

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.7/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení č.p. 32
Katastrální údaje:	Obec: Krnsko, Katastrální území: Krnsko, Číslo LV: 107
Pozemky:	St. 25
Vlastník stavby:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 6/7
Vlastník pozemku:	MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, podíl 6/7

8/10
2/10
8/10
2/10

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 21.1.2022

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:	Objekt k bydlení č.p. 32
Adresa nemovitosti	Krnsko, č. p. 32; objekt k bydlení
Pozemky:	St. 25

Místní šetření: Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 16.1.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Krnsko se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá se pět kilometrů jihozápadně od Mladé Boleslavi. Žije zde 572 obyvatel. Obcí protéká řeka Jizera, na které je zde také postaven jez. Nad krnským údolím se v obci Jizerní Vtelně nachází novorenesanční zámek Stránov. Do obce vede silnice III. třídy. Okrajem vesnice (u viaduktu) prochází silnice I/16 Mělník – Mladá Boleslav – Jičín. Obec Krnsko leží na železniční trati 070 Praha - Mladá Boleslav - Turnov.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 32 je pravděpodobně nepodsklepený, samostatně stojící objekt s jedním NP. Nemovitost je zděný objekt se sedlovou střechou s krytinou z tašek. Objekt je vystavěn na kamenných základových pasech, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), strop nad I. NP pravděpodobně dřevěný rovný. Krov je dřevěný vaznicový, zastřešení je řešeno taškovou střešní krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, na větší části objektu chybí. Vnitřní omítky předpokládány vápenné hladké, fasáda vápenná, poškozená. Dveře vstupní dřevěné, int. Pravděpodobně dřevěné, hladké. Okna jsou dřevěná, zdvojená, částečně chybějí, nebo jsou poškozená. Podlahy betonové nebo dřevěné. Vytápění pravděpodobně původně lokální, dnes pravděpodobně bez funkčního zdroje. Rozvod TUV i SV nezjištěn, funkčnost neprovedena. Odkanalizování pravděpodobně do vlastní jímky, na pozemku nenalezena. Objekt je napojen, nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu (dle CUZK.cz) - vše odpojeno. Vstup do nemovitosti přes verandu ze dvora. Na pozemcích další stavba, využívaná původně jako sklad nebo kolna, stavba zