

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10584-362/2020

Objednatel znaleckého posudku: DV Insolvence, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Uličná Naděžda,
nám. T.G. Masaryka 7, 391 65 Bechyně,
V Luhu 754/18, 140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSCB 44 INS
1002/2020

Adresa předmětu ocenění: Rekreační objekt na adrese Bechyně č.ev. 116,
Bechyně, okres Tábor

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 12.02.2020

Zpracováno ke dni: 12.02.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.02.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{4}$ rekreačního objektu č.ev. 116 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1903/1, St.1903/4 v obci Bechyně, okres Tábor pro potřeby insolvenčního řízení KSCB 44 INS 1002/2020.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.ev.116 a pozemky parc.č. 1903/1, St.1903/4 v obci Bechyně, okres Tábor
Adresa předmětu ocenění:	Bechyně, Bechyně, okres Tábor
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Tábor
Obec:	Bechyně
Ulice:	Na Libuši
Katastrální území:	Bechyně

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.02.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pan Jan Uličný.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Uličná Jenovefa, Školní 1009, 39165 Bechyně	podíl 1/2
Uličná Naděžda, nám. T. G. Masaryka 7, 39165 Bechyně	podíl 1/4
Uličný Jan, Na Libuši 673, 39165 Bechyně	podíl 1/4

Nemovitosti:

Rekreační objekt č. ev. 116 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 1903/1, St.1903/4 v obci Bechyně, okres Tábor.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St.1903/4 o výměře 17 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.ev. 116, stavba pro rodinnou rekreaci.

Oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba a má jedno nadzemní podlaží. Stavba nemá podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1985.

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 30 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Rekreační objekt má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena.

Dispozičně je rekreační objekt řešen jako 1+1. V rekreačním objektu se nachází kuchyně o výměře 4,10 m², pokoj o výměře 8,10 m². Podlahová plocha činí 12,20 m²

Vnitřní povrchy stěn jsou štukové. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod. Koupelna a toaleta není. V rekreačním objektu chybí interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V objektu není žádná osvětlovací technika.

V obytných místnostech je lino, kuchyně má na podlaze lino,

Další vybavení se v objektu nenachází.

Do rekreačního objektu není zavedena elektrická energie a přípojka zdroje elektrického proudu není zavedena. Není zde zaveden vodovod, odpadní vody nejsou v objektu řešeny a rozvod zemního plynu není připojen. Vytápění v objektu je lokální pomocí kamen a nejsou zde namontována topná tělesa. Objekt nemá zdroj teplé vody.

Prvky krátkodobé životnosti i dlouhodobé životnosti jsou v zachovalém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby, použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě. Rekreační objekt je v dobrém stavu.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1903/1 o výměře 571 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny. Vybudované terasovité záhony. Pozemek slouží jako užitková zahrada. Oplocení pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, pletivo do betonových sloupků. Sklon pozemku je svažitý.

Přístup k objektu je nejprve po zpevněné obecní cestě, dále přes lesní pozemek, který je ve vlastnictví Města Bechyně a dále přes soukromé pozemky (parc.č. 1901/1, 1901/3,

1901/4, 1901/5, 1903/2) - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu. Parkovací možnosti jsou v širším okolí oceňované objektu.

K objektu náleží venkovní sklípek, udírna, suché WC, přístřešek, kolna.

Podle platného územního plánu se pozemky nacházejí v lokalitě soukromá zeleň.

Objekt je postaven na východním okraji obce v lokalitě „Na Libuši“. Charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Rok výstavby	1985
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v objektu	dřevěná s dvojsklem

	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod		
	Koupelna(y)	chybí		
	Toaleta(y)	chybí		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	chybí		
	Osvětlovací technika	chybí		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice	1+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	4,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,10 m ²
		Podlahová plocha 12,20 m ²		
	Elektrina	chybí		
	Vodovod	bez přípojky		
	Svod splašek	chybí		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v objektu	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody	chybí		
	Podlahy objektu	místnosti: lino kuchyně: lino		
	Popis stavu rekreačního objektu	dobrý		
	Vady objektu			
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	venkovní sklípek, udírna, suché WC, přístřešek, kolna		
	Sklon pozemku	svažitý		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, pletivo do betonových sloupků		
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu		
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita		
	Poloha v obci	východní okraj obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty		

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.02.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt č.ev. 116 v obci Bechyně, okres Tábor

Rekreační objekt v městské části Bechyně, obec Bechyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bechyně, Bechyně, okres Tábor	12.2 m ² , 1+1, podsklepený: ne	Dobrý	588 m ²	bez elektriny, suché WC, kamna na TP
1	Dražice, okres Tábor	28 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	443 m ²	elektrina, suché WC, kamna na TP, studna s pitnou vodou v dosahu
2	Doubrava, Chrástany, okres České Budějovice	25 m ² , Přízemní	Dobrý	398 m ²	elektrina, suché WC, studna, kamna na TP
3	Milevsko, okres Písek	16 m ² , Přízemní	Dobrý	352 m ²	elektrina
4	Písek, okres Písek	16 m ² , Přízemní	Dobrý	227 m ²	elektrina, dřevěná chata, skleník, pergola
5	Tábor, okres Tábor	16 m ² , Přízemní	Dobrý	387 m ²	bez elektriny, kamna na TP

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16.071,43 Kč	0.9	14.464,29 Kč	1.00	0.99	1.10	0.89	1.05	1.00	1.0177	14.212,70 Kč
2	15.600,00 Kč	0.9	14.040,00 Kč	1.00	0.99	1.00	0.85	1.05	1.00	0.8836	15.889,51 Kč
3	18.437,50 Kč	Nepoužit	18.437,50 Kč	1.00	1.00	1.00	0.82	1.05	1.00	0.8610	21.414,02 Kč
4	15.625,00 Kč	Nepoužit	15.625,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.72	1.00	1.00	0.7200	21.701,39 Kč
5	16.875,00 Kč	Nepoužit	16.875,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.8500	19.852,95 Kč
Celkem průměr											18.614,11 Kč
Minimum											14.212,70 Kč
Maximum											21.701,39 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.380,14 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15.233,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21.994,25 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

18.614,11 Kč/m²

*

12,20 m²

= 227.092 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

227.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rekreační objekt v městské části Bechyně, obec Bechyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bechyně, Bechyně, okres Tábor	12,2 m ² , 1+1, podsklepený: ne	Dobrý	588 m ²	bez elektřiny, suché WC, kamna na TP
1	Dražice, okres Tábor	28 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	443 m ²	elektřina, suché WC, kamna na TP, studna s pitnou vodou v dosahu
2	Doubrava, Chrástany, okres České Budějovice	25 m ² , Přízemní	Dobrý	398 m ²	elektřina, suché WC, studna, kamna na TP
3	Milevsko, okres Písek	16 m ² , Přízemní	Dobrý	352 m ²	elektřina
4	Písek, okres Písek	16 m ² , Přízemní	Dobrý	227 m ²	elektřina, dřevěná chata, skleník, pergola
5	Tábor, okres Tábor	16 m ² , Přízemní	Dobrý	387 m ²	bez elektřiny, kamna na TP

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.071,43	0,90	14.464,29
2	15.600,00	0,90	14.040,00
3	18.437,50	-	18.437,50
4	15.625,00	-	15.625,00
5	16.875,00	-	16.875,00
Maximální hodnota		18.437,50	(případ č.3)
Minimální hodnota		14.040,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,3132	OK
Aritmetický průměr		15.888,36	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt v městské části Bechyně, obec Bechyně						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Bechyně, Bechyně, okres Tábor	12,2 m ² , 1+1, podsklepený: ne	Dobrý	588 m ²	bez elektřiny, suché WC, kamna na TP	X
1	Dražice, okres Tábor	28 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	443 m ²	elektřina, suché WC, kamna na TP, studna s pitnou vodou v dosahu	3
2	Doubrava, Chrástany, okres České Budějovice	25 m ² , Přízemní	Dobrý	398 m ²	elektřina, suché WC, studna, kamna na TP	2
3	Milevsko, okres Písek	16 m ² , Přízemní	Dobrý	352 m ²	elektřina	2
4	Písek, okres Písek	16 m ² , Přízemní	Dobrý	227 m ²	elektřina, dřevěná chata, skleník, pergola	1
5	Tábor, okres Tábor	16 m ² , Přízemní	Dobrý	387 m ²	bez elektřiny, kamna na TP	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	16.071,43	0,90	14.464,29	3	43.392,87
2	15.600,00	0,90	14.040,00	2	28.080,00
3	18.437,50	-	18.437,50	2	36.875,00
4	15.625,00	-	15.625,00	1	15.625,00
5	16.875,00	-	16.875,00	2	33.750,00
Mezisoučet				10	157.722,87
<u>Celkem</u>					<u>15.772,29</u>

Základní cena: 15.772,29 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$15.772,29 * 1,0000 = 15.772,29 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

15.772,29 Kč/m²

* 12,20 m²

= 192.421,94 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

192.000,-- Kč

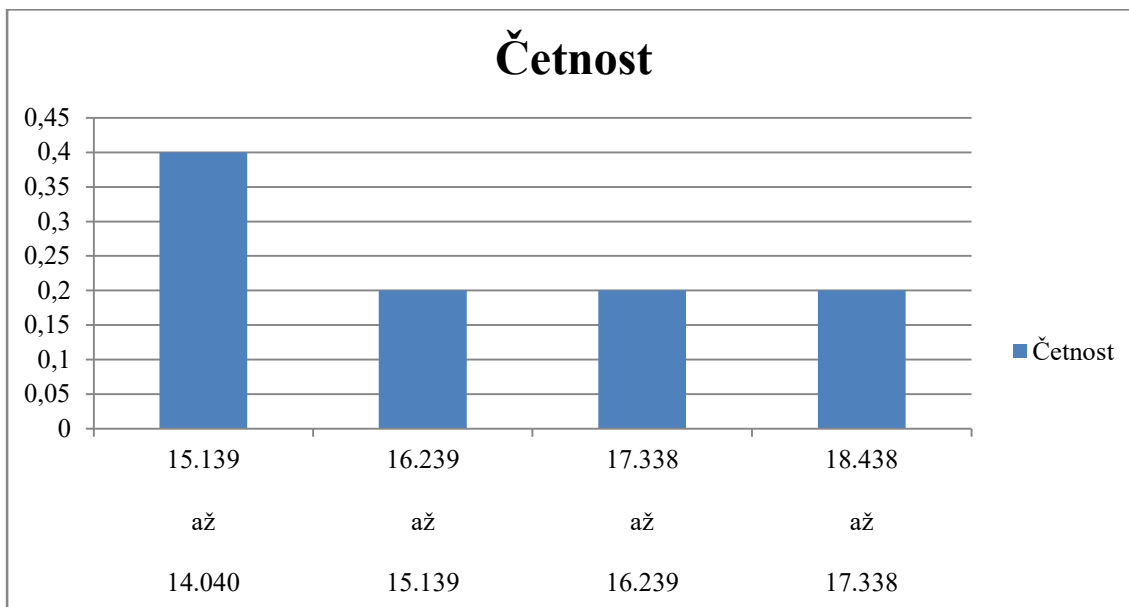
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.071	0,90	14.464,29
2	15.600	0,90	14.040,00
3	18.438	-	18.437,50
4	15.625	-	15.625,00
5	16.875	-	16.875,00
Střední hodnota			15.888,36
Medián			15.625,00
Rozdíl max-min			4.397,50
Minimum			14.040,00
Maximum			18.437,50

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
14.040	až	15.139	2	0.4
15.139	až	16.239	1	0.2
16.239	až	17.338	1	0.2
17.338	až	18.438	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 14.040,00 Kč/m² do 15.139,37 Kč/m²

* 12,20 m²

od 171.288,00 Kč do 184.700,31 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 171.000,-- Kč do 185.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

227.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

192.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 171.000,-- Kč do 185.000,-- Kč

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 na výše uvedených nemovitých věcech.

