 450.000,- Kč s příslušenstvím a k zajištění případných budoucích nároků do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, které mohou vzniknout ode dne 7.8.2015 po dobu 228 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, ŘČ/ICO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č.CA 100525/2015 se dne 07.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-12868/2015-301

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 12.05.2021 18:55:03

Okres: CE0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 8544
V kat. území jsou posemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

Pořadí k 12.08.2015 08:00

Související zápisy

Sávasek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č.CA 100525/2015 ze dne 07.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-12868/2015-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

Související zápisy

Sávasek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č.CA 100525/2015 ze dne 07.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-12868/2015-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

o Sázka scizení nebo satišení

ve prospěch třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLMAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, IČ/ICO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č.CA 100525/2015 ze dne 07.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 04.09.2015; uloženo na prac. České Budějovice

V-12868/2015-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

Pořadí k 12.08.2015 08:00

o Zástavní právo saluvní

k zajištění úvěru 150.000,- Kč s příslušenstvím a případných budoucích dluhů dle zástavní smlouvy do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, které mohou vznikat ode dne 15.05.2018 po dobu 288 měsíců

Oprávnění pro

CLMAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, IČ/ICO: 24811718

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 12.05.2021 18:55:03

Okres: C80311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 8544
V kat. území jsou posemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. č. CA 100731/2018 ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 12.06.2018; uloženo na prac. České Budějovice

V-6796/2018-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

Pořadí k 18.05.2018 08:00

Související zápisy

Sávasek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. č. CA 100731/2018 ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 12.06.2018; uloženo na prac. České Budějovice

V-6796/2018-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

Související zápisy

Sávasek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. č. CA 100731/2018 ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 12.06.2018; uloženo na prac. České Budějovice

V-6796/2018-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

o Sázka zřízení a satižení

nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele ve prospěch třetí osoby ani výhradou ve prospěch třetí osoby, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s. č. CA 100731/2018 ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 12.06.2018; uloženo na prac. České Budějovice

V-6796/2018-301

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 16.01.2019; uloženo na prac. České Budějovice

V-17567/2018-301

Pořadí k 18.05.2018 08:00

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 12.05.2021 18:55:03

Okres: CE0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 8544
V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

podáno dne 7.1.2019

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, ŘČ/ICO: 06000193

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Vyrosumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc č.j.185EX-4/2019 -7 ze dne 10.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2019 22:17:00. Zápis proveden dne 16.01.2019.

E-212/2019-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Ivanišová Jana, Čechova 736/39, České Budějovice 3,
37004 České Budějovice, ŘČ/ICO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-97/2019 -9 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 22:05:54. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Olomouc

E-1402/2019-805

Související zápisy

Exekuční příkasy k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Exekuční příkasy k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc č.j.185 EX-97/2019 -11 ze dne 20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 22:13:27. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. České Budějovice

E-1197/2019-301

Listina Vyrosumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Olomouc č.j.185EX-97/2019 -11 ze dne 20.02.2019. Právní moc ke dni 25.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2019 22:15:04. Zápis proveden dne 22.05.2019; uloženo na prac. České Budějovice

E-3138/2019-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Ivanišová Jana, Čechova 736/39, České Budějovice 3,
37004 České Budějovice, ŘČ/ICO:

Listina Vyrosumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 04469/19-007 k 43 EXE-1963/2019 -11 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2019 21:06:36. Zápis proveden dne 27.09.2019; uloženo na prac. Praha

E-33442/2019-101

Související zápisy

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 18:55:03

Okres: C80311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 8544
V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j.091EX-04469/2019 -010 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 21:06:02. Zápis proveden dne 01.10.2019; uloženo na prac. České Budějovice E-6936/2019-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pasderka, Exekutorský úřad Písek, V Portyči 472, 397 01 Písek

Povinnost k

Ivaniš Petr, Čechova 736/39, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/ICO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-962/2019 -8 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 12:19:56. Zápis proveden dne 01.10.2019; uloženo na prac. České Budějovice E-6946/2019-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-962/2019 -10 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 12:19:56. Zápis proveden dne 01.10.2019; uloženo na prac. České Budějovice E-6946/2019-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pasderka, Exekutorský úřad Písek, V Portyči 472, 397 01 Písek

Povinnost k

Ivanišová Jana, Čechova 736/39, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, RČ/ICO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-962/2019 -8 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 12:19:56. Zápis proveden dne 01.10.2019; uloženo na prac. České Budějovice E-6946/2019-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-962/2019 -10 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 12:19:56. Zápis proveden dne 01.10.2019; uloženo na prac. České Budějovice E-6946/2019-301

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Edeník Šitka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 12.05.2021 18:55:03

Okres: C80311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 8544
V kat. území jsou posevky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Ivanišová Jana, Čáčova 736/39, České Budějovice 3,
37004 České Budějovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-05558/2019 -035 ze dne
09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2019 09:17:49. Zápis proveden
dne 10.10.2019; uloženo na prac. Plzeň-město

E-7288/2019-405

Související zápisy

Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 736/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město
č.j.108 EX-05558/2019 -038 ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.10.2019 09:15:44. Zápis proveden dne 14.10.2019; uloženo na prac. České
Budějovice

E-7708/2019-301

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

Povinnost k

Ivaniš Petr, Čáčova 736/39, České Budějovice 3, 37004
České Budějovice, RČ/IČO: 700903/1216

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB46-
INS23488/2019 -A-7 ze dne 18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.10.2019 14:25:32. Zápis proveden dne 23.10.2019; uloženo na prac. České
Budějovice

E-8117/2019-301

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

Povinnost k

Ivanišová Jana, Čáčova 736/39, České Budějovice 3,
37004 České Budějovice, RČ/IČO: 735601/1245

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB46-
INS23488/2019 -A-7 ze dne 18.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.10.2019 14:25:32. Zápis proveden dne 23.10.2019; uloženo na prac. České
Budějovice

E-8117/2019-301

Plomby a uposornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podíl.spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytlů) se dne 13.12.2004.
Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2004.

V-10648/2004-301

Pro: Ivaniš Petr a Ivanišová Jana, Čáčova 736/39, České Budějovice RČ/IČO:
3, 37004 České Budějovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez 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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 12.05.2021 18:55:03

Okres: CE0311 České Budějovice Obec: 544256 České Budějovice
Kat.území: 622052 České Budějovice 3 List vlastnictví: 8544
V kat. území jsou posemky vedeny v jedné číselné řadě

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitosti 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.

