

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4907 112/2022

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 830, včetně pozemků parc.č. 1795, 1796, vše v obci České Budějovice, k.ú. České Budějovice 5, ul. Čsl. Legií.

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: JUDr. Josef Cupka - insolvenční správce
Trojanova 18
120 00 Praha 2

Počet stran: 17 a 23 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 3.12.2022

Vyhotoveno: V Praze 6.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č. 1795, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 830, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č. 1796, vše v obci České Budějovice, k.ú. České Budějovice 5, ul. Čsl. legií

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro případné zpeněžení majetku dlužnice

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.12.2022 za přítomnosti paní Hany Vitáskové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu České Budějovice, list vlastnictví č. 637 pro k.ú. České Budějovice 5, ze dne 21.11.2022
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 3.11.2021, č.j. 43 ICM 2730/2016 potvrzující rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích o neúčinnosti právního úkonu (neúčinnost darovací smlouvy k id. 2/3 oceňované nemovitosti mezi dlužnicí paní Hanou Vitáskovou a její dcerou paní Lucií Zajícovou)
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenové údaje o prodejkách rodinných domů či pozemků v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu
- aktuální realitní nabídky na prodej domů či pozemků v nejbližším okolí
- cenové indexy o růstu cen nemovitostí dle ČSÚ
- informace sdělené zástupci vlastníka paní Hanou Vitáskovou (tel: 723 468 153)
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. Takové kupní smlouvy je nutno z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy

schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení

maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. Nemělo proto význam se podrobně zabývat touto metodou, neboť základní metodou pro stanovení ceny obvyklá je metoda porovnávací. Porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

Stanovení ceny obvyklé, resp. použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je provedeno variantním způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis pro rok 2022

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 424/2021 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.”

b) Porovnávací metoda:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané lokalitě a aktuální realitní nabídky.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Čsl. legií 830/40
370 06 České Budějovice 5
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 5
Počet obyvatel: 94 229

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Zajíc Roman a Zajícová Lucie, tř. Čsl. legií 830/40, 370 06 České Budějovice, LV: 637, podíl: 1 / 3
Lucie Zajícová, tř. Čsl. legií 830/40, 370 06 České Budějovice, LV: 637, podíl: 2 / 3

Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených pokladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 830 situovaný ve východní části města v ulici Čsl. legií, k.ú. České Budějovice 5. Pozemek rohový (roh ulic Čsl. legií x U Cihelny, rovinatý, oplocený, napojený na všechny inženýrské sítě.

Rodinný dům je volně stojící, podsklepený objekt o dvou nadzemních podlažích. Základy betonové, svíslé konstrukce zděné, stropy nespalné, střecha plochá, střešní krytina živичné asfaltové pásy, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda břizolitová, vnitřní omítky vápenné hladké. Okna plastová, bílá. Podlahové krytiny standardní (koberce, plovoucí podlaha, dlažba). V koupelně keramický obklad a dlažba. Kovové zárubně, vnitřní dveře plné či částečně prosklené. Vytápění ústřední, radiátory deskové plechové, rozvody v mědi kotel na plyn i kotel na tuhá paliva (v současné době z ekonomických důvodů vytápění dřevem v kotli na tuhá paliva), ohřev vody v elektrickém bojleru (2ks)

Rodinný dům byl postaven cca v roce 1951, v roce 1979 byla provedena dostavba 2. NP a přistavěna veranda. V roce 2008 proběhla částečná rekonstrukce domu. Jednalo se například v 1. NP nové rozvody, nové podlahy, obklady a dlažba v koupelně. V celém domě měněna okna. Ve sklepě zjevná vlhkost stěn v důsledku nedostatečné (či dosluhující) hydroizolace proti zemní vlhkosti. Poslední roky údržba domu spíše sporadická. Zjevná trhлина mezi vstupní verandou a domem (pravděpodobně nedostatečně kvalitně provedené základy pod verandou).

Dispoziční řešení: 1. PP: technické prostory kotelna, sklad, 1.NP - zádveří, bytová jednotka 3 + 1 + příslušenství (koupelna s WC, chodba), 2. NP - bytová jednotka 4 + 1 + příslušenství (koupelna s WC, chodba, komora)

Výpočet obestavěného prostoru: $12,20 * 9,2 * 8,5 + 3,1 * 1,3 * 2,5 = 964 \text{ m}^3$

Ostatní příslušenství u nemovitosti tvoří garáž, přístřešek - garážové stání, pergola, venkovní úpravy (např. inženýrské přípojky, zpevněné plochy, oplocení, vrata, vrátka atd). Modernizace garáže (včetně přístřešků) před cca 3 roky. Zadní část objektu dosud stavebně nedokončena.

Výpočet obestavěného prostoru garáže $7(4,5 * 6,45 + 7,5 * 4,45) * 2,3 = 143 \text{ m}^3$

Přístřešky dřevěné, střecha pultová, krytina plechová, klempířské prvky plechové.

Přístřešek před garáží: $5,0 * 4,45 * 2,4 = 53 \text{ m}^2$

Přístřešek vedle garáže: $7,1 * 2,25 * 2,3 = 37 \text{ m}^3$

4. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah

1. Rodinný dům
2. Garáž
3. Přístřešky
4. Pozemek

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 546,00 Kč/m²**

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - klidná a žádaná lokalita	III	0,20

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,190}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,190}$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - dobrá dostupnost do centra města, klidná lokalita	III	0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,280}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,523$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,523$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	71 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1979
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 315,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	112,00 m ²
1. NP:	=	116,00 m ²
2. NP:	=	112,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	112,00 m ²	2,50 m
1. NP:	116,00 m ²	3,00 m
2. NP:	112,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

rodinný dům:	=	964,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	964,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	116,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	340,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,93		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

- | | | |
|---|-----|------|
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna | IV | 0,05 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2 - dřevěné přístřešky | III | 0,05 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem | II | 0,00 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu - částečná rekonstrukce domu v roce 2008 | V | 0,10 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |
- Koeficient pro stavby 43 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * (43 + 15) = \mathbf{0,710}$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,710 = \mathbf{0,785}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,190}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,280}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 3\,315,- \text{ Kč/m}^3 * 0,785 = 2\,602,28 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 964,00 \text{ m}^3 * 2\,602,28 \text{ Kč/m}^3 * 1,190 * 1,280 = 3\,821\,096,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 821 096,35 Kč

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	3 roky
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 555,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž: = 62,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	62,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

garáž:	=	<u>143,00 m³</u>
Obestavěný prostor - celkem:	=	143,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 3 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 3 = \mathbf{0,985}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,985 = \mathbf{0,985}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,190}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,280}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 555,- Kč/m³ * 0,985 = 2 516,68 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 143,00 m³ * 2 516,68 Kč/m³ * 1,190 * 1,280 = 548 177,20 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 548 177,20 Kč

3. Přístřešky

Dva přístřešky u garáže, celkový obestavěný prostor: 90 m³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přístřešky	90 =
Obestavěný prostor - celkem:		90,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4 :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,4590</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 028,68
Plná cena: 90,00 m ³ * 2 028,68 Kč/m ³	=	182 581,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 40 = 7,5 %	
Koeficient opotřebení: (1- 7,5 % / 100)	* <u>0,925</u>
Nákladová cena stavby CS_N	= 168 887,61 Kč
Koeficient pp	* <u>1,523</u>
Cena stavby CS	= 257 215,83 Kč
Přístřešky - zjištěná cena	= 257 215,83 Kč

4. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,190$

Index polohy pozemku $I_P = 1,280$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,190 * 1,000 * 1,280 = 1,523$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	2 546,-	1,523		3 877,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1795	312	3 877,56	1 209 798,72
§ 4 odst. 1	zahrada	1796	267	3 877,56	1 035 308,52
Stavební pozemky - celkem			579		2 245 107,24

Pozemek - zjištěná cena celkem = 2 245 107,24 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	3 821 096,- Kč
2. Garáž	548 177,- Kč
3. Přístřešky	257 216,- Kč
4. Pozemek	2 245 107,- Kč

Výsledná cena - celkem: 6 871 596,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 871 600,- Kč

b) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje o prodejkách mimo jiné i tří pozemků v dané lokalitě a dále přehled pěti realitních nabídek na prodej pozemků, taktéž v k.ú. České Budějovice 5.

V následující tabulce č. 1 je uveden přehled těchto pozemků s výpočtem ceny za 1 m² pozemku:

Tabulka č. 1

		adresa	cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	cena za 1 m ² pozemku (Kč/m ²)	právní účinky vkladu	koef. CÚ 12/2022	cena za 1 m ² pozemku v CÚ 12/2022
1	KS	2539/9	7.600.000	998	7.615	9/2022	0,881	6.709
2	KS	537	3.550.000	779	4.557	5/2021	0,939	4.279
3	KS	907	4.400.000	485	9.072	12/2021	0,833	7.557
4	INZ	ČB 5	8.900.000	1.765	5.042	12/2022	0,8	4.036
5	INZ	ČB 5	6.400.000	762	8.399	12/2022	0,8	6.719
6	INZ	ČB 5	4.389.000	735	5.971	12/2022	0,8	4.777
7	INZ	ČB 5	5.500.000	836	6.579	12/2022	0,8	5.263
8	INZ	ČB 5	4.590.000	523	8.794	12/2022	0,8	7.033

Poznámka:

- 1) Kupní ceny upraveny na aktuální cenovou úroveň, a to za pomoci cenových indexů ČSÚ, u inzertních nemovitostí provedena redukce inzertní ceny o 20 %
- 2) Následně proveden výpočet průměrné ceny:

Průměrná cena: $1/8 * (6.709 + 4.279 + 7.557 + 4.036 + 6.719 + 4.777 + 5.263 + 7.033)$
Kč/m² = 5.797 Kč/m², po zaokrouhlení: **6.000 Kč/m²**

V následující tabulce č. 2 je proveden výpočet ceny za 1 m² užité plochy porovnávaných nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované. Jako podklad pro porovnávání byly vzaty jak skutečné prodeje v dané lokalitě (k.ú. České Budějovice 5), tak i aktuální realitní nabídky.

Tabulka č. 2:

	zdroj	adresa	cena (Kč)	pozemek (m ²)	užitná plocha (m ²)	právní účinky vkladu	koef. CÚ 12/2022	koef. tech. stavu	cena za 1 m ² užité plochy (Kč/m ²)
1	KS	207	1.400.000	418	160	3/2021			XXXX
2	KS	235	750.000	668	120	4/2021			XXXX
3	KS	812	9.900.000	319 / 9.000	180	5/2022	0,766	1,0	26.180
4	KS	1130	3.000.000	842	160	7/2022			XXXX

5	KS	1181	2.500.000	521	150	2/2021			XXXX
6	KS	1571	7.000.000	823	140	2/2022	0,800	1,3	6.147 XXX
7	KS	1784	2.500.000	579	200	9/2022			XXXXX
8	KS	2283	12.034.000	790	200	2/2022	0,8	0,6	14.662
9	INZ	Pod Lékárnou	8.700.00	89 / 12.000	137	12/2022	0,7	0,8	29.326
10	INZ	Jar. Ježka	7.600.000	294 / 9.000	180	12/2022	0,7	1,1	16.341
11	INZ	Fr. Škroupa	7.500.000	438	221	12/2022	0,7	1,0	11.864

Poznámky:

- 1) Opět provedena úprav kupních cena na aktuální cenovou úroveň, u inzertních nemovitostí inzertní cena redukovány koef. 0,7.
- 2) Koeficient technického stavu zohledňuje technický stav porovnávané nemovitosti k nemovitosti oceňované
- 3) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučeny nemovitosti s podezřele nízkou cenou, a to ad 1), ad 2), ad 4), ad 5), ad 7). Následně po výpočtu i nemovitost ad 6), jejíž cena za 1 m² užitné plochy se výrazně vymyká ostatním cenám.
- 4) Ze zbývajících porovnávaných nemovitostí následně vypočtena průměrná cena:

Průměrná cena: $1/5 * (26.180 + 14.662 + 29.326 + 16.341 + 11.864) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{19.675 \text{ Kč/m}^2}$

Užitná plocha (1. NP + 2. NP): **180 m²**

Výměra pozemku: **579 m²**

Cena za 1 m² pozemku: **6.000 Kč/m²**

Cena stanovena na základě porovnání: $19.673 \text{ Kč/m}^2 * 180 \text{ m}^2 + 579 \text{ m}^2 * 6.000 \text{ Kč/m}^2 = 3.541.140 \text{ Kč} + 3.474.000 \text{ Kč} = 7.015.140 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení: 7.000.000,--Kč

5. CELKOVÁ REKAPITULACE (za celek)

- a) Ocenění dle cenového předpisu: 6.872.000,--Kč
- b) Ocenění porovnávacím způsobem: 7.000.000,--Kč

Cena obvyklá oceňované nemovitosti (jako celku) ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 7.000.000,--Kč (slovy sedmmiliónů Kč)

6. VÝPOČET SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU

Znaleckým úkolem však není ocenění nemovitosti jako celku, ale spoluvlastnického podílu ve id. 2/3 z celku (ve vlastnictví dlužnice paní Hany Vitáskové).

Pokud je předmětem ocenění (prodeje či dražby) pouze spoluvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s druhým spoluvlastníkem.

Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitosti musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna **jeho nižší obchodovatelnost** v porovnání s prodejem nemovitostí jako celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných věcí (v daném případě nemovitostí) nabízených k prodeji (případně již zrealizovaných obchodů), v naprosté většině prodejů jako celek. Trh spoluvlastnických podílů de facto neexistuje, resp. veřejně se prakticky neobchoduje, a pokud ano, jsou tržní ceny spoluvlastnických podílů "pokřiveny", právě s ohledem na obtížnou obchodovatelnost. A to přesto, že spoluvlastnictví k nemovitosti je běžný jev.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se obvyklé odráží i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídal spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu.

Snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb). S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnických podílů při absenci konkrétních podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit pouze na základě odborného odhadu znalce.

Obecně je třeba v daném případě zohlednit skutečnost, že předmětná oceňovaná nemovitost není komerční nemovitost, která by přinášela zisk (výnos), jedná se o objekt určený k rodinnému bydlení.

