

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.32/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Pakoslav č.p. 12
Katastrální údaje:	Obec: Třemošná, Katastrální území: Třemošná Číslo LV: 1542
Pozemky:	p.č. St. 12, p.č. 20
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: 7 stran Počet příloh: 7 stran

Oceněno ke dni 15.3.2022

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

SOUHRN

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Pakoslav č.p. 12		
Adresa nemovitosti	Pakoslav 12, 33036 Křelovice		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 12	o výměře 1303 m2	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Pakoslav, č.p. 12, rod.dům		
	stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12		
	pozemek p.č. 20	o výměře 1023 m2	zahrada
	zapsané na LV č. 81, pro k.ú. Pakoslav, obec Křelovice, okres Plzeň-sever		

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 1.3.2022 mezi 13:30-14:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Křelovice se nachází v okrese Plzeň-sever v Plzeňském kraji asi patnáct kilometrů od lázeňského městečka Konstantinovy Lázně, 27 kilometrů od Plzně a patnáct kilometrů od města Stříbra. V obci žije 234obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům užívaný k bydlení dále samostatně stojící objekt, stodola a zahrada nacházející se obci Křelovice, část obce Pakoslav, okr. Plzeň-sever, č.o. Pakoslav se nachází asi 1,5km západně od obce Křelovice.

Rodinný dům vpravo s č.p. 12 je pravděpodobně nepodsklepený s 1.NP a půdním prostorem. Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce převážně smíšené, střecha sedlová, krytina eternit, okna dřevěná špaletová.

Předpokládaná dispozice RD je 3+1., v současné době využíván k trvalému bydlení jedním ze spoluvlastníků, přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Stavebně technický stav domu je dobrý s prováděnou průběžnou údržbou, dům pravděpodobně prošel rekonstrukcí cca před 40 lety v rozsahu přístavby verandy, dílčích rekonstrukcí interiéru, střechy a oken. V rámci historicky proběhlých oprav provedena výměna střešní krytiny aktuálně eternit, klempířské prvky pozink průběžně udržovány a funkční, oprava komínu, bleskosvod neinstalován.

Vytápění-pravděpodobně kotlem na TP (nebo plyn) s rozvodem do radiátorů.

Stáří domu: cca 100 let.

RD je připojen rozvod elektrické energie, voda vlastní ze studny na vlastním pozemku, odkanalizování do jímky na vlastním pozemku(neověřeno), plyn není.

Součástí je i objekt v levé části dvora, vedlejší samostatný zděný objekt s 1.NP a půdním prostorem. Tento objekt není evidován jako stavba k bydlení byť historicky asi byl využíván k bydlení popř. jako výměnek.

Obvodové zdi tohoto objektu jsou založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce smíšené, střecha sedlová, krytina eternit, okna původní dřevěná špaletová.

V zadní části dvora za domy je stavba dvou navázaných stodol. Za stodolami je pozemek zahrady. Celý areál je oplocený.

DŮM		
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky
	m ²	m ²
Cca 3+1	Cca 106	2326

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

- na jaké inženýrské síti je skutečně připojeno nebylo neověřeno

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v severní části Pakoslavi.				
Počet obyvatel					
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	☐ 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) -

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 v severní části Pakoslavi.				
Počet obyvatel					
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	☐ silnice	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 –

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

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

4. KOMENTÁŘ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Silné stránky nemovitosti

+ s nemovitostmi se běžně obchoduje

Slabé stránky nemovitosti

- menší občanská vybavenost v obci
- velikost objektu

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 3.500.000,-Kč – 5.350.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při horní hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 5.000.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 1/2

2.500.000 Kč

Oceněno ke dni 15.3.2022

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.