

# ***Odhad obvyklé ceny nemovité věci***

## **č.64/2022**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost: **RD č.p. 22 Lažany**  
Katastrální údaje: Obec: Štědrá, Katastrální území: Lažany u Štědré LV: 165  
Pozemky: p.č. St. 27  
Vlastník BJ: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl 4/6  
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 4/6

### **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: 7 stran Počet příloh: 12 stran

Ocenoáno 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:	Lažany, č.p. 22, bydlení
Adresa nemovitosti	Lažany 22, 364 52 Štědrá
Pozemky:	pozemek p.č. St. 27 o výměře 582m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Lažany, č.p. 22, bydlení
	stavba stojí na pozemku p.č. St. 27
	zapsané na LV č. 165, pro k.ú. Lažany u Štědré, obec Štědrá, okres Karlovy Vary

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v kompletním rozsahu objektu domu a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 22.3.2022, 11:00-11:30

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Lažany jsou malá vesnice, část obce Štědrá v okrese Karlovy Vary. Nachází se asi jeden kilometr západně od Štědré. Žije zde osmdesát obyvatel.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je dům-bydlení nacházející se obci Štědrá, Lažany č.p. 22, okr. Karlovy Vary, umístěn v centrální části Lažan. Lažany se nachází se asi jeden kilometr západně od Štědré. Lažany prochází silnice II. tř. č. 207.

Předmětem ocenění je dům - bydlení, dále jen dům a navazující objekt stodola a samostatná stavba hospodářského využití(poslední jako chlívek). Dům je samostatně stojící, částečně podsklepený dům s 1. NP a půdním prostorem obytnou dispozicí 2+1 v 1.NP, koupelno a WC. Objekt domu má sedlovou střechu, krytina eternitové šablony, svislé konstrukce smíšené převážně cihlové, okna špaletová dřevěná – jednoduchá. Dům je prázdný, není nikým užíván k bydlení ani rekreačním účelům. Interiér domu je prázdný částečně vyklizený bez zařízení. Na zadní štítovou stranu domu navazuje objekt stodoly. Areál okolo domu a zahrady není oplozený.

Objekt byl využíván k trvalému bydlení. Vstup do domu přes nezajištěné vstupní dveře - objekt domu volně přístupný.

Stáří domu: cca 110 let.

Stavebně technický stav domu a zejména svislých konstrukcí, oken je převážně původní. Jinak je dům pouze částečně průběžně udržován. Dům není zateplen a z části je poškozena či chybí vnější omítka. Klempířské prvky okapy se svody jsou instalovány, bleskosvod instalován.

Původní vytápění pravděpodobně kotlem na TP s rozvody do radiátorů aktuálně nefunkční – chybí radiátorová tělesa a kotel.

Dům je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda (veřejná či ze studny na pozemku jiného vlastníka), odkanalizování pravděpodobně do jímky. Skutečný stav připojených sítí nebylo možné ověřit.

Přístup k nemovitostem je přes pozemek p.č. 54, jiného vlastníka, který není právně zajištěn zápisem v KN.

Ohledání bylo provedeno dne 22.3.2022. Vlastník nebyl přítomen, ohledání provedeno dle možností vč. interiéru nezajištěného volně přístupného objektu domu.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
2+1	cca 70	582	cca 100

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné, část. cihly	<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:	Původní kotlem na TP s rozvodem do radiátorů, aktuálně nefunkční, chybí.				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda pravděp. (studna na pozemku jiného vlast.)	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní -jímka	<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 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	Oceňované nemovitosti se nachází v centrální části Lažan..				
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	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/207, II/193.	silnice		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input 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 checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn přes pozemky jiného vlast.	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
p.č. 54	Jiná osoba než vlastník oceňované nemovitosti	<b>Přístup k oceňované nemovitosti není právně zajištěn</b>

## 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

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

- oceňovaný podíl 4/6
- přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka
- minimální občanská vybavenost

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.990.000,-Kč – 2.600.000,-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 **1.500.000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 4/6

1.000.000 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.