

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.57/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Kolín č.p. 596
Katastrální údaje:	Obec: Kolín, Katastrální území: Kolín LV: 3779
Pozemky:	p.č. St. 3235, p.č. 2567/105
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: 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 Kolín II, č.p. 596		
Adresa nemovitosti	Štítarská 596, Kolín II, 28002 Kolín		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 3235	o výměře 258m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Kolín II, č.p. 596, rod.dům		
	stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3235		
	pozemek p.č. 2567/105	o výměře 335m ²	zahrada
	zapsané na LV č. 3779, pro k.ú. Kolín, obec Kolín, okres Kolín		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 29.3.2022 mezi 13:30-14:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Kolín je město na východě Středočeského kraje ležící na řece Labi a obec s rozšířenou působností. Žije zde přibližně 32 tisíc obyvatel a má rozlohu 35 km² s průměrnou nadmořskou výškou 220 metrů. Leží asi 60 km východně od Prahy na obou březích Labe.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům a zahrada nacházející se obci Kolín, okr. Kolín. Obec Předmětné nemovitosti se nacházejí v západní části města.

Jedná se o rodinný dům(dále jen dům) se 3.NP a půdním prostorem. Oceňovaný dům je levou částí dvoudomu. Obvodové zdi a svislé konstrukce zděné cihlové, střecha valbová, krytina pálená taška, okna: 2.NP-plastová 2 skla, 3.NP a podkroví-špaletová-dvojitá, dřevěná.

Předpokládaná dispozice RD: 1.NP: technické zázemí domu, garáž, 2.NP: BJ 4+1, 3.NP: BJ 4+1, část půdního prostoru je upravena k obytným účelům 1+kk, v současné době je 1.NP a 2.NP využíváno k trvalému bydlení. Přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Stavebně technický stav domu je dobrý s prováděnou průběžnou údržbou, dům pravděpodobně prošel dílčí rekonstrukcí 2.NP v rozsahu výměny oken a interiéru v neověřeném rozsahu. Ostatní stavební části domu jako klempířské prvky-pozink, střecha, střešní krytina, komíny jsou průběžně udržovány ve funkčním a zachovalém stavu, bleskosvod není instalován.

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

Stáří domu: cca 65 let.

RD je pravděpodobně připojen nebo lze připojit na všechny inženýrské sítě - rozvod elektrické energie, vodovodní řad, veřejná kanalizace, plyn-rozvod před domem.

Součástí je i zahrada pozemek p.č. 2567/105 o výměře 335 m² ležící za domem a navazující na pozemek p.č. St. 3235 z části zastavěné rod. domem. Pozemek zahrady je udržovaný a z větší části se zatravněným povrhem.

Celý areál je chráněn proti vstupu udržovaným oplocením.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
2. a 3. NP: 4+1 podkroví 1+kk	cca 200	258	cca 150

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(plyn) s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input 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 síti 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 západní části obce Kolín.				
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 checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/III	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 1/3

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
- + vyhledávaná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl 1/3

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 5.990.000,-Kč – 8.570.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střenění hodnotě zmíněného spektra a to na **7.500.000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/3

2.500.000 Kč

Oceněno ke dni 05.04.2022

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.