

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.99/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	zem.used Podmyče, č.p. 14
Katastrální údaje:	Obec: Podmyče, Katastrální území: Podmyče LV: 60
Pozemky:	p.č. 6,p.č. 7
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: 6 stran Počet příloh: 12 stran

Oceněno ke dni 10.6.2022

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:	Zem.Usedl.-Podmyče,, č.p. 14
Adresa nemovitosti	Podmyče 14, 67106 Podmyče
Pozemky:	p.č. 6, p.č. 7

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru stavby zemědělské usedlosti, ostatních vedlejších staveb a zahrady z okolních pozemků, v termínu 6.6.2022 mezi 14:00-14:30.

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Podmyče se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji. Žije zde 112 obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zemědělská usedlost (dále jen "dům"), jiné vedlejší stavby(stodola) a pozemky nacházející se obci Podmyče, okr. Znojmo. Nemovitosti leží v severní okrajové části obce Podmyče.

Jedná se o samostatně stojící dům, pravděpodobně částečně podsklepený s 1.NP a půdním prostorem. Předpokládána obytná dispozice domu: pravděpodobně 3+1. Přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Svislé konstrukce smíšené, střecha polovalba a sedlová nad hospodářskou částí stavby, krytina z části vlnitá lepenka nad obytnou částí a nad hospodářskou částí stavby asi původní tašková, okna dřevěná zdvojená, fasáda obytné části domu je zateplená, klempířské prvky pozink, část chybí, bleskosvod neinstalován.

Celkový stavebně technický stav domu je dobrý, ale některé prvky jsou již více opotřebené např., krytina z vlnité lepenky. Průběžná údržba je zatím prováděna v základním nezbytném rozsahu.

Vytápění je pravděpodobně ústřední s kotlem na TP s rozvodem do radiátorů.

V současné době je dům pravděpodobně využíván k rekreačním účelům či trvalému bydlení, což nebylo možné ověřit.

Na obytnou část navazují prostory dříve zemědělsky využívaných částí domu. Část byla pravděpodobně rekonstruována a rozšířila obytný prostor. Zbývající část cca 2/3 směrem do zahrady zůstaly ve stavu hospodářského využití chlívků či skladů nebo dílny.

Odhadované stáří objektu zemědělské usedlosti je cca 110 let.

Dům je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda – vlastní studna, kanalizace – jímka na vlastním pozemku, plyn není. Stav a skutečně připojené sítě nebylo možné ověřit.

Dále je předmětem ocenění samostatně stojící zděná stavba stodoly, která stojí na pozemku p.č. St. 6. Na tomto pozemku dále stojí dřevěný přístřešek, který byl pravděpodobně využíván jako kryté parkovací stání.

Součástí jsou tyto pozemky pozemek p.č. St. 6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m². Z větší části je tento pozemek zastavěn oceňovanými stavebními objekty.

Dále jde pozemek p.č. 7, zahrada o výměře 651 m². Tento pozemek navazuje ze severní strany pozemku p.č. St. 6. Pozemek zahrady je zatravněný s porostem vzrostlých ovocných stromů. Zahrada již delší dobu není průběžně udržována.

Celý areál okolo domu a pozemků je zajištěný proti vstupu funkčním oplocením.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
3+1	Cca100	1296	Cca 200

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☐ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	☐ kámen
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	pravděpodobně ústředním kotlem na TP s rozvodem do radiátorů.				
Přípojky	☒ voda vlastní	☐ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

- na jaké inženýrské sítě je nemovitost skutečně připojena nebylo ověřeno

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v severní okrajové části obce Podmyče.				
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/398		

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
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)
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 – Věcné břemeno podle listiny)
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

4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

+ s nemovitostmi se běžně obchoduje

Slabé stránky nemovitosti

- oceňovaný podíl ½
- minimální občanská vybavenost v obci

V lokalitě jsou nemovitosti obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 2.090.000,-Kč – 3.900.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutí k slabým a silným stránkám nemovitosti určíme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 2.400.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 1/2

1.200.000 Kč

Oceněno ke dni 10.6.2022

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.