

# Odhad obvyklé ceny nemovité věci č./2022



## NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>Pozemek</b>
Katastrální údaje:	Obec: Praha, Katastrální území: Černý Most, Číslo LV: 42
Pozemek:	p.č. 189
Vlastník pozemků:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 1/6

8/10  
2/10

## OBJEDNATEL

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

## ZHOTOVITEL

Adresa:	<b>NEMORADAR s.r.o.</b> 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 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: Pozemky  
Adresa nemovitosti: Černošická, 252 28 Vonoklasy, Česko  
Pozemky: p.č. 4111/2, 7027

Místní šetření: Prohlídka 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. Fotodokumentace může zachycovat i části sousedních pozemků a příjezdové cesty ve vlastnictví jiných vlastníků.

### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Černý Most je městská čtvrť a katastrální území v severovýchodní části Prahy, na území městské části Praha 14. Černý Most se skládá téměř výhradně z panelových sídlišť, mimo to se na jeho území nachází nákupní centrum Centrum Černý Most, jehož součástí je mimo jiné multikino Cinestar, hypermarket Globus a skoro dvě stě obchodů, a pobočky řetězců Makro, IKEA a XXXLutz. Ve čtvrti leží dvě stanice trasy metra linky B, a to Rajská zahrada a konečná stanice Černý Most. Pás zeleně uprostřed sídliště má název Centrální park Černý Most.

### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný pozemek je svažitý, neoplocený a nachází se v západní části k.ú. Černý Most, ve směru z ulice Dobrovolného cyklostezkou směrem ke Kyjskému rybníku – po pravé straně. Přístup je po zpevněné cestě ve vlastnictví obce (cyklostezka) a pozemcích jiných vlastníků. Pozemek není dle zjištění na místě obděláván, ani jinak udržován a je veden jako zahrada (zemědělský půdní fond). Pozemek je zarostlý náletovými křovinami a dřevinami. Okolí tvoří obdobné nevyužívané pozemky.

### DŮM / pozemek

Dispozice	Podlahová plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha a nádvoří m <sup>2</sup>
		2407	

### 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:					
Přípojky (CUZK.cz)	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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 type="checkbox"/> volný objekt

<b>PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)</b>
---

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, nevyužívaný.

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Západní část obce/k.ú.				
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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

<b>PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)</b>
---

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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území - zemědělský půdní fond
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. – jeden ze spoluvlastníků
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

+ poloha v k.ú. Černý Most, obec Praha

### Slabé stránky nemovitosti

- malá výměra pozemku
- podíl 1/6

V lokalitě jsou pozemky obdobného charakteru a využití obchodovány v intervalu od 296,-Kč – 1499,-Kč za m<sup>2</sup>. Na základě porovnání s nabízenými nebo realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám předmětu ocenění, určujeme obvyklou cenu na 766,-Kč/m<sup>2</sup>, tj. 1.843.762,-Kč za celek a 300.000,-Kč za podíl 1/6 po zaokrouhlení.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena podílu 1/6	300.000,- 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	3

### 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.