

Odhad obvyklé ceny nemovité věci č./2022



EMOVITOST:

Nemovitost:	Pozemky – podíl 6/7
Katastrální údaje:	Obec: Hradištko, Katastrální území: Hradištko pod Medníkem, Číslo LV: 1049
Pozemky:	st. 1992 st. 1993 623/1 624/13 624/32 626/27
Vlastník pozemků:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 6/7

8/10
2/10

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: 7 stran Počet příloh: 7 stran

Oceněno ke dni 28.1.2022

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:	Pozemky
Adresa nemovitosti	Obec: Hradištko, Katastrální území: Hradištko pod Medníkem, Číslo LV: 1049
Pozemky:	St. 1992, st. 1993, 623/1, 624/13, 624/32, 626/27

Místní šetření: Prohlídka oceňovaných pozemků a pořízení fotodokumentace proběhlo 26.1.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky odhadnuty. Jiné podklady nebyly doloženy.

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Hradištko leží na skalnatém ostrohu nad údolím dvou řek Vltavy a Sázavy těsně před jejich soutokem u Davle. V obci, která na rozloze 1 189 ha čítá téměř 2 200 trvale hlášených obyvatel, se nachází přibližně 1 540 rekreačních objektů. Obec Hradištko tvoří čtyři místní části – Hradištko, Pikovice, Brunšov a Rajchardov. V obci je vybudovaný vodovod, v Pikovicích byla v roce 2014 dokončena kanalizace včetně ČOV. Na Brunšově byl postaven moderní sběrný dvůr. V obci se nachází pošta, policie, zdravotní středisko, několik restaurací, prodejny potravin, cukrárna, řeznictví, kemp, penzion, autoopravna, oděvy a kadeřnictví. Sídli zde také Českomoravský svaz chovatelů a.s., Natural s.r.o., Tiskárna Hradištko a depozitář Národního filmového archivu. Funguje tu knihovna, mateřská škola a základní škola, která byla v roce 2014 rozšířena o druhý stupeň. Dopravní spojení s hlavním městem zajišťují autobusové linky č. 338 a 438 a vlaková trať Posázavský Pacifik.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Jedná se o pozemky st. 1992, st. 1993, vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemky jsou zastavěny objekty jiných vlastníků – RCH ev.č. 550 a ev.č. 556 a ostatní pozemky (623/1, 624/13, 624/32, 626/27) vedeny jako ostatní plocha a zahrada.

Přístup na pozemky z veřejné cesty (ulice Na Mezi) a přes pozemky (zahrady) jiných vlastníků (vlastníků RCH). V komunikaci jsou pravděpodobně vedeny veřejné inženýrské sítě (dle CUZK.cz) – voda, ele. Pozemky jsou ve svahu, ale srovnány do roviny, udržovány a zastavěny rekreačními objekty (st.). Okolní zástavbu tvoří převážně rekreační chaty a RD v ulici Na Mezi.

Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků a další nemovitosti ve vlastnictví jiných vlastníků. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace o skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu pozemků odhadnuty.

DŮM – předmětem ocenění pouze pozemky

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
		416	

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální vytápění na TP				
Přípojky/v obci	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- inženýrské sítě voda a kanalizace – skutečnost nebyla ověřena

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

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

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) -

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

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

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

Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí.

Předmět ocenění st. 1992 a st. 1993 zastavěn rekreačními chatami jiných vlastníků.

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Pozemky leží v chatové osadě, v místě stavby ind. rekreace a RD.				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input checked="" 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 checked="" 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. Tř.	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 checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn – na st. přístup přes pozemky jiných vlastníků.	

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 – Nezjištěno

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	Přídavné 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
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

- + vyhledávaná lokalita
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- st. zastavěny RCH jiných vlastníků
- menší výměra pozemků
- podíl

V lokalitě jsou pozemky obdobného charakteru obchodovány v intervalu od 5.000,-Kč – 8.423,-Kč za m². Na základě porovnání s nabízenými nebo realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám předmětu ocenění určujeme obvyklou cenu na 5.000,-Kč za m² u st. 1992 a st. 1993 a 1.500,-Kč/m² u ostatních pozemků. Celkem potom tedy 848.000,-Kč. **Podíl ve výši 6/7 potom na 730.000,-Kč.**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena podílu 6/7

730.000,- Kč

Oceněno ke dni 28.1.2022

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

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

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.