Výslednou srovnávací hodnotu ovlivňuje i fakt, že v našich podmínkách existuje minimální poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Na základě výše uvedených zjištění je obvyklá cena v daném místě a čase po zaokrouhlení stanovena na:

45.000 Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

45.000 Kč

Slovy: čtyřicetpět tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.02.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10584-362/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 1002 / 2020 pro DV Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552054 Bechyně

Kat.území: 601543 Bechyně

List vlastnictví: 1469

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Uličná Jenovefa, Školní 1009, 39165 Bechyně	445420/468	1/2
Uličná Naděжда, nám. T. G. Masaryka 7, 39165 Bechyně	675905/0826	1/4
Uličný Jan, Na Libuši 673, 39165 Bechyně	611116/1639	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1903/4	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bechyně, č.e. 116, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1903/4				
1903/1	571	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 1903/1

Povinnost k

Parcela: 1901/1

Listina Smlouva RV 636/1987.

POLVZ:222/1997

Z-400778/1987-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 1903/1

Povinnost k

Parcela: 1901/3

Listina Smlouva RV 636/1987.

POLVZ:222/1997

Z-400778/1987-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a pp 1903/2

Oprávnění pro

Parcela: 1903/1

Povinnost k

Parcela: 1901/5

Listina Smlouva RV 636/1987.

POLVZ:778/1987

Z-400778/1987-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 1903/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552054 Bechyně
Kat.území: 601543 Bechyně List vlastnictví: 1469
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 2

[illegible]

Pro: Uličná Jenovefa, Školní 1009, 39165 Bechyně
Uličný Jan, Na Libuši 673, 39165 Bechyně

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Táboře 24 D-703/2019 -35 ze dne 05.09.2019.
Právní moc ke dni 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2019 10:09:33. Zápis
proveden dne 25.10.2019.

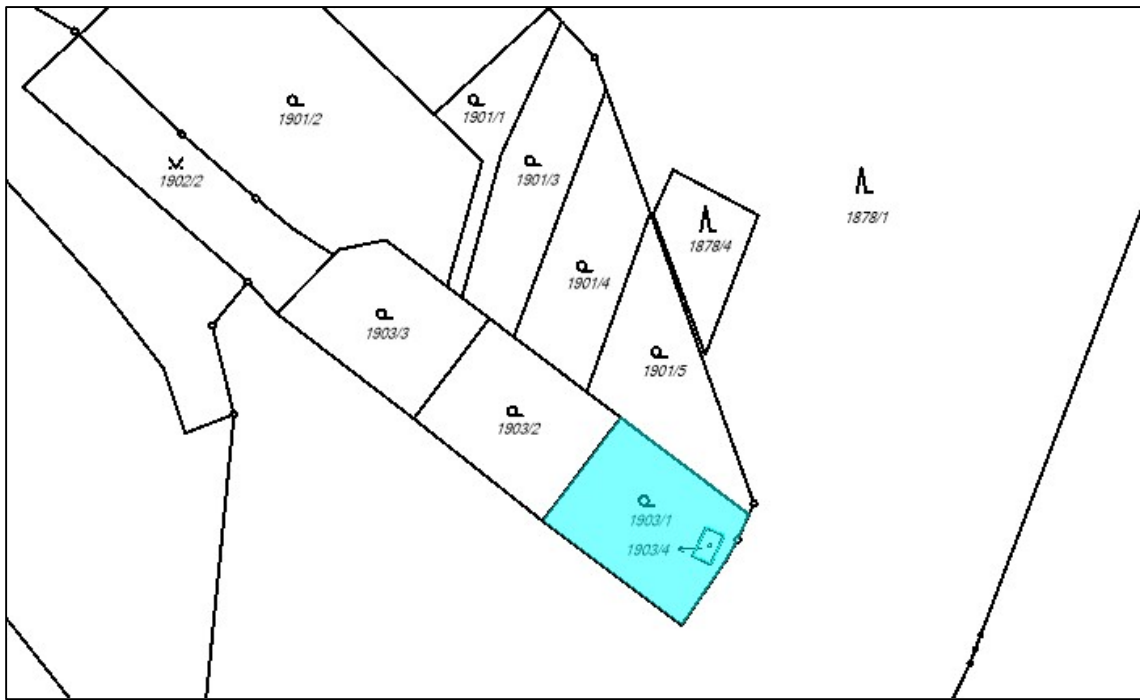
Z-13067/2007-308
RČ/IČO: 445420/468
611116/1639

