

# *Odhad obvyklé ceny nemovité věci*

**č.75/2022**



## **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>RD č.p. 218 Mikulovice</b>
Katastrální údaje:	Obec: Mikulovice, Katastrální území: Mikulovice u Jeseníka LV: 110
Pozemky:	p.č. St. 352/1
Vlastník BJ:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/2
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/2

## **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
---------	---	--------------

**ÚČEL Odhadu:** Určení obvyklé ceny nemovitostí pro potřeby objednatele.

Počet stran: 6 stran      Počet příloh: 12 stran

Oceněno ke dni 25.4.2022

## 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: Rodinný dům, Mikulovice č.p. 218  
Pozemky: p.č. St. 352/1

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Mikulovice se nachází v okrese Jeseník v Olomouckém kraji. Žije zde přibližně 2 500 obyvatel. Obec Mikulovice sousedí na východě a severu s Polskem (gmina Głuchołazy), na západě s obcemi Velké Kunčice, Hradec-Nová Ves, Písečná a Česká Ves, na jihu s městem Jeseník a na jihovýchodě s městem Zlaté Hory. Od okresního města Jeseník je vzdálena 12,5 km a od krajského města Olomouc 79 km.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je samostatně stojící částečně podsklepený jednopodlažní zděný RD se sedl. střechou, s částečně obyvat. podkrovím.

Stavebně technický stav objektu je havarijní, objekt již není delší dobu užívaný, je neobyvatelný, narušená statika objektu. Většina stavebních konstrukcí je již za hranici své životnosti.

Právní přístup zajištěn přímo z veř. komunikace, přes pozemek parc. č. 3271/3 (nezpevněná komunikace) ve vlast. obce Mikulovice.

## DŮM

Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Cca 120	1014	Cca 167

## KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ

Konstrukce	<input checked="" 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		
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input 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 síti 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 okrajové 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 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		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/III	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)
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 (podle listiny) na části nemovitosti v rozsahu dle gpl.č.946-152/2011

#### 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 obdobnými nemovitostmi se běžně obchoduje

#### Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl 1/2
- méně vyhledávaná lokalita
- zhoršený stavebně technický stav

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.390.000,-Kč –2.2900.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu pod spodní hodnotou zmíněného spektra a to na **900.000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/2

450.000 Kč

Oceněno ke dni 25.04.2022

### 6. PŘÍLOHY

#### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	2
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.