

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.37/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD čp. 235 Měřín
Katastrální údaje:	Obec: Měřín, Katastrální území: Měřín LV: 373
Pozemky:	p.č. 679, p.č. 711, p.č. 712
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1 / 4
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 1 / 4

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

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Měřín č.p. 235			
Adresa nemovitosti	Náměstí 235, 594 42 Měřín			
Pozemky:	pozemek p.č. 679	o výměře	31 m2	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: bez čp/če, garáž			
	stavba stojí na pozemku p.č. 679			
	pozemek p.č. 711	o výměře	201 m2	zastavěná plocha a nádvoří
	Součástí je stavba: Měřín, č.p. 235, rod.dům			
	stavba stojí na pozemku p.č. 711			
pozemek p.č. 712	o výměře	419 m2	zahrada	
zapsané na LV č. 373, pro k.ú. Měřín, obec Měřín, okres Žďár nad Sázavou				

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu exteriéru RD, zahrady a garáže z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 3.3.2022 mezi 9:00-9:30

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Měřín je městys na západě Moravy ležící v Kraji Vysočina v okrese Žďár nad Sázavou při dálnici D1 vzdálený 10 km severozápadně od Velkého Meziříčí a 22 km východně od Jihlavy. Žije zde přibližně 2 000 obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je rodinný dům se zahradou a samostatně stojící garáž vše nacházející se obci Měřín, okr. Žďár nad Sázavou je umístěn v centrální části obce.

Jedná se o řadový, pravděpodobně částečně podsklepený rodinný dům se 2.NP a půdním prostorem. Předpokládaná dispozice RD je 2x 2+1 (či 3+1 ve 2.NP). V současné době je pravděpodobně využíván k trvalému bydlení. Skutečné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit.

Svislé konstrukce zděné cihlové, střecha sedlová, krytina eternit, okna dřevěná špaletová dvojí. Dům je bez zateplení, fasáda břízlolit, komín v dobrém stavu, klempířské prvky pozink-průběžně udržované, bleskosvod není instalován.

Celkový stavebně technický stav domu je dobrý s průběžně prováděnou průběžnou údržbou.

V zadní části za domem je pravděpodobně uzavřený menší dvůr s hospodářskými stavbami dílny či skladu.

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

RD je připojen nebo lze připojit na všechny inženýrské sítě - rozvod elektrické energie, voda veřejná, odkanalizování do veřejné kanalizace, plyn připojen.

Předpokládané stáří rodinného domu je cca 70 let.

Dále je předmětem ocenění parcela p.č. 712 o výměře 419 m2, zahrada. Tento pozemek se nachází za RD a navazuje severovýchodně na parcelu p.č. 711. Pozemek je průběžně udržován jako zahrada s travním porostem a nacházejí se na něm ovocné stromy.

Součástí předmětu ocenění je garáž stojící cca 200m severozápadně od RD. Jedná se o levou část dvougaráže. Konstrukce garáže je z prefabrikového monolitu - železobetonové konstrukce. Vrata-plechová, dvoukřídlá. Střecha s mírným sklonem ošetřena pouze asfaltovým nátěrem, klempířské prvky nejsou. Celkový stavebně technický stav je dobrý a průběžně udržovaný. Přístup ke garáži je z asfaltové obecní komunikace.

DŮM			
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
1.NP: BJ 2+1 2.NP: BJ 3+1	Cca 160	651	Cca 95

- skutečné obytné dispozice domu nebylo možné ověřit

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ smíšené část. pískovec	☐ kámen
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	pravděpodobně kotlem na TP (či plyn) 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 centrální části obce Měřín.				
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 D1		☒ silnice II/602, II/348, II/349		

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

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 –

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
Ano	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

Věcné břemeno (podle listiny) – služebnosti svobodného průjezdu a odjezdu hlavními vraty přes dvůr domu č.p. 125 na dvorek domu č.p. 235. Oprávnění pro parcela: 711 k parcela 713

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
- + dobrá dostupnost D1

Slabé stránky nemovitosti

- menší občanská vybavenost v obci

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 2.650.000,-Kč – 4.750.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určujeme obvyklou cenu při střední hodnotě zmíněného cenového spektra a to na 3.500.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id. 1/4

870.000 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.