

Znalecký posudek
4947-47/2019
odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel exekučního řízení

NEMOVITÁ VĚC:	Jednoduchá stavba - ostatní	ocenění stávajícího stavu	
LIST VLASTNICTVÍ číslo 149			
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0317 Tábor
Obec:	552054 Bechyně	Katastrální území:	601543 Bechyně
Vlastníci		Podíl	
FO RČ: 661027/1558	Martin Šimák	nám. T. G. Masaryka 2, 39165 Bechyně	1 / 1
Stavby část obce Bechyně		bez čp/če	na pozemku parc. č.



OBVYKLÁ CENA	SOUČASNÁ: BUDOUCÍ: MINIMÁLNÍ:	250 000 Kč
---------------------	-------------------------------------	-------------------

OBJEDNATEL	Jan Černý	
Adresa objednatele:	Novodvorská 168, 391 65 Bechyně	e-mail: vyrut@centru.cz
IČ:	telefon: 721 490 129	
DIČ:	fax:	

ZHOTOVITEL	Ing. Zdeněk Kubíška	
Adresa zhotovitele:	K Hájence 1200, 391 02 Sezimovo Ústí IČ: 62513737	telefon: 602403465 e-mail: zdenek.kubiska@seznam.cz
DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ	Pro účely exekučního řízení
---------------------	-----------------------------

Datum místního šetření: 09.08.2019 Za přítomnosti: pana Černého

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 8 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.50

V Sezimově Ústí, dne 30.08.2019

Otisk razítka

Ing. Zdeněk Kubíška



Městský soud v Českých Budějovicích
Bechyně je jednou z obcí, které jsou v rámci České republiky na silné straně významnou součástí. Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro účel exekučního řízení je jednou z nejdůležitějších činností, která je v rámci České republiky využívána k řešení některých právních konfliktů. Odhad obvyklé ceny nemovité věci je také důležitou součástí řešení exekučního řízení, když je potřeba určit hodnotu, kterou má daná nemovitost, aby bylo možné vykonat exekuční řízení vůči této nemovitosti.

TECHNICKÝ POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Poloha v obci:	Okrajová část - ostatní				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2045, 748/13		
Připojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř				
Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				
Forma užívání:	volný objekt				
Vytápění:	lokální - tuhá paliva				
Typ bytu (bytů):					
Počet bytů/nebytů/garáží:	1/0/1		//		
Stavebně technický stav stavby:	k rekonstrukci				
Rok celkové / dílčí rekonstrukce:					
Rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí	<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda, zateplení	<input type="checkbox"/> okna, dveře
Popis rekonstrukce:					

RODINNÝ DŮM		SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Užitná plocha obytná / nebytová	[m ²]	36,85 / 16,25	
Započítatelná plocha	[m ²]	53,10	
Počet PP / NP / podkroví		0 / 1 / ANO	
Zastavěná plocha	[m ²]	54,55	
Obestavěný prostor	[m ³]	185,01	
Pozemky	[m ²]	0	
Rozestavěnost	[%]	100,00	

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	249 570 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	1 806 986 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	304 353 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	250 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci		

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti záštavy

Oceněna je vedlejší stavba zahradního domku s garáží za domem č.p. 387, na pozemku jiného vlastníka. Územně plánovací dokumentaci řešená s využitím pro rezidenční účely v Bechyni. Svým charakterem se tak opět jedná o hruď obchodovatelnou nemovitou věc pro kupujícího, který v daný výměře koupí získá stavbu, kde přístup a pozemek pod domkem musí řešit s manželkou povinného. Kladem je poloha stavby a umístění v prostředí Fáberovy ulice a spojky mezi Píseckou ulici a ulici Plechamr, na okraji lázeňského města a možnost napojení na inženýrské sítě.

Obvyklou cenu nemovité věci stavby garáže s místnostmi zahrádkního domku pro řešení exekučního řízení jsem stanovil po zohlednění současné cenové úrovni ve výši 250 000,- Kč.

