

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.62/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 360 Jáchymov
Katastrální údaje:	Obec: Jáchymov, Katastrální území: Jáchymov LV: 179
Pozemky:	p.č. St. 537, p.č. 610
Vlastník BJ:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl 1/4
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/4

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 6.4.2022

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:	Jáchymov, č.p. 360, bydlení
Adresa nemovitosti	Palackého 360, 362 51 Jáchymov
Pozemky:	pozemek p.č. St. 537 o výměře 232 m ² zastavěná plocha a nádvoří na pozemku stojí stavba: Jáchymov, č.p. 360, bydlení
Stavby:	pozemek p.č. 610 o výměře 210 m ² zahrada Jáchymov, č.p. 360 bydlení St. 537 zapsané na LV č. 179, pro k.ú. Jáchymov, obec Jáchymov, okres Karlovy Vary

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru domu a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 22.3.2022 mezi 9:30-10:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Jáchymov je lázeňské město v okrese Karlovy Vary, nedaleko hranic s Německem, 7 km od hraničního přechodu Boží Dar. Žije v něm přibližně 2 400 obyvatel. Historické jádro Jáchymova z šestnáctého století je dnes městskou památkovou zónou. Jedná se o ucelený soubor goticko - renesančních patricijských domů. Ve městě se nachází několik lázeňských domů, jsou zde i jedny z nejunikátnějších lázní na světě, kde se léčí přímým ozařováním. V okolí Jáchymova je i několik lyžařských vleků, sjezdových a běžkařských tratí a občas se tu konají i závody v lyžařském orientačním běhu. Ve městě je jediný celoroční aquapark v Krušných horách. Přibližně 3 km od Jáchymova se nachází dolní stanice sedačkové lanovky na Klínovec.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je objekt k bydlení užívaný k bydlení dále samostatně stojící objekt, stodola a zahrada nacházející se obci Jáchymov, okr. Karlovy Vary. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru obce obce Jáchymov.

Dům je pravděpodobně nepodsklepený se 2.NP a půdním prostorem. Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce smíšené, střecha sedlová, krytina eternit, okna dřevěná špaletová-jednoduchá, vstupní dveře-dřevěná, okna s dveře jsou poškozena či chybí zcela, klempířské prvky pozink-zanedbaném stavu či zcela chybí v zadní části domu, bleskosvod není instalován. Vnitřní prostory domu jsou ve značně zdevastovaném stavu. Místní šetření proběhlo v rámci možností pouze v rozsahu exteriéru domu a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků.

Předpokládaná dispozice RD je v 1.NP: 1+1, WC, koupelna a ve 2.NP: 3 pokoje. Přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Stavebně technický stav domu je špatný v zanedbaném stavu delší dobu již bez jakékoliv údržby. Zjevná poškození či zhoršený stav stavebně technických prvků: fasáda chybí ze štítové strany a zadní části domu, poškození střešní kratiny či klempířských prvků, částečně chybí, střecha i svislé konstrukce jsou poškozovány i výskytem rostoucích náletových dřevin.

Vytápění aktuálně nefunkční – původní stav pravděpodobně kotlem na TP s rozvodem do radiátorů či lokální na TP.

Dům není již delší dobu nikým obydlený je celkově ve velmi zanedbaném stavu a bez předchozí rekonstrukce není možné jeho další využití.

Stáří domu: cca 120 let.

RD lze připojit na rozvod elektrické energie, vodovodní řad, plyn v dosahu, odkanalizování je pravděpodobně do veřejné kanalizace. Skutečný stav připojení inženýrských sítí nebylo ověřeno.

Za domem navazují svažitě pozemky část pozemku St. 537 a dále pozemek p.č. 610-zahrady. Tyto pozemky jsou využívány jako dvůr a z větší části jako zahrada. Celý areál je oplocený.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha m ²	Pozemky m ²	Zastavěná plocha m ²
1.NP: 1+1 2.NP: 3 pokoje	Cca 120	442	cca 85

Skutečné obytné dispozice nebylo možné ověřit

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:	Aktuálně chybí-původní stav pravděpodobně kotlem na TP s rozvodem do radiátorů nebo lokální na TP				
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 sítě je skutečně připojeno nebylo neověřeno

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v širší centrální části obce..				
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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I/25, I/12(E442)	<input type="checkbox"/> 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	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)
ANO	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

- Pozemky za domem velmi svažité, částečně terasy – možné riziko – zatopení při silných deštích

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV spjatá s 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
ANO	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
ANO	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

- oceňovaný podíl ¼
- nemovitost ke kompletní rekonstrukci

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.599.000,-Kč – 2.290.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlídnutím k slabým a silným stránkám (převážně zhoršenému stavebně-technickému stavu) nemovitosti určujeme obvyklou cenu pod spodní hodnotou zmíněného spektra a to na **900.000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/4

225.000 Kč

Oceněno ke dni 06.04.2022

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.