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 23.01.2020 14:15:47

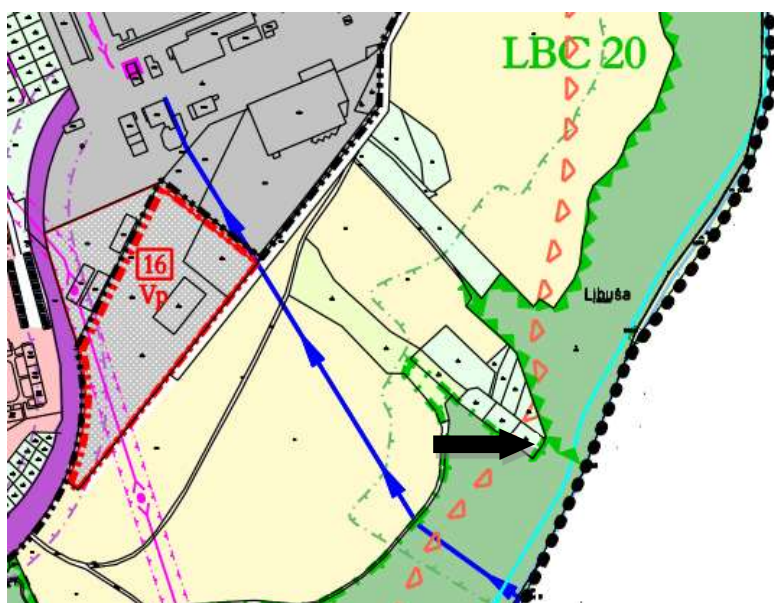
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 3



Mapa technické infrastruktury



Územní plán obce



		zemědělská výroba
		technická vybavenost
		zeleň soukromá
		zeleň veřejná a vyhrazená
		vzrostlá zeleň a PUPFL (les)
		vodní plochy a toky

Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Jihočeský kraj
Okres: Tábor
Obec - část obce: Bechyně - Bechyně

Ulice, č.p./č.o.: Na Libuši E116
PSČ: 39165

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

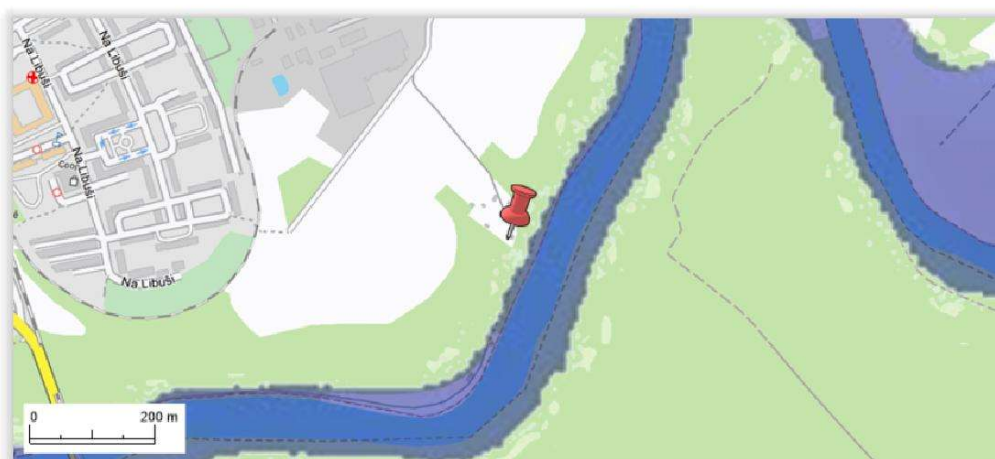
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -749855 Y: -1130401

Souřadnice GPS: N: 49°18'1,37" E: 14°29'20,69"

Kód adresy: 25369806 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

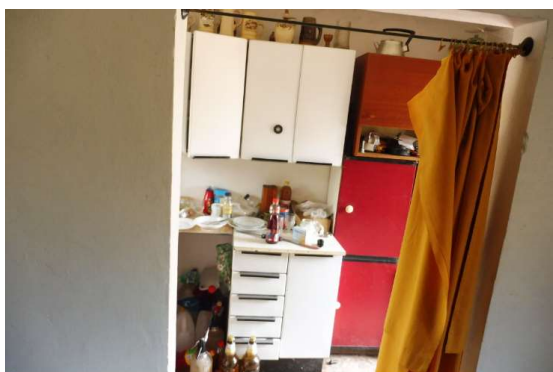
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

