

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.65/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Hluboké Mašůvky, č.p. 123**
Katastrální údaje: Obec: Hluboké Mašůvky, Katastrální území: Hluboké Mašůvky LV: 123
Pozemky: p.č. St. 10/1
Vlastník BJ: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl 5/6
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 5/6

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 7.4.2022

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 Hluboké Mašůvky, č.p. 123
Adresa nemovitosti	Hluboké Mašůvky 123, 67152 Hluboké Mašůvky
Pozemky:	pozemek p.č. St. 10/1 o výměře 232m ² zastavěná plocha a nádvoří Součástí je stavba: Hluboké Mašůvky, č.p. 123, rod.dům stavba stojí na pozemku p.č.: St. 10/1 zapsané na LV č. 123, pro k.ú. Hluboké Mašůvky, obec Hluboké Mašůvky, okres Znojmo

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a pozemku z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 31.3.2022 mezi 9:30-10:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Hluboké Mašůvky je obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Žije zde 868 obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům s pozemkem nacházející se obci Hluboké Mašůvky, okr. Znojmo. Obec Hluboké Mašůvky leží asi 8 km severně od Znojma. Předmětné nemovitosti leží v jihovýchodní části obce. Rodinný dům je nepodsklepený s 1.NP a 1.PP. Jedná se o dům stojící v terénu s různou výškou terénu z obou stran domu. Dům je se vstupem z úrovně 1.NP a z interiéru pravděpodobně po schodišti je přístupné 1.PP. Předpokládaná dispozice RD je v 1.NP 2+kk a 1 pokoj v 1.PP., přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Z místního šetření nebylo možné ověřit ani stav, zda je dům aktuálně využíván k bydlení či je prázdný.

Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce smíšené, střecha plochá, krytina plechová-pozink, okna plastová se 2 skly, klempířské prvky pozink, bleskosvod není instalován.

Stavebně technický stav domu je zhoršený již bez prováděné údržby. Odhadem cca před 10-15 lety proběhla dílčí rekonstrukce domu v rozsahu: části fasády, výměny oken za plastová-se 2 skly a provedením výměny klempířských prvků v pozinku. Funkčnost dvou komínů nebylo možné ověřit.

Vytápění-pravděpodobně lokální na TP.

Stáří původní stavby nelze odhadnout, ale současné stavební provedení domu po celkové přestavbě je odhadováno, že bylo provedeno cca před 40 lety.

Rodinný dům je připojen nebo lze připojit pravděpodobně na všechny inženýrské sítě: rozvod elektrické energie(aktuálně je demontovaný elektroměr), možné připojení na vodovodní řad(či studna na vlastním pozemku), odkanalizování do jímky na vlastním pozemku či možné připojení na veřejnou kanalizaci, plyn na hranici pozemku.

Na pozemku je studna, ale její stav nebyl ověřen.

Areál okolo domu a pozemku je pouze částečně oplocený, nezajištěný je přístup přes sousední pozemek jiného vlastníka ze zadní části domu v úrovni 1.PP.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
1.NP: 2+kk 1.PP: 1 pokoj	cca 50	232	cca 40

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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v jihovýchodní 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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/III			

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 –

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 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 5/6
- nemovitost k rekonstrukci
- minimální občanská vybavenost

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.590.000,-Kč – 1.870.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlídnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu pod spodní hodnotou zmíněného spektra a to na **800.000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 5/6

700.000 Kč

Oceněno ke dni 07.04.2022

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.