

REVIZE ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 15/2019

o určení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a to rodinného domu Hlinská 417/15 v Českých Budějovicích, včetně pozemků a příslušenství k němu patřícímu.

Objednavatel znaleckého posudku:

pan Ing. Vladimír Heindrich Bouček
U Studánky 26
170 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

pro potřeby objednavatele

Pro určení administrativní ceny bylo použito 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb. Podle stavu ke dni 9.12.2019 znalecký posudek vypracoval:

Marcel Holub
M. Chlajna 1297/12
370 05 České Budějovice

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích 16.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určení obvyklé (tržní) ceny nemovitosti a to **rodinného domu Hlinská 417/15** v Českých Budějovicích, včetně pozemků a příslušenství k němu patřícímu.

Vše evidováno na LV č. 146 pro katastrální území České Budějovice 4

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům Hlinská 417/15, České Budějovice

Adresa předmětu ocenění: Hlinská 417/15

370 01 České Budějovice 1

LV: 143

Kraj: Jihočeský

Okres: České Budějovice

Obec: České Budějovice

Katastrální území: České Budějovice 4

Počet obyvatel: 93 863

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 378,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.15.2019 za přítomnosti paní Evy Gáborové

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Malý lexikon obcí
- kopie katastrální mapy předmětného území
- doklady a dokumentace doložené spolumajiteli
- výpis z katastru nemovitostí LV č.143, k.ú.Č.Budějovice 4
- literatura: Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, III. a IV.vydání
Prof.Ing. A.Bradáč, Doc.JUDr.J.Fiala
- osobní archiv znalce, Internet

Upozornění: důvodem vypracování revize je to, že při prvním ohledání prováděném na základě objednávky pana V.Dvořáka, nebyla umožněna prohlídka vnitřku nemovitosti, resp. ani zahrady domu.

5. Vlastnické a evidenční údaje

pan Václav Dvořák, Třeboňská 672, 373 12 Borovany, rod.č.:500926/381, podíl: 7 / 24

pan Jan Dvořák, Pod Skálou 150, 373 82 Boršov nad Vltavou, rod.č.:470302/133, podíl: 7 / 24

pan Rudolf Dvořák, Hlinská 417/15, 370 01 České Budějovice 3, rod.č.: 440305, podíl: 3 / 24

paní Eva Gáborová, Hlinská 417/15, 370 01 České Budějovice 3, rod.č.:575715/1730,
podíl: 7 / 24

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatný zděný rodinný dům, nacházející ve vlastní oplocené zahradě, v lokalitě východní okrajové části krajského města České Budějovice. Jde o území předměstí Nové Vráto, při jedné z hlavních ulic města Rudolfové třídy. Okolí domu je zastavěno smíšenou obytnou zástavbou, jak ojedinělým panelovým bytovým domem, moderními rodinnými domy v zahradách i domy s dobrou výstavby před sto, popř.méně lety. Dopravní obslužnost je řešena

místními komunikacemi, v nichž jsou i uloženy podzemní inž.sítě, na něž jsou nemovitosti napojeny. V docházkové vzdálenosti je i občanská vybavenost, jako prodejny, školy a MHD Českých Budějovic, s dobrým spojením do centra.

Vlastní zahrada s domkem je při konci slepé ulice, bez chodníku, s vchodem, resp. vjezdem z ní. Zahrada je oplocena pletivovým plotem v rámech, v vrátky a vjezdovými vraty. Domek je od uličního plotu několik metrů odstoupen. Zahrada je rovinatá, zatravněná, pouze s několika metry zpevněné plochy před vstupem a okap.chodníčky. Na ploše zahrady se nachází pouze několik okrasných keřů a ovocný strom, bez jakéhokoliv ošetřování a bezcenná dřevěná bouda.

Dům je podzemními přípojkami napojen na rozvody elektřiny, kanalizace a vodovodu, ne plynu (ten je v místě).

Podle doložených dokladů a prohlášení spolumajitelky, paní Evy Gáborové, na předmětné nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a ani jiná omezení charakteru věcných břemen.

Po těchto zjištěních bylo mnou dále pokračováno v určování tržní (obvyklé) ceny.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

B. ADMINISTRATIVNÍ CENA, podle cenového předpisu.

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Rodinný dům

Ide o zděný malý rodinný dům postavený klasickou zděnou technologií na konci čtyřicátých let minulého století za použití tehdejších materiálů a technologií. Za celou dobu existence stavby na ní nebyla provedena žádná nástavba, pouze přístavba verandy k severní stěně a ke stavebním úpravám, které daly vzniknout koupelně a WC ve vnitřní dispozici domu.

