

# Odhad obvyklé ceny nemovité věci č./2022



## NEMOVITOST:

Nemovitost: **Rodinný dům č.p. 58**  
Katastrální údaje: Obec: Vizovice, Katastrální území: Vizovice, Číslo LV: 1056  
Pozemky: st. 81, st. 1018  
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 1/4  
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 1/4

8/10

2/10

8/10

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. 58  
Adresa nemovitosti: Chrastěšovská 58, 763 12 Vizovice, Česko  
Pozemky: st. 81, st. 1018

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)

Vizovice jsou městem s tradicí pání slivovice, světově proslulou palírnou Rudolf Jelínek, tradičním kulturním setkáním Trnkobraní se soutěží v pojídání švestkových knedlíků, folkovým festivalem „Valašský frgál“ pořádaným známou hudební skupinou Fleret, rockovým festivalem Masters of Rock či tradiční sérií koncertů v zámeckém sále – Vizovickým kulturním létem Aloise Háby, tradiční výrobou figurek vizovického pečiva a v posledních letech vznikající tradicí sklářských výrobků sklárny Glass Atelier Morava. Město Vizovice (s místní částí Chrastěšov) je od 1. ledna 2003 obcí s pověřeným obecním úřadem a rozšířenou působností (tzv. malým okresem). V místě dostatečná občanská vybavenost.

### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmět ocenění je dřevěný, pravděpodobně nepodsklepený, RD s 1 NP a s půdním prostorem pod sedlovou 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 a dva až tři pokoje. Celkem se tedy předpokládá byt cca 3+1, podlahová plocha cca 90 m<sup>2</sup>. RD je pravděpodobně napojen nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady a veřejnou kanalizaci. Vytápění předpokládáno lokální na TP. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – oplocení, zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí. RD je k celkové rekonstrukci a spíše k rekreaci. Půdorys RD neodpovídá zakreslení v KM. Stavba bez č.p./č.ev. na st. 1018 již odstraněna.

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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Cca 3+1	Cca 90	205	205

### KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input checked="" 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
Ano	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. - spoluvlastníci
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

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

V lokalitě jsou objekty obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 299.000,- Kč – 1.200.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s nabízenými nebo realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám předmětu ocenění, určujeme obvyklou cenu na 800.000,-Kč a podíl 1/4 potom na 200.000,-Kč.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

<b>Obvyklá cena podílu 1/4</b>	<b>200.000,- Kč</b>
--------------------------------	---------------------

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.