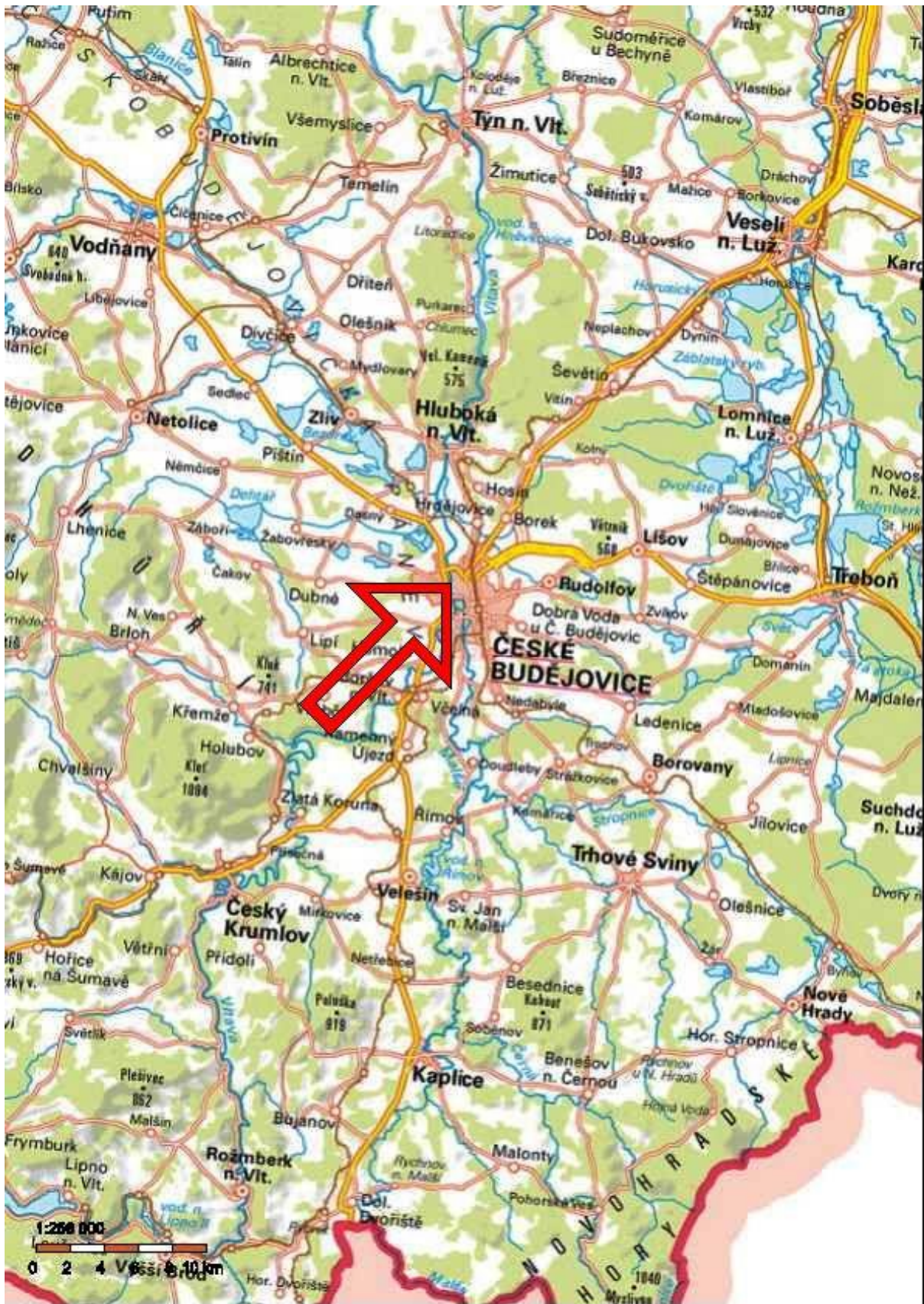
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 12.05.2021 19:05:56

