

# *Odhad obvyklé ceny nemovité věci*

## *č.98/2022*



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost: **RD č.p. 31 Libočany**  
Katastrální údaje: Obec: Libočany, Katastrální území: Libočany LV: 162  
Pozemky: p.č. St. 28/1, p.č. 22/1, p.č. 22/3  
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 45/56  
Vlastník pozemku: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 45/56

### **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 21.3.2022

## 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:	Libočany, č.p. 31, bydlení
Adresa nemovitosti	Libočany 31, 43975 Libočany
Pozemky:	p.č. St. 28/1, p.č. 22/1, p.č. 22/3

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru domu a pozemků z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 30.5.2022 mezi 12:00-12:30

## MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Libočany se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní 533 obyvatel. Ve vzdálenosti 3 km východně leží město Žatec, 13 km jihozápadně město Podbořany, 17 km severozápadně město Chomutov a 18 km západně město Kadaň.

## CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je objekt domu "bydlení" a pozemků nacházející se obci Libočany, okr. Louny. Oceňované nemovitosti se nacházejí v jihovýchodní části obce Libočany.

Jedná se o objekt bydlení (dále jen "dům") pravděpodobně částečně podsklepený s 1.NP a půdním prostorem.

Předpokládaná obytná dispozice domu je 4+1. Skutečné dispozice a stav interiéru nebylo možné ověřit. Dům je pravděpodobně využíván k trvalému bydlení.

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

Stavebně technický stav domu je ve výrazně zhoršeném, zanedbaném stavebně technickém stavu, již delší dobu bez provádění průběžné údržby, stav interiéru bude asi také zhoršený, skutečný stav nebylo možné ověřit. Ostatní stavební části domu klempířské prvky-zcela chybí, celkem 3 komíny ve zhoršeném stavu, bleskosvod není instalován.

Vytápění-je pravděpodobně lokální na TP. Ohřev teplé užitkové vody pravděpodobně el. bojlerem.

Odhadované stáří domu je cca 140 let.

Dům je pravděpodobně připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, vodovodní řad, vlastní jímka, plyn není. Na jaké síť je dům skutečně připojený nebylo ověřeno.

Součástí ocenění jsou i vedlejší objekty 2 zahradní sklady, zahradní altán nacházející se na navazujících pozemcích p.č. 22/1, zahrada o výměře 1176m<sup>2</sup> a na pozemku p.č. 22/3, zahrada o výměře 768m<sup>2</sup>.

Jižní hranice pozemku p.č. 22/3 je v blízkosti levého břehu říčky Liboc. Z tohoto důvodu je zvýšené riziko záplavy obou zahradních pozemků.

**DŮM**

<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>4+1</b>	<b>Cca 150</b>	<b>336</b>	<b>Cca 220</b>

**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 checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- na jaké inženýrské síti je RD skutečně připojeno 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	Objekt k bydlení se nachází v jihovýchodní části obce Libočany.				
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 checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice D7, I/27	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/225	Silnice—		

**PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM**

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace-šterk. povrch	<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
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území
nezjištěno	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
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 45/56
- stavebně technický stav

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 2.750.000,-Kč – 4.300.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlednutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 3.100.000,-Kč.

## **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

### **Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti**

<b>Obvyklá cena id 45/56</b>	<b>2.500.000 Kč</b>
------------------------------	---------------------

Oceněno ke dni 9.6.2022

## **6. PŘÍLOHY**

### **Seznam podkladů a příloh**

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
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.