

# Odhad obvyklé ceny nemovité věci

## č.24/2022



### NEMOVITOST:

Nemovitost: **Stavba bez čp/če - garáž**  
Katastrální údaje: Obec: Vratimov, Katastrální území: Vratimov, Číslo LV: 1716  
Pozemky: p.č. 736/57  
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 1/2  
Vlastník pozemků: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 1/2

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: 6 stran Počet příloh: 11 stran

Oceněno ke dni 24.2.2022

## 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 bez čp/če - garáž  
Pozemky: p.č. 736/57

Místní šetření: Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 23.2.2022. 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)

Město Vratimov je město v okrese Ostrava-město v Moravskoslezském kraji. Žije zde přibližně 7 400 obyvatel. Charakter města se v průběhu století značně změnil. Zásadní změnu přinesla výstavba továrny na celulózu v 80. letech 19. století a rozvoj ostravského průmyslu. Vratimov patří k oblastem, které jsou silně poznamenány negativními účinky průmyslu na krajinu.

### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmět ocenění je zděná řadová garáž v okrajové části obce Vratimov. Jde o lokalitu na okraji průmyslového areálu tepelné elektrárny Kunčice. Samotný objekt garáže, je v průměrném stavebně technickém stavu, bez zjevných závad nebo statického narušení, objekt je zřejmě užívaný.

### NEMOVITOST

Podlahová plocha	Pozemek
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Cca 24	40

### KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input checked="" 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		
Přípojky (CUZK.cz)	<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

### PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - nezjištěno

Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí.

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Lokalita na okraji průmyslového areálu tepelné elektrárny Kunčice				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" 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 checked="" 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 - 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 s oceňovaným podílem

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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
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

+ s nemovitostmi se běžně obchoduje

#### Slabé stránky nemovitosti

- nepříliš vyhledávaná lokalita
- průměrný stavebně technický stav

V lokalitě jsou objekty obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 180.000,- Kč – 220.000,-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 200.000,-Kč a podíl 1/2 potom na 100.000,-Kč.

# REKAPITULACE OCENĚNÍ

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena podílu 1/2	100.000,- Kč
-------------------------	--------------

Oceněno ke dni 24.2.2022

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	1
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	9

### 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.