

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.94/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 59 + zemědělská stavba a pozemky
Katastrální údaje:	Obec: Martiněves, Katastrální území: Charvatce u Martiněvsi LV: 479
Pozemky:	p.č. St. 119/1 ,p.č. St. 119/2, p.č. St. 119/5, p.č. St. 280, p.č. St. 281, p.č. St. 282, p.č. St. 283
Vlastník stavby:	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:	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: 9 stran Počet příloh: 12 stran

Oceněno ke dni 9.6.2022

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

Předmětem ocenění je rodinný dům, zemědělská stavba a pozemky nacházející se obci Martiněves, část obce Charvatce, okr. Litoměřice. Předmětné nemovitosti se nacházejí ve východní části Martiněvsi části obce Charvatce.

Veškeré oceňované nemovitosti se nacházejí v areálu bývalého vepřína. Jedná se o objekt domu "bydlení" pravděpodobně nepodsklepeného se 2.NP a půdním prostorem.

Předpokládané dispozice interiéru domu:

1.NP: 4 místnosti, aktuálně využívané jako nebytové prostory k podnikání (kanceláře),

2.NP: BJ – cca 3(4)+1. Skutečné dispozice ani stav interiéru domu nebylo možné při místním šetření ověřit.

Obvodové zdi a svislé konstrukce zděné smíšené, střecha sedlová, krytina tašková, okna dřevěná špaletová zdvojená.



Ostatní stavební části domu klempířské prvky-pozink, střecha, střešní krytina, bleskosvod je instalován. Vytápění-je pravděpodobně lokální na TP.

Celkový stavebně technický stav domu je zhoršený, prováděná průběžnou údržba pouze v minimálním rozsahu.

Odhadované stáří domu je cca 70 let.

Objekt k bydlení je pravděpodobně připojen či lze připojit na rozvod elektrické energie, vodovodní řad, veřejnou kanalizaci a plyn.

Součástí ocenění jsou i další stavební objekty:

Na objekt domu navazuje nepodsklepená stavba s 1.NP využívaná pravděpodobně jako dílny a menší garáže.



Dále je součástí stavba bez čp/če, zem.stavba, stojící na pozemku St. 119/1. Jedná se o část zemědělského stavby se 3.NP a půdním prostorem. Tento objekt byl historicky využíván pro skladování asi jako sýpka.



Dále je součástí část nezapsané stavby na pozemku p.č. 119/2. Jedná se o stavbu stodoly aktuálně využívané jako sklad či garáž.



Další součástí ocenění jsou pozemky, na nichž stojí stavby jiných vlastníků.
Jedná se o tyto pozemky:

St. 119/5

249 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 547



St. 282

819 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 547



St. 283

533 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 547



St. 280

524 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 561



St. 281

393 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 561



Celý areál je chráněný proti vstupu udržovaným oplocením.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
1.NP: 4 místn. 2.NP:	Cca 120	5618	Cca 166

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☐ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	☐ kámen
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	pravděpodobně kotlem na TP(plyn) s rozvodem do radiátorů				

Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

- na jaké inženýrské síti je nemovitost skutečně připojeno nebylo ověřeno

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☐ bydlení	☐ pronájem	☒ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází ve východní části Martiněvsi části obce Charvatce.				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD		☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	☒ dálnice/silnice I		☒ silnice II/III	Silnice—	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ 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
ANO	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	Přídatné 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

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
ANO	Na pozemcích jsou stavby jiných vlastníků

4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

+ s nemovitostmi se běžně obchoduje

Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl ½
- omezený okruh zájemců

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od

1.590.000,-Kč – 2.9900.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při sspodní hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 1.600.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 1/2

800.000 Kč

Oceněno ke dni 9.6.2022

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.