S ohledem na vše výše uvedené, je možno učinit následující závěr:

Cena obvyklá oceňované nemovitosti jako celku je stanovena ve výši 7.000.000 Kč.

Matematický podíl ve výši id. 2/3 z částky 7.000.000 Kč činí 4.666.667 Kč. S ohledem na výše uvedená rizika a specifika dané věci, je tržní podíl (podíl ve výši ceny obvyklé zejména s ohledem na obtížnou obchodovatelnost) stanoven ve výši 70% z matematického, což činí $0,7 * 4.666.667,-- \text{ Kč} = 3.266.667,-- \text{ Kč}$, po zaokrouhlení: **3.270.000,--Kč**

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu dlužnice ve výši id. 2/3 k oceňované nemovitosti, tak jak je vedena na LV č. 637 pro k.ú. České Budějovice 5, je stanovena ve výši 3.270.000,--Kč (slovy: třimiliónydvěstěsedmdesát tisíc Kč)

7. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé (zpravidla to bývá v malých obcích, což není tento případ), je nutno ji ale chápat spíše jako cenu variantní (doplňkovou), nicméně cenový předpis ukládá znalcům při stanovení ceny obvyklé i cenu dle cenového předpisu zjišťovat. Tato metoda však slouží zejména pro daňové účely. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů. Nutno však upozornit, že cena nemovitosti, tak jak byla stanovena, se může dnes i v relativně krátké době změnit (klesnout), a to v důsledku předpokládané blížící se krize vyvolané zvýšenou inflací, zdražováním energií, PHM a potravin. Nelze dále pominout, že současně již i například hypoteční banky zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů a zvedly procentní úrokové sazby za poskytování úvěrů pro účely bydlení, což se zákonitě musí projevit v poklesu prodejů

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje rodinných domů (event. pozemků) v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a z realitní inzerce.

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Ve výpočtu nebylo zohledněno omezení typu, tak jak je uvedeno na LV č. 637 pro k.ú. České Budějovice 5, a to zástavní právo smluvní. Cena obvyklá oceňované nemovitosti byla stanovena tak, jako by byla „právně čistá“.

Dle aktuálního LV č. 637 pro k.ú. České Budějovice 5 je jako spoluvlastnice podílu id. 2/3 na oceňované nemovitosti stále vedena paní Lucie Zajícová, ač dle rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 43 ICm 2730/2016-143, ze dne 6.11.2019 (následně i potvrzeného Vrchním soudem v Praze) je faktickým vlastníkem tohoto spoluvlastnického podílu dlužnice paní Hana Vításková.

Dle informace od dlužnice v rodinném domě bydlí v 1.NP dlužnice se svým manželem, ve 2.NP její dcera paní Lucie Zajícová s rodinou.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů provedeno vyúčtováním č. 95/2022.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4907 112/2022 evidence posudků.

V Praze 6.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2022 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 10646 / 2016 pro Josef Cupka, JUDr.


Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622281 České Budějovice 5

List vlastnictví: 637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Zajíc Roman a Zajícová Lucie, tř. Čsl. legií 830/40, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice		1/3
Zajícová Lucie, tř. Čsl. legií 830/40, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice		2/3

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1795 312 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 830, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1795

1796 267 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 2.100.000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

**Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324**

Povinnost k

Parcela: 1795, Parcela: 1796

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2013.**

V-9039/2013-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-13517/2013-301

Pro: **Zajíc Roman a Zajícová Lucie, tř. Čsl. legií 830/40, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice**

o Smlouva darovací ze dne 06.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2014 08:53:41. Zápis proveden dne 04.06.2014.

V-5548/2014-301

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2022 00:00:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622281 České Budějovice 5

List vlastnictví: 637

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Zajícová Lucie, tř. Čsl. legií 830/40, České Budějovice 5,
37006 České Budějovice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1796	56401	267

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

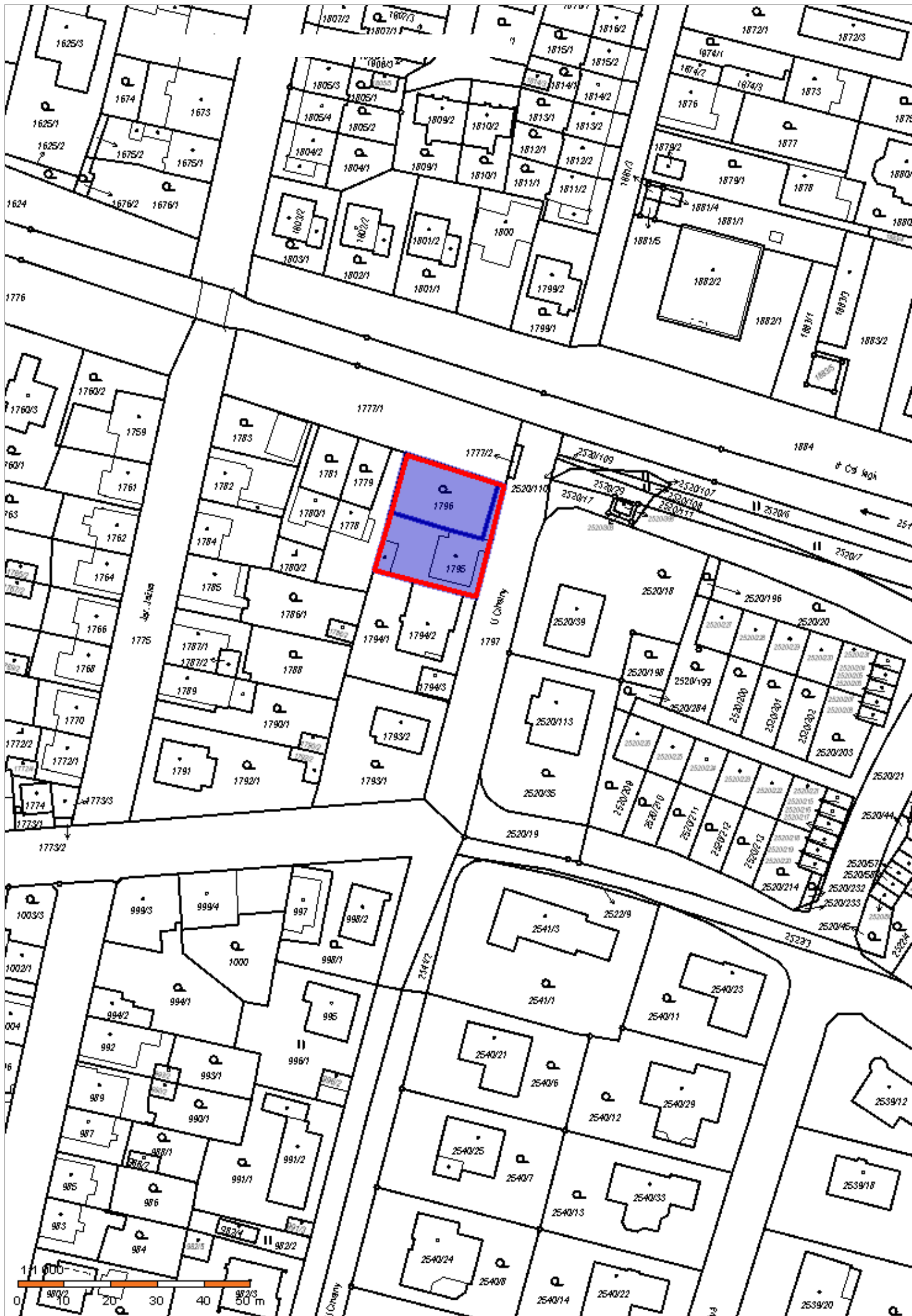
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.11.2022 11:46:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.



Index cen (nákladů) nemovitostí obývaných vlastníky (Owner Occupied Housing)

řetězený index, základ 2010 = 100		08-1q	08-2q	08-3q	08-4q	09-1q	09-2q	09-3q	09-4q	10-1q	10-2q	10-3q	10-4q	11-1q	11-2q	11-3q	11-4q	12-1q	12-2q	12-3q	12-4q	13-1q	13-2q	13-3q	13-4q	14-1q	14-2q	14-3q	14-4q	15-1q	15-2q	15-3q
R1	INDEX CEN (NÁKLADŮ) NEMOVITOSTÍ OBYVANÝCH VLASTNÍKY	101,2	102,8	102,7	101,7	101,3	100,5	100,0	99,3	99,8	100,0	100,0	100,2	100,6	101,0	101,1	100,6	102,9	103,1	102,7	102,6	104,5	104,4	104,2	104,7	106,0	106,2	106,6	106,7	106,9	107,7	107,9
R11	NÁKLADY NA POŘÍZENÍ OBYDLÍ	101,9	103,7	103,5	102,5	102,5	101,7	101,0	99,8	100,0	100,1	99,9	100,0	100,3	100,7	100,6	100,1	101,9	102,1	101,6	101,5	103,6	103,5	103,4	103,9	105,1	105,2	105,6	105,8	106,0	107,0	107,2
R12	NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S VLASTNICTVÍM OBYDLÍ	99,6	101,0	101,0	100,0	98,9	98,2	97,9	98,2	99,4	99,8	100,1	100,7	101,4	101,6	102,0	101,6	105,1	105,4	105,1	104,9	106,4	106,1	105,7	106,2	107,7	108,0	108,4	108,5	108,4	108,9	108,7

Index cen bytových nemovitostí (House Price Index)

řetězený index, základ 2010 = 100		08-1q	08-2q	08-3q	08-4q	09-1q	09-2q	09-3q	09-4q	10-1q	10-2q	10-3q	10-4q	11-1q	11-2q	11-3q	11-4q	12-1q	12-2q	12-3q	12-4q	13-1q	13-2q	13-3q	13-4q	14-1q	14-2q	14-3q	14-4q	15-1q	15-2q	15-3q
H1	NÁKUPY OBYDLÍ (VČETNĚ POZEMKŮ)	102,1	106,2	107,8	107,3	104,9	101,6	100,7	100,0	100,0	100,2	99,9	100,0	100,1	100,7	100,1	99,1	98,7	98,7	98,5	98,4	98,3	98,8	98,7	98,5	99,7	100,6	101,4	102,2	103,3	104,4	105,7
H11	NÁKUPY NOVÝCH OBYDLÍ	97,0	100,3	100,3	101,7	103,9	103,9	103,6	101,1	100,1	101,0	99,8	99,2	98,9	100,0	98,4	96,8	96,6	96,5	95,4	96,9	95,6	96,5	96,5	97,0	98,1	97,5	98,1	98,8	100,5	103,2	103,6
H12	NÁKUPY STARŠÍCH OBYDLÍ	102,8	107,1	109,0	108,1	105,0	101,2	100,2	99,8	100,0	100,0	99,9	100,1	100,4	100,8	100,4	99,5	99,0	99,1	99,0	98,7	98,7	99,1	99,0	98,8	100,0	101,0	101,8	102,6	103,6	104,6	106,0

Index cen (nákladů) nemovitostí obývaných vlastníky (Owner Occupied Housing)

řetězený index, základ 2015 = 100		08-1q	08-2q	08-3q	08-4q	09-1q	09-2q	09-3q	09-4q	10-1q	10-2q	10-3q	10-4q	11-1q	11-2q	11-3q	11-4q	12-1q	12-2q	12-3q	12-4q	13-1q	13-2q	13-3q	13-4q	14-1q	14-2q	14-3q	14-4q	15-1q	15-2q	15-3q
R1	INDEX CEN (NÁKLADŮ) NEMOVITOSTÍ OBYVANÝCH VLASTNÍKY									92,8	93,0	92,9	93,2	93,6	93,8	94,0	93,5	95,7	95,9	95,5	95,4	97,2	97,1	96,9	97,4	98,5	98,7	99,1	99,2	99,3	100,2	100,3
R11	NÁKLADY NA POŘÍZENÍ OBYDLÍ									93,6	93,7	93,5	93,6	93,8	94,2	94,1	93,6	95,3	95,5	95,0	95,0	96,9	96,8	96,7	97,2	98,3	98,5	98,8	99,0	99,2	100,1	100,3
R12	NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S VLASTNICTVÍM OBYDLÍ									91,5	91,9	92,2	92,7	93,4	93,5	93,9	93,5	96,8	97,0	96,8	96,6	98,0	97,7	97,4	97,8	99,2	99,4	99,8	99,9	99,8	100,3	100,1

Index cen bytových nemovitostí (House Price Index)

řetězený index, základ 2015 = 100		08-1q	08-2q	08-3q	08-4q	09-1q	09-2q	09-3q	09-4q	10-1q	10-2q	10-3q	10-4q	11-1q	11-2q	11-3q	11-4q	12-1q	12-2q	12-3q	12-4q	13-1q	13-2q	13-3q	13-4q	14-1q	14-2q	14-3q	14-4q	15-1q	15-2q	15-3q
H1	NÁKUPY OBYDLÍ (VČETNĚ POZEMKŮ)	97,2	101,2	102,7	102,1	99,9	96,7	95,9	95,2	95,2	95,4	95,1	95,2	95,4	95,9	95,3	94,4	93,9	94,0	93,8	93,7	93,6	94,1	94,0	93,8	95,0	95,8	96,6	97,3	98,3	99,4	100,6
H11	NÁKUPY NOVÝCH OBYDLÍ	94,3	97,5	97,4	98,9	100,9	101,0	100,7	98,3	97,3	98,2	97,0	96,4	96,1	97,2	95,6	94,1	93,9	93,8	92,7	94,1	92,9	93,8	93,8	94,3	95,3	94,8	95,3	96,1	97,7	100,3	100,7
H12	NÁKUPY STARŠÍCH OBYDLÍ	97,6	101,7	103,4	102,6	99,7	96,1	95,1	94,8	94,9	94,9	94,8	95,0	95,2	95,7	95,3	94,4	94,0	94,1	94,0	93,6	93,6	94,1	94,0	93,8	94,9	95,8	96,6	97,4	98,4	99,3	100,6

r revidovaná data

15-4q	16-1q	16-2q	16-3q	16-4q	17-1q	17-2q	17-3q	17-4q	18-1q	18-2q	18-3q	18-4q	19-1q	19-2q	19-3q	19-4q	20-1q	20-2q	20-3q	20-4q	21-1q	21-2q	21-3q	21-4q	22-1q	22-2q
107,8	108,0	108,8	109,8	111,3	113,2	114,9	115,9	116,7	118,3	120,3	122,4	123,5	125,5	127,3	128,3	128,8	130,1	131,0	131,0	131,2	133,4	137,8	144,0	150,5	158,3	165,6
107,3	107,6	108,6	109,8	111,7	113,8	115,8	117,0	117,8	119,7	122,1	124,7	126,0	128,0	130,1	131,4	132,1	133,5	134,3	134,2	134,2	136,5	141,0	147,3	153,8	162,3	168,7
108,4	108,3	108,4	108,7	109,1	110,4	111,3	111,5	112,1	112,8	113,6	114,4	114,9	116,8	118,0	118,1	118,2	118,7	120,2	120,3	121,1	123,3	127,4	133,2	139,6	145,1	155,4

r revidovaná data

15-4q	16-1q	16-2q	16-3q	16-4q	17-1q	17-2q	17-3q	17-4q	18-1q	18-2q	18-3q	18-4q	19-1q	19-2q	19-3q	19-4q	20-1q	20-2q	20-3q	20-4q	21-1q	21-2q	21-3q	21-4q	22-1q	22-2q
106,8	108,1	110,3	113,2	118,5	122,1	125,1	127,3	128,5	131,3	135,1	138,5	141,1	144,1	147,6	150,6	153,7	156,5	159,1	163,2	167,5	177,4	186,5	199,3	210,7	220,9	229,6
104,2	104,6	107,2	109,3	114,6	119,6	123,6	126,4	126,6	131,0	137,8	142,6	143,7	146,2	149,4	150,8	152,2	156,9	161,4	165,9	169,0	175,9	185,1	200,8	211,6	228,4	231,4
107,2	108,6	110,8	113,7	119,1	122,4	125,3	127,4	128,8	131,4	134,8	138,0	140,8	143,8	147,3	150,5	153,8	156,3	158,6	162,7	167,2	177,7	186,8	199,0	210,5	219,2	229,1

r revidovaná data

15-4q	16-1q	16-2q	16-3q	16-4q	17-1q	17-2q	17-3q	17-4q	18-1q	18-2q	18-3q	18-4q	19-1q	19-2q	19-3q	19-4q	20-1q	20-2q	20-3q	20-4q	21-1q	21-2q	21-3q	21-4q	22-1q	22-2q
100,2	100,4	101,2	102,1	103,5	105,3	106,9	107,8	108,5	110,0	111,8	113,8	114,8	116,7	118,3	119,3	119,8	120,9	121,8	121,8	121,9	124,0	128,1	133,9	139,9	147,2	153,9
100,4	100,7	101,6	102,8	104,5	106,5	108,3	109,5	110,3	112,0	114,3	116,7	117,9	119,8	121,7	122,9	123,6	125,0	125,6	125,6	125,6	127,7	131,9	137,9	143,9	151,9	157,9
99,8	99,8	99,8	100,1	100,5	101,6	102,5	102,7	103,3	103,9	104,6	105,3	105,8	107,5	108,6	108,8	108,9	109,3	110,6	110,8	111,5	113,5	117,3	122,6	128,6	133,6	143,1

r revidovaná data

15-4q	16-1q	16-2q	16-3q	16-4q	17-1q	17-2q	17-3q	17-4q	18-1q	18-2q	18-3q	18-4q	19-1q	19-2q	19-3q	19-4q	20-1q	20-2q	20-3q	20-4q	21-1q	21-2q	21-3q	21-4q	22-1q	22-2q
101,7	103,0	105,1	107,7	112,8	116,2	119,1	121,2	122,3	125,0	128,7	131,9	134,4	137,2	140,6	143,4	146,4	149,0	151,5	155,4	159,5	168,9	177,6	189,8	200,6	210,3	218,6
101,3	101,7	104,2	106,2	111,4	116,2	120,2	122,9	123,0	127,3	133,9	138,6	139,6	142,1	145,3	146,6	147,9	152,5	156,8	161,2	164,3	171,0	179,9	195,2	205,7	222,0	225,0
101,7	103,1	105,1	107,9	113,0	116,2	118,9	120,9	122,2	124,7	127,9	130,9	133,6	136,5	139,8	142,8	146,0	148,4	150,6	154,4	158,6	168,6	177,2	188,9	199,7	208,0	217,4

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 301 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

Řízení V-4648/2021-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.400.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 26.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2021 12:33:02. Zápis V-4648/2021-301
proveden dne 28.04.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **523, LV 1134 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 207, rod.dům; 524/1, LV 1134 k.ú. České Budějovice 5; 524/2, LV 1134 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**

Řízení V-5178/2021-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **750.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 01.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2021 07:00:00. Zápis V-5178/2021-301
proveden dne 30.04.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **663/1, LV 1142 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 235, bydlení; 663/2, LV 1142 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 664, LV 1142 k.ú. České Budějovice 5**

Řízení V-8168/2021-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.550.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 21.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2021 12:42:31. Zápis V-8168/2021-301
proveden dne 16.06.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **537, LV 2511 k.ú. České Budějovice 5**

Řízení V-20551/2021-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.400.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 10:00:09. Zápis V-20551/2021-301
proveden dne 12.01.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **907, LV 756 k.ú. České Budějovice 5; 908/2, LV 756 k.ú. České Budějovice 5**

Řízení V-1988/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 08:17:12. Zápis V-1988/2022-301
proveden dne 03.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **904/2, LV 1812 k.ú. České Budějovice 5; 904/4, LV 1812 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 1811, rod.dům; 904/5, LV 1812 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**

Řízení V-2544/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **12.034.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní č. NZ 081/2022 ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 V-2544/2022-301
09:13:05. Zápis proveden dne 15.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2536/13, LV 3470 k.ú. České Budějovice 5; 2536/64, LV 3470 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 2283, rod.dům**

Řízení V-2672/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 22.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 09:13:18. Zápis V-2672/2022-301
proveden dne 18.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **924/6, LV 800 k.ú. České Budějovice 5; 924/16, LV 800 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 1571, rod.dům**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 301 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

Řízení V-6556/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 09:58:12. Zápis V-6556/2022-301
proveden dne 07.06.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1755, LV 1386 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 812, rod.dům**

Řízení V-7749/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.250.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 15:28:09. Zápis V-7749/2022-301
proveden dne 01.07.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2610, LV 1842 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 1133, rod.dům; 2611/1, LV 1842 k.ú. České Budějovice 5; 2611/2, LV 1842 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž**

Řízení V-9397/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 07:00:00. Zápis V-9397/2022-301
proveden dne 12.08.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2604, LV 1840 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 1130, rod.dům; 2605, LV 1840 k.ú. České Budějovice 5**

Řízení V-11470/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 10.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 10:05:29. Zápis V-11470/2022-301
proveden dne 05.10.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **924/13, LV 2170 k.ú. České Budějovice 5; 924/24, LV 2170 k.ú. České Budějovice 5 Součástí je stavba: České Budějovice 5, č.p. 1784, rod.dům**