Hodnota stavby byla zjištěna v rámci intervalu cen z níže uvedených přehledů se zohledněním vybraných reprezentantů a je objektivním vyjádřením realizovaných nabídek a poptávek v regionu, doložena byla i stavem v nabídce dalších nemovitostí.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Bechyně je lázeňským městem, nejbližší správní centrum je Tábor, od kterého je nemovitost vzdálena cca 25.00 km. Bechyně leží na silnicích II. třídy č. 137, 122 a 135, které spojují město s Týnem nad Vltavou, Soběslaví, Opařany a Táborem. Nejbližší železniční stanice je v místě. Okolní zástavbu tvoří lokalita rodinných domů podél Fáberovy ulice, která leží západně od centra města nad silnicí na Hvožďany a pod silnicí směr Bernartice u Milevska s přístupem z této ulice a z ulice za pozemky. V Bechyni je kompletní občanská vybavenost a infrastruktura, místo stavby je přístupné po pozemku majitele s manželkou, dále z z místní zpevněné komunikace s minimální frekvencí pohybu obyvatel, navazující zástavba

rodinných domů, nedaleko pozemku silnice II/135 směr Hvožďany a silnice třetí třídy směr Bernartice a Milevsko. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, kapacita stavby je menší, ovšem bez pozemku, který je evidován na LV 1686. V místě situování stavby zahradního domku jsou k dispozici rozvody inženýrských sítí. Pro účely ocenění nemovitost sestává z vlastního domku bez č.p. a č.ev. Celkový tvar budovy je obdélníkový. V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost se nepřipravuje rozsáhlá výstavba, která by mohla v budoucnu výrazně ovlivnit současnou obvyklou cenu.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost					
Poloha v obci:	Okrajová část - ostatní				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je zahradní domek, který byl dříve součástí domu č.p. 387, který je však postaven na pozemku st. 748/14 jiného vlastníka na LV 1686

Stavba svými parametry splňuje podmínky pro zařazení do kategorie jiných staveb podle vyhlášky č. 83/76 Sb. ve znění vyhlášek č. 45/79 Sb. a č. 376/92 Sb. a jsou takto oceněny.

Nemovitá věc zahradního domku je situována v prostředí rodinných domů z let šedesátých a sedmdesátých. Přístup z Fáberovy ulice a spojky mezi Píseckou ulicí a ulicí Plechamr, po pozemku manželů Šimákových, napojení na rozvody inženýrských sítí je provedeno v případě elektroinstalace. Pro účely ocenění znalecký posudek sestává ze stanovení objektivní hodnoty stavby zahradního domku s garáží bez pozemku.

Ocenění nemovitosti je prováděno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro provedení exekučního řízení v rámci prodeje pro uspokojení pohledávek povinného z exekuce. Nabývacím titulem k nemovitosti jsou údaje dílu E listu vlastnictví.

Technický popis oceňované nemovité věci					
Stavba dokončena v r. 1972	Dilčí rekonstrukce v r.		Celková rekonstrukce v r.		
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná				
Energetický průkaz stavby:	Není				
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dilčí	<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda, zateplení	<input type="checkbox"/> okna, dveře
					<input type="checkbox"/> interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Připojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přistupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2045, 748/13		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input checked="" type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2045	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Bechyně, nám. T. G. Masaryka 2, 39165 Bechyně
748/13	zahrada	SJM Šimák Martin a Šimáková Marcela, Šimák Martin, nám. T. G. Masaryka 2, 39165 Bechyně, Šimáková Marcela, Hlinecká 723, 37501 Týn nad Vltavou

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu
přístup by musel být řešen v rámci exekuce s manželkou povinného

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu
měla by být užívána jako součást domu č.p. 387, vlivem exekuce nevyužita

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Stavba na cizím pozemku

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

právní stav je ten, že stavba leží na pozemku manželů Šimákových, pozemky jsou ve vlastnictví obou manželů Šimákových

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji <input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

umístění nemovitosti je bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebnosti
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

exekuce jsou řešeny tímto znaleckým posudkem

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

ostatní rizika nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 149		Podíl	
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0317 Tábor
Obec:	552054 Bechyně	Katastrální území:	601543 Bechyně
Ulice:	Fáberova	č.o.:	
Vlastníci		nám. T. G. Masaryka 2, 39165	1 / 1
FO RČ: 661027/1558	Martin Šimák	Bechyně	
Stavby		stavba je součástí pozemku	
část obce Bechyně		bez čp/če	ná pozemku p.č.