Dům je podsklepený (se vstupem do sklepa z plochy zahrady), s jedním nadzemním podlažím, krytý sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím. Dispozice domu je klasická, se vstupem ze zahrady do verandy, z ní do chodby a z ní do dvou obytných místností a kuchyně s koupelnou, ve verandě i WC. Po zděných schodech výstup do podkroví, kde je jedna obytná místnost, jinak půda střechy s dřevěným krovem. Dům je standardně vybaven, vytápění ústředním topením s radiátory a s kotlem na pevná paliva (ve sklepě), teplá vody získávána el.boilerem, koupelna s vanou a umyvadlem. Celkově je nejmodernějším zařízením domu el.boiler se stářím cca 15 let a kotel ÚT, spolu s novými rozvody elektřiny, podle vyjádření měřnými.

Upozornění: Teprve místním šetřením, prohlídkou, bylo možné určit i technický stav a opotřebování, resp. životnost jednotlivých stavebních prvků a konstrukcí

Bylo zjištěno, že, jak výše uvádím, že dům byl postaven ve čtyřicátých letech min. století a celou tuto dobu jsou hlavní prvky, jako základy, nosné zdi, stropy, okna, dveře, krov, rozvody sítí, původní, bez oprav a s minimální údržbou.

Zjištěno, že dům má velmi špatnou, a asi vůbec žádnou, izolaci proti zemní vlhkosti a tato zasahuje

přes základy do sklepa domu, ten je zasažen vodou po celé podlaze, prakticky chůze je v bahně. Vlhkost postupuje a to již podle stavu zdi i výše, jsou zasaženy i obvodové zdi, hlavně západní a jižní, kdy odpadáva nejen omítka, ale i vrstvy cihel.

Vlhkostí je zasažen i interier domu, výskyt velkých ploch plísně.

Na domě zjištěny i statické poruchy, např. přistavěná veranda odstupuje od obvodové zdi, ve styku měřitelné praskliny, ty i v jiných částech domu.

Mohu konstatovat, že předmětný dům je svými technickými, resp. hygienickými závadami a původními konstrukcemi bez výměny, popř. rekonstrukce, na hranici životnosti a a bez řešení těchto závad v nejbližší době bude chátrat a klesat jeho hodnota a hlavně pohoda rodinného bydlení, která již nyní neodpovídá standardu bydlení 21. století,

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům, § 35, porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	71 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 232,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	=	60,00 m ²
1, nadzem. podlaží:	=	84,00 m ²
zastřešení, podkroví:	=	84,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	60,00 m ²	2,10 m
1, nadzem. podlaží:	84,00 m ²	2,50 m
zastřešení, podkroví:	84,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

sklep:	(60)×(2,10)	=	126,00 m ³
1, nadzem. podlaží:	(84)×(2,50)	=	210,00 m ³
zastřešení, podkroví:	(84)×(2,70)	=	226,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	562,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	84,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	228,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,71	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - zděná podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - se šikmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	III	0,02

5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal.	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu oplocení, zpevněné plochy, vrátka.	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,08
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 71 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 71 = \mathbf{0,645}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} \times 0,645 = \mathbf{0,390}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_v = 3\,232,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,390 = 1\,260,48 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 562,80 \text{ m}^3 \times 1\,260,48 \text{ Kč/m}^3 \times 1,020 \times 0,990 = 716\,350,25 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **716 350,25 Kč**

2. Pozemky

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,10
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 V 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 I 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,120$$

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,10

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

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,04
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_o \times I_p = 1,120 \times 0,960 \times 1,090 = 1,172$$

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	2 378,-	1,172		2 787,02
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	2 378,-	1,172		2 787,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1627	349	2 787,02	972 669,98
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	zahrada	1628	423	2 787,02	1 178 909,46
				772	2 151 579,44

Pozemky - zjištěná cena celkem = **2 151 579,44 Kč**

3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	972 669,98
Celková výměra pozemku	m ²	349,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	10,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	27 870,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	×	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 811,56

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **1 811,56 Kč**

REKAPITULACE

1. Rodinný dům	716 350,- Kč
2. Pozemky	2 151 579,- Kč
3. Trvalé porosty	1 812,- Kč
Výsledná administrativní cena - celkem:	2 869 741,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	2 869 740,- Kč

slovy: Dvamilionyosmsetšedesátdevětšestisícšestsetčtyřicet Kč

C. STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

Obvyklá (tržní) cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět koupě a prodeje v rozhodné době a místě dosáhnout. Obecně je používán i nikde nedefinovaný termín cena tržní, popřípadě cena obchodovatelná. Je možné konstatovat, že obsahem jsou všechny termíny (cena tržní, obchodovatelná, obvyklá, obecná) totožné. V tomto posouzení pro jednotnost a z tradice budu používat termín cena obvyklá (tržní)

Pozn.:

Při určení obvyklé (tržní) ceny je klasická metoda porovnávací, tu jsem po uvážení nepoužil, neboť nebylo nalezeno dostatečné množství podobných nemovitostí, které by tvořily vypovídající množinu pro použití této metody. Důvodem je lokalita, kde se podobné nemovitosti prodávají velmi zřídka a hlavně specifičnost oceňované, její závady a charakter.