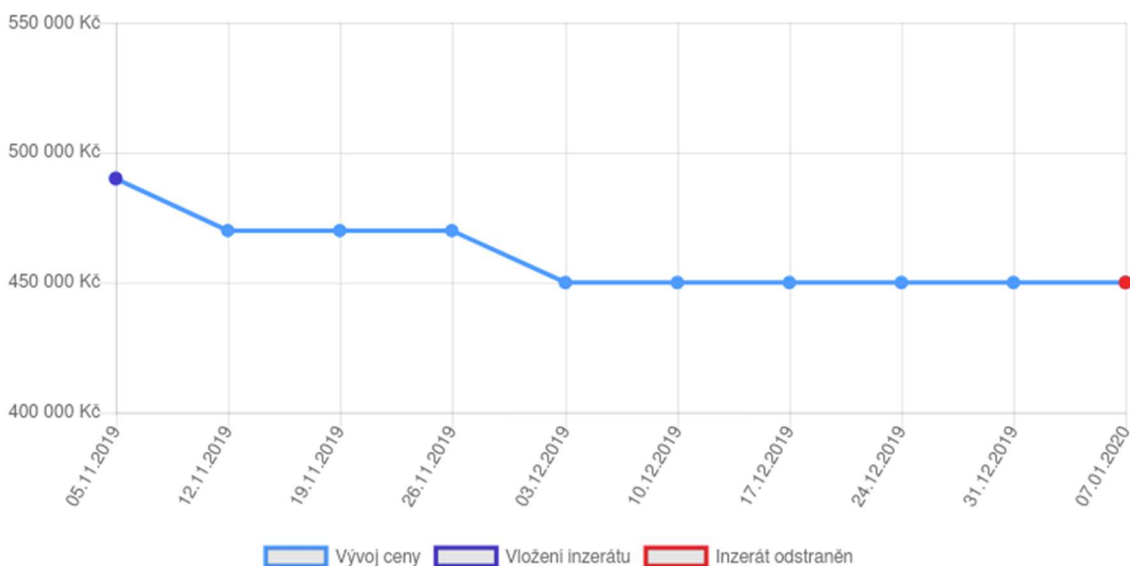


**Prodej, Rekreační objekt, 28 m²,
Dražice, okres Tábor**

Celková cena: 450.000 Kč

Adresa: Dražice, okres Tábor

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dražice, okres Tábor	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	450 000 Kč	Plocha užitná	28
Poznámka k ceně	450 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Podlahová plocha	28
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	420
Konstrukce budovy	Dřevěná	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

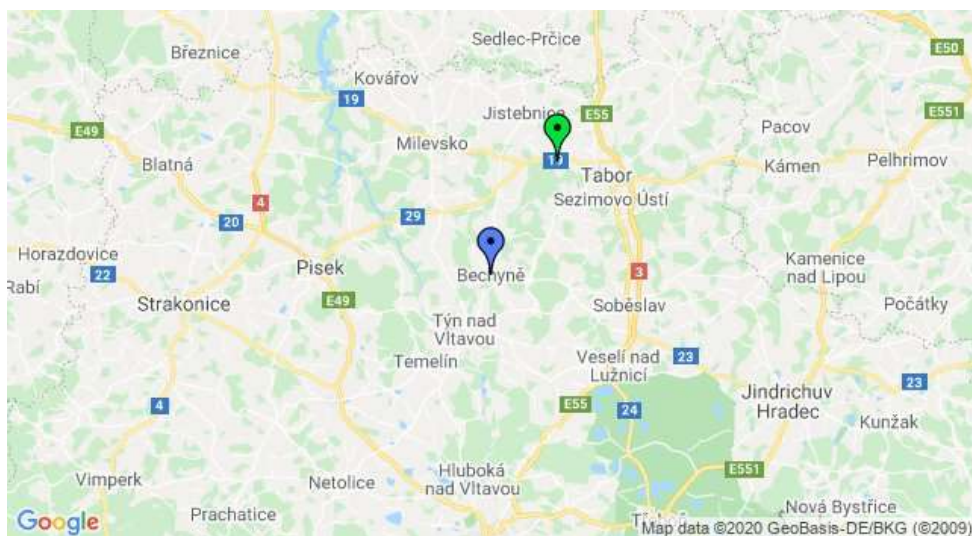
Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout prodej chaty v obci Dražice u Tábora. Chata se nachází v klidné lokalitě, v chatové osadě Raští. Obytná plocha chaty je 28m² + zastřešený balkon. K pohodové relaxaci slouží terasa s grilem a kaskádový pozemek o rozloze 420 m² vhodný zejména pro zahrádkáře na výsadbu záhonků. Chata je vybavena suchým WC, elektřinou, satelitním přijímačem pro příjem TV kanálů a kamny na tuhá paliva. Pitná voda je v dosahu 100m z lokální studny, užitková voda je na pozemku. Parkování je možné přímo u chaty. Na pozemku se nachází kolna na nářadí, thuje, borovice a smrky. Chata je ideální pro zahrádkáře nebo pro lidi, kteří chtějí aspoň na chvíli odjet z města a relaxovat v přírodě. Parkování pro návštěvy je možné v dolní části zahrádkářské kolonie.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

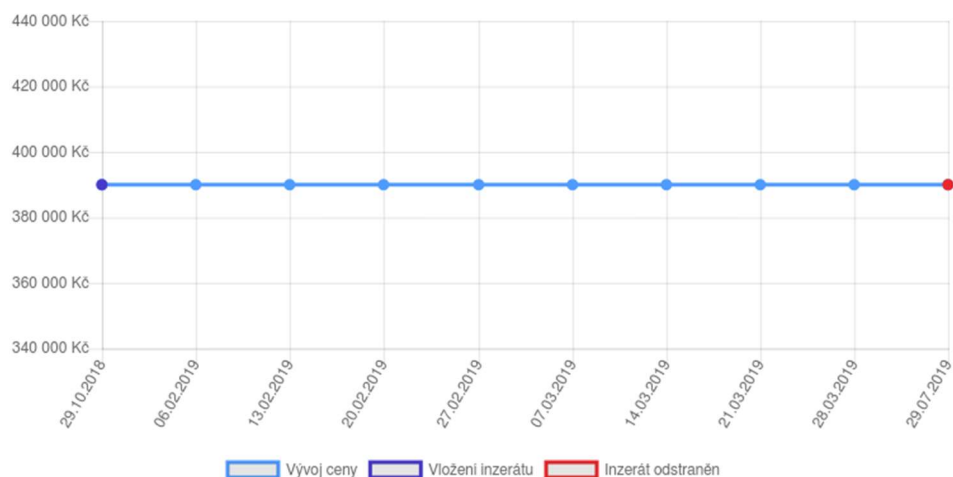


**Prodej, Rekreační objekt, 25 m²,
Doubrava, Chrást'any, okres České
Budějovice**

Celková cena: 390.000 Kč

Adresa: Doubrava, Chrášťany, okres
České Budějovice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