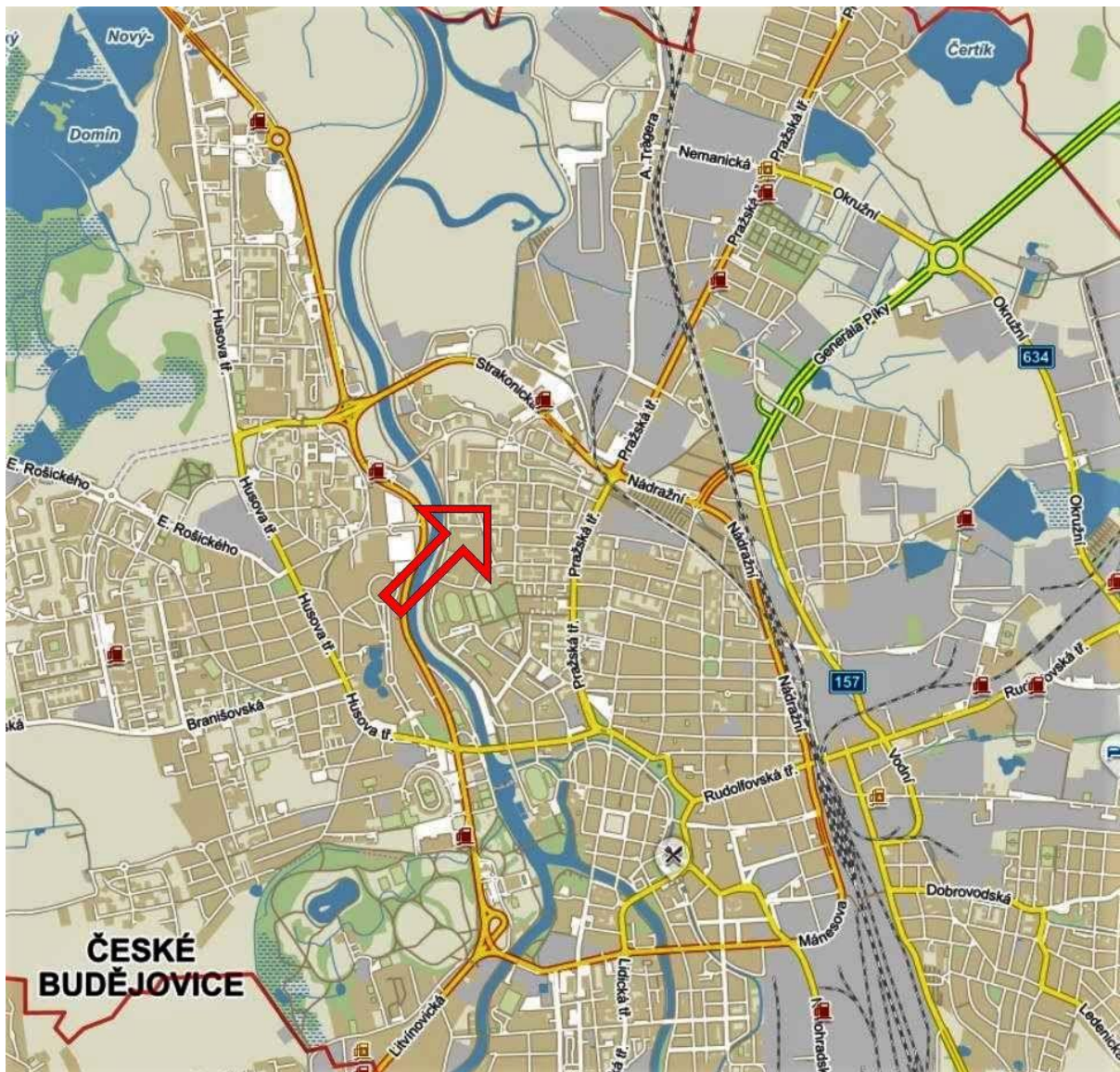
Řízení PÚ:

