

# *Odhad obvyklé ceny nemovité věci*

**č.63/2022**



## **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD č.p. 1 Strakov</b>
Katastrální údaje:	Obec: Strakov, Katastrální území: Strakov LV: 14
Pozemky:	p.č. St. 6, p.č. 2, p.č. 3, p.č. 168
Vlastník BJ:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl 1/8
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/8

## **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

Ocenoáno 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:	RD Strakov, č.p. 1		
Adresa nemovitosti	Strakov 1, 57001 Strakov		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 6	o výměře	1688m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Strakov, č.p. 1, rod. dům		
	stavba stojí na pozemku p.č. St. 6		
	pozemek p.č. 2	o výměře	722m <sup>2</sup> zahrada
	pozemek p.č. 3	o výměře	82m <sup>2</sup> zahrada
	pozemek p.č. 168	o výměře	2144m <sup>2</sup> zahrada
	zapsané na LV č. 14, pro k.ú. Strakov, obec Strakov, okres Svitavy		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 24.3.2022 mezi 11:00-11:30

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Strakov se nachází v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Žije zde 247obyvatel.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům a pozemků zahrady nacházející se obci Strakov, okr. Svitavy. Nemovitosti se leží v severozápadní části obce.

Dům je pravděpodobně částečně podsklepený se 2.NP a půdním prostorem. Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce smíšené, střecha polovalbová, krytina eternit šablony, okna dřevěná špaletová dvojitá, klempířské prvky pozin., bleskosvod není instalován.

Předpokládaná dispozice RD 1.NP: 3+1, WC, koupelna, 2.NP: 3 pokoje, v současné době je dům využíván k trvalému bydlení. Přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Stavebně technický stav domu je zhoršený údržba je prováděna pouze nepravidelně a v dílčím rozsahu.

Vytápění-pravděpodobně na lokálně na TP.

Stáří domu: cca 140 let.

RD je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda veřejná, odkanalizování pravděpodobně do jímky na vlastním pozemku, plyn není. Skutečný stav na jaké inženýrské síť je dům připojený nebylo možné ověřit.

Na pozemku p.č. St. 6 stojí RD a dále stavba bývalého chléva(či stodoly) a zbořeniště menší stavby-bez možné identifikace pův. užití.

Dále je součástí ocenění pozemky č.p. 2 a č.p. 3 – zahrady. Tyto pozemky jsou přilehlé k uvedeným stavebním objektům.

Poslední součástí je pozemek p.č. 168, zahrada o výměře 2144m<sup>2</sup>. Tento pozemek leží cca 100 m severovýchodně od oceňovaných stavebních objektů. Pozemek je severovýchodně svažité u jeho jihozápadní hranice vede zpevněná komunikace místního významu. Pozemek je z části zatravněný a na části je nepravidelný stromový porost.

**DŮM**

<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.NP: 3+1 2.NP: 3 pokoje	cca 360	1688	cca 280

**KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ**

Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené c	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Pravděpodobně lokální na TP				
Přípojky	<input 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

**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 severozápadní 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 I/35(E442)	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/358, II/359, II/360	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

RIZIKO	Popis rizika
ANO	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

Na LV zapsáno Věcné břemeno bytu pro Mylerová Blažena – aktuálnost tohoto VB nebyla zjištěna. Toto VB není v obvyklé ceně zohledněno.

### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
ANO	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 1/8
- nemovitost k částečné rekonstrukci
- minimální občanská vybavenost

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 3.200.000,-Kč – 5.900.000,-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 **4.000.000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/8

500.000 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.