

Odhad obvyklé ceny nemovité věci č./2022



NEMOVITOST:

Nemovitost: **Rodinný dům č.p. 535**
Katastrální údaje: Obec: Skuteč, Katastrální území: Skuteč, Číslo LV: 605
Pozemky: st. 474
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 3/4
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 3/4

8/10
2/10
8/10
2/10
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 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: Rodinný dům č.p. 535
Adresa nemovitosti: Rubešova 535, 539 73 Skuteč, Česko
Pozemky: st. 474

Místní šetření: Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 16.2.2022. 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)

Skuteč je město v okrese Chrudim v Pardubickém kraji. Většina plochy leží v krajinné oblasti Železných hor, severní okraj leží ve Svitavské pahorkatině. Město ve 20. století výrazně spojeno s průmyslem, známé rozsáhlou těžbou kvalitního kamene a zejména s obuvnickou tradicí a firmou Botana, od roku 1963 produkující obuv pod mezinárodně známou značkou BOTAS, dnes stejnojmenná akciová společnost. Od roku 2009 kamenickou historií a obuvnickou tradicí prezentují stále expozice městského muzea. Město je členem dobrovolného svazku obcí Pardubického kraje s názvem Mikroregion Skutečsko – Ležáky a také Místní akční skupiny Skutečsko, Košumbersko a Chrastecko.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmět ocenění je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, řadový RD s 1 NP a s půdním prostorem pod mansardovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. V 1. NP se předpokládá vstup do domu, zádveří, chodba, kuchyně, sociální zařízení (koupelna a WC) a tři pokoje. Celkem se tedy předpokládá byt cca 3+1, podlahová plocha cca 90 m². RD je pravděpodobně napojen nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řádu a veřejnou kanalizaci. Vytápění předpokládáno lokální na TP. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí. RD je k celkové rekonstrukci. Pravděpodobný stavebně technický stav 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 rodinného domu.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemek	Zastavěná plocha a nádvoří
	m ²	m ²	m ²
Cca 3+1	Cca 90	120	120

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 (CUZK.cz)	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			

	<input 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 checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input 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, k celkové rekonstrukci.

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v širším centru obce, v ulici Rubešova.				
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 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 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) - 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)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod. - spoluvlastník
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

- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + klidná lokalita nedaleko centra obce

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k celkové rekonstrukci
- minimální výměra pozemku (viz. KM)

V lokalitě jsou objekty obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 850.000,- Kč – 1.480.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s nabízenými nebo realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám předmětu ocenění, určíme obvyklou cenu na 1.200.000,-Kč a podíl 3/4 potom na 900.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena podílu 3/4	900.000,- 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.