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 7

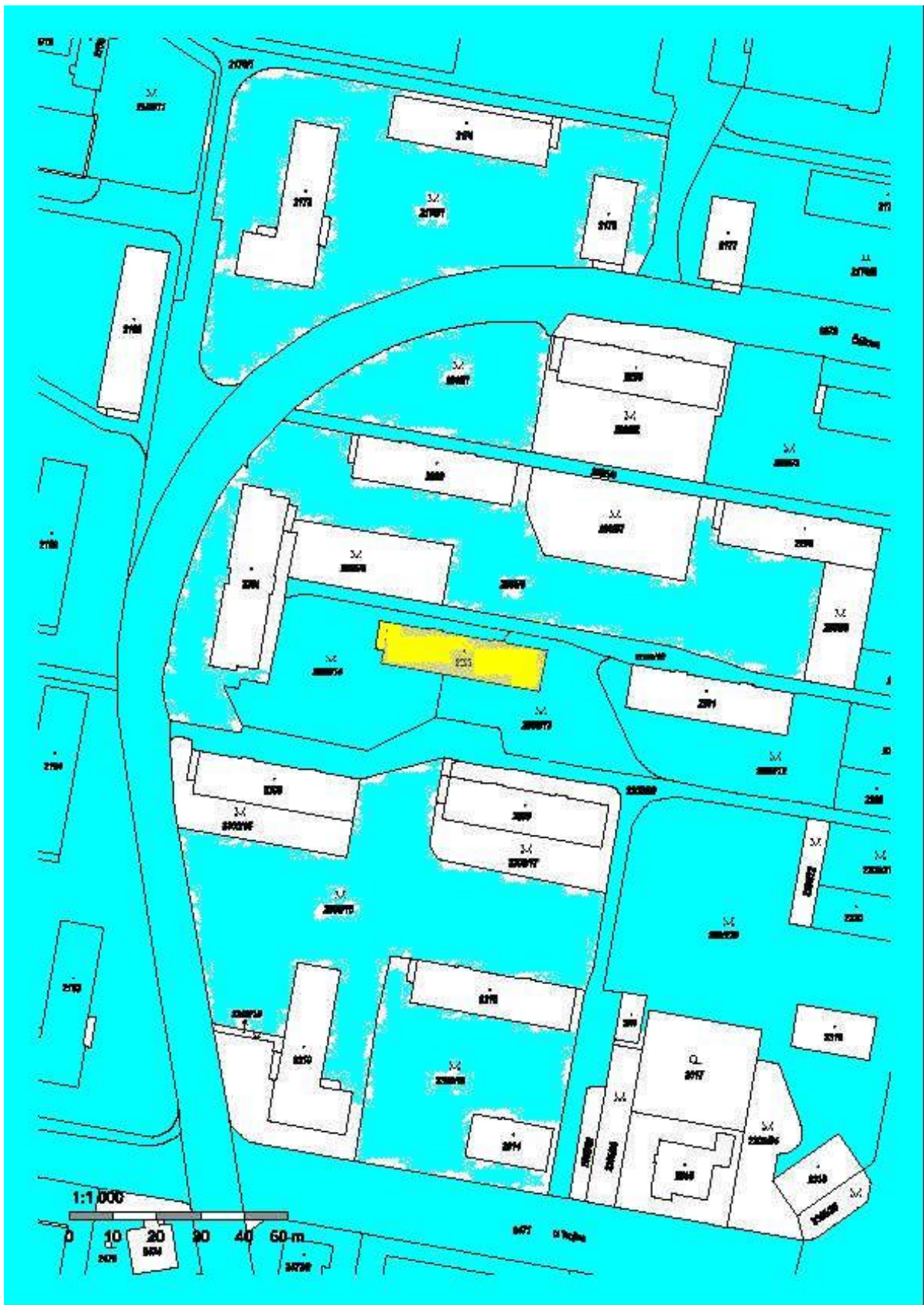
LV č. 8544 - strana 7



mapa oblasti



mapa města



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)



