

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.4/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení č.p. 37
Katastrální údaje:	Obec: Svojetín, Katastrální území: SvojetínČíslo LV: 53
Pozemky:	p.č. st. 60/1, p.č. st. 61, p.č. 87
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3

OBJEDNATEL

Adresa:	EURODRAŽBY.CZ a.s. Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419
---------	--	--------------------------------

ZHOTOVITEL

Adresa:	NEMORADAR s.r.o. Čimická 780/61, 181 00, Praha 8 Čimice	IČ: 05117089
---------	---	--------------

ÚČEL Odhadu: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

Počet stran: 8 stran Počet příloh: 7 stran

Oceněno ke dni 18.1.2022

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Účel odborného odhadu
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. KOMENTÁŘ K UČENÍ OBVYKLÉ CENY
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. KONCESNÍ LISTINA
 - Koncesní listina

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Svojetín č.p. 37		
Adresa nemovitosti	Svojetín 37, 270 04 Svojetín		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 60/1	o výměře 848 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Svojetín, č.p. 37, rod. dům stavba stojí na pozemku p.č. St. 60/1		
	pozemek p.č. St. 61	o výměře 54 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	zbořeniště		
	pozemek p.č. 87	o výměře 1929 m ²	zahrada
	zemědělský půdní fond zapsané na LV č. 53, pro k.ú. Svojetín, obec Svojetín, okres Rakovník		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, (makléř-měl od vlastníka klíče), provedeno v kompletním rozsahu vč. interiéru RD a zahrady, v termínu 14.1.2022, 11:15 - 12:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Svojetín se nachází v okrese Rakovník ve Středočeském kraji, zhruba dvanáct kilometrů severozápadně od Rakovníka. Žije zde 366 obyvatel. Sousedními obcemi sídla jsou Měcholupy, Chrást'any, Janov, Hořesedly, Nesuchyně, Děkov, Milostín a Kněžves.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Předmětem ocenění je rodinný dům se nacházející se obci Svojetín, Svojetín č.p. 37, okr. Rakovník umístěn v JZ okrajové části obce u silnice II. tř. č. 221, částečně podsklepený, se 2.NP a půdním prostorem se sedlovou střechou, krytina tašky, základy bez izolace kamenné pasy, svislé konstrukce převážně původní kamenné-pískovec, vnitřní smíšené, okna dřevěná špaletová, instalován bleskosvod-zčásti nefunkční, areál okolo domu a zahrada je částečně oplozený. Dům je umístěn v těsné blízkosti silnice II. tř. č. 221.

Předpokládaná dispozice cca 3(4)+1, v 1.NP a půdní prostor. Objekt je prázdný, není využíván k trvalému ani rekreačnímu bydlení. Dům zajištěn uzamčenými vstupními dveřmi. Stáří domu: cca 130 let – viz. stavební konstrukce a obvodové zdi v kamenném provedení. Přístavba(veranda) z levé části domu je zděná převážně cihlové konstrukce.

Stavebně technický stav převážně původní, již delší dobu není prováděna běžná údržba, krovy a střecha zřejmě původní, stropní trámy ve 2.NP napadené hnilobou, zatéká střechou částečně chybějící hřebenáče, ze zadní strany domu vážně poškozena část štítové střechy(část zcela chybí), klempířské prvky pozink po částečné výměně, provedena instalace 2 bleskosvodů-jeden uvolněný.

POZN. 2.NP, podkrovní prostory, krovy jsou ve velmi špatném technickém stavu před dalším využitím domu nutné ve 2.NP provedení rekonstrukce minimálně v rozsahu výměny části ztrouchnivělých trámů jak stropních, tak části podlahových konstrukcí, viz. Fotodokumentace.

RD je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda veřejná, na pozemku vlevo od domu je studna(stav studny neověřen), odkanalizování pravděpodobně jímka-nezjištěno, plyn není. Vytápění kamny na TP - chybí či elektrické přímotopy- zřejmě nefunkční.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
(cca 3+1) 1.NP 2+1, 2.NP 1 pokoj+2	Cca 376	848	188

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	<input checked="" type="checkbox"/> kámen pískovec
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	TP-lokální kamna, el. přímotopy				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- kanalizace - neověřeno

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k rodinného domu se nachází v JZ okrajové části obce u silnice II. tř. č. 221				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
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 type="checkbox"/> dálnice/silnice	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II, III,	vedle silnice II/221		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným bremenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaná RD leží v JZ okrajové části obce..				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená 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 checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/221.	silnice		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář

Na vlastní pozemky za domem tedy část nezastaveného pozemku p.č. St. 60/1 a ani p.č. 87 a p.č. St. 61 NENÍ přístup ze dvora od domu ani přímo z domu. Aktuálně vstupu na tyto pozemky brání zděná cca 1,5m vysoká zeď po levé straně domu navazující na přístavbu verandy.

