

# Odhad obvyklé ceny nemovité věci

## č.55/2022



### NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Klikov, č.p. 69**  
Katastrální údaje: Obec: Suchdol nad Lužnicí, Katastrální území: Klikov LV: 106  
Pozemky: p.č. 192/2, p.č. 192/3, p.č. 192/4, p.č. 195/1, p.č. 195/3, p.č. 195/4, p.č. 195/5, p.č. 195/6  
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:	Klikov, č.p. 69, bydlení			
Adresa nemovitosti	Klikov 69, 37806 Suchdol nad Lužnicí			
Pozemky:	pozemek p.č. 192/2	o výměře	254m <sup>2</sup>	zahrada
	pozemek p.č. 192/3	o výměře	9m <sup>2</sup>	zahrada
	pozemek p.č. 192/4	o výměře	6m <sup>2</sup>	zahrada
	pozemek p.č. 195/1	o výměře	196m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Klikov, č.p. 69, bydlení stavba stojí na pozemku p.č.: 195/1			
	pozemek p.č. 195/3	o výměře	459m <sup>2</sup>	zahrada
	pozemek p.č. 195/4	o výměře	112m <sup>2</sup>	zahrada
	pozemek p.č. 195/5	o výměře	19m <sup>2</sup>	zahrada
	pozemek p.č. 195/6	o výměře	69 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav stavba stojí na pozemku p.č.: 195/6 zapsané na LV č. 106, pro k.ú. Klikov, obec Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec			

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru objektu bydlení, zem.stavby a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 18.3.2022 mezi 11:00-11:45

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Klikov je vesnice v okrese Jindřichův Hradec, část města Suchdol nad Lužnicí. Klikov leží mimo hlavní dopravní trasy, v blízkosti říčky Dračice. V roce 2011 zde trvale žilo 193 obyvatel. Nemá žádnou výraznou náves, domy jsou roztroušeny podél silnic.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je samostatně stojící nepodsklepený dům-bydlení s 1.NP a půdním prostorem, dále samostatně stojící stavba bez čp/če, zem.stav.-využívána jako stodola či sklad a pozemky-zahrada, zast. plocha a nádvoří nacházející se obcí Suchdol nad Lužnicí, okr. Jindřichův Hradec, umístěné v centrální části obce.

Objekt samostatně stojícího domu-bydlení je pravděpodobně nepodsklepený s 1.NP a půdním prostorem. Dům se nachází v bezprostřední blízkosti řeky Dračice, která je pravostranným přítokem Lužnice.

Obvodové zdi domu jsou založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce smíšené, střecha sedlová, krytina eternitové šablony, klempířské prvky pozink, okna dřevěná dvojíť špaletová, bleskosvod není instalován.

Předpokládaná dispozice objektu je 3+1, v současné době je dům pravděpodobně využíván k trvalému bydlení. Přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Dům prošel dílčí rekonstrukcí v rozsahu vstupních dveří a výměny několika oknem, zda a v jakém rozsahu byla provedena rekonstrukce interiéru domu nebylo možné ověřit.

Vytápění-je kotlem na TP nebo lokální kamny na TP.

Objekt je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, obecní vodovod nebo voda vlastní-ze studny, odkanalizování pravděpodobně do jímky na vlastním pozemku, plyn není. Skutečný stav připojení na dostupné inženýrské sítě nebylo možné ověřit.

Stáří domu: cca 120 let.

Dále je součástí ocenění samostatně stojící stavba bez čp/če, zem.stav, využívána jako stodola či sklad. Jedná se o samostatně stojící objekt s 2.NP. Svislé konstrukce kombinovány 1.NP zděné smíšené a 2.NP dřevěné, střecha sedlová, krytina eternitové šablony. Objekt je převážně v původním stavu bez rekonstrukce. Odhadované stáří objektu: cca 120 let.

Dále jsou součástí ocenění celkem 6 přilehlých pozemků, druhu zahrady p.č. 192/2, 192/3, 192/4, 195/3, 195/4, 195/5 o celkové výměře 859m<sup>2</sup>. Využití některých těchto pozemků je omezeno větší svažitostí či bezprostřední blízkostí toku řeky Dračice. Nyní je využíván a udržován pravděpodobně obcí jako veřejná zeleň.

Oceňovaný soubor nemovitostí je oplocený pouze částečně ze severovýchodní strany od obecní zpevněné komunikace. Dále je možný a pravděpodobně využívaný přístup z jižní strany přes pouze částečně zpevněné pozemky jiných vlastníků s konečným nutným přístupem přes lávku pouze pro pěší přes řeku Dračici.

<b>DŮM</b>			
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>3+1</b>	<b>Cca 140</b>	<b>1124</b>	<b>Cca196</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
<b>Konstrukce</b>	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
<b>Vytápění:</b>	Lokální kamny na TP(možná kotlem na TP s rozvodem do radiátorů)-neověřeno				
<b>Přípojky</b>	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" 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

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
<b>Poloha v obci</b>	Objekt k bydlení se nachází v centrální části obce Klikov u řeky Dračice				
<b>Počet obyvatel</b>					
<b>Okolí:</b>	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):</b>	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I/24(E49)	<input type="checkbox"/> silnice II/III			

#### **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 -

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" 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
Přístup z jižní strany-přes více pozemků jiných vlastníků a přes pěší lávku přes řeku Dračici		

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
ANO	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
ANO	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

- nemovitost k rekonstrukci
- minimální občanská vybavenost v obci
- oceňovaný podíl 1/2

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.790.000,-Kč – 4.790.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného spektra a to na **3.000.000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/2

1.500.000 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.