

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5/2021

O ceně obvyklé spoluvlastnického podílu 1/6 k exekucími řízení
č.j. 040 EX-17769/2009 povinný Martin Benian nar. 1979 (ocenění stávajícího stavu).

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům, RD č.p. 41 Želeč u Tábora
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Želeč, k.ú. Želeč u Tábora
Adresa:	Želeč 41, 391 74 Želeč

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
Josef Benian, sídliště Vajgar 576, 377 01 Jindřichův Hradec, LV: 72, podíl: 1 / 6
Jozef Benian, č. p. 192, 391 74 Želeč, LV: 72, podíl: 1 / 2
Martin Benian, č. p. 41, 391 74 Želeč, LV: 72, podíl: 1 / 6
Petr Benian, č. p. 41, 391 74 Želeč, LV: 72, podíl: 1 / 6

OBJEDNATEL:	MIKULÁŠ A PARTNEŘI, ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ S.R.O., IČO: 032 02 712
Adresa:	Opletalova 39, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL:	Ing. Michal Svatoň
Adresa:	Táborská 44/8, 391 01 Sezimovo Ústí
IČ:	telefon: 736 60 64 64 e-mail: svatonm@centrum.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/6 na oceňovaných nemovitostech pro exekucími řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	300 000 Kč
---------------------	-------------------

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stav ke dni: 06.02.2021 Datum místního šetření: 6.2.2021
Za přítomnosti: pana JUDr. Mikoláše a znalce

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 30

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 2

V Sezimově Ústí, dne 16.02.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 1/6 na parcele č. st. 22 s rodinným domem č.p. 41 s příslušenstvím pro exekuční řízení.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.

Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku v nejnovějším znění určuje porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.

Cena obvyklá při oceňování nemovitostí v praxi tak nyní vyžaduje z definice určení na základě porovnání s realizovanými prodeji.

Obvyklá cena bývá někdy zaměňována s cenou tržní. Zákon proto nově definuje pojem tržní hodnoty a popisuje metodiku jejího stanovení.

Každý znalecký posudek na obvyklou cenu, jejíž určení vyžaduje zákon, musí nově být konstruován tak, aby porovnání se srovnatelnými nemovitostmi bylo postaveno na cenách, které vycházejí z uzavřených kupních smluv mezi prodejcem a kupcem.

Většinou však není možné použít jednoduše ceny z kupních smluv, jelikož v kupních smlouvách se většinou nenacházejí důležité informace o nemovitých věcech - např. velikost, stav, vybavení, příslušenství, fotografie majetku atd. Aby bylo možné provést přesné porovnání, je nutné, aby každý znalecký posudek tyto informace obsahoval, tedy aby byl transparentní a jeho správnost byla kontrolovatelná.

Přehled podkladů

- místní šetření včetně zaměření ze dne 6.2.2021
- informace od osoby na místním šetření
- list vlastnictví č. 72 k.ú. Želeč u Tábora ze dne 3.2.2021
- katastrální mapa a katastrální mapa s leteckým snímkem
- realitní inzerce, informace o cenových řízeních z CUZK, databáze znalce

Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 72 k.ú. Želeč u Tábora, okres Tábor vedené u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

NÁLEZ

Místopis

Jedná se o k.ú. Želeč u Tábora. Želeč je vzdálena od okresního města Tábora cca 12 km. Ve městě Tábor je plná občanská vybavenost, které je správním centrem.

V místě autobusová doprava-zastávka cca 100 m. Nemovitost se nachází u asfaltové komunikace, přístup je z asfaltové komunikace. Nemovitost se nachází nedaleko centra obce Želeč.

V Želči je pohostinské zařízení, 1 stupeň ZŠ, zdravotní středisko, pošta a samoobsluha. V obci žije 930 obyvatel. V katastru obce se nachází komunální skládka, nemá vliv na cenu obvyklou, z tohoto důvodu má obec dostatek finančních prostředků na rozvoj a modernizaci.

Město Tábor je správním centrem oblasti, s veškerou občanskou vybaveností - bývalé okresní město.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<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 checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zastavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

1633/17 ostatní plocha - silnice - LV 59 Jihočeský kraj

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 22 jehož součástí je objekt bydlení - rodinný dům č.p. 41 s bytovou jednotkou o dispozici 4+1, ve funkčním celku také stodola a kolna k.ú. Želeč u Tábora.

Jedná se o objekt bydlení s jedním nadzemním podlažím, částečně podsklepený bez využitého podkroví. Jedná se o jednopodlažní zděný objekt. Výstavba domu byla dle letopočtu na štítu v roce cca 1930.

