

# Odhad obvyklé ceny nemovité věci

## č.89/2022



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>RD č.p. 75 Luže</b>
Katastrální údaje:	Obec: Luže, Katastrální území: Luže LV: 292
Pozemky:	p.č. St. 22/1
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/1
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1/1

### 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: 7 stran Počet příloh: 12 stran

Oceňeno ke dni 23.5.2022

## 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, Luže, č.p. 75
Adresa nemovitosti	Husova 75, 53854 Luže
Pozemky:	pozemek St. p.č. 22/1 o výměře 594 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Luže, č.p. 75, rod.dům
	stavba stojí na pozemku p.č.: St. 22/1
	zapsané na LV č. 292, pro k.ú. Luže, obec Luže, okres Chrudim

Místní šetření bylo provedeno v dílčím rozsahu exteriéru rodinného domu a pozemků s okolních veřejně přístupných pozemků. Šetření proběhlo v termínu 18.5.2022 mezi 16:30-17:00

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Luže se nachází v okrese Chrudim, kraj Pardubický, přibližně 18 km vjv. od Chrudimi a 6 km severozápadně od Skutče. Žije zde přibližně 2 600[1] obyvatel. Luže leží na přechodu Českomoravské vysočiny do roviny.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům a pozemky nacházející se obci Luže, okr. Chrudim. Předmětné nemovitosti se nacházejí v severozápadní části obce.

Jedná se o rodinný dům se 3.NP a podkrovím, dále je součástí severně navazující stavba se 2.NP a půdním prostorem. Západní strana obou objektů leží a v dané části vytváří přímo pravý břeh řeky Novohradky. Vzhledem ke skutečnosti, že se obě stavby nacházejí v bezprostřední blízkosti řeky lze předpokládat, že ani jedna není podsklepená.

Stavba rodinného domu je větších rozměrů. Budova je ve stavu nedokončené dílčí rekonstrukce. Předpokládaná obytná dispozice rodinného domu je v 1.NP: jedna bytová jednotka 3+1 a nebytové prostorů cca 3 místnosti, 2.NP: 2x BJ 2(3))+1, 3.NP. 2x BJ 2(3)+1 a dále podkrovím. Skutečnou dispozici domu nebylo možné ověřit. Přístup do domu je z obecního pozemku.

Dům v době místního šetření není pravděpodobně nikým využíván k trvalému bydlení.

Obvodové zdi a svislé konstrukce smíšené, střecha sedlová, okna špaletová - dřevěná, dvojitá.

Stavebně technický stav domu je zhoršený před případným dalším využíváním je nutné dokončení započaté rekonstrukce, aktuálně není prováděna žádná údržba. Skutečný stav interiéru nebylo možné při místním šetření ověřit.

Ostatní stavební části domu jako klempířské prvky-pozink ale většina nefunkční či zcela chybí, střešní krytina tašková, komíny celkem 3, bleskosvod není instalován.

Vytápění-pravděpodobně lokální na TP.

Odhadované stáří domu je cca 140 let.

Dům je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, vodovodní řad, veřejnou kanalizaci. Skutečný stav připojení sítí nebylo možné ověřit.

Součástí ocenění je i vedlejší stavba se 2.NP a podkrovím navazující severně ze zadní strana RD. Obvodové zdi a svislé konstrukce tohoto objektu jsou smíšené. Tento objekt byl pravděpodobně využíván k hospodářským účelům či jako sklad. Přístup do objektu je malý uzavřený dvůr či z RD. Stavebně technický stav tohoto vedlejšího objektu je zhoršený již bez prováděné údržby. Střeška sedlová, krytina tašková, klepířské prvky chybí, bleskosvod není instalován.

Oba stavební objekty jsou pravděpodobně v souladu se stavem zaneseným v KN.

Oba objekty jsou zajištěny proti volnému vstupu dřevěnými dveřmi či vraty. Vzhledem bezprostřední blízkosti řeky je riziko záplavy obou objektů.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.NP: BJ (2)3+1, 3 nebyt. Pokoje 2.NP: 2xBJ 3+1 3.NP: 2xBJ 3+1	Cca 450	594	Cca 210

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 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 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	RD s vedlejší stavbou se nachází v severozápadní části obce Luže.				
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/305, 356	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 –

### VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

RIZIKO	Popis rizika
	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
	Stavba na cizím pozemku
	Dočasná stavba
	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
	Probíhající obnova operátu
	Přestavek
	Plomba
	Přídavné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
ANO	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
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 zapsána 2x věcné břemeno užívání pro třetí osoby – aktuálnost věcných břemen nebyla ověřena.

**Nemovitost je oceněna jako nezatížená , věcná břemena do určení obvyklé ceny nejsou započtena!**

## Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
ANO	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

## 4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

### Silné stránky nemovitosti

- + s nemovitostmi se běžně obchoduje
- + kompletní občanská vybavenost v místě

### Slabé stránky nemovitosti

- menší občanská vybavenost v obci
- horší stavebně technický stav
- předimenzovaná stavba

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.295.000,-Kč – 3.990.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určíme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 2.500.000,-Kč.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena	2.500.000 Kč
--------------	--------------

Oceněno ke dni 23.5.2022

## 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 podepsaný 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.