

# Odhad obvyklé ceny nemovité věci

## č.85/2022



### NEMOVITOST:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Nemovitost:        | <b>RD č.p. 318 Drnholec</b>   |
| Katastrální údaje: | Obec: Drnholec, Katastrální území: Drnholec LV: 282                                 |
| Pozemky:           | p.č. 767  |
| Vlastník stavby:   | MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 5/6 |
| Vlastník pozemku:  | MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 5/6 |

### OBJEDNATEL

|         |  |                                |
|---------|--|--------------------------------|
| Adresa: | <b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b><br>Čimická 780/61, 18100 Praha 8 | IČ:29135419<br>DIČ: CZ29135419 |
|---------|--|--------------------------------|

### ZHOTOVITEL

|         |   |              |
|---------|---|--------------|
| Adresa: | <b>NEMORADAR s.r.o.</b><br>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

Ocenoáno ke dni 17.5.2022

## 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:        | RD Drnholec, č.p. 318   |          |   |
| Adresa nemovitosti | Lidická 318/25, 69183 Drnholec  |          |   |
| Pozemky:           | pozemek p.č. 767  | o výměře | 629 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří |
|                    | Součástí je stavba: Drnholec, č.p. 318, rod.dům                       |          |   |
|                    | stavba stojí na pozemku p.č. 767                                      |          |   |
|                    | zapsané na LV č. 282, pro k.ú. Drnholec, obec Drnholec, okres Břeclav |          |   |

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a pozemku z okolních veřejně přístupných pozemků a ze sousedních pozemků jiného vlastníka(nalevo), který za své přítomnosti umožnil prohlídku exteriéru oceňovaného domu a ostatních staveb vč. zahrady. Šetření proběhlo v termínu 9.5.2022 mezi 15:15-15:45

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Drnholec je městys v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji, 12 km severozápadně od Mikulova na levém břehu Dyje. Žije zde přibližně 1 800 obyvatel.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům se zahradou nacházející se obci Drnholec, okr. Břeclav je umístěn v severovýchodní části obce.

Jedná se o krajní řadový, nepodsklepený rodinný dům s 1.NP a půdním prostorem. Předpokládaná dispozice RD je 2+1 v 1.NP. V současné době je pravděpodobně příležitostně využíván spoluvlastníkem k bydlení. Skutečné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Svislé konstrukce zděné převážně cihlové, střecha sedlová, krytina tašková, okna dřevěná špaletová dvojitá. Dům je bez zateplení, fasáda vápenná, komín v dobrém stavu, klempířské prvky pozink-částečně nefunkční, bleskosvod není instalován.

Celkový stavebně technický stav domu je spíše horší díky minimálně prováděné průběžné údržbě.

V zadní části za domem navazují stavby hospodářského využití jako skladu a dílny. Stavebně technický stav těchto staveb je výrazně zhoršený bez prováděné údržby.

Vytápění je pravděpodobně lokální na TP.

RD je připojen nebo lze připojit na všechny inženýrské sítě - rozvod elektrické energie, voda veřejná, odkanalizování pravděpodobně do jímky na zahradě s možností připojení do veřejné kanalizace, plyn lze připojit.

Předpokládané stáří rodinného domu je cca 115 let.

Pozemek p.č. 767 o výměře 629 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří je z části zastavěn oceňovanými stavbami RD a hospodářských staveb. Nezastavěná část je využívána jako zahrada většinou s travnatým povrchem a několika stromy. Stav nezastavěné části pozemku není udržován či jen v minimálním rozsahu. Přístup na nezastavěné pozemky je z domu ze zadní části nebo bránou ze západní strany pozemku.

## DŮM

| Dispozice | Podlahová plocha<br>m <sup>2</sup> | Pozemky<br>m <sup>2</sup> | Zastavěná plocha<br>m <sup>2</sup> |
|-----------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 1.NP: 2+1 | Cca 95                             | 629                       | Cca 240                            |

- skutečné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit

| KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ |  |  |  |                                   |                                |
|--------------------------------|--|--|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| Konstrukce                     | <input checked="" type="checkbox"/> zděné              | <input type="checkbox"/> betonové                      | <input type="checkbox"/> montované       | <input 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 checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní | <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná |  |                                   |                                |
|                                | <input checked="" type="checkbox"/> elektro            | <input type="checkbox"/> telefon                       | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> rekreace | <input type="checkbox"/> Volný objekt |

| POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST              |   |  |   |                                       |                                  |
|--|---|--|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| Poloha v obci                            | Objekt k bydlení se nachází v severovýchodní části obce Drnholec. |  |   |                                       |                                  |
| 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/414 |   |                                       |                                  |

| 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   |
|--------|--|
| 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                                 |
|--------|--|
| ANO    | 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 5/6
- zhoršený stavebně technický stav nemovitostí

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.390.000,-Kč – 2.190.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určíme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 1.650.000,-Kč.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 5/6

1.400.000 Kč

Oceněno ke dni 17.5.2022

## 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.