V sedmdesátých letech byla provedena rekonstrukce objektu. V roce 2016-2017 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce objektu - interiéru. Byla provedena výměna částí oken (mimo dvou) za plastová. Dále byla provedena rekonstrukce rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace a topení včetně deskových radiátorů (kotel na tuhá paliva v současné době chybí). Dále provedeny vnitřní vápenoštukové omítky, vnitřní dveře, betonové podlahy, povrchy podlah (koberce, laminátové podlahy a dlažba), dále obklady v koupelně a na WC včetně zařizovacích předmětů v koupelně a na WC. Stropy v objektu jsou dřevěné, v 1PP jsou betonové, ve sklepích podlaha betonové. Krov je dřevěný, krytina betonová klempířské konstrukce pozinkový plech.

Objekt je připojen na rozvodnou elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

Venkovní úpravy jsou přípojky IS, skleník se skleněnou výplní oplocení pozemku z části drátěným pletivem a v části ohradní zdi. Dále jsou zde zpevněné plochy ze zámkové dlažby, před domem je dřevěná pergola. Na pozemku jsou převážně okrasné dřeviny.

Vedlejší stavbou je stavba stodoly, která navazuje na RD, kde je umístěna kotelna (kotel není

osazen). Jedná se o stavbu ze smíšeného zdiva, vrata dřevěná. Stavba slouží jako sklad paliva a zahradních potřeb.

Další stavba je stavba kolny, zděná, krov dřevěný, krytina eternitová, vrata dřevěná, okna jsou dřevěná nebo luxfery. Podlaha betonová, omítky vnitřní i vnější vápeno štukové. Stavba je ve zhoršeném technickém stavu.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Vedlejší stavba kolny a přístavba verandy není zakreslena v katastrální mapě - nemá vliv na obvyklou cenu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Rizika nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na LV č. 72 k.ú. Želeč u Tábora zapsána Nařízení exekuce a Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti k podílu 1/6 proti povinnému Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724 - není v ocenění zohledněno.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Rizika nezjištěna.

Nemovitá věc není pronajímána.

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky ve funkčním celku se stavbou

Metoda:

Velikost pozemků ve funkčním celku p.č. st. 22 je 666 m². Cena stavebních pozemků v Želči a okolí pohybuje kolem 1000kč/m². Oceňovaný pozemek se nachází nedaleko centra obce.

Tato hodnota pozemku je pouze informativní, nelze oddělit cenu stavby a pozemku.

Hodnota: 666 000,-Kč

Pozemky ve funkčním celku se stavbou = 666 000,- Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

RD č.p. 41 Želeč

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	5,92 m ²	0,50	2,96 m ²	
sklep	4,91 m ²	0,50	2,46 m ²	
				5,42 m²
1NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	13,61 m ²	1,00	13,61 m ²	
chodba	2,81 m ²	1,00	2,81 m ²	
pokoj	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²	
kuchyň	16,27 m ²	1,00	16,27 m ²	
koupelna	4,68 m ²	1,00	4,68 m ²	
WC	4,12 m ²	1,00	4,12 m ²	
vstup + chodba	11,91 m ²	1,00	11,91 m ²	
obývací pokoj	24,29 m ²	1,00	24,29 m ²	
pokoj	17,60 m ²	1,00	17,60 m ²	
				110,38 m²
				115,80 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1PP	5,40*2,95 =	15,93	2,10 m
1NP	6,1*24,12+1,86*4,45 =	155,41	3,30 m
		171,34 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1PP	$(5,40*2,95)*(2,10) =$	33,45
NP	1NP	$(6,1*24,12+1,86*4,45)*(3,30) =$	512,85
Z	zastřešení	$(6,1*24,12+1,86*4,45)*(3,75)/2 =$	291,39

Obestavěný prostor - celkem: **837,69 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	mělké založení bez izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	do sklepa kamenné
12. Dveře	dřevěné, železná futra
13. Okna	plastová, část dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	dlažba, koberce, laminátové
15. Podlahy ostatních místností	dlažba
16. Vytápění	bez kotle, provedeny rozvody do radiátorů
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	obecní kanalizace
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	standartní

Jednotková cena	5 800 Kč/m ³
Množství	837,69 m ³
Reprodukční cena	4 858 629 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	262 366	262 366	5,45
2. Zdivo	23,40	1 136 919	1 136 919	23,64
3. Stropy	9,10	442 135	442 135	9,19
4. Střecha	5,40	262 366	262 366	5,45
5. Krytina	3,30	160 335	160 335	3,33
6. Klempířské konstrukce	0,80	38 869	38 869	0,81