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. NP	26,56 m ²	16,25 m ²
1. NP	9,78 m ²	7,70 m ²
1. NP	18,20 m ²	14,80 m ²
podkroví	26,56 m ²	14,35 m ²
Celkem započítatelná plocha		53,10m ²

Výčet místnosti

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. NP	garáž	16,25 m ²	1,00	16,25m ²
1. NP - celkem		16,25 m ²		16,25 m ²
1. NP	veranda	7,70 m ²	1,00	7,70m ²
1. NP - celkem		7,70 m ²		7,70 m ²
1. NP	sklad, místnost	14,80 m ²	1,00	14,80m ²
1. NP - celkem		14,80 m ²		14,80 m ²
podkroví	místnost	14,35 m ²	1,00	14,35m ²
podkroví - celkem		14,35 m ²		14,35 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1. NP	(4,25 * 6,25)*(2,85) = 75,70 m ³
1. NP	(2,15 * 4,55)*(2,50) = 24,46 m ³
1. NP	(4,00 * 4,55)*(2,40) = 43,68 m ³
podkroví	(4,25 * 6,25)*(3,10 / 2) = 41,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	185,01 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Podezdívka jen u typu I	zděná v přistavbě, původná srubová chata
Obvodové stěny	zděné tl. 25 - 30 cm
Stropy	přízemí a podkroví dřevěné polospalné
Zastřešení	krov dřevěný vázaný
Krytina	vlnitý eternit, plechová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava povrchů	dvoouvrstvé vápenné omítky
Schodiště	žebříkové
Dveře	hladké plné dveře, garáž plechová vrata
Okna	jednoduchá, zdvojená
Podlahy	betonová, PVC
Vytápění	lokální
Elektroinstalace	světelná třífázová
Rozvod vody	chybí
Zdroj teplé vody	není
Rozvod plynu	chybí
Kanalizace	chybí
Záchod	chybí
Okenice	chybí
Vnitřní vybavení	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	55
Obestavěný prostor	[m ³]	185,01
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 988
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	737 825
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	33
Opotřebení	%	58,75
Věcná hodnota (VH)	Kč	304 353

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky předmětem ocenění nejsou

Výpočet porovnávací hodnoty

V našem případě se jedná o stavbu k rekonstrukci a s velkou manipulační plochou, které k datu ocenění v okolí nemovitosti k prodeji přímo nabízeny nejsou. Tento faktor jsem vyjádřil korekcemi stavu a vybavení srovnávaných nemovitostí.

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							
ulice Plechamr, Bechyně - část obce Bechyně	16,00	0	garáž	135 000	8 438	0,55	4 641



Prodej garáže 16 m². Řešen je prodej garáže v lokalitě "pod stavebninami" v Bechyni. Jedná se o horní stání celozděné patrové garáže o podlahové ploše $5,44 \times 2,97 = 16,21$ m². Výška garáže ke stropu 2,69 m, průjezdny profil garážových vrat šířka – 2,28m, výška - 2,27 m. V garázi je proveden rozvod elektroinstalace s jističem na 250/400V, odběrné místo nebylo dosud zprovozněno - kaplička je umístěna v dosahu. Stavba je zcela dokončena a rádně zkouaudována, schází pouze vnější omítka na zadní straně garáže. Vlastnická práva nejsou nikým a ničím omezena, k předání může dojít okamžitě.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - - koeficient 0,95; Lokalita - shodná - - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší stavba - - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - vyšší vybavení, udržováno - - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší, jak v našem případě - - koeficient 0,90; Vliv pozemku - vlastní - - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - cena plně odpovídá - - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: dobrá nabídka