Řízení V-12109/2022-301

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.600.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 09:53:56. Zápis V-12109/2022-301
proveden dne 20.10.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2539/9, LV 6064 k.ú. České Budějovice 5**


Gabriela Pecinová

Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Praha - západ
Pod sídlištěm 9, 182 13 Praha 8
-16-

PV - 2003/2022 - 210

Pozemek parc.č. 907 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Ledenická

Právní účinky vkladu: 12/2021

Výměra pozemku: 485 m²

Kupní cena: 4.400.000 Kč

Cena za 1 m² pozemku: 9.072 Kč/m²



Pozemek parc.č. 2539/9 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Jabloňová

Právní účinky vkladu: 9/2022

Výměra pozemku: 998 m²

Kupní cena: 7.600.000 Kč

Cena za 1 m² pozemku: 7.615 Kč/m²



Pozemek parc.č. 537 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Boleslavova

Právní účinky vkladu: 5/2021

Výměra pozemku: 779 m²

Kupní cena: 3.550.000 Kč

Cena za 1 m² pozemku: 4.557 Kč/m²



Oblíbené inzeráty

inzerátů na stránce 20 ▾

**Prodej stavebního pozemku 1 765 m²**

České Budějovice, okres České Budějovice
8 900 000 Kč (5 042,49 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení

Bus 1 min. pěšky

Obchod 3 min. pěšky

Nové



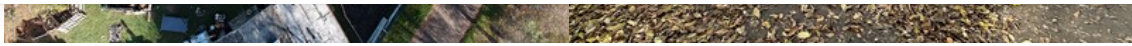
Zajímá vás vývoj cen inzerovaných nemovitostí?
Podívejte se, jak se ceny měnily za posledních několik let.

[Zobrazit vývoj](#)**Prodej stavebního pozemku 762 m²**

K Tůnīm, České Budějovice - České Budějovice 6
6 400 000 Kč (8 398,95 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení



**Prodej stavebního pozemku 735 m²**

Litvínovická, České Budějovice - České Budějovice

2

4 389 000 Kč (5 971,43 Kč za m²)

Bus 2 min. pěšky

**Prodej stavebního pozemku 836 m²**

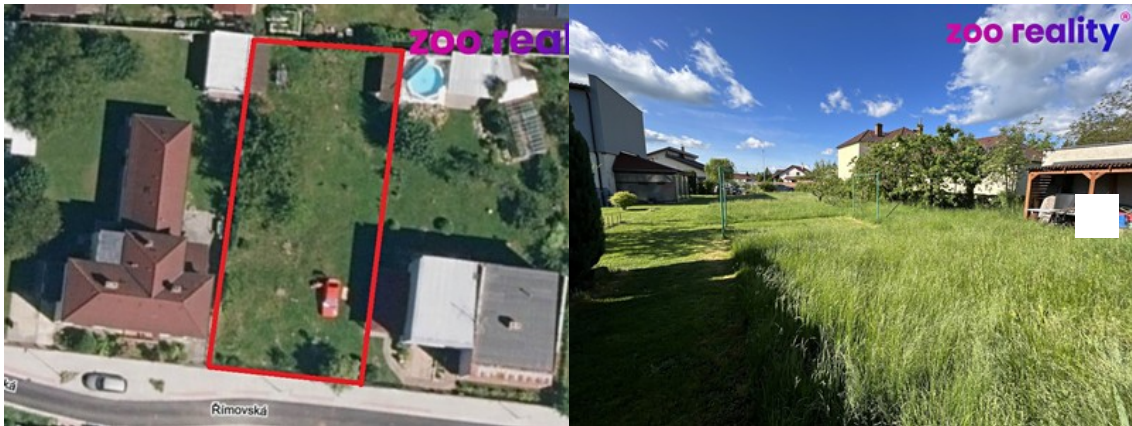
České Budějovice - České Budějovice 5, okres

České Budějovice

5 500 000 Kč (6 578,95 Kč za m²)

Bus 3 min. pěšky

Pošta 7 min. pěšky

**Prodej stavebního pozemku 523 m²**

České Budějovice, okres České Budějovice

4 599 000 Kč (8 793,50 Kč za m²)

Bus 1 min. pěšky

Obchod 3 min. pěšky

**ZOO
reality**

Co říkáte na Sreality.cz? — Vyzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

Rodinný dům č.p. 207 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Boleslavova

Právní účinky vkladu: 3/2021

Pozemek parc.č. 523 o výměře 252 m² + parc.č. 524/1 o výměře 145 m² + parc.č. 524/2 o výměře 21 m²

Celková výměra pozemku: 418 m²

Užitná plocha: 160 m²

Kupní cena: 1.400.000 Kč

Poznámka: převod mezi příbuznými, navíc v ceně zohledněno věcné břemeno. Tuto kupní cenu nelze považovat za cenu obvyklou.

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Mgr. Kohelová Libuše	Navrhovatel
Mgr. Kohelová Libuše	Převodce
Ing. Vondráček Matouš	Nabyvatel
Ing. Vondráček Matouš	Povinný
Ing. Vondráček Matouš	Navrhovatel
Vondráček Pavel	Navrhovatel
Vondráček Pavel	Oprávněný
MUDr. Vondráčková Jana	Převodce
MUDr. Vondráčková Jana	Navrhovatel



Rodinný dům č.p. 235 v k.ú. České Budějovice 5, ulice V Hluboké cestě

Právní účinky vkladu: 4/2021

Pozemek parc.č. 663/1 o výměře 303 m² + parc.č. .663/2 o výměře 18 m² + parc.č. 664 o výměře 347 m²

Celková výměra pozemku: 668 m²

Užitná plocha: 120 m²

Kupní cena: 750.000 Kč

Poznámka: Kupní cena velice nízká, nelze považovat za cenu obvyklou



Rodinný dům č.p. 812 v k.ú. České Budějovice 5, tř. Čs. legií

Právní účinky vkladu: 5/2022

Pozemek parc.č. 1755 o výměře 319 m²

Užitná plocha: 180 m²

Kupní cena: 9.900.000 Kč



Rodinný dům č.p. 1130 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Brigádnická

Právní účinky vkladu: 7/2022

Pozemek parc.č. 2604 o výměře 175 m² + parc.č. 2605 o výměře 667 m²

Celková výměra pozemku: 842 m²

Užitná plocha: 160 m²

Kupní cena: 3.000.000 Kč

Poznámka: Převod spoluvlastnického podílu id. ½, pravděpodobně mezi osobami spřízněnými



Rodinný dům č.p. 1133 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Brigádnická

Právní účinky vkladu: 6/2022

Pozemek parc.č. 2610 o výměře 139 m² + parc.č. 2611/1 o výměře 680 m² + parc.č. 2611/2 o výměře 33 m²

Celková výměra pozemku: 852 m²

Užitná plocha: 150 m²

Kupní cena 8.250.000 Kč



Rodinný dům č.p. 1811 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Ledenická

Právní účinky vkladu: 2/2022

Pozemek parc.č. 904/2 o výměře 385 m² + parc.č. 904/4 o výměře 97 m² + parc.č. 904/5 o výměře 39 m²