7. Vnitřní omítky	6,10	296 376	296 376	6,16
8. Fasádní omítky	2,80	136 042	136 042	2,83
9. Vnější obklady	0,50	24 293	24 293	0,51
10. Vnitřní obklady	2,20	106 890	106 890	2,22
11. Schody	2,30	111 748	111 748	2,32
12. Dveře	3,20	155 476	155 476	3,23
13. Okna	5,10	247 790	247 790	5,15
14. Podlahy obytných místností	2,10	102 031	102 031	2,12
15. Podlahy ostatních místností	1,30	63 162	63 162	1,31
16. Vytápění	5,30	257 507	257 507	5,35
17. Elektroinstalace	4,20	204 062	204 062	4,24
18. Bleskosvod	0,60	29 152	29 152	0,61
19. Rozvod vody	2,90	140 900	140 900	2,93
20. Zdroj teplé vody	1,70	82 597	82 597	1,72
21. Instalace plynu	0,50	24 293	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	131 183	131 183	2,73
23. Vybavení kuchyně	0,50	24 293	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,30	208 921	208 921	4,34
25. Záchod	0,30	14 576	14 576	0,30
26. Ostatní	4,00	194 345	194 345	4,04
Upravená reprodukční cena			4 810 042 Kč	
Množství			837,69 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 742 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	155
Užitná plocha (UP)	[m ²]	116
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	837,69
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 742
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 742
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 810 042
Stáří	roků	91
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 886 025

Výpočet porovnávací hodnoty

RD č.p.41 Želeč

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	115,80 m ²
Obestavěný prostor:	837,69 m ³
Zastavěná plocha:	155,41 m ²
Plocha pozemku:	666,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD č.p. 110 Želeč
Lokalita:	Želeč u Tábora

Popis:

Nemovitost je pozemek parc. č. st. 149 jejíž součástí je rodinný dům č.p. 110 k.ú. Želeč u Tábora o dispozici 3+1, částečně podsklepený bez využitého podkroví. Dům je z roku 1920, na který navazuje hospodářská část - stodola. Další vedlejší stavba ve funkčním celku je stavba kolny a skladu. Dále je součástí ocenění nově vzniklý pozemek parc.č. 856/26 o výměře 1840 m², který tvoří zahradu k RD.

Dizpozice: 3+1

1.PP - 2 x sklep

1NP - 3x pokoj, veranda, chodba, koupelna, komora, WC, kuchyně.

Nemovitost má mírně podstandardní vybavení: a to koupelna již nesplňuje podmínky soudobého standardu, dále na hranici životnosti je střešní krytina, krov bude vyžadovat výměnu jednoho trámu a vytápění objektu je lokální (krbová kamna a akumulční kamna).

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům - původní vesnické stavení, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt bez obytného podkroví. Dům je zděný - zdivo smíšené, základy kamenné betonové. Krov dřevěný, trémový, se sedlovou střechou, klempířské konstrukce natřený pozink - vyžilý. Stropy dřevěné trémové s podbitím a rákosovými omítkami. Okna jsou osazena nová v celém RD a to plastová dvojskla z roku 2018, vstupní dveře jsou dřevěná. Vnitřní dveře dřevěné lakované. Krytina původní tašky betonky - na hranici životnosti, do objektu, ale nezateká.

Podlahy jsou v jednom pokoji betonové a v ostatních místnostech jsou podlahy dřevěné prkenné záklopové, nášlapné vrstvy jsou lina a koberce. Vnitřní omítky hladké vápenné, případně původní keramický obklad (koupelna). Teplá voda zajištěna boilerem. Vytápění je lokální na tuhá paliva.

Rekonstrukce na RD: v roce 2018 osazeny nové plastové okna, nová základní kuch. sestava s plotýnkovým sporákem a položeno lino nízkého standardu v kuchyni, osazeny i krbová kamna.

Nemovitost je napojena na elektro, voda zajištěna z vlastní kopané studny, na pozemek je obecní voda vytažena v šachtě, ale není zavedena do RD, kanalizace řešena septikem s přepadem do obecní.

Príslušenství k RD č.p. 110:

Hospodářská část navazující na stavbou RD je stavba stodoly. Jedná se o stavbu ze smíšeného zdiva, se sedlovou střechou, která je společná s obytnou částí, krytina taška betonka, fasáda vápenná, klempířské konstrukce pozink, podlaha dusaná hlína. Opotřebení je do 60 %.

Další vedlejší stavba je stavba kolny a dílny na pozemku st. 149 - jedná se o zděnou stavbu z škvárocementových tvárnic, střecha sedlová pokrytá vlnitým eternitem - jedná se v současné době o 2 x sklad, dílnu a jednu zrekonstruovanou místnost, která byla užívána jako párty místnost.

