

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.12/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení č.p. 66
Katastrální údaje:	Obec: Mokrovraty, Katastrální území: Mokrovraty, Číslo LV: 70
Pozemky:	p.č. St. 68
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl 1 / 2
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl: 1 / 2

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: 11 stran Počet příloh: 7 stran

Oceněno ke dni 8.2.2022

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:	RD Mokrovraty č.p. 66
Adresa nemovitosti	Mokrovraty č.p. 66
Pozemky:	p.č. st. 68

ÚČEL ODBORNÉHO ODHADU

Určením obvyklé ceny pro potřeby objednatele.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Mokrovany č.p. 66		
Adresa nemovitosti	Mokrovraty 66, 262 03 Mokrovraty		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 68	o výměře 444 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Mokrovraty, č.p. 66, bydlení		
	stavba stojí na pozemku p.č. St. 68		
	zapsané na LV č. 70, pro k.ú. Mokrovany, obec Mokrovany, okres Příbram		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 24.1.2022, 13:30-14:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Mokrovraty jsou obec ve Středočeském kraji, okres Příbram, ležící asi 5 km východně od Dobříše. Žije zde obyvatel. V místě je pouze základní občanská vybavenost. Dobříš vzdálena cca 7km.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům se nacházející se obci Mokrovraty, Mokrovraty č.p. 66, okr. Příbram umístěn v centrální části obce, u silnice II. tř. č. 114. Dům je pravděpodobně nepodsklepený s 1.NP a půdním prostorem se sedlovou střechou, krytina tašková, svislé konstrukce smíšené převážně kamenné, zděný (z cihel a tvárnic je věnec pro krov a obě boční zdi půdního prostoru, okna špaletová dřevěná, ze zadní části domu je dřevě přístřešek na dříví, areál okolo domu a zahrady je oplozený, plot je částečně poškozený. Obcí Mokrovraty prochází silnice II. tř. č. 114, dále je v dostupné vzdálenosti od obce cca 8 km. od silnice D4. Předpokládaná dispozice v 1.NP: 2+1, koupelna s WC, chodba a kotelna, půdní prostor - nevyužitý.

Objekt je využíván k trvalému bydlení. Dům zajištěn vstupními dveřmi. Stáří domu: cca 120 let.

Stavebně technický stav domu a zejména svislých konstrukcí, oken je převážně původní. Dům prošel cca před 7 lety částečnou rekonstrukcí zejména přízděni a zvýšení nosných zdí - věnce pro krovy, dále oprava či výměna krovů, krytiny, komínu a částečné přezděni čelní části domu. Pravděpodobně byla provedena i částečná rekonstrukce interiéru domu, nebylo ověřeno případně v jakém rozsahu. Jinak je dům pouze částečně průběžně udržován. Dům není zateplen a zcela chybí vnější omítky. Klempířské prvky okapy se svody zcela chybí, bleskosvod neinstalován.

Vytápění je pravděpodobně kotlem na TP s rozvody do radiátorů.

RD je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda (veřejná či ze studny na zahradě), odkanalizování pravděpodobně do veřejné kanalizace. Skutečný stav připojených sítí nebylo možné ověřit.

Přístup k nemovité věci je z obecních zpevněných pozemků (chodníku) či z přilehlých silničních komunikací.

Ohledání bylo provedeno dne 24.1.2022. Vlastník nebyl přítomen, ohledání provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru domu a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
cca 2+1	Cca 100	444	Cca 115

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné, část. cihly, tvárnice	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	☐ kámen
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	Pravděpodobně kotlem na TP s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	☒ voda vlastní(studna)	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

- na jaké inženýrské sítě je skutečně připojeno nebylo neověřeno

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v centrální části obce u silnice II. tř. 114				
Počet obyvatel					
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	☒ dálnice/silnice dálnice D4	☒ silnice II/114/			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

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 -

Typ

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nachází v centrální části obce u silnice II. tř. 114.				
Počet obyvatel					
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus		

minut pěšky):				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	[X]dálnice/silnice dálnice D4	[X] silnice II/114.	silnice	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
[x] zpevněná komunikace	[] nezpevněná komunikace	[] jiná komunikace
[x] z veřejné komunikace	[] přes vlastní pozemky	[] zajištěn věcným břemenem
[] jiné zajištění přístupu k pozemkům	[] právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář

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 –

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

- + s nemovitostmi se běžně obchoduje
- + dobrá dostupnost Dobříše

Slabé stránky nemovitosti

- nemovitost určená k rekonstrukci
- oceňovaný podíl 1/2
- minimální občanská vybavenost v místě

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 2.290.000,-Kč – 4.300.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutí k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střední hodnotě cenového spektra a to na 3.100.000,-Kč.

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2. Samostatný spoluvlastnický podíl je obtížněji prodejný a jeho nákup bývá většinou předmětem spekulativní koupě. Z tohoto důvodu bývá jeho cena výrazně nižší, než prosté matematické vyjádření tohoto podílu (na základě zkušeností a dostupných informací lze konstatovat, že až o 40 %). S ohledem na charakter oceňované nemovitosti a lokalitu předpokládám v tomto případě menší míru omezení a to cca 20 %.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 1/2

1.300.000,- Kč

Oceněno ke dni 8.2.2022

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

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