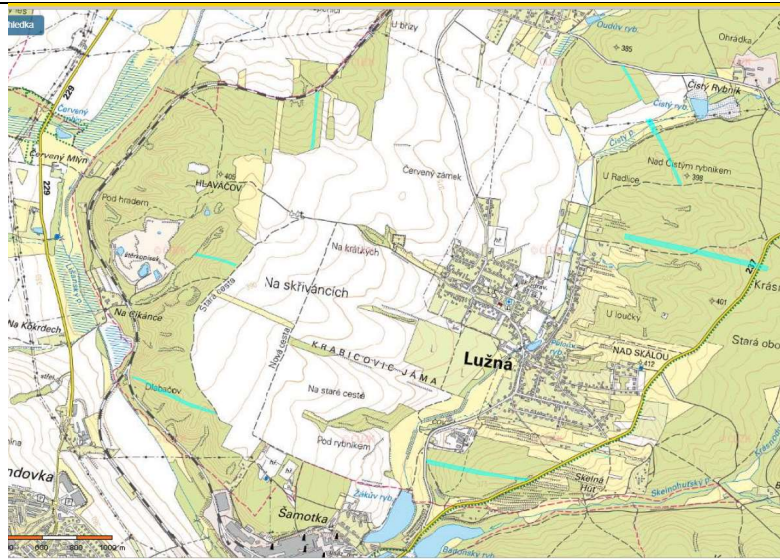


# Odhad obvyklé ceny nemovité věci č.88/2022



## NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>Soubor pozemků LV č. 713</b>
Katastrální údaje:	Obec: Lužná, Katastrální území: Lužná u Rakovníka
Pozemky:	p.č. 49/84, p.č.49/85, p.č. 49/86, p.č. 1160/1, p.č. 1172/1, p.č. 1219/45, p.č. 1219/46, 1250/14, p.č. 1250/15, p.č. 1258/12, p.č. 1265/79, p.č. 1268/13, p.č. 1434/17, p.č. 2058/59, p.č. 2058/60, p.č. 2072/66, p.č. 2093/33, p.č. 2097/41, p.č. 2164/21, p.č. 2167/1, p.č. 2169/65, p.č.2172/15, p.č. 2173/28, p.č. 2379/8, p.č. 2717
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 8/15
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 8/15

## 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: 5 stran Počet příloh: 12 stran

Oceňováno 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)

Pozemky:	p.č.49/84 o výměře 37m <sup>2</sup> – vodní plocha p.č.49/85 o výměře 88m <sup>2</sup> – vodní plocha p.č.49/86 o výměře 10m <sup>2</sup> – vodní plocha p.č. 1160/1 o výměře 12503m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 1172/1 o výměře 231m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 1219/45 o výměře 51m <sup>2</sup> – ostatní plocha p.č. 1219/46 o výměře 28m <sup>2</sup> – ostatní plocha p.č. 1250/14 o výměře 275m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 1250/15 o výměře 374m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 1258/12 o výměře 7178m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 1265/79 o výměře 3404m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 1268/13 o výměře 1411m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 1434/17 o výměře 5047m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 2058/59 o výměře 94m <sup>2</sup> – ostatní plocha p.č. 2058/60 o výměře 67m <sup>2</sup> – ostatní plocha p.č. 2072/66 o výměře 273m <sup>2</sup> – orná půda p.č. 2093/33 o výměře 116m <sup>2</sup> – ostatní plocha p.č. 2097/41 o výměře 525 m <sup>2</sup> – trvalý travní porost p.č. 2164/21 o výměře 972m <sup>2</sup> – trvalý travní porost p.č. 2167/1 o výměře 909m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 2169/65 o výměře 6183m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č.2172/15 o výměře 24851m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 2173/28 o výměře 3362m <sup>2</sup> – lesní pozemek p.č. 2379/8 o výměře 109m <sup>2</sup> – orná půda p.č. 2717 o výměře 1929m <sup>2</sup> – lesní pozemek
----------	---

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Lužná je obec ve Středočeském kraji, okrese Rakovník, spadající do mikroregionu Poddžbánsko. Obec leží při severozápadním okraji CHKO Křivoklátsko, v severovýchodním sousedství města Rakovníka. Žije zde přibližně 1 900 obyvatel.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je soubor pozemků zapsaný na LV č. 713 v katastru obce Lužná. Pozemky převážně netvoří funkční celek. Pro ocenění jsou pozemky rozděleny do dvou kategorií a to na lesní pozemky a ostatní pozemky.

## 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 –

### 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 pjatá 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

## 4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

### Silné stránky nemovitosti

+ s nemovitostmi se běžně obchoduje

### Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl 8/15

- omezený okruh zájemců

V lokalitě jsou pozemky obdobné lesní pozemky obchodovány v intervalu od 25kč/m<sup>2</sup>– 28,-Kč/m<sup>2</sup>. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 27kč/m<sup>2</sup>. **Obvyklá cena lesních pozemků 1.820.000,-**

U ostatních pozemků určujeme jednotkou cenu na 20kč/m<sup>2</sup>. **Obvyklá cena 52.000,-**  
**Obvyklá cena celkem 1.870.000,-**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 8/15	990.000 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.