Pozemek: 2 359,00 m²

Obestavěný prostor: 555,23 m³

Užitná plocha: 88,41 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena V-6001/2020-308 1,00

K2 Velikosti objektu - mírně menší u vzorku 0,95

K3 Poloha - obdobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - horší u vzorku, ale u oceň. nem. bez kuch.linky a kotle 1,00

K5 Celkový stav - horší u vzorku 1,10



Zdroj: databáze odhadce -

K6 Vliv pozemku - větší u vzorku		0,80		popis a výměry nemovitosti
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby u vzorku většího rozsahu		0,95		převzaty z ocenění zpracovávaného pro hypoteční úvěr
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 550 000	88,41	28 843	0,79	22 786

Název:	RD č.p. 23 Třebelice
Lokalita:	Třebelice - Malšice
Popis:	<p>Nemovitost je pozemek parc. č. st.23/1 a st. 23/2 jejíž součástí je rodinný dům č.p. 23 k.ú. Třebelice o dispozici 4+2, v 1PP sklep a kotelna a využitým podkrovím. Dům je z roku 1962, rekonstruován kompletně v roce 1972 a částečně přistavěn v roce 1981 a částečná rekonstrukce probíhá od roku 2010. Další stavby ve funkčním celku jsou garáž s dílnou a dřevník.</p> <p>Dizpozice: 1PP - sklep a kotelna 1NP - 2x vstup, koupelna, 2x kuchyně, 2x pokoj, chodba a WC, 2x spíž. podkroví - 2x pokoj a chodba.</p> <p>Nemovitost má standardní vybavení - dobrém technickém stavu. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt s obytným podkrovím. Dům je zděný, základy kamenné betonové. Krov dřevěný, trámový, se sedlovou střechou a část pultová, klempířské konstrukce poplastovaný pozink. Okna a vstupní dveře jsou plastové po rekonstrukci v roce 2014, část původní dřevěná špaletová. Vnitřní dveře dřevěné obložky dřevěné - starší . Krytina po rekonstrukci pálená taška - výměna v roce 2010 včetně klempířských konstrukcí. V roce 2013 nový kotel na tuhá paliva, v roce 2009 rekonstrukce rozvodů vody do plastu. V roce 2010 oprava komínu.</p> <p>Podlahy jsou keramická dlažba, PVC a koberce. Vnitřní omítky hladké vápenněštukové, případně keramický obklad (koupelna, kuchyně) a v části domu dřevěné obložení. Teplá voda zajištěna boilerem. Nemovitost je napojena na elektro, voda zajištěna z vlastní studny, kanalizace do jímky..</p> <p>Venkovní úpravy jsou přípojky IS - zpevněné plochy, oplocení, stání na osobní automobil. Na pozemcích trvalé porosty - ovocné a okrasné. Dále vrata a vrátka.</p> <p>Další stavbou je stavba garáže a dílny. Jedná se o zděnou stavbu, se sedlovou střechou, krytina eternitová, fasáda vápenná, vrata a dveře dřevěné, klempířské konstrukce pozink, okno jednoduché dřevěné. Je zde zavedena elektroinstalace 220/380V.</p> <p>Další stavbou je stavba dřevníku, jedná se o dřevěnou stavbu se sedlovou střechou a betonovou krytinou sloužící k uskladnění paliva. Klempířské konstrukce pozink. Dveře dřevěné.</p>
Pozemek:	749,00 m ²
Obestavěný prostor:	685,61 m ³
Užitná plocha:	141,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena V-9433/2019-308	1,00
K2 Velikosti objektu - větší u vzorku	1,10
K3 Poloha - horší u vzorku	1,15
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší u vzorku - s kotlem na tuhá paliva a kuch. linkou	0,95
K5 Celkový stav - mírně horší u vzorku	1,05
K6 Vliv pozemku - mírně větší u vzorku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - kupní cena 12/2019	1,10



Zdroj: databáze odhadce - popis a výměry nemovitosti převzaty z ocenění zpracovávaného pro hypoteční úvěr

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.1.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 120 000	141,00	15 035	1,36	20 448

Název: RD č.p. 176 Františka Metelce Malšice**Lokalita:** Malšice

Popis: Prodej prostorného, částečně podsklepeného rodinného domu s garáží, dílnami a krásnou zahradou v Malšicích. Dům prošel částečnou rekonstrukcí - střecha, okna, rozvody topení, elektřiny, nové štuky. Vedlejší stavba - dílna a navazující prostory prošly taktéž rekonstrukcí - elektřina, štuky, dveře. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci. Vlastní studna, vytápění elektrokotlem. Podlahy dřevěné, koberec, PVC, dlažba. Dispozičně 3+1 - přízemí: vstup do domu, chodba, spíž, kuchyně, koupelna, obývací pokoj, ložnice a vstup do sklepa a schody do patra. V patře: velký pokoj, příprava na koupelnu a dva půdní prostory vhodné k doděláním na další pokoje/pracovnu. Dům je z roku cca 1920 a nachází se ve velmi klidné části obce s veškerou občanskou dostupností. Tábor cca 10 min jízdy autem.

Pozemek: 1 264,00 m²**Užitná plocha:** 160,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena V-8244/2020-308	1,00
K2 Velikosti objektu - větší u vzorku	1,15
K3 Poloha - lepší u vzorku	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné - u oceň. nemovitosti chybí kotel a kuchyňská linka	0,95
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší u vzorku	0,82
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažováno	1,00



Zdroj: realitní inzerce - cenová informace z KN

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 590 000	160,00	28 688	0,85	24 385

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání bylo provedeno s obdobnými nemovitostmi zobchodovanými v lokalitě. Rozdíl v nemovitostech byl upraven koeficienty (pokud je koeficient větší než 1, je oceňovaná nemovitost v porovnáváním ohledu lepší).

V porovnání bylo přihlédnuto k poloze nemovitosti, velikosti podlahové plochy, technického stavu, vybavení a velikosti pozemku. Dále byla zhodnocena rizika nemovitosti a závady.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 448 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 540 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 385 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	22 540 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 610 132 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 610 132 Kč
Věcná hodnota	3 552 025 Kč
z toho hodnota pozemku	666 000 Kč

Silné stránky

- rekonstrukce interiéru
- udržovaná nemovitost
- klidná lokalita pro bydlení
- obec se základní občanskou vybaveností

Slabé stránky

- nedokončená rekonstrukce zastřešení a fasády (pouze interiér)
- z vybavení chybí kuchyňská linka, kotel na tuhá paliva a povrch podlahy v jednom pokoji a kompletace elektroinstalace - zohledněno v ocenění - koeficient vybavení
- nezapsaná stavba kolny v katastru nemovitostí

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnávací hodnoty s objekty, které byly zobchodovány během roku 2020 a koncem roku 2019. Jedná se tedy o cenu obvyklou dle zákona o oceňování majetku.

Výsledná cena obvyklá se stanovena po zaokrouhlení.

Cena obvyklá nemovitosti jako celku je stanovena na 2 600 000kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu

Porovnávací metodou jsou oceněny výše uvedené nemovitosti jako jeden funkční celek, tedy bez zohlednění jejich spoluvlastnictví. Z výsledné porovnávací hodnoty nemovitosti je následně stanovena hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6. V této souvislosti je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu obecnému kupujícímu nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu tržní hodnoty celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití ani o stavebních úpravách (opravy, rekonstrukce).

V souladu s výše uvedenými skutečnostmi stanovil znalec cenu obvyklou oceňovaného spoluvlastnického podílu jako součin porovnávací hodnoty nemovitosti, výše spoluvlastnického podílu 1/6 a koeficientu 0,70, který představuje diskont z titulu spoluvlastnictví – minoritní spoluvlastnický podíl 1/6.

*Výsledná cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 k datu ocenění činí
po zaokrouhlení 300 000 Kč.*

Obvyklá cena

300 000 Kč

včetně DPH

slovy: Třistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.72 k.ú. Želeč u Tábora ze dne 3.2.2021	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 6.2.2021	3
Informace o povodni	2
Info o přístupu	2
Vzorek 1 pro porovnání	4
Vzorek 2 pro porovnání	6
Vzorek 3 pro porovnání	6
Místní šetření včetně zaměření	0

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.10.2007, č.j. Spr 202/2007 pro obor Ekonomika-odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Prohlašuji, že jsem osoba nezávislá a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 19/2021.

V Sezimově Ústí 16.02.2021

Ing. Michal Svatoň
Táborská 44/8
391 01 Sezimovo Ústí
telefon: 736 60 64 64
e-mail: svatonm@centrum.cz

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2021 20:55:03

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 553417 Želeč
Kat.území: 795828 Želeč u Tábora List vlastnictví: 72

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Benian Jozef, Želeč 192, 39174 Želeč	320815/708	1/2
Benian Josef, sídliště Vajgar 576, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	551005/1899	1/6
Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč	790518/1724	1/6
Benian Petr, Želeč 41, 39174 Želeč	820221/1721	1/6

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	-------------	--------------	----------------	----------------

St. 22	666	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Želeč, č.p. 41, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 22

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

• Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Tábor Z-6860/2020-308
9Nc-5641/2009 -4 ze dne 20.11.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020 14:01:24. Zápis proveden dne 10.12.2020. Tábor

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina 040 EX-17769/2009 -110 ze Z-6859/2020-308

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2021 20:55:03

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 553417 Želeč
Kat.území: 795828 Želeč u Tábora List vlastnictví: 72

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

Typ vztahu

dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2020
14:06:00. Zápis proveden dne 11.12.2020. Tábor

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš , Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ 191 EX-478/2015 -8 ze dne 09.03.2015. Z-6920/2020-308
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 12:45:50. Zápis proveden dne 16.12.2020. Tábor

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ, Mgr. Jan Beneš 191 EX-478/2015 -60 ze dne 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 12:45:50. Zápis proveden dne 16.12.2020. Tábor Z-6920/2020-308

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-06109/2013 -008 ze dne 17.01.2014. Z-6994/2020-308
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 21:02:10. Zápis proveden dne 16.12.2020. Tábor

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-06109/2013 -045 ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 21:02:10. Zápis proveden dne 16.12.2020. Tábor Z-6994/2020-308

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

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

Strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2021 20:55:03

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 553417 Želeč
Kat.území: 795828 Želeč u Tábora List vlastnictví: 72

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

Typ vztahu

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní Z-8855/2020-404
exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-16905/2019
- 10 ze dne 10.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.12.2020 11:16:18. Zápis proveden dne 28.12.2020. Klatovy
-

Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724
Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Z-7161/2020-308
Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-16905/2019 -36 ze
dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020
08:04:11. Zápis proveden dne 08.01.2021. Tábor

- Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Táboře 9 Z-7136/2020-308
Nc-4657/2007 -3 ze dne 09.05.2007. Právní účinky zápisu k
okamžiku 22.12.2020 11:09:25. Zápis proveden dne 05.01.2021.
Tábor

Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724
Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Z-7136/2020-308
Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-3424/2007 -62 ze
dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2020
11:09:25. Zápis proveden dne 05.01.2021. Tábor

- Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Táboře 9 Z-7162/2020-308
Nc-5066/2007 -2 ze dne 31.07.2007. Právní účinky zápisu k
okamžiku 23.12.2020 08:00:13. Zápis proveden dne 05.01.2021.
Tábor

Související zápisy

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2021 20:55:03

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 553417 Želeč
Kat.území: 795828 Želeč u Tábora List vlastnictví: 72

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

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6**

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724
Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Z-7162/2020-308
Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-7423/2007 -58 ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 08:00:13. Zápis proveden dne 05.01.2021. Tábor

- **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Táboře 9 Z-7228/2020-308
EXE-1061/2010 -50 ze dne 15.10.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 08:00:37. Zápis proveden dne 06.01.2021. Tábor

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6**

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724
Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Z-7228/2020-308
Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-40687/2010 -62 ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 08:00:37. Zápis proveden dne 06.01.2021. Tábor

- **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Usnul, Bryksova 763/46,198 00 Praha 9

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Táboře Z-6988/2020-308
9 EXE-12/2010 -9 ze dne 22.01.2010. Právní moc ke dni 23.03.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 12:39:05. Zápis proveden dne 08.01.2021. Tábor

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6**

Povinnost k:

Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč, RČ/IČO: 790518/1724
Parcela: St. 22

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Z-6988/2020-308
Praha 9, JUDr. Milan Usnul 098 EX-02648/2009 -072 ze dne

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

Strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2021 20:55:03

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553417 Želeč

Kat.území: 795828 Želeč u Tábora

List vlastnictví: 72

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

Typ vztahu

14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020
12:39:05. Zápis proveden dne 08.01.2021. Tábor
Listina: Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci Z-56/2021-308
usnesení Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Usnul 098
EX-02648/2009 -076 ze dne 06.01.2021 . Právní moc ke dni
28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021
16:30:26. Zápis proveden dne 13.01.2021. Tábor

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Táboře 24 D-817/2020 -82
ze dne 12.11.2020. Právní moc ke dni 12.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.11.2020 12:28:42. Zápis proveden dne 04.12.2020.
V-7597/2020-308
Pro: Benian Josef, sídliště Vajgar 576, Jindřichův Hradec III,
37701 Jindřichův Hradec RČ/IČO:551005/1899
Benian Jozef, Želeč 192, 39174 Želeč RČ/IČO:320815/708
Benian Petr, Želeč 41, 39174 Želeč RČ/IČO:820221/1721
Benian Martin, Želeč 41, 39174 Želeč RČ/IČO:790518/1724
- Smlouva o převodu nemovitosti RI 73/1970 kupní .
POLVZ:5/1970 Z-24500005/1970-308
Pro: Benian Jozef, Želeč 192, 39174 Želeč RČ/IČO:320815/708

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

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

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

Vyhotovila:

Vyhotoveno: 03.02.2021 20:57:21

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu
do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Řízení PÚ:

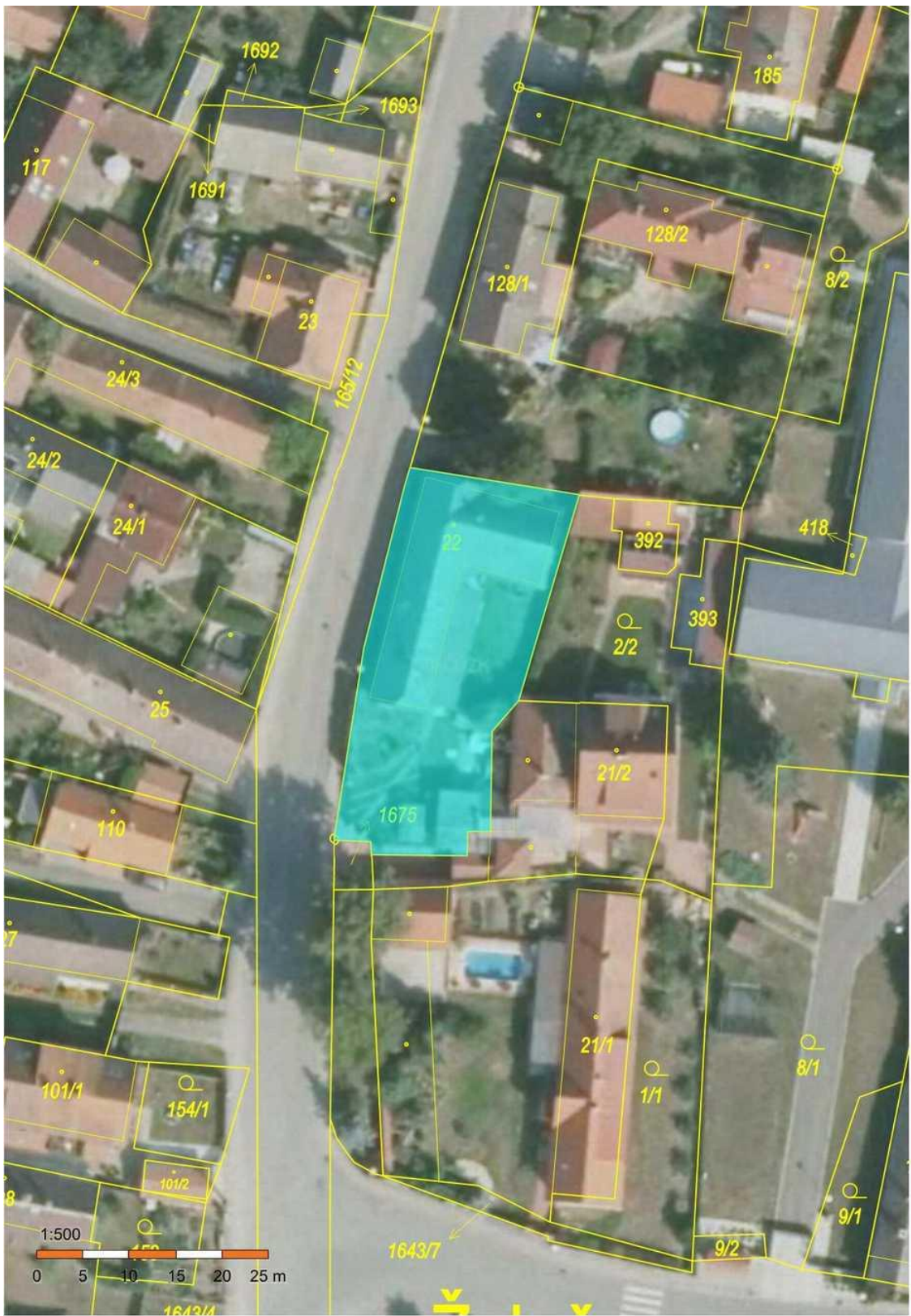
Podpis, razítko:

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

Strana 5



KM



KM + ortofoto



Kolna



Kolna



Pohled Kolna



Kotelna



Stodola



Pokoj



Pokoj



Kuchyně - bez linky



Pokoj



KOupelna



WC



Chodba + vstup



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Pohled RD



Pohled RD + stodola



Pohled RD



Pohled RD



Pohled RD



Pohled RD

Základní údaje

Data byla úspěšně získána a můžete parsovat.

