

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.67/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Boršov nad Vltavou č.p. 170**
Katastrální údaje: Obec: Boršov nad Vltavou, Katastrální území: Boršov nad Vltavou LV: 51
Pozemky: p.č. 533
Vlastník BJ: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl 5/12
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 5/12

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 URČENÍ 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:	Poříčí, č.p. 170, bydlení
Adresa nemovitosti	Na Planýrce 170, Poříčí, 373 82 Boršov nad Vltavou
Pozemky:	pozemek p.č. 533 o výměře 650m ² zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Poříčí, č.p. 170, bydlení
	stavba stojí na pozemku p.č.: 533
	zapsané na LV č. 51, pro k.ú. Boršov nad Vltavou, obec Boršov nad Vltavou, okres České Budějovice

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, objekt je volně přístupný, provedeno v kompletním rozsahu stavebních objektů a oceňovaných pozemků, v termínu 18.3.2022 mezi 13:00-13:30

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Poříčí je jednou ze čtyř částí obce Boršov nad Vltavou ležící v okrese České Budějovice, na pravém břehu řeky Vltavy zhruba 6 km jihojihozápadně od Českých Budějovic.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je objekt bydlení nacházející se obci Boršov nad Vltavou, okr. České Budějovice je umístěn v jižní okrajové části obce.

Dům je částečně podsklepený s 1.NP půdním prostorem. Svislé konstrukce zděné cihlové, střecha pultová, krytina eternitové šablony, okna špaletová dřevěná dvojitá, bleskosvod není instalován. Původní vytápění bylo lokální na TP, aktuálně nefunkční.

Obytná dispozice objektu k bydlení je 2+kk. V části domu je skladový prostor.

Celkový technický stav objektu není bez předchozí alespoň dílčí rekonstrukce využitelný k bydlení ani rekreačním účelům. Stav interiéru a vybavení je zanedbaném až zdevastovaném stavu.

V současné době není objekt nikým využíván k trvalému bydlení ani rekreačním účelům.

Na pozemku se nachází i samostatně stojící dřevěný objekt – skladu či dílny. Jeho technický stav je velmi špatný. Objektu chybí části stěn, střechy, dveře. Plocha nezastavěné části pozemku je v neudržovaném stavu.

Areál pozemku je volně přístupný, zbytky původního oplocení plotem z pletiva je funkční pouze z malé části pozemku.

Stáří domu: cca 80-90 let.

Z veřejných inženýrských sítí je objekt bydlení pravděpodobně připojitelný pouze na rozvod elektrické energie. Voda pravděpodobně vlastní-studna nenalezena, odpady pravděpodobně do jímky-nenalezena, plyn není. Skutečný stav na jaké inženýrské sítě je objekt připojený nebo je možné připojit nebylo ověřeno.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
2+kk	cca 55	650	cca75

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 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 či lze připojit 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 bydlení se nachází v jižní okrajové části obce Boršov nad Vltavou				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I/3(E55)	<input type="checkbox"/> silnice II/III			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input checked="" 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) - ezjištěno

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	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)
ANO	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

Pozn. v těsné blízkosti od nemovitostí vede železnice a silnice I/55(E55). Vjezd na přístupovou komunikaci k nemovitostem je možný pouze z komunikace I/55(E55) a pouze ze směru na České Budějovice

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

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.
ANO	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
- + dobrá dostupnost Českých Budějovic

Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl 5/12
- nemovitost k rekonstrukci
- blízkost železniční trati

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 2.690.000,-Kč – 5.320.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám (převážně zhoršenému stavebně technickému stavu a umístění RD) nemovitosti určíme obvyklou cenu pod spodní hodnotou zmíněného spektra a to na **1.300.000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 5/12

550.000 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.