

Odhad obvyklé ceny nemovité věci č./2022



NEMOVITOST:

Nemovitost: **Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 218**
Katastrální údaje: Obec: Petrov, Katastrální území: Petrov u Prahy, Číslo LV: 1148
Pozemky: na p.č. 162/22
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 3/4
Vlastník pozemku: Jiný vlastník, FO

8/10
2/10
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

Ocenoáno ke dni 21.2.2022

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: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 218**
Adresa nemovitosti: Petrov č. ev. 218, budova s číslem evidenčním
Pozemky: na p.č. 162/22
(není součástí ocenění)

Místní šetření: Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 5.2.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Petrov se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, asi 25 km jižně od centra Prahy a 4 km západně od města Jílové u Prahy. Žije zde 753 obyvatel. Vybavení obce: obecní úřad, Pošta Partner Petrov, prodejna potravin, pohostinství, cukrárna.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Stavba pro rodinnou rekreaci č.ev. 218 je stavba s 1NP a podkrovím, v části pravděpodobně dřevěná, montovaná, s povrchem opatřeným finální úpravou - nátěrem. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření. V 1. NP se předpokládá zádveří, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, v podkroví potom jedna místnost. Rekreacní stavba je napojena, nebo je možno ji pravděpodobně napojit na rozvod elektrické energie a event. vodu z místního zdroje, WC suché. Vytápění objektu je předpokládáno lokální, kamny na tuhá paliva. Objekt je k rekonstrukci, pravděpodobně již delší čas nevyužívaný.

Informace o stavebně technickém stavu a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení stavby pro rodinnou rekreaci.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha m ²	Pozemek m ²	Zastavěná plocha m ²
2+kk	Cca 60	0	Cca 44

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	lokální vytápění na TP				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			

	<input 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	

- 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 checked="" 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 k datu ocenění neudržovaný, pravděpodobně dlouhodobě nevyužívaný.

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaná chat leží ve východní okrajové části obce zvané Údolí Temna.				
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 I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II. Tř.	silnice		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input 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) - 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 – Nejištěno

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ano	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)
Ano	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)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod. – u spoluvlastníka
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
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

- + lokalita nedaleko Prahy
- + velmi klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k celkové rekonstrukci
- umístění ve svahu
- zhoršený přístup k objektu
- min. občanská vybavenost v obci
- objekt na cizím pozemku

V lokalitě jsou objekty obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 700.000,- Kč – 999.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s nabízenými nebo realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám předmětu ocenění určujeme obvyklou cenu na 880.000,-Kč a podíl 3/4 potom 660.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena podílu 3/4	660.000,- Kč
-------------------------	--------------

Oceněno ke dni 21.2.2022

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

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

Osvědčení:

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

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