

# ***Odhad obvyklé ceny nemovité věci*** **č.53/2022**



## **NEMOVITOST:**

Nemovitost: **RD Jevíčko, č.p. 643**  
Katastrální údaje: Obec: Jevíčko, Katastrální území: Jevíčko-předměstí LV: 1005  
Pozemky: p.č. St. 706, p.č. St. 707, p.č. 1502/31  
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 45/140  
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 45/3140

## **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: 12 stran

Oceněno ke dni 5.4.2022

## 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 Jevíčko č.p. 643
Adresa nemovitosti	Dr. Klimeše 643, 56943 Jevíčko
Pozemky:	pozemek p.č. St. 706 o výměře 168m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Jevíčko, č.p. 643, rod.dům stavba stojí na pozemku p.č.: St. 706
	pozemek p.č. St. 707 o výměře 19m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV
	pozemek p.č. 1502/31 o výměře 179m <sup>2</sup> zahrada zapsané na LV č. 1005, pro k.ú. Jevíčko-předměstí, obec Jevíčko, okres Svitavy

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD, zahrady a stavby bez čp/če, jiné stavby z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 24.3.2022 mezi 10:00-10:30

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Jevíčko je město na Moravě, tvoří centrum severní části Malé Hané. Administrativně náleží do okresu Svitavy v Pardubickém kraji a má status pověřené obce. Žije zde přibližně 2 800 obyvatel. Součástí města je i vesnice Zadní Arnoštov. Historické jádro města bylo prohlášeno městskou památkovou zónou.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je vnitřní řadový rodinný dům, dále jiná st. bez čp/če a zahrada vše nacházející se v severní části obce Jevíčko, okr. Svitavy.

Jedná se o vnitřní řadový rodinný dům, pravděpodobně podsklepený se 2.NP. Předpokládaná dispozice RD je 1.NP: kuchyně, pokoj, WC, 2.NP: 3 pokoje koupelna vč WC. V úrovni 1.PP(sklepa) je v levé části garáž. V současné době je pravděpodobně dům využíván k trvalému bydlení. Skutečné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Svislé konstrukce zděné cihlové či z tvárnic, střecha plochá, krytina-pravděp. plech či asfaltový, okna plastová(2 skla). Dům je bez zateplení, fasáda břízolit, komín v dobrém stavu, klempířské prvky pozink-průběžně udržované, bleskosvod není instalován.

Celkový stavebně technický stav domu je dobrý s prováděnou průběžnou údržbou.

Vytápění je pravděpodobně kotlem na TP (nebo plyn) s rozvodem s rozvodem do radiátorů.

RD je připojen nebo lze připojit na všechny inženýrské sítě - rozvod elektrické energie, voda veřejná, odkanalizování do veřejné kanalizace, plyn připojen.

Předpokládané stáří rodinného domu je cca 40 let.

Dále je v zadní části za domem je ve vnitrobloku pozemek p.č. 1502/31, zahrada. Tento pozemek je využíván jako zahrada.

V jižní části pozemku p.č. 1502/31 navazuje pozemek p.č. St. 707, 19m<sup>2</sup> na pozemku stojí stavba, bez čp/če, jiná stavba, bez LV. Jedná se zřejmě o zděnou stavbu zahradního skladu. Stavebně technický stav této stavby nebylo možné ověřit.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.NP: 1+1, WC 2.NP: 3 pokoje, koupelna s WC	Cca 150	366	Cca 100

- skutečné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit

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		
Vytápění:	pravděpodobně kotlem na TP (či plyn) s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	<input 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 v severní části obce.				
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 type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/366, II/371, II/372, II/374	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) - nezjištěno

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

## 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	Přidatné 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 spjatá s oceňovaným podílem 45/140

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

- oceňovaný podíl 45/140

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 2.950.000,-Kč – 4700.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlídnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střžení hodnotě zmíněného spektra a to na **3.850.000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 45/140

1.230.000 Kč

Oceněno ke dni 04.04.2022

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

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

### Osvědčení:

Výše uvedený zpracovatel 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.