Celková výměra pozemku: 521 m²

Užitná plocha: 150 m²

Kupní cena: 2.500.000 Kč

Poznámka: Kupní cena je velice nízká, neodpovídá ani ceně v pozemku v dané lokalitě, proto je tato nemovitost ze souboru porovnávacích nemovitostí vyřazena



Rodinný dům č.p. 1571 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Třešňová

Právní účinky vkladu: 2/2022

Pozemek parc.č. 924/6 o výměře 737 m² + parc.č. 924/16 o výměře 86 m²

Celková výměra pozemku: 823 m²

Užitná plocha: 140 m²

Kupní cena: 7.000.000 Kč



Rodinný dům č.p. 1784 v k.ú. České Budějovice 5, ulice Puchmajerova

Právní účinky vkladu: 9/2022

Pozemek parc.č. 924/13 o výměře 459 m² + parc.č. 924/24 o výměře 120 m²

Celková výměra pozemku: 579 m²

Užitná plocha: 200 m²

Kupní cena: 2.500.000 Kč

Poznámka: Prodej mezi osobami blízkými, kupní cenu nelze považovat za cenu obvyklou

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Jindra Jindřich	Navrhovatel
Jindra Jindřich	Převodce
Jindra Josef	Nabyvatel
Jindra Josef	Navrhovatel



Rodinný dům čp. 2283 v k.ú. České Budějovice 5, ulice E. Beneše

Právní účinky vkladu: 2/2022

Pozemek parc.č. 2536/13 o výměře 646 m² + parc.č. 2536/64 o výměře 144 m²

Celková výměra pozemku: 790 m²

Užitná plocha: 200 m²

Kupní cena: 12.034.000 Kč





© Seznam.cz, a.s., 2022 a další Pro toto přiblížení nemá MAPIY.CZ žádnou právní odpovědnost.

Prodej rodinného domu 137 m², pozemek 89 m² Pod Lékárnou, České Budějovice - České Budějovice 5

[Panorama](#)

8 700 000 Kč



ÚSPORNÁ

ERA Reality PREMIÉRA nabízí exkluzivně prodej rodinného domu v lokalitě Suché Vrbné v Českých Budějovicích. Dům je svou dispozicí a polohou alternativou většího bytu s garáží a technickým zázemím, nachází se v blízkosti bytových domů.

Dům byl postaven před 10 lety a těsně navazuje na vedlejší objekt, kterým je také rodinný dům. Klidné bydlení a možnosti spojené s využitím nebytových prostor částí domu. Garáž, technická místnost a malý sklad mohou sloužit i jako prostory pro podnikání (kadeřnictví, pedikúra atd).

Dispozice domu je skvěle řešena pro bydlení ve dvou patrech - v 1. patře se nachází velký obývací pokoj s kuchyní, koupelna a WC. Zajímavě řešené schody do horní části domu, kde se nachází 2 pokoje, pracovna (popř. malá ložnice) a další koupelna s WC.

Podrobný popis dispozice a výměry jednotlivých místností naleznete na přiložených půdorysech.

Zavolat

Napsat zprávu

Dům je velmi dobrém technickém stavu, 1. majitel. V blízkosti veškerá občanská vybavenost.

V případě vícero zájemců upřednostníme pro majitele nejvýhodnější nabídku.

Lze převzít stávající úvěr u ČMSS ve výši cca 2 100 000 Kč s úrokovou sazbou 2,2%. V případě zájmu o financování prostřednictvím hypotéky či úvěru - poradenství a vyřízení zdarma - Gepard Finance / Panská / České Budějovice

Celková cena:	8 700 000 Kč za nemovitost	Parkování:	2
ID zakázky:	060N055586	Garáž:	✓
Aktualizace:	30.11.2022	Datum nastěhování:	ihned
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Novostavba	Topení:	Ústřední plynové
Poloha domu:	Řadový	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	58 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	137 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha podlahová:	115 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha pozemku:	89 m ²	Výtah:	✗
Plocha zahrady:	18 m ²		

Dojezdová vzdálenost

Start:

Pod Lékárnou, České Budějovice - České Budějovice 5

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potravin

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště (71 m)
Hospoda:	Pivnice Paluba (863 m)
Večeřka:	Potravin - Večeřka - Hong Ngoc Le (113 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Vltava (595 m)
Cukrárna:	Pekařství a kavárna DéKáčko (834 m)
Divadlo:	SUD - studentské univerzitní divadlo (1709 m)
Kino:	Letní kino Háječek (2000 m)
Pošta:	Pošta České Budějovice 6 - Česká poš... (230 m)
Školka:	MŠ Sedmíkrásko, České Budějovice (166 m)
Lékárna:	Lékárna U Zlaté rybky (357 m)
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota Lokomotiva Čes... (429 m)
Vlak:	České Budějovice (836 m)
Doprava MHD:	České Budějovice (165 m)

Zavolat

Napsat zprávu

Uste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 294 m²

Jar. Ježka, České Budějovice - České Budějovice 5

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

7 600 000 Kč



MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej dvougeneračního rodinného domu o dvou bytových jednotkách (každá 85 m²), s prostornou garáží (37 m²) a zahradou, v atraktivní lokalitě Suché Vrbné v Českých Budějovicích. V přízemí se nachází kuchyň, 2 pokoje, pracovna s východem na terasu, koupelna a WC. V 1. patře je kuchyň společná s obývacím pokojem, dětský pokoj, pracovna s východem na terasu, koupelna a WC. Pro představu, na prezentovaných fotkách je zpracována digitální vizualizace. Dům je podsklepený a náleží k němu zahrada s vlastní studnou. Celková plocha pozemku je 294 m² (z toho zastavěná domem 85 m² + 37 m² garáží). Vytápění domu je plynové, každé patro má vlastní kombinovaný kotel pro vytápění a ohřev vody. Částečná rekonstrukce domu proběhla v roce 1994, rozvody elektřiny v mědi, okna jsou dřevěná z roku 1992. V okolí je výborná občanská vybavenost. S financováním vám rádi poradíme, pro více informací volejte makléře.

Celková cena: 7 600 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 05080

Užitná plocha: 180 m²

Plocha pozemku: 294 m²

Objem: 180 m³

Zavolat

Napsat zprávu

Poloha domu: Řadový

budovy: nehospodárná

Typ domu: Patrový

Dojezdová vzdálenost

Start:

Jar. Ježka, České Budějovice - České Budějovice 5

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka:	Albert Supermarket (337 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Vltava (201 m)
Hospoda:	Hospůdka NA ŠPEJCHAŘE (1417 m)
Cukrárna:	Pekařství a kavárna DéKáčko (1558 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (149 m)
Divadlo:	SUD - studentské univerzitní divadlo (2427 m)
Kino:	Letní kino Háječek (2726 m)
Školka:	MŠ Sedmikráska, České Budějovice (360 m)
Škola:	ZŠ České Budějovice, Pohůrecká (297 m)
Restaurace:	Hollywood Bar (240 m)
Lékárna:	Lékárna U Zlaté rybky (372 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (341 m)
Bus MHD:	Kovárna (274 m)
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota Lokomotiva Čes... (512 m)
Lékař:	Poliklinika METROPOL (2151 m)
Obchod:	DOC Mercury, a.s. (1572 m)
Pošta:	Pošta České Budějovice 6 - Česká poš... (502 m)
Vlak:	České Budějovice (1532 m)

Kontaktovat:

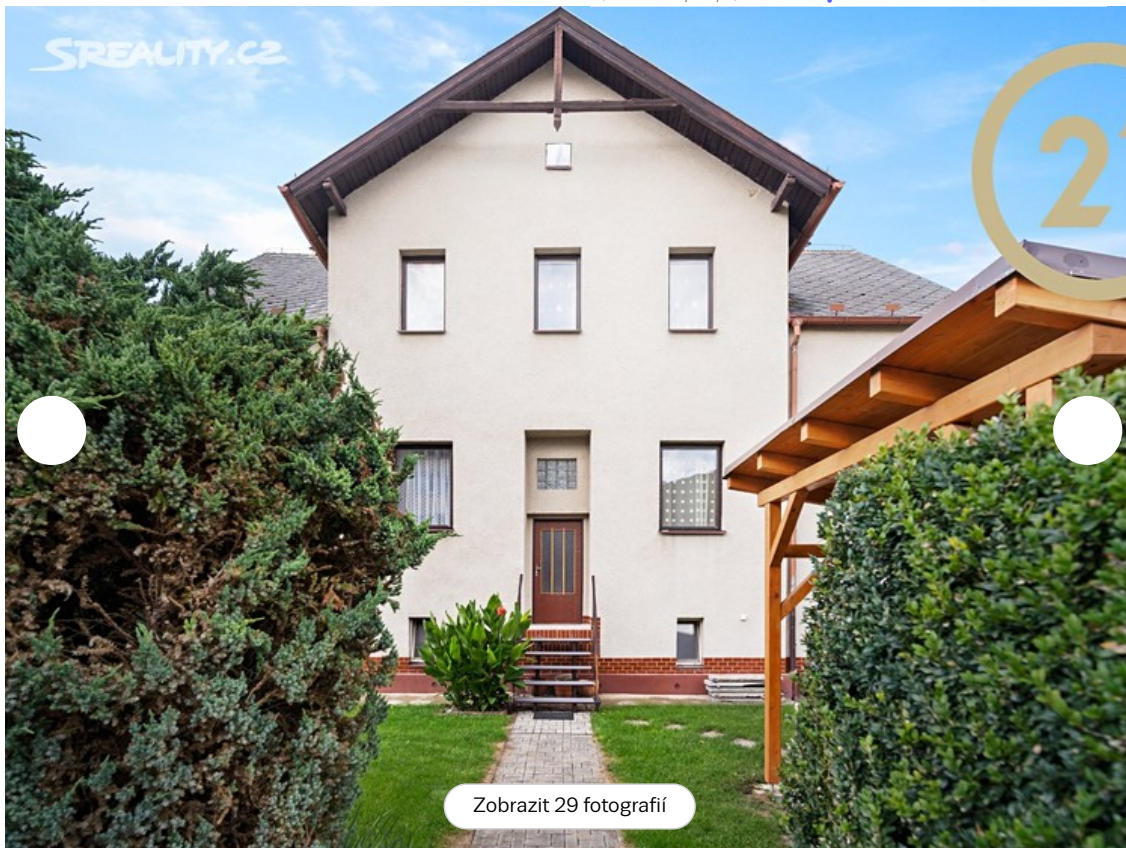
**Jaromír Michl** [Zobrazit telefon](#) [Zobrazit email](#)**RK STEJSKAL.cz**

RK Stejskal.cz

Pražská tř. 1247/24, 37004 České Budějovice 3

★★★★★ (21)

<http://www.rkstejskal.cz>[Více o společnosti »](#)[Zavolat](#)[Napsat zprávu](#)



Prodej rodinného domu 221 m², pozemek 438 m²

Fr. Škroupa, České Budějovice - České Budějovice 5

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

7 500 000 Kč



MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

K prodeji nabízíme rodinný dům o dispozici 7+1, 2 šatny, garáž a půda, do kterého je možná vestavba dalších až 3 místností, 2 z těchto pokojů jsou průchozí. Celý dům je podsklepen, sklep je rozdělen do několika místností, včetně garáže. K domu náleží menší zahrada za domem a větší část zahrady před domem, včetně altánku k posezení.

Dům je postaven z kombinace cihel a tvárnic. Je připojen na plyn a má centrální topení (kotel), je připojen na vodovod a kanalizační síť. Zastavěná plocha je 192 m². Tento dům je možný k okamžitému využití, je zde ale předpoklad rekonstrukce.

Dům lze využít na vlastní bydlení, také jako dvougenerační bydlení. V půdních prostorech je možná vestavba, dům tak lze rozdělit na 2-3 bytové jednotky. V případě 2 bytů lze mít samostatné vchody.

Pod domem se nachází prostorný sklep rozdělen na několik místností, lze vidět na půdorysu. Možnost využití jako klasické sklepní prostory, prádelnu či třeba posilovnu.

Zavolat

Napsat zprávu

2.NP nabízí v současné chvíli 2 obytné místnosti a toaletu. Na patře je vstup do půdních prostorů, viz. foto, které lze přestavět na obytné místnosti, viz. vizualizace. Celé toto patro lze využít jako jeden samostatný byt.

V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost včetně školy, školky, obchodů s potravinami a jiným zbožím. Lékárna, doktor. Také vlakové nádraží a několik restaurací. Dům leží na kraji Českých Budějovic, nedaleko je Lusný rybník, který je vhodný pro procházky, nalezneme zde také několik dětských hřišť.

Celková cena:	7 500 000 Kč za nemovitost	Plocha zahrady:	246 m ²
ID zakázky:	05422302	Sklep:	✓
Aktualizace:	02.12.2022	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Garáž:	✓
Stav objektu:	Dobrý	Voda:	Dálkový vodovod
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod
Typ domu:	Patrový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Plocha zastavěná:	192 m ²	Elektřina:	230V
Užitná plocha:	221 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Plocha pozemku:	438 m ²	Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost

Start:

Fr. Škroupa, České Budějovice - České Budějovice 5

Cíl:

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště:	Dětské hřiště (84 m)
Hospoda:	Pivnice Paluba (990 m)
Večerka:	Můjochod - Potraviny K + K (132 m)
Veterinář:	Veterinární klinika Vltava (475 m)
Cukrárna:	Pekařství a kavárna DéKáčko (971 m)
Divadlo:	SUD - studentské univerzitní divadlo (1841 m)
Kino:	Letní kino Háječek (2150 m)
Restaurace:	Restaurace Vrbenská Točna (112 m)
Školka:	MŠ Sedmikráska, České Budějovice (244 m)
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota Lokomotiva Čes... (291 m)
Škola:	Druhá soukromá základní umělecká š... (132 m)
Pošta:	Pošta České Budějovice 6 - Česká poš... (124 m)
Bankomat:	Bankomat Air Bank (265 m)
Obchod:	DOC Mercury, a.s. (984 m)
Bus MHD:	Pod Lékárnou (92 m)
Lékař:	Poliklinika METROPOL (1568 m)
Vlak:	České Budějovice (952 m)
Lékárna:	Lékárna U Zlaté rvbkv (217 m)

Zavolat

Napsat zprávu