

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.3/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení č.p. 363
Katastrální údaje:	Obec: Řevničov, Katastrální území: Řevničov, Číslo LV: 118
Pozemky:	p.č. st. 355
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl: 1 / 3
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3: spoluvlastnický podíl: 1 / 3

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 18.1.2022

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

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Řevničov č.p. 363		
Adresa nemovitosti	Tylova 363, 27054 Řevničov		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 355	o výměře	622 m ² zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Řevničov, č.p. 363, rod. dům		
	stavba stojí na pozemku p.č. St. 355		
	zapsané na LV č. 118, pro k.ú. Řevničov, obec Řevničov, okres Rakovník		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 14.1.2022 mezi 10:30-11:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Řevničov se nachází v okrese Rakovník, kraj Středočeský. Žije zde přibližně 1 300 obyvatel. Obec se nachází zhruba 4 km severozápadně od Nového Strašecí, 10 km severovýchodně od okresního města Rakovníka a 20 km zjz. od Slaného. V obci je základní a mateřská škola.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům se nacházející se obci Řevničov, Řevničov č.p. 363, okr. Rakovník umístěn v okrajové východní části obce, pravděpodobně částečně podsklepený s 1.NP a půdním prostorem se sedlovou střechou, krytina tašková, svíslé konstrukce zděné, smíšené převážně cihlové částečně pískovec, okna špaletová dřevěná, součástí je i vedlejší stavba(stodoly), areál okolo domu a zahrady je oplozený. Obcí Řevničov prochází silnice II.tř. č. 16, dále je v dostupné vzdálenosti od obce cca 5 min. dálnice D6.

Předpokládaná dispozice cca 3+1, v 1.NP a půdní prostor. Objekt je pravděpodobně využíván k trvalému bydlení. Dům zajištěn uzamčenými vstupními dveřmi. Stáří domu: cca 100 let.

Stavebně technický stav převážně původní s prováděnou pouze dílčí průběžnou údržbou, krovy střecha asi původní-neověřeno, klempířské prvky již výrazně zkorodované, bleskosvod neinstalován.

RD je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda (veřejná či ze studny na zahradě), odkanalizování pravděpodobně do veřejné kanalizace(neověřeno), plyn připojeno nebo je možné napojení. Vytápění-pravděpodobně kotlem na TP.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
cca 3+1	cca130	622	cca 90

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené část. pískovec	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Pravděpodobně kotlem na TP s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			

	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- na jaké inženýrské sítě je skutečně připojeno nebylo neověřeno

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 type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází ve východní okrajové části obce				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" 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 dálnice D6	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II, III, siln. II/16/			

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) -

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 -

Typ

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaná RD leží ve východní okrajové části obce..				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" 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 dálnice D6	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/16.	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	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář

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 -

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 spojená 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
- + klidná lokalita Rakovníka

Slabé stránky nemovitosti

- horší občanská vybavenost v místě
- oceňovaný podíl 1/3

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 3.100.000,-Kč – 4.990.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při spodní hranici zmíněného cenového spektra a to na 3.200.000,-Kč.

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3. Samostatný spoluvlastnický podíl je obtížněji prodejny a jeho nákup bývá většinou předmětem spekulativní koupě. Z tohoto důvodu bývá jeho cena výrazně nižší, než prosté matematické vyjádření tohoto podílu (na základě zkušeností a dostupných informací lze konstatovat, že až o 40 %). S ohledem na charakter oceňované nemovitosti a lokalitu předpokládám v tomto případě menší míru omezení a to cca 20 %.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 1/3

840.000,- Kč

Oceněno ke dni 12.1.2022

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	1
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	3

Osvědčení:

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

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