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
2021000545	Můžete si tento report pojmenovat	2021-02-06 Ć
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
Dům	Želeč 41, 391 74, Želeč	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 1 - ZÓNA SE ZANEDBATELNÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice GPS	49.319316327541 , 14.646437322239
Souřadnice S-JTSK	1129851.25, 738234.50 (geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)
Kód parcely	6714927 (předávací kód parcely dle registru RÚIAN)
Přesnost zaměření	Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k mapě

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

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek

<https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenci-podminky-nemo-report/>

Hrozí v dané lokalitě reálný výskyt povodní/záplav?

SPÍŠE NE

Bude banka požadovat pojištění proti povodním?

SPÍŠE NE

Data byla úspěšně získána a můžete parsovat.

Hrozí od pojišťovny přírážka za riziko povodní/záplav?

SPÍŠE NE



Nacházíte se v zóně zanedbatelného rizika. Pravděpodobně není potřeba nemovitost pojistit proti povodním a záplavám. Pokud se pro pojištění rozhodnete, pravděpodobně nedostanete přírážku za riziko. Banka však i přesto může požadovat pojištění proti povodním a záplavám, záleží na individuálním posudku odhadce či schvalovatele.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1633/17
Obec:	Želeč [553417]
Katastrální území:	Želeč u Tábora [795828]
Číslo LV:	59
Výměra [m ²]:	16667
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická 2133/10, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

6. 2. 2021

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.02.2021 08:00.

© 2004 - 2021 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#)

Verze aplikace 6.0.5 build 6

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.02.2021 20:15

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 553417 Želeč

Kat. území: 795828 Želeč u Tábora

Pozemek: St. 149, LV 882 Součástí je stavba: Želeč, č.p. 110, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.550.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 13:50:27. Zápis proveden dne 05.10.2020.

V-6001/2020-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 149, LV 882 Součástí je stavba: Želeč, č.p. 110, bydlení; 856/26, LV 882







Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.02.2021 20:15

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552666 Malšice

Kat. území: 619507 Třebelice

Pozemek: St. 23/1, LV 144 Součástí je stavba: Třebelice, č.p. 23, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.120.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2019 15:00:23. Zápis proveden dne 20.01.2020.

V-9433/2019-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 23/1, LV 144 Součástí je stavba: Třebelice, č.p. 23, rod.dům; St. 23/2, LV 144**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.820.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2018 13:39:01. Zápis proveden dne 09.03.2018.

V-1165/2018-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 23/1, LV 144 Součástí je stavba: Třebelice, č.p. 23, rod.dům; St. 23/2, LV 144**











Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 06.02.2021 20:15

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552666 Malšice

Kat. území: 691275 Malšice

Pozemek: St. 184, LV 279 Součástí je stavba: Malšice, č.p. 176, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.590.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 12:03:00. Zápis proveden dne 31.12.2020.

V-8244/2020-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 184, LV 279 Součástí je stavba: Malšice, č.p. 176, rod.dům; 1360/6, LV 279; 1360/112, LV 279**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.520.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2017 10:47:42. Zápis proveden dne 10.01.2018.

V-9897/2017-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1360/57, LV 10001**

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: 5137
MoniT-ID: 72C8E7

Nabídková cena: 4 590 000,- Kč vč. DPH
včetně provize

Adresa: Františka Metelce, Malšice
Obec: Malšice
Počet obyvatel: 1 805
Okres: Tábor

Číslo obce: 552666
Kraj: Jihočeský

Popis:

Prodej prostorného, částečně podsklepeného rodinného domu s garáží, dílnami a krásnou zahradou v Malšicích. Dům prošel částečnou rekonstrukcí - střecha, okna, rozvody topení, elektřiny, nové štuky. Vedlejší stavba - dílna a navazující prostory prošly taktéž rekonstrukcí - elektřina, štuky, dveře. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci. Vlastní studna, vytápění elektrokotlem. Podlahy dřevěné, koberec, PVC, dlažba. Dispozičně 3+1 - přízemí: vstup do domu, chodba, spíž, kuchyně, koupelna, obývací pokoj, ložnice a vstup do sklepa a schody do patra. V patře: velký pokoj, příprava na koupelnu a dva půdní prostory vhodné k doděláním na další pokoje/pracovnu. Dům je z roku cca 1920 a nachází se ve velmi klidné části obce s veškerou občanskou dostupností. Tábor cca 10 min jízdy autem. Více informací u makléře.

Zastavěná plocha: 126 m²
Užitná plocha: 160 m²
Plocha pozemku: 1 264 m²
Poloha v obci: klidná část obce
Druh nemovitosti: rodinný dům
Patrový/přízemní: patrový
Poloha v bloku: samostatný
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: velmi dobrý
Objekt je zařízen: částečně
Třída ENB: třída F – velmi nevhodná
Kanalizace: veřejná kanalizace







