

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.56/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Volduchy č.p. 14
Katastrální údaje:	Obec: Volduchy, Katastrální území: Volduchy LV: 223
Pozemky:	p.č. St. 416, p.č. 417
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:	RD Volduchy, č.p. 14		
Adresa nemovitosti	Volduchy 14, 338 22 Volduchy		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 416	o výměře 399m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Volduchy, č.p. 14, rod.dům		
	stavba stojí na pozemku p.č.: St. 416		
	pozemek p.č. 417	o výměře 279m ²	zahrada
	zapsané na LV č. 223, pro k.ú. Volduchy, obec Volduchy, okres Rokycany		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 22.3.2022 mezi 13:00-13:30

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Volduchy se nachází asi 4 km severovýchodně od Rokycan v okrese Rokycany v Plzeňském kraji. Žije v ní přibližně 1 200 obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům, stodola a zahrada nacházející se obci Volduchy, okr. Rokycany. Obec Volduchy se nachází asi 4 km severovýchodně od Rokycan.

Rodinný dům č.p. 14 je pravděpodobně nepodsklepený s 1.NP a půdním prostorem. Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce smíšené bez izolací, střecha sedlová, krytina pálená taška, okna dřevěná špaletová - dvojíta.

Předpokládaná dispozice RD je 2+1., zda je dům v době místního šetření využíván k trvalému bydlení či rekreačním účelům nebylo možné ověřit. Zároveň nebyly ověřeny ani skutečné obytné dispozice domu.

Stavebně technický stav domu je dobrý s prováděnou pouze dílčí průběžnou údržbou. Většina stavebních prvků domu je převážně původní. V rámci historicky proběhlých oprav provedena oprava komínů. Klempířské prvky pozink průběžně udržovány a funkční, bleskosvod neinstalován.

Vytápění-pravděpodobně lokální na TP.

Odhadované stáří domu cca 110 let.

RD je připojen či lze připojit rozvod elektrické energie, vodu z řadu(či studny na vlastním pozemku), odkanalizování do jímky na vlastním pozemku(možnost připojení na veř. kanalizaci), plyn není. Skutečný stav připojených inženýrských sítí nebyl ověřen.

Součástí je i objekt stodoly s dřevěnými vraty navazující z pravé části domu a dále vedlejší samostatný dřevěný objekt kůlny.

Součástí jsou i navazující pozemky p.č. St. 416 a pozemek p.č. 417. Nezastavěné části pozemků jsou využívány jako zahrady. Celý areál je oplocený.

Přes komunikaci před domem se nachází Voldušský rybník a ze zadní části domu je v těsné blízkosti regulované koryto potoka.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
2+1	cca 85	399	cca 151

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☐ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	☐ kámen
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	Pravděpodobně lokální na TP				
Přípojky	☒ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

- na jaké inženýrské síti je skutečně připojeno nebylo neověřeno

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☒ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v širším středu obce.				
Počet obyvatel					
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice D5	☒ silnice II/232, II/605		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ 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	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
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

- nemovitost k částečné 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 2.920.000,-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 spodní 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.