příjezd k BD č.p. 736



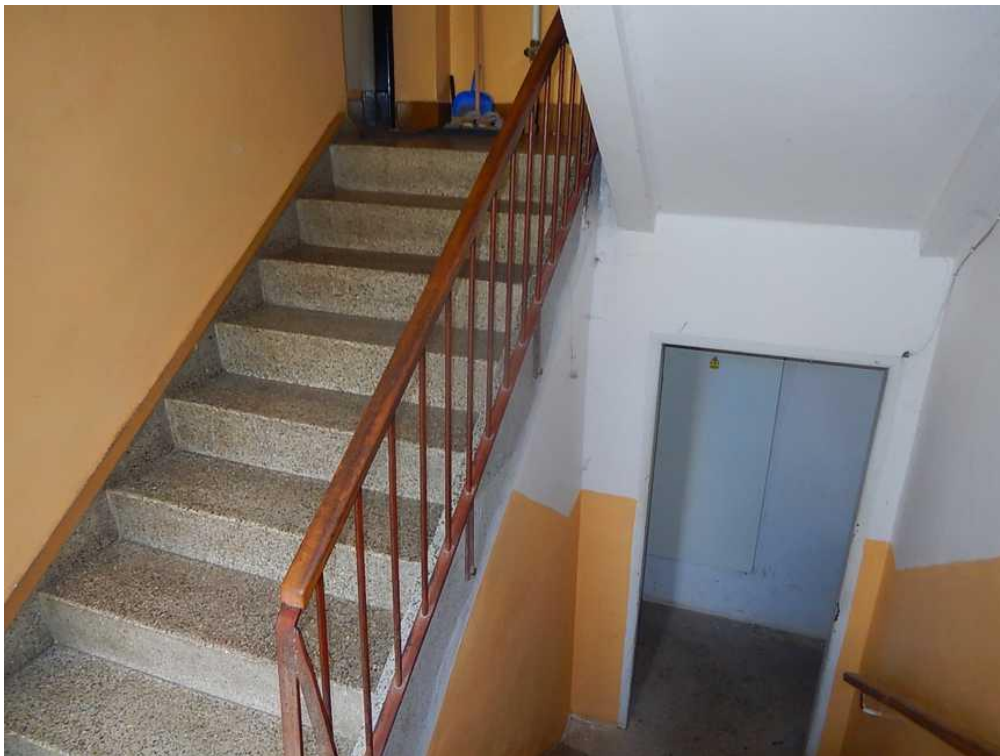
uliční pohled č.p. 736



zadní pohled č.p. 736



boční pohled č.p. 736



společná chodba



sklepy



vstupní dveře do bytu č. 736/3



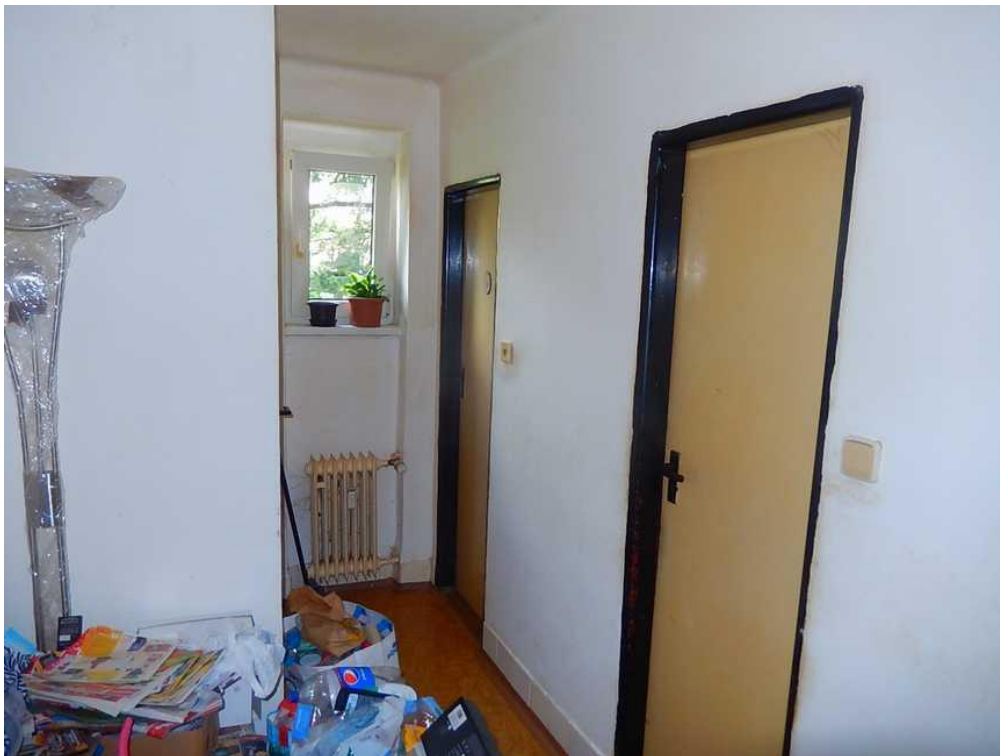
kuchyně



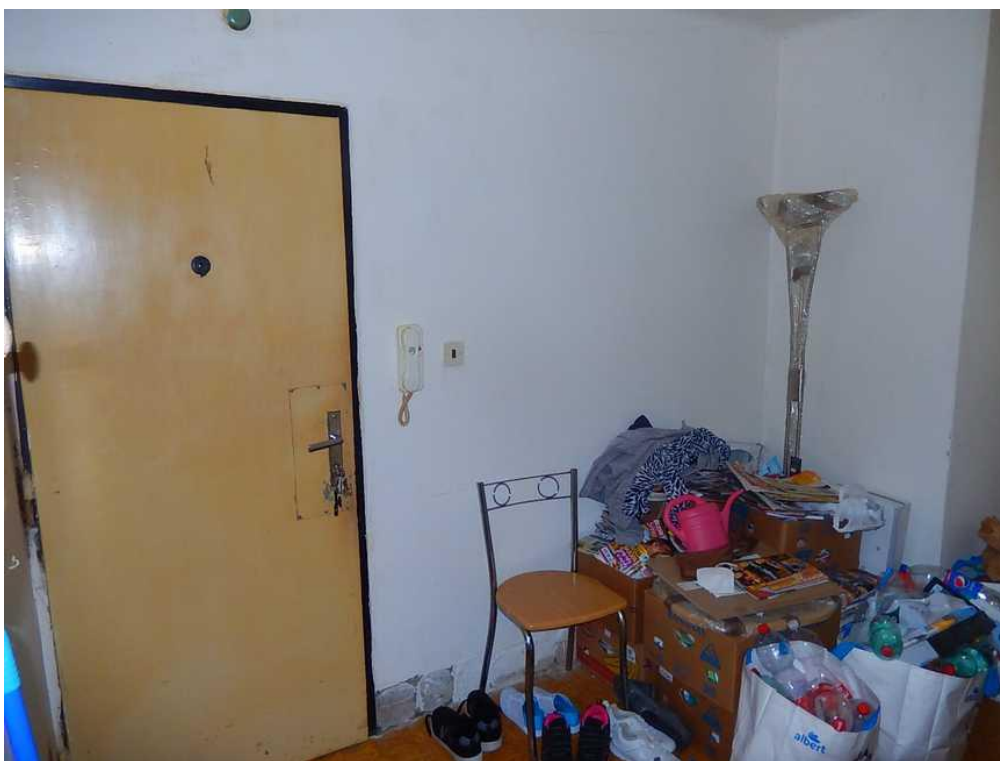