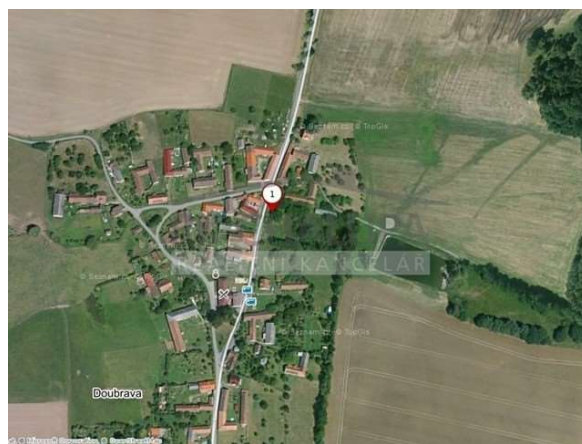
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Doubrava, Chrástany, okres České Budějovice	Zastavěná plocha (m2)	40
Cena	390 000 Kč	Plocha užitná	25
Poznámka k ceně	390 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	398
Typ domu	Přízemní	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Směšená	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Dobrý		

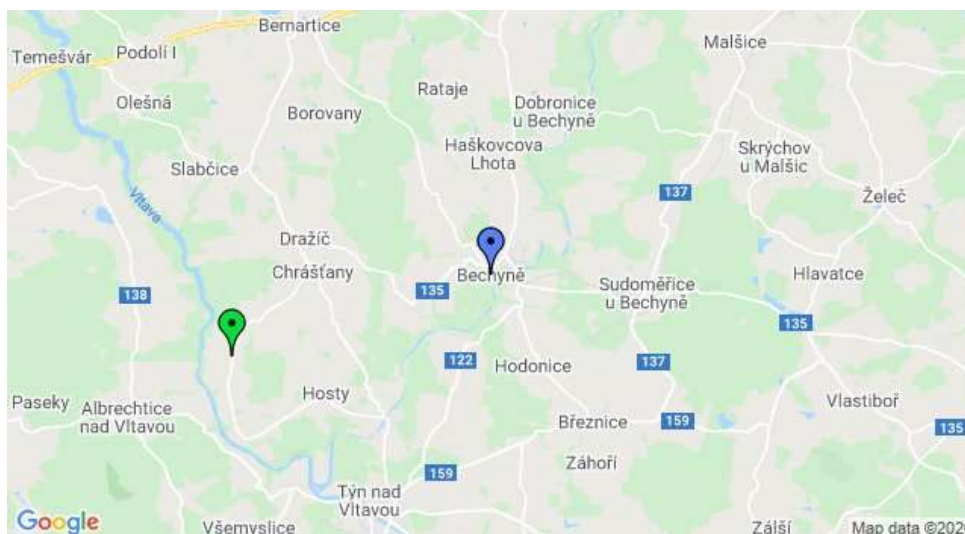
Slovní popis

Nabízené pozemky se nacházejí na východním okraji zastavěné části obce Doubrava. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. Zahrada je ohraničena dřevěným oplocením a kamennou zídou. Pozemky jsou mírně svažité k jižní straně. Na pozemcích se nachází dřevěná chatka se sedlovou střechou (dočasná stavba), suché WC, porosty - ovocné stromy - hrušeň, višně, vinná réva, rybíz, angrešt - a dřevěná kolna. K pozemkům vede zpevněná komunikace. Na pozemku vrt s čerpadlem - momentálně nefunkční - a elektrická přípojka. Více info v RK

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

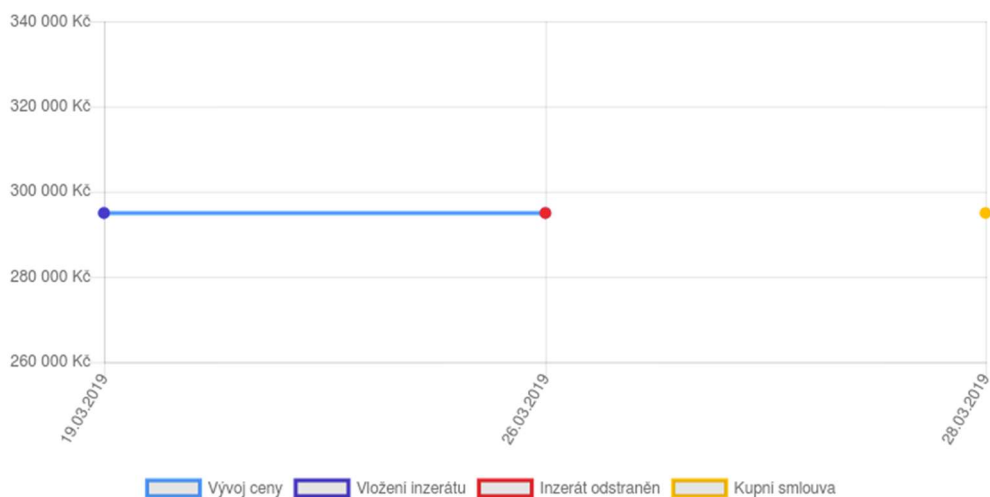


**Prodej, Rekreační objekt, 16 m²,
Milevsko, okres Písek**

Celková cena: 295.000 Kč

Adresa: Milevsko, okres Písek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Cena dle kupní smlouvy	295 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Kupní smlouva podepsaná dne	28.03.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V1799/2019	Plocha užitná	16
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	352