Úroveň obvyklých (tržních) cen je v podstatě zprůměrovaným souborem dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod. Přívlastek „obvyklá“ vyjadřuje, že při jejím odvozování z většího množství cen se přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu (tzv. „cena zvláštní obliby“).

Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou pevně vázány na určité místo. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se jedná o obvyklou (tržní) cenu. Není problém vypočítat náklady na pořízení stavby (její reprodukční, popř. pořizovací cenu). Problém je však stanovení obvyklé (tržní) ceny pozemku.

Z výše uvedených důvodů problematiky určení obvyklé (tržní) ceny jsem jako pomůcky použil pro její stanovení vyhlášky MF ČR platné v době ocenění (viz. administrativní cena) a doplnil ji odborným odhadem. Po provedení výpočtů, místního šetření a posouzení skutečností **určuji odborným odhadem obvyklou (tržní) cenu** nemovitostí evidovaných na LV č. 143, k.ú. České Budějovice 4, **tj. rodinného domu Hlinská 15, České Budějovice**, spolu s pozemky a příslušenstvím, na:

2 900 000,00,- Kč

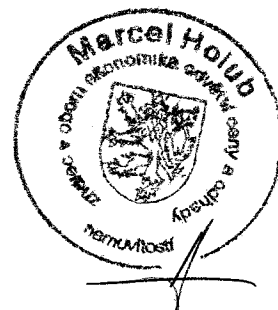
slovy: Dvamilionydevětsettisíc korun českých.

Podotázka: výše obvyklého pronájmu předmětného rodinného domu, v simulovaném výborném (dobrém) stavu, bez závad, včetně užívání zahrady ?

V Českých Budějovicích pro tento typ nemovitostí prakticky nepoužívaný způsob užívání, tedy kvalifikovaný odhad pro pronájem podobného domu v této lokalitě a ve standardu bydlení 21. století 10.000,- Kč /měsíc – 13.000,- Kč/měsíc.

V Českých Budějovicích 16.12.2019

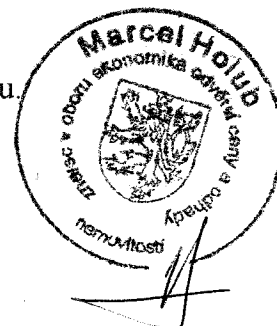
Marcel Holub
M. Chlajna 1297/12
370 05 České Budějovice



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek (jeho revizi) jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 8.4.1992 pod č.j. 1260-Z, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15/2019 (revize) znaleckého deníku.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2019 09:25:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

území: 622222 České Budějovice 4

List vlastnictví: 143

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

lastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
lastnické právo		
Dvořák Jan, Pod Skálou 150, Poříčí, 37382 Boršov nad Vltavou	470302/133	7/24
Dvořák Rudolf, Hlinská 417/15, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice	440305	3/24
Dvořák Václav, Třeboňská 672, 37312 Borovany	500926/381	7/24
Gáborová Eva, Hlinská 417/15, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice	575715/1730	7/24

movitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1627	349	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: České Budějovice 4, č.p. 417, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1627				
1628	423	zahrada		zemědělský půdní fond

ěcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

ěcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

oznámky a další obdobné údaje

vztahu

ěna výměr obnovou operátu

POLVZ: 602/2000

Povinnost k

Parcela: 1627, Parcela: 1628

ěna číslování parcel

POLVZ: 1/1972

Povinnost k

Parcela: 1627, Parcela: 1628

ey a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

zhodnutí o dědictví D 2002/1965.

POLVZ:914/1966

Z-3000914/1966-301

ro: Dvořák Václav, Třeboňská 672, 37312 Borovany

RČ/IČO: 500926/381

Gáborová Eva, Hlinská 417/15, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice

575715/1730

Dvořák Rudolf, Hlinská 417/15, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice

440305

Dvořák Jan, Pod Skálou 150, Poříčí, 37382 Boršov nad Vltavou

470302/133

zhodnutí o dědictví D 474/1983.