obývací pokoj



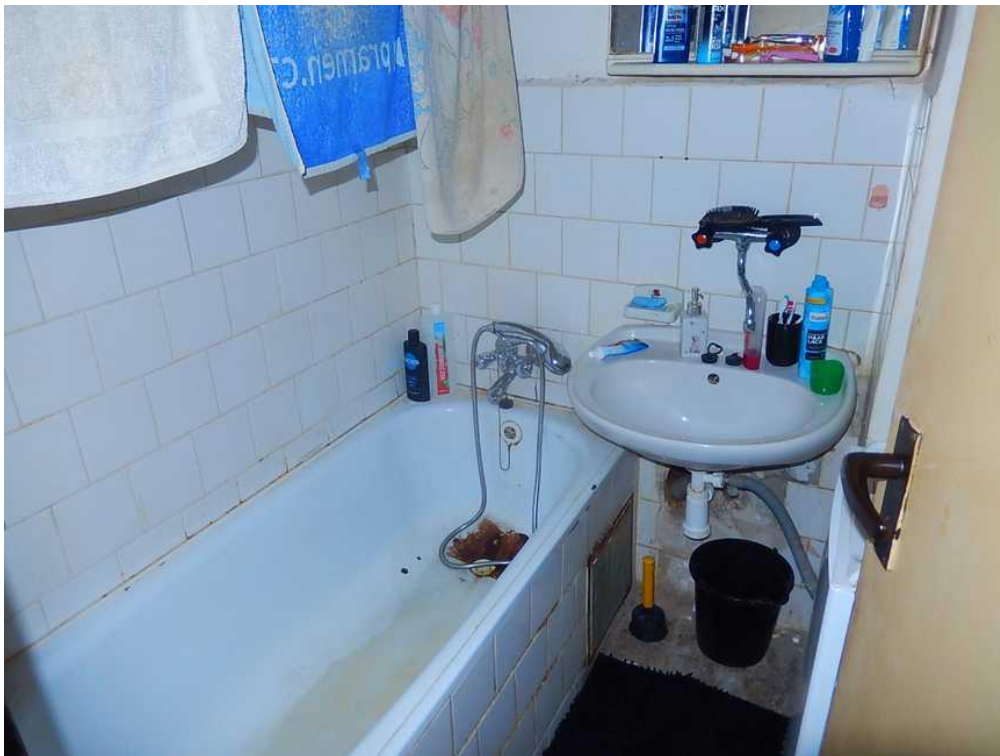
ložnice



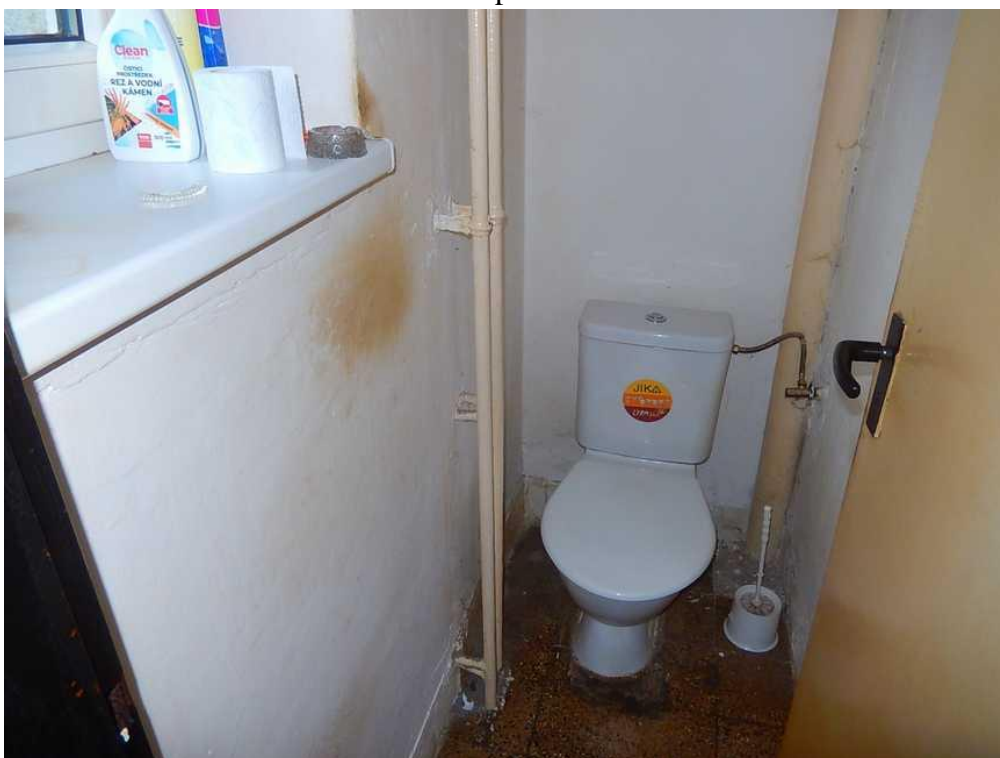
chodba



předsíň



koupelna



záchod