

# *Odhad obvyklé ceny nemovité věci*

## *č.58/2022*



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD Lazníky č.p. 133</b>
Katastrální údaje:	Obec: Lazníky, Katastrální území: Lazníky LV:216
Pozemky:	p.č. St. 139
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:	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b> Čimická 780/61, 18100 Praha 8	IČ:29135419 DIČ: CZ29135419
---------	--	--------------------------------

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>NEMORADAR s.r.o.</b> Čimická 780/61, 181 00, Praha 8 Čimice	IČ: 05117089
---------	---	--------------

<b>ÚČEL Odhadu:</b>	<b>Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.</b>
---------------------	---

Počet stran: 6 stran      Počet příloh: 12 stran

Oceňeno 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 - Lazníky, č.p. 133, rod.dům		
Adresa nemovitosti	Lazníky 133, 75125 Lazníky		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 139	o výměře 189m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Lazníky, č.p. 133, rod.dům		
	stavba stojí na pozemku p.č.: St. 139		
	zapsané na LV č. 216, pro k.ú. Lazníky, obec Lazníky, okres Přerov		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a pozemku z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 23.3.2022 mezi 15:30-16:00

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Lazníky jsou obec ležící v okrese Přerov. Žije zde 542 obyvatel a jejich katastrální území má rozlohu 303 ha.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům, se stodolou a pozemkem nacházející se obci Lazníky, okr. Přerov, ležící v severní části obce.

Dům je pravděpodobně nepodsklepený s 1.NP a podkrovním prostorem. Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce zděné cihlové, střecha sedlová, krytina ploché pálené tašky, okna plastová dvojitě sklo, předokenní žaluzie.

Předpokládaná dispozice RD je 2+1., v současné době asi využíván k trvalému bydlení. Přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Stavebně technický stav je průměrný s dílčí údržbou, krovy i střecha krytina převážně původní, klempířské prvky pozink., bleskosvod neinstalován.

Vytápění-pravděpodobně lokální na TP(popř. kotlem na TP s rozvodem do radiátorů). Nebylo možné ověřit.

Provedené rekonstrukce: z jedné strany domu provedena výměna plast. oken a instalace předokenních plast. žaluzií a dále nová vápenná fasáda.

Stáří domu: cca 85 let.

Celý areál pozemku se stavbami je oplocený.

RD je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda pravděpodobně studna(nebyla ověřeno umístění), odkanalizování pravděpodobně do jímky na vlastním pozemku. Skutečný stav na jaké inženýrské síti je dům připojený nebylo možné ověřit.

## DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
asi 2+1	cca 80	189	cca 140

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<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		
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	Dům se 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 checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice D1, I/47	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/436			

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	

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 spjatá o oceňovaným podílem

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

- minimální občanská vybavenost
- oceňovaný podíl 1/3
- RD k částečné rekonstrukci

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.290.000,-Kč – 3.150.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutí k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při spodní hodnotě zmíněného spektra a to na **1.300.000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/3

420.000 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.