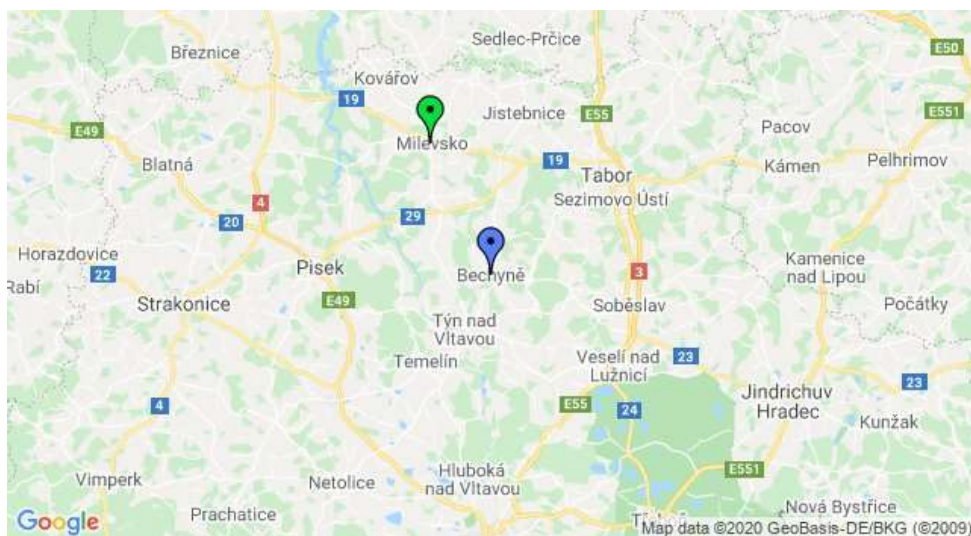
Slovní popis

Prodej chaty v Milevsku v zahrádkářské kolonii Kubík. Jedná se o zděnou chatu o výměře 16 m², která stojí na vlastním pozemku o výměře 352 m². Součástí prodeje je dále podíl na příjezdové cestě. Chata je zděná, zcela podsklepená s plechovou střechou, jedná se o jednu samostatnou místnost. Do chaty je zavedená elektřina. Voda 2 m od pozemku. Pozemek je svažitý. na pozemku je skleník. PENB G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

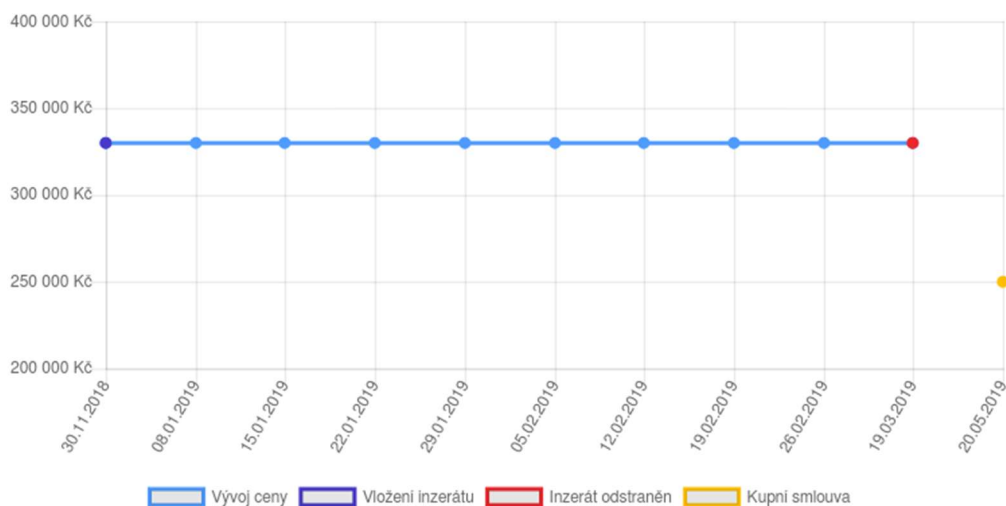


Prodej, Rekreační objekt, 16 m², Písek, okres Písek

Celková cena: 250.000 Kč

Adresa: Písek, okres Písek

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



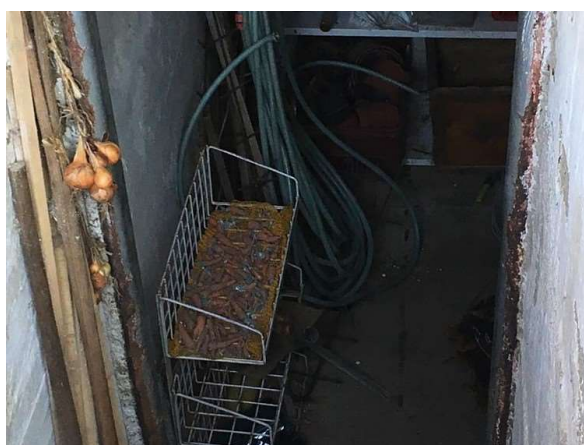
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Cena dle kupní smlouvy	250 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	20.05.2019	Zastavěná plocha (m2)	16
Číslo řízení	V3542/2019	Plocha užitná	16
Typ domu	Přízemní	Podlahová plocha	16
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha přidruženého pozemku	227