POLVZ:106/1983

Z-3000106/1983-301

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 26.04.2019 09:25:00

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622222 České Budějovice 4

List vlastnictví: 143

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Gáborová Eva, Hlinská 417/15, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 575715/1730
 Dvořák Jan, Pod Skálou 150, Poříčí, 37382 Boršov nad Vltavou 470302/133
 Dvořák Václav, Třeboňská 672, 37312 Borovany 500926/381

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1628	52110	423

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

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:

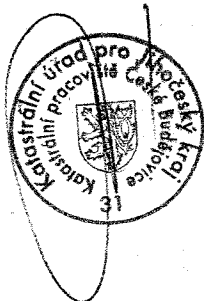
Vyhotoveno: 26.04.2019 09:25:01

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

JURÍČKOVÁ LADISLAVA

Podpis, razítko:

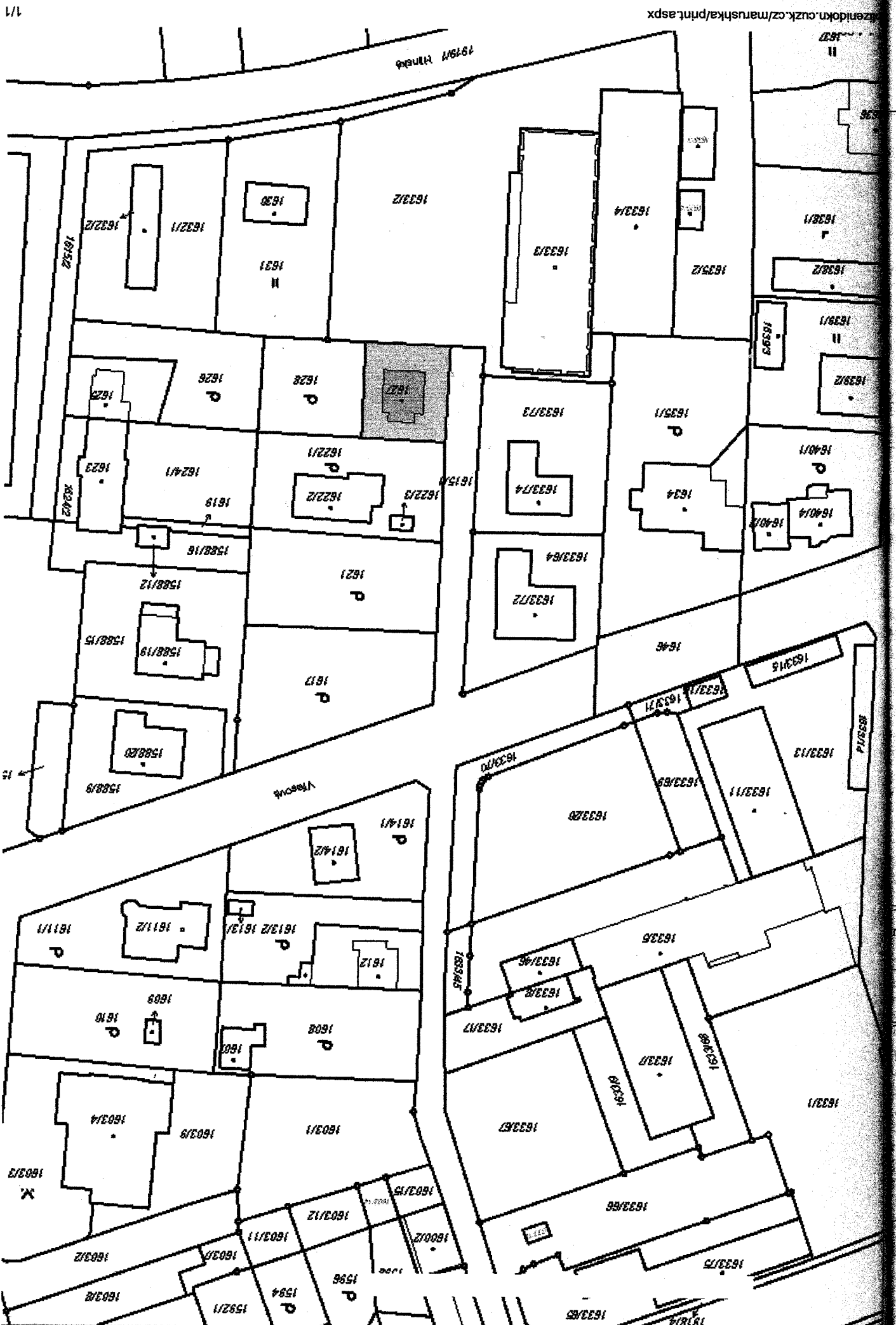
Řízení PÚ: 1049/2019-57



SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN

v hotovosti ve výši: 100 Kč

dne: 26-04-2019



1730
133
381
nitová
stí CR:



