

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.14/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení č.p. 12
Katastrální údaje:	Obec: Polná, Katastrální území: Skrýšov u Polné, Číslo LV: 26
Pozemky:	St. p.č. 16/1, p.č. 376/6, p.č. 425
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: 7 stran Počet příloh: 12 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

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Skrýšov č.p. 12			
Adresa nemovitosti	Skrýšov 12, 588 13 Polná			
Pozemky:	pozemek p.č. St. 16/1	o výměře	1649 m2	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Skrýšov, č.p. 12, bydlení			
	stavba stojí na pozemku p.č. St. 16/1			
	pozemek p.č. 376/6	o výměře	47 m2	zahrada zeměd. půdní fond
	pozemek p.č. 425	o výměře	40 m2	zahrada zeměd. půdní fond
	zapsané na LV č. 26, pro k.ú. Skrýšov u Polné, obec Polná, okres Jihlava			

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 25.1.2022 mezi 10:30-11:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Skrýšovem prochází silnice III. třídy č. 35210 ze Záborné do Poděšína. Skrýšov se nachází cca 4 km západně od Polné, silnice silnice II. tř. 348 je vzdálena 1,5 km. Jiná dostupná dopravní obslužnost - pouze autobusová.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům se nacházející se obci Polná, část obce Skrýšov č.p. 12, okr. Jihlava, umístěn v centrální části Skrýšov, Objekt je samostatně stojící, částečně podsklepený(1.PP-technické zázemí-kotelna, sklad paliva) s 1.NP a obytným podkrovím se sedlovou střechou, krytina eternit. Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce míšené, převážně kamenné, okna převážně původní dřevěná zdvojená či špaletová, část oken po dílčí rekonstrukci podkroví plast či střešní okna dřevěná. Součástí větší zahrady je přístřešek na náradí a dřevěný holubník, na zahradě je pravděpodobně i studna, která slouží jako vlastní zdroj vody-nebylo možné ověřit, areál okolo domu a zahrady je oplozený převážně drátěným pletivem. Užitný prostor domu je pověrně velký. Předpokládaná dispozice cca 3+1, v 1.NP + technické prostory dílny (či garáže) a cca 4 pokoje v obytném podkroví, v části domu je i 1.PP(sklep)-ve kterém je kotelna a sklad paliva. Objekt je pravděpodobně využíván k příležitostnému rekreačnímu využití. Vstup do domu je přes přístavěnou zděnou verandu, přístavba verandy není v souladu se stavem evidovaným v KN. U domu od verandy vpravo je dřená pergola s posezením. Odhadované stáří domu: cca 120 let.

Stavebně technický stav objektu je dobrý, dům prošel v minulosti dílčími rekonstrukcemi omítek, úpravy podkroví s adaptací na úbytné účely. V posledních letech se výrazně snížil rozsah průběžně prováděné údržby, což je patrné v degradaci technického stavu zejména z jedné strany domu-poškození omítek a části dřevěného obvodového podbití pod střechou. Krovky a střecha asi původní-neověřeno, v podkroví při jeho úpravě na obytné užití došlo k montáži dřevěných střešních oken, ale jejich stav je již dost opotřeбенý, klempířské prvky kovové-pozink, ale část poškozena a chybí, bleskosvod neinstalován.

Z čelní strany domu byl přístavěn venkovní komín, který je zřejmě používán pro vytápění kotlem na TP.

DŮM		
Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
m ²	m ²	m ²
cca 400	1649	cca 280

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Pravděpodobně kotlem na TP s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input 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	

- na jaké inženýrské sítě je skutečně připojeno nebylo neověřeno

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v centrální části Skrýšov				
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 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, siln. II/348/			

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	

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					
Polooha v obci	Oceňovaná RD leží ve východní okrajové části obce..				
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 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/348.	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

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
Ano	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí – přístavba zděné verandy
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	Plomba

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 spjatá s oceňovaným podílem 1/2

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Věcné břemeno bytu a 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
Ne	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

Slabé stránky nemovitosti

- nemovitost určená k rekonstrukci
- věcné břemeno užívání a věcné břemeno bytu zapsána na LV č. 26
- oceňovaný podíl 1/2

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.740.000,-Kč – 2.380.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu pod horní hranicí cenového spektra a to na 2.300.000,-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 10 %.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 1/2	1.000.000,- 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	9