Dobronice u Bechyně - část obce	48,00	539	2 + 1	585 000	12 188	0,38	4 631
Dobronice u Bechyně, okres Tábor							
Prodej chaty 48 m ² , pozemek 539 m ² . Řešen je prodej nenáročné rekreační chaty v Dobronicích u Bechyně. Přízemní, částečně podsklepěná celodřevěná chata s obyvatelným podkrovím je vystavěna na vlastním stavebním pozemku o výměře 28 m ² , obklopena je zcela oplocenou, svažitou zahradou o výměře 511 m ² . Stavebně se jedná o celodřevěnou montovanou chatu, vystavěnou v roce 1968 na betonové podezdívce. Svislé konstrukce jsou provedeny z dřevěných půlkuláčů, z vnitřní strany pobitých hobrou, s konstrukční tloušťkou stěny 9 cm. Stropy jsou provedena jako dřevěné, sedlový krov s eternitovou střešní krytinou. Dispozici chaty v přízemí tvoří místnosti vstupu ($4,07 \times 1,37 = 5,59$ m ²), obytné kuchyně ($3,18 \times 3,97 = 12,67$ m ²), pokoje ($2,55 \times 3,1 = 7,93$ m ²), kryté							



verandy ($3,97 \times 1,75 = 6,9$ m²), skladu ($1,27 \times 1,12 = 1,42$ m²) a místnosti se sprchou, umyvadlem a záchodem ($2,44 \times 1,19 = 2,92$ m²). Po kovovém točitém schodišti vystoupáme do podkrovní ložnice ($4,84 \times 3,87 = 18,76$ m²), které je předložena terasa ($3,5 \times 1,6 = 5,6$ m²) s výhledem. Těsně vedle chaty je vybudována pergola 5 x 3 m. Nabízená rekreační chata je napojena na rozvod elektřiny, odkanalizována do žumpy (ze skruží o průměru 1,0 m, s hloubkou 1,7 m), vytápěna je kuchyňským sporákem na tuhá paliva. Na zahradě byla roku 1993 vykopána studna o hloubce 16 m. Do chaty není voda ze studny přivedena – koupelna a záchod jsou zásobovány z rezervoárů dešťové vody – bez ohřevu. Chata je v původním stavu, v posledních letech s mírně zanedbanou údržbou. Nový majitelé by měli počítat s alespoň částečnou rekonstrukcí – úpravou místnosti se sprchou a záchodem, přivedení vody ze studny a osazení bojleru k ohřevu vody. Vlastnická práva k chatě a pozemkům nejsou nikým a ničím omezena, předána může být okamžitě.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - - koeficient 0,95; Lokalita - mimo město - - koeficient 1,00; Velikost objektu - obdobná - - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vyšší vybavení - - koeficient 0,80; Celkový stav - lepší, než v našem případě - - koeficient 0,80; Vliv pozemku - pozemek vlastní a větší - - koeficient 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - cena klesne - - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c: stavba k opravě

Lišky, Bechyně	31,00	399	2 + k.k.	580 000	18 710	0,25	4 678
----------------	-------	-----	----------	---------	--------	------	-------

Prodej chaty 31 m², pozemek 399 m². Nabízena je k prodeji menší zděná chata 17 m², nacházející se v chatové osadě Lišky ve městě Bechyně. Chata je dispozičně řešená na vstupní chodbu, ze které se vstupuje do obytné místnosti s kuchyňským koutem, vedou z ní schůdky do podkroví kde je prostor pro spaní. Sprchový kout s minibojlerem pro ohřev TUV se nachází v suterénu společně s malým skladem. V chatě je zavedená voda a elektrika. Celkově je chata ve velmi dobrém stavu. Pozemek s výměrou 399 m² u chaty je kaskádovitý, udržovaný, jsou zde záhony s jahodami, udírna, skleník a 2 ovocné stromy. Příjezdová cesta - obecní. Chata se nachází mimo záplavovou oblast, avšak blízko řeky cca. 5 minut chůze od chaty. Vhodné pro rybáře.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - - koeficient 0,90; Lokalita - dál od města - - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší objekt - - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší vybavení - - koeficient 0,75; Celkový stav - výrazně lepší, než v našem případě - - koeficient 0,70; Vliv pozemku - pozemek vlastní a větší - - koeficient 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - cena klesne - - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu K_c: obchod proběhne