Na základě místního šetření jsou výše zmíněné pozemky přístupné a pravděpodobně z části užívány cizí osobou(osobami) z vedlejší levé nemovitosti.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI	
RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné)

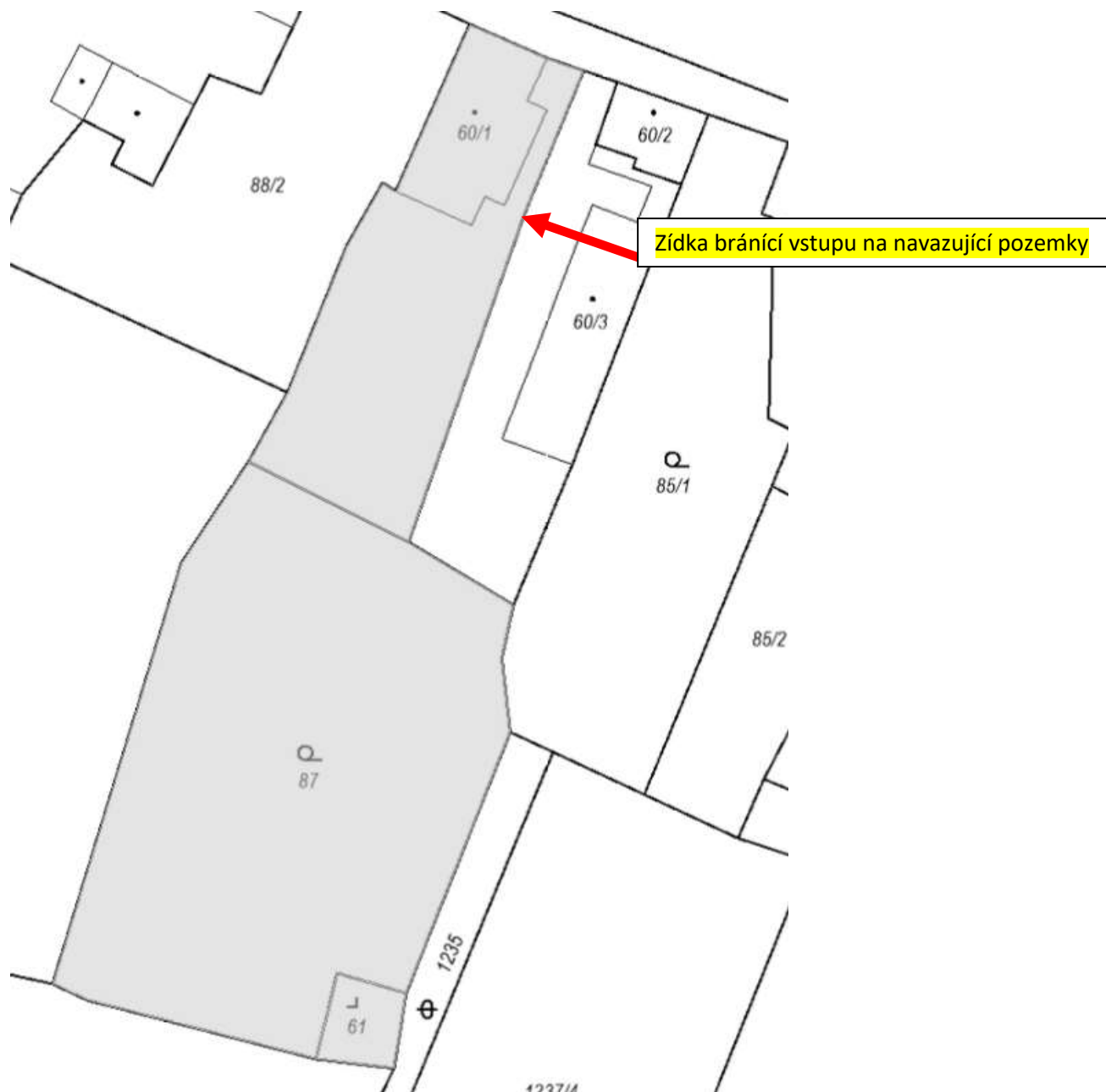
	zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ne	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ano	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva



4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

- + s nemovitostmi se běžně obchoduje
- + klidná lokalita nedaleko

Slabé stránky nemovitosti

- nemovitost delší dobu neužívána
- horší stavebně technický stav – nutná částečná rekonstrukce

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.990.000,-Kč – 3.300.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím

k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při spodní hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 2.000.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena	2.000.000,- Kč
---------------------	-----------------------

Oceněno ke dni 18.1.2022

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	3

Osvědčení:

Výše podepsaná znalecká kancelář tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.