

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.91/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD č.p. 56 Nahý Újezdec
Katastrální údaje:	Obec: Chodský Újezd, Katastrální území: Nahý Újezdec LV: 8
Pozemky:	p.č. St. 65, p.č. 1524, p.č. p.č. 1527
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 2/3
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 2/3

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: 7 stran Počet příloh: 12 stran

Oceněno ke dni 8.6.2022

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

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	Nahý Újezdec, č.p. 56, rodinný dům		
Adresa nemovitosti	Nahý Újezdec 56, 34815 Chodský Újezd		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 65	o výměře 3509m ²	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Nahý Újezdec, č.p. 56, rod.dům		
	stavba stojí na pozemku p.č.: St. 65		
	pozemek p.č. 1524	o výměře 3406m ²	zahrada
	pozemek p.č. 1527	o výměře 9551m ²	trvalý travní porost
	zapsané na LV č. 8, pro k.ú. Nahý Újezdec, obec Chodský Újezd, okres Tachov		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru domu(bydlení) a pozemků, v termínu 3.6.2022 mezi 13:00-13:30

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Nahý Újezdec je malá vesnice, část obce Chodský Újezd v okrese Tachov. Nachází se asi 5,5 km na jihovýchod od Chodského Újezdu. Prochází zde silnice II/198. Je zde evidováno 44 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 150 obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu, jiné stavby a pozemků nacházející se obci Chodský Újezd, část obce Nahý Újezdec, okr. Tachov. Oceňované nemovitosti se nacházejí na samotě cca 700m severozápadně od obydlené části Nahého Újezdce.

Jedná se o objekt rodinného domu (dále jen "dům") asi bývalé zemědělské usedlosti "Josefův Dvůr". Aktuální stav domu spíše vystihuje stav zbořeniště bývalého rodinného domu. Původní dům byl samostatně stojící rodinný dům, pravděpodobně nepodsklepený s 1. NP a půdním prostorem.

Předpokládaná obytná dispozice domu byla pravděpodobně 3+kk, na obytnou část domu navazovala hospodářská část pravděpodobně využívána jako stáj pro zvířata a část jako sklad. Zbořeniště domu je ve stavu fatálního poškození vč. včetně patrného poškození části domu požárem.

Zbytky stavby původního domu nejsou ve využitelném stavebně technickém stavu bez totální rekonstrukce či spíše zvažování likvidace zbořeniště a stavby nového domu.

Zůstaly zbytky svislých konstrukcí, které jsou zděné smíšené, krovy, střecha i krytina jsou z převážné části poškozeny v rozsahu bez možnosti opravy dílčím způsobem.

Stav interiéru je zcela zdemolovaný a z větší části zasypán stavební sutí či jinými odpadky.

Odhadované stáří domu je cca 150 let.

Na jaké inženýrské síti byl či by bylo možné objekt v budoucnu připojit nebylo ověřeno. Je pravděpodobné, že většina sítí by vzhledem k lokalitě musela být řešena lokálně v rámci vlastní studny, domovní ČOV. Z místního šetření vizuálně patrné nejbližší vedení el. sítě cca 200m od nemovitostí, ale bližší parametry sítě neověřovány.

Součástí ocenění je zboření stodoly nacházející se v severní okrajové části na pozemku p.č. St. 65. Stavebně technický stav tohoto objektu neumožňuje žádné užité využití.

Součástí ocenění jsou tyto pozemky:

Pozemek č.p.St 65, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3509 m². Na části tohoto pozemku jsou zbytky staveb.

Dále pozemek p.č. 1524, zahrada o výměře 3406 m². Pozemek je zatravněný s porostem různých stromů. Celkový stav pozemku je zanedbaný a dlouhodobě neudržovaný.

Poslední je pozemek p.č. 1527, trvalý travní porost o výměře 9551 m². Pozemek je zatravněný vč. výskytu náletových dřevin. Pozemek není dlouhodobě udržovaný.

Celý oceňovaný areál je volně přístupný bez oplození.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
zboření		16466	Cca 230

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" 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:					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- na jaké inženýrské sítě je možné připojit, nebylo zjištěno

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	Oceňované nemovitosti se nachází cca 700m severozápadně od obydlené části Nahého Újezdce.				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" 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/198	Silnice—	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> jiná komunikace
<input 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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nachází cca 700m severozápadně od obydlené části Nahého Újezdce.				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" 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/198	silnice	

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	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)
ANO	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.
ANO	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
ANO	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 2/3
- stavby v dezolátním stavu
- minimální občanská vybavenost v místě

Vzhledem k dezolátnímu stavu staveb jsou oceněny pouze pozemky a to:

p.č. St 65, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3509 m² jednotková cena 800kč/m² **obvyklá cena 2.800.000,-**

p.č. 1524, zahrada o výměře 3406 m² jednotková cena 100kč/m² **obvyklá cena 340.000,-**

p.č. 1527, trvalý travní porost o výměře 9551 m² jednotková cena 50kč/m² **obvyklá cena 480.000,-**

Obvyklá cena celkem 3.620.000,-

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 2/3

2.500.000 Kč

Oceněno ke dni 8.6.2022

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 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.