Variační koeficient před úpravami:	32,37 %	Variační koeficient po úpravách:	0,43 %
Užitná plocha	53,10 m ²		
Minimální jednotková cena:	4 631 Kč/m ²	Minimální cena:	245 906 Kč
Průměrná jednotková cena:	4 650 Kč/m ²	Průměrná cena:	246 915 Kč
Maximální jednotková cena:	4 678 Kč/m ²	Maximální cena:	248 402 Kč
Stanovená jednotková cena:	4 700 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	249 570 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Oceněna je vedlejší stavba zahradního domku s garáží za domem č.p. 387, na pozemku jiného vlastníka. Územně plánovací dokumentací řešená s využitím pro rezidenční účely v Bechyni. Svým charakterem se tak opět jedná o hůře obchodovatelnou nemovitou věc pro kupujícího, který v daný výměře koupí získá stavbu, kde přístup a pozemek pod domkem musí řešit s manželkou povinného. Kladem je poloha stavby a umístění v prostředí Fáberovy ulice a spojky mezi Píseckou ulicí a ulicí Plechamr, na okraji lázeňského města a možnost napojení na inženýrské sítě.

Obvyklou cenu nemovité věci stavby garáže s místnostmi zahradního domku pro řešení exekučního řízení jsem stanovil po zohlednění současné cenové úrovně ve výši 250 000,- Kč.

Hodnota stavby byla zjištěna v rámci intervalu cen z níže uvedených přehledů se zohledněním vybraných reprezentantů a je objektivním vyjádřením realizovaných nabídek a poptávek v regionu, doložena byla i stavem v nabídce dalších nemovitostí.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	249 570 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	1 806 986 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	304 353 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	250 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	12 000 Kč	x
Reprodukční hodnota	737 825 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	737 825 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

poloha v lázeňském městě, možnost připojení k domu č.p. 378

Slabé stránky nemovité věci

neudržovaný stav, pozemky na LV 1686

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Přehledka, situace	2
Fotodokumentace nemovité věci	3

Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Tábor

Číslo jednací: ŽÚ/2922/00/Hazml-T

Dne: 28.8.2000

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

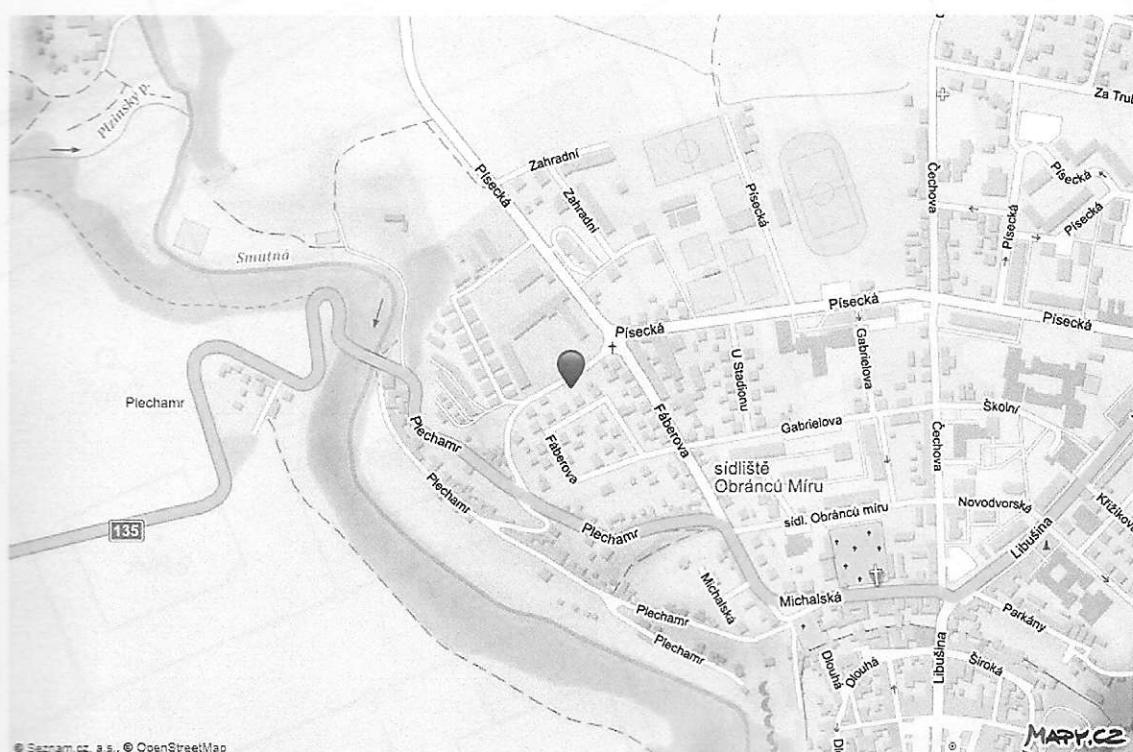
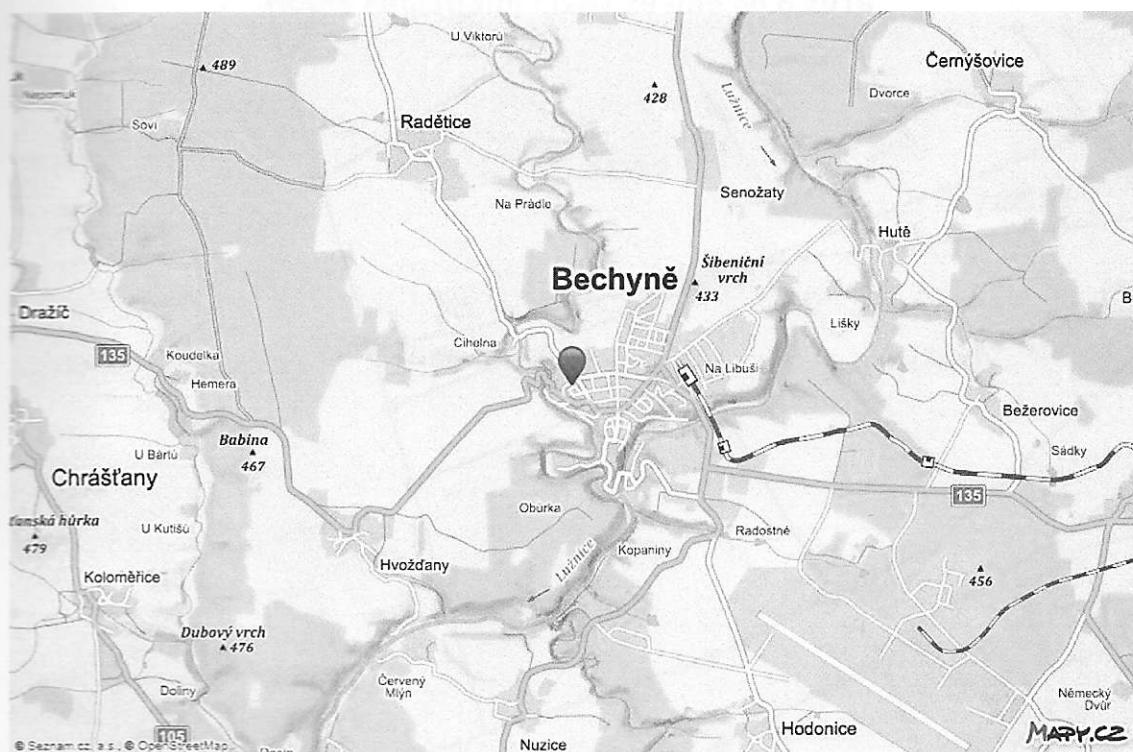
IČO: 625 13 737

Certifikovaný dne 26.9.1996 Bankovním institutem a.s. Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON číslo 002013, ev.č. 013/96 s platností do 31.12.1999 a recertifikován dne 1.12.1999, 11.12.2004, 08.12.2009 a 02.12.2014, číslo certifikátu č. 19/14 s platností do 02.12.2019

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.12.1985, č.j. Spr. 1124/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu nemovitostí a geodézie a kartografie.

Tento posudek podávám jako znalec ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Beru na vědomí povinnost oznamít skutečnosti, pro které bych byl jako znalec vyloučen, nebo které by mi bránily být činný jako znalec. Prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku



Kopie katastrální mapy ze dne 30.8.2019