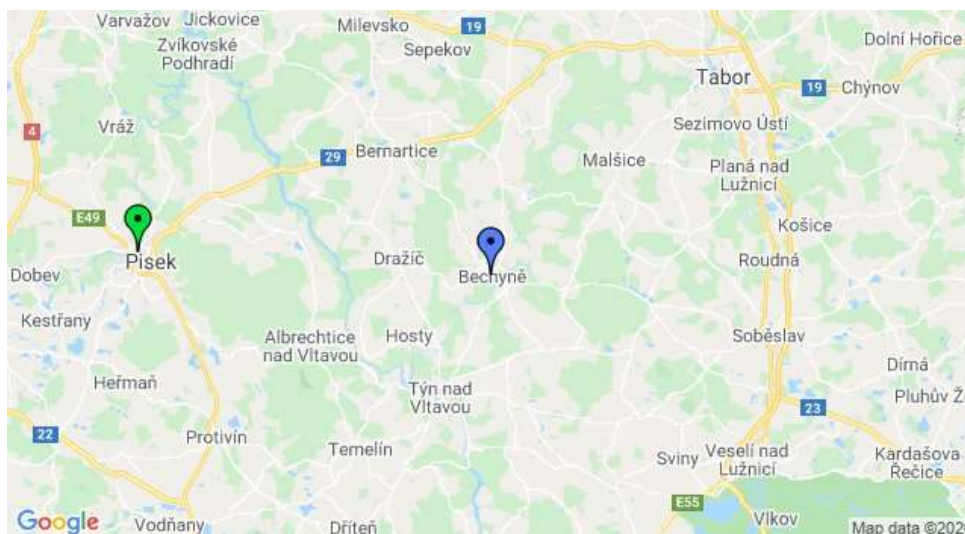
Slovní popis

Prodej dřevěné chaty s kamennou podezdívkou v Písku. Nemovitost se nachází v horní části zahrádkářské osady U Martínka, pod hlavní komunikací Písek - Vrcovice. Zastavěná plocha objektu je 16 m² a disponuje předsíňkou a jednou místností. Chata stojí na vlastním pozemku. Je podsklepená a pod střechou je vytvořen malý půdní prostor. Součástí prodeje je i zahrada o velikosti 211 m². Na zahradě je umístěný skleník s betonovým základem a dřevěná pergola. Nemovitost je napojena na elektřinu. Zahrada je připojená na vodu z řeky. Cena k jednání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

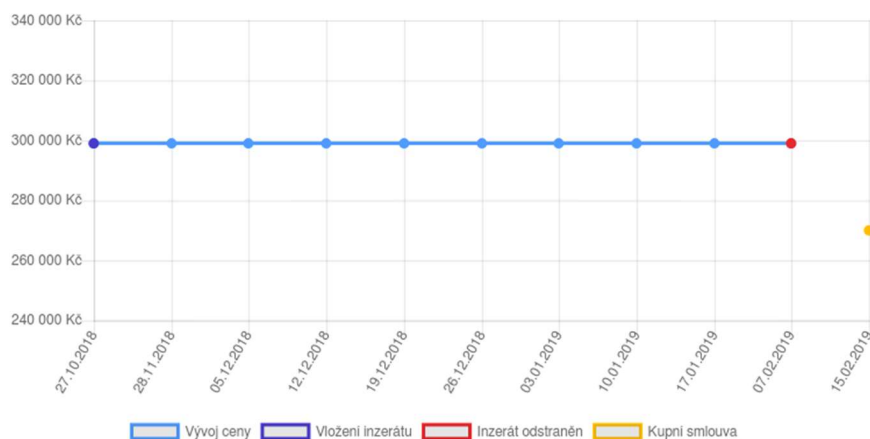


Prodej, Rekreační objekt, 16 m², Tábor, okres Tábor

Celková cena: 270.000 Kč

Adresa: Tábor, okres Tábor

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Cena dle kupní smlouvy	270 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	15.02.2019	Zastavěná plocha (m2)	16
Číslo řízení	V1014/2019	Plocha užitná	16
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	371
Konstrukce budovy	Cihlová		

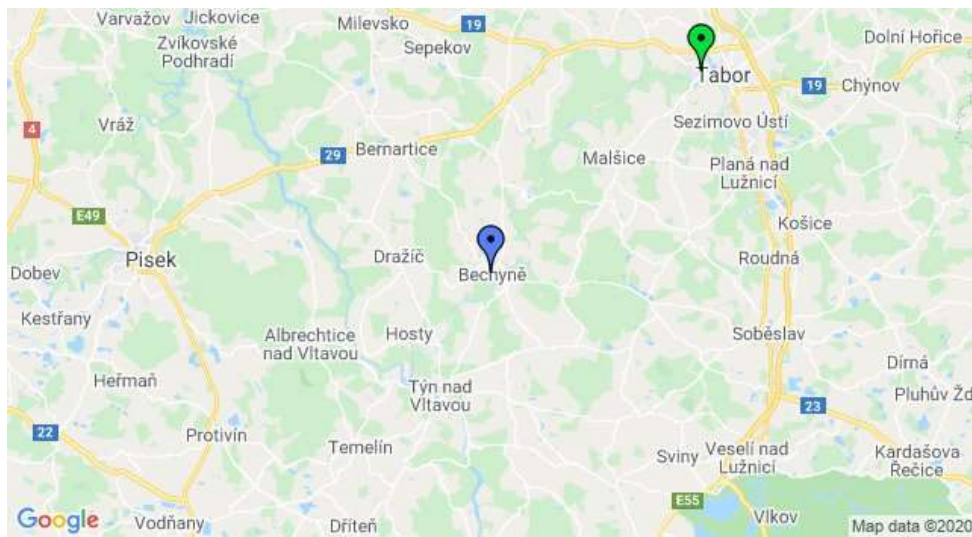
Slovní popis

Nabízíme k prodeji zahradu se zděnou chatkou v zahrádkářské kolonii Jitřenka v Táboře - Měšicích. Chatka je udržovaná, podsklepená, má zabudovaný komín na který lze napojit kamna, celková zastavěná plocha chaty je 16 m², s obytnou místností 6m², terasou 4m² a sklepem 9m² ve kterém se nachází studánka se spodní vodou vhodnou na zalévání. Na zahradu je přivedena obecní voda a v kolonii je k dispozici společné sociální zařízení s toaletami. Zahrada je udržovaná o celkové výměře 387m². Na zahradě je nový plechový domek na zahradní nářadí cca 2x2m. Dostupnost občanské vybavenosti a MHD. Doporučujeme

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost