

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.80/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Kolečovice, č.p. 4**
Katastrální údaje: Obec: Kolečovice, Katastrální území: Kolečovice LV: 686
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/8

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 27.4.2022

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: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: Bydlení, Kolečovice, č.p. 4
Adresa nemovitosti Kolečovice 4, 27002 Kolečovice

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru stavby domu z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 19.4.2022 mezi 10:30-11:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Kolečovice) se nachází v okrese Rakovník, kraj Středočeský, necelých 10 km severozápadně od Rakovníka. Žije zde 808obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je objekt domu, bydlení nacházející se obci Kolečovice, okr. Kladno. Nemovitost se leží v centrální části obce.

Jedná se o samostatně stojící objekt bydlení (dále jen "dům"), pravděpodobně nepodsklepený, se 2.NP a půdním prostorem. Svislé konstrukce smíšené-převážně cihlové, střecha stanová, krytina tašková, okna plastová 2 skla, klempířské prvky pozink, bleskosvod instalován.

Obytná dispozice domu: 1.NP - BJ 3+1 a 2.NP - BJ 4+1. Obě bytové jednotky mají zajištěn samostatný oddělený vstup. Obě BJ jsou aktuálně využívány k trvalému bydlení.

Stavebně technický stav domu je spíše zhoršený z důvodu průběžně prováděné údržby pouze v nutném rozsahu. Ve zhoršeném stavebně technickém stavu je zejména střecha- krytina je na některých místech poškozená či zcela chybí, stav obou komínů zhoršený.

Vytápění-pravděpodobně na lokálně kotlem na TP samostatně pro každý byt nebo lokální na TP..

Odhadované stáří domu je asi 95 let.

Dům je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, vodovodní řad, veřejnou kanalizaci, plyn je na hranici pozemku. Skutečný stav na jaké inženýrské síti je dům připojený nebylo možné ověřit.

Objekt bydlení stojí na pozemku St. p.č. 133/1, LV 10002 jiného vlastníka. Vlastníkem pozemku je Česká republika.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Zastavěná plocha
	m ²	m ²
1.NP: 3+1 2.NP: 4+1	Cca 240	Cca 175

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 kotlem na TP s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" 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 RD připojen nebylo ověřeno

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 centrální části obce Kolečovice.				
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 checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I/61	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/227	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 checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
p.č. 133/1, LV 10002	Česká republika	

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
ANO	Stavba na cizím pozemku – vlastník ČR
NE	Dočasná stavba
NE	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
NE	Probíhající obnova operátu
NE	Přestavek
NE	Plomba
NE	Přídavné spoluvlastnictví

Pozn. stavba stojí na pozemku p.č. St. 133/1 v majetku České republiky

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
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 1/8
- minimální občanská vybavenost v obci

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.990.000,-Kč – 2.950.000,-Kč za nemovitost. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného spektra a to na **2.500.000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/8

320.000 Kč

Oceněno ke dni 27.04.2022

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.