

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ČESKÉ BUDĚJOVICE

SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. PAVEL VYŽRAL

Brožíkova 6, 370 01 České Budějovice

Tel. 386 350 506, fax 386 357 801, e-mail: exekutor.urad.cb@exekucecb.cz

DRAŽBA NEMOVITOSTI



Lokalita : Braškov u Kladna

Druh nemovitosti : Rodinný dům č.p. 22 v rekonstrukci

Výměra pozemku : 196 m²

Stručný popis : Nepodsklepená stavba s budoucím obytným podkrovím rekonstrukce byla zahájena po roce 2003, byla však přerušena a stavba je dlouhodobě opuštěna. Přístup k domu z ulice je pouze úzkým průchodem bez možnosti vjezdu vozidel. V místě je možnost napojení na veřejné rozvody vody, kanalizace, plynu a el.energie.

Vyvolávací cena : 225.000,- Kč

Termín dražby : 14.03.2013

Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní části zastavěného území obce Braškov, po pravé straně ulice Družstevní, která odbočuje z ulice Rudé armády pokračující dále ve směru na město Unhošť. Okolní stavebně neuspořádanou zástavbu tvoří starší venkovská stavení se zahradami.

Obec Braškov leží zhruba 3 km jižně od okraje bývalého okresního města Kladno a protíná ji dál-nice ve směru na Karlovy Vary. Od okraje hlavního města Prahy je Braškov vzdálen cca 20 km.

Obec Braškov má přes jeden tisíc trvale bydlících obyvatel a základní občanskou vybavenost (prodejnu potravin, mateřskou školu, knihovnu, hospodu). Za pracovními příležitostmi se běžně dojíždí do Kladna či Prahy, dopravní spojení veřejnou autobusovou dopravou či železnicí je velmi dobré.

Předmětem ocenění je stavba charakteru rodinného domu, která byla postavena jako jižní, od ulice vzdálenější strana dvojdomu odhadem ve 20. letech minulého století.

V roce 2003 požádal vlastník o vydání stavebního povolení na provedení přístavby a stavebních úprav této stavby. Z původní stavby zůstaly zachovány pouze základy a nosné zdivo do úrovně překladů nad okny, byl proveden nový ztužující věnec stavby a zřejmě i stropy nad přízemím, a byl osazen nový krov s prkenným záklopem. Stavební práce byly ale záhy přerušeny, nedokončená stavba byla opuštěna a působením povětrnostních vlivů na nezabezpečenou stavbu dochází k její velmi rychlé devastaci.

Jedná se o nepodsklepenou stavbu s jedním obytným nadzemním podlažím a v budoucnu předpokládaným obytným podkrovím. Základní půdorys stavby je lichoběžníkový, s přístavkem verandy do dvorka.

Budoucí vnitřní dispoziční řešení není známé, užitná podlahová plocha přízemí převzatá z výkresu předloženého ke stavebnímu povolení je cca 60 m², v budoucím podkroví by mohla být jen o málo menší podlahová plocha místností (v části ale se šikmými stropy).

Svislé nosné konstrukce stavby jsou masivní z plných cihel na základech bez izolací proti zemní vlhkosti, nad betonovým věncem je keramické zdivo a předpokládá se, že stropy nad přízemím jsou také keramické. Střecha je sedlová s vikýři, krov je dřevěný vaznicový, pobitý prkenným záklopem. Ostatní stavební konstrukce a prvky vybavení chybí.

Z důvodu komplikací při dopravě materiálu pro nezbytné dokončení rekonstrukce stavby, kdy lze využít pouze úzký průchod mezi vysokými zděnými ploty, je prodejnost objektu výrazně negativně ovlivněna. Koeficient K_p je tudíž ve smyslu § 44 odst. 11 vyhlášky snížen o 20 %.

K hlavní stavbě rodinného domu patří pouze starý zděný plot, stav přípojek inženýrských sítí není zjištěnitelný, uzavřený dvorek je porostlý náletovou zelení a plevelem.

Přístup k domu je ze severu úzkým průchodem mezi zděnými ploty.

V místě je možné napojení na veřejné rozvody elektrické energie, vody, kanalizace a plynu, přístupová komunikace je zpevněná asfaltová, plocha okolních pozemků je mírně sklonitá.

Vlastnická práva jsou omezena věcným břemenem (služebností) svádění splašků ze sousední nemovitosti na parcele č. St. 28/2, další omezení je na základě množství zástavních práv a exekučních příkazů k prodeji daného majetku.

V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které negativně ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou, nenacházejí.

Negativní působení přírodních vlivů (povodně, záplavy, sesuvy apod.) na oceňovanou nemovitost není zdůvodněno.