

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.34/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	stavba Výrov č.p. 22
Katastrální údaje:	Obec: Výrov, Katastrální území: Výrov u Kralovic LV: 111
Pozemky:	p.č. St. 43, p.č. 24/2, p.č.
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: 13 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 Výrov č.p. 22		
Adresa nemovitosti	Výrov 22, 33141 Výrov		
Pozemky:	pozemek p.č. St. 43	o výměře 1043 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Výrov, č.p. 22, bydlení			
stavba stojí na pozemku p.č.: St. 43			
	pozemek p.č. 24/2	o výměře 100 m ²	ostatní plocha
	pozemek p.č. 1036	o výměře 773 m ²	zahrada
zapsané na LV č. 111, pro k.ú. Výrov u Kralovic, obec Výrov, okres Plzeň-sever			

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD a zahrady z předmětných pozemků a okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 1.3.2022 mezi 10:30-11:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Výrov je obec ležící 2,5 km jihozápadně od Kralovic v části okresu Plzeň-sever. Žije zde 455 obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt domu, který není zaevidován v souladu v KN, dále samostatně stojící dům: Výrov, č.p. 22 – naposledy využíván jako stodola, zahrada a pozemku ost. plochy nacházející se obci Výrov, okr. Plzeň-sever, umístěné v jihovýchodní části obce.

Objekt samostatně stojícího domu nezapsaného v KN v souladu posledním užíváním k bydlení či rekreačním účelům. Objekt je pravděpodobně nepodsklepený s 1.NP a půdním prostorem. Obvodové zdi založeny na kamenných pasech, svislé konstrukce smíšené, střecha sedlová, krytina pálená taška, okna dřevěná dvojité špaletová.

Předpokládaná dispozice objektu je 2+1(2+kk)., v současné době je dům prázdný, pravděpodobně není využíván k trvalému bydlení ani rekreačním účelům. Přesné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Dům prošel dílčí rekonstrukcí střechy v rozsahu laťování a výměny střešní krytiny, oprava komína, provedena instalace bleskosvodů. Klempířské prvky nejsou instalovány. Rekonstrukce interiéru nebyly provedeny.

Vytápění-je lokální kamny na TP.

Objekt je připojen nebo lze připojit na rozvod elektrické energie, voda vlastní(ze studny na vlastním pozemku), možnost připojení i na veřejný vodovod-neověřeno, odkanalizování pravděpodobně do jímky na vlastním pozemku(neověřeno), plyn na hranici pozemku.

Stáří domu: cca 120 let.

Součástí je samostatně stojící stavba: Výrov č.p. 22, bydlení. Jedná se o samostatně stojící zděný cihlový objekt s 1.NP a půdním prostorem. Původně byl asi využíván k bydlení. Nyní je v zanedbaném stavu a využíván jako stodola. Stáří objektu: cca 110 let.

Dále je součástí samostatní pozemek p.č. 24/2, ost. plocha o výměře 100 m². Její využití bude značně omezeno polohou pod elektrickým vedením. Nyní je využíván a udržován pravděpodobně obcí jako veřejná zeleň.

Poslední součástí ocenění je samostatný pozemek p.č. 1036, zahrada o výměře 776 m². Tento pozemek se nachází cca 70m jižně od stavebních objektů výše uvedených. Jedná se o pozemek dlouhodobě neudržovaný

s porostem náletových křovin a stromů. Na pozemku se nacházejí zbytky 2 menších samostatně stojících dřevěných staveb s původním využitím jako hospodářské zahradní objekty (sklady či chlívký).

Žádný oceňovaných pozemků není oplocený a všechny jsou volně přístupné z přilehlé komunikace s asfaltovým povrchem.

DŮM	
Dispozice	Pozemky
	m ²
2+1(2+kk)	1916

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené část. pískovec	☐ kámen
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	Lokální kamny na TP				
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 jihovýchodní části obce Výrov.				
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 I/27		☐ 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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaná RD leží v centrální části Horního Studence				
Počet obyvatel	455				
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/27	☒ 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	

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	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
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

- menší občanská vybavenost v obci
- špatný stavebně technický stav
- stavba nezapsána v KN

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.200.000,-Kč –3.120.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při spodní hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 1.200.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 1/2

600.000 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	2
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.