

Odhad obvyklé ceny nemovité věci **č.54/2022**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Pekla, č.p. 16
Katastrální údaje:	Obec: Cerekvice nad Loučnou, Katastrální území: Pekla LV: 996
Pozemky:	p.č. St. 90, p.č. St. 202, p.č. 902/3, p.č. 902/4, p.č. 903, p.č. 909/1, p.č. 909/2, p.č. 909/3, p.č. 910
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl 1/2
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/2

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:	Bydlení, Pekla, č.p. 16		
Adresa nemovitosti	Pekla 16, 57001 Cerekvice nad Loučnou		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 90	o výměře 486 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Pekla, č.p. 16, bydlení		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 90		
	pozemek p.č. St. 202	o výměře 60 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: bez čp/če, garáž		
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 202		
	pozemek p.č. 902/3	o výměře 122 m ²	zahrada
	pozemek p.č. 902/4	o výměře 151 m ²	ostatní plocha ost. komunik
	pozemek p.č. 903	o výměře 362 m ²	zahrada
	pozemek p.č. 909/1	o výměře 161 m ²	zahrada
	pozemek p.č. 909/2	o výměře 250 m ²	trvalý travní porost
	pozemek p.č. 909/3	o výměře 156 m ²	trvalý travní porost
	pozemek p.č. 910	o výměře 2666 m ²	ovocný sad
	zapsané na LV č. 996, pro k.ú. Pekla, obec Cerekvice nad Loučnou, okres Svitavy		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD, jiné stavby-garáže a pozemků z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 24.3.2022 mezi 12:00-12:45

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Cerekvice nad Loučnou se nachází v okrese Svitavy v Pardubickém kraji, na břehu řeky Loučné, v půli cesty mezi městy Litomyšl a Vysoké Mýto. Žije zde 866 obyvatel.

Prochází tudy železniční trať Choceň-Litomyšl se stanicí a se zastávkou v centru obce. V obci je pošta, škola, zdravotnické středisko, čistírna odpadní vod. Proběhla tu plynofikace.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je stavba Pekla, č.p.16, bydlení(dále jen dům), dále dvojgaráž a pozemky vše nacházející se obci Cerekvice nad Loučnou, č.o. Pekla, okr. Svitavy. Předmětné nemovitosti leží asi 1 km severně od obce Cerekvice nad Loučnou.

Objekt domu je do L tvaru, kdy na dům navazuje stavba stodoly a ze zbývajících stran je dvůr uzavřen zdí.

Jedná se o samostatně stojící dům, pravděpodobně částečně podsklepený s 1.NP a částečně obytným podkrovím.

Svislé konstrukce domu smíšené (převážně zděné, cihlové), sedlová a polovalba, krytina eternitové šablony a tašková, komíny v dobrém stavu, klempířské prvky pozink, okna špaletová dřevěná-dvojí, vytápění pravděpodobně lokální na TP, bleskosvod instalován.

Stavebně technický stav dobrý, převážně původní ale zachovalý s průběžně prováděnou dílčí údržbou.

Předpokládaná dispozice domu: v 1.NP 4(5)+1 a obytné podkroví 3(4) pokoje, koupelna s WC je asi pouze v 1.NP. Dům je pravděpodobně využíván k trvalému bydlení.

Odhadované stáří domu cca 70 let.

Součástí je i vedlejší stavba stodoly zděné cihlové konstrukce, areál okolo domu a zahrady je oplozený.

RD je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda veřejná(či vlastní), odkanalizování pravděpodobně do jímky, plyn není.

Dále je součástí ocenění pozemek č.p. St. 202, součástí je stavba: bez čp/če, garáž. Jedná se o samostatně stojící stavbu dvojgaráže. Svislé konstrukce jsou zděné-cihlové, rovná, krytina plech, všechny klempířské prvky pozink. Objekt garáže není pravděpodobně připojen na žádné inženýrské sítě.

Dále jsou součástí ocenění pozemky p.č. 902/3, zahrada a 902/4, ostatní plocha–tyto pozemky navazují s obou stran dvojgaráže.

Další pozemky jsou p.č. 909/1, zahrada, p.č. 909/2, trvalý travní porost, p.č. 909/3, trvalý travní porost, jedná se o přilehlé pozemky k posledním u oceňovanému pozemku p.č. 910, ovocný sad o výměře 2666m². Přístup na uvedené pozemky je přes pozemky jiného vlastníka a není právně zajištěn. Největší pozemek p.č. 910 je převážně rovný, přes nějž protéká menší potok neregulovaného charakteru, severní část pozemku je svažité s dílčím stromovým porostem a dále navazují přilehlé pozemky č.p. 909/1, 909/2 a 909/3.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m²	m²	m²
1.NP: 5+1 podkr: 3(4) pok.	Cca 180	4018	Cca 290

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné, cihlové	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené c	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	pravděpodobně lokální na TP				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" 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	

- 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 okrajové jihozápadní části obce				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input 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 type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I/35(E442)	<input checked="" type="checkbox"/> silniceII/III II/317			

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

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	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)
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
- + výměra přidružených pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- minimální občanská vybavenost v obci
- oceňovaný podíl 1/2

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 3.500.000,-Kč – 5.890.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlídnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při spodní hodnotě zmíněného spektra a to na **3.800.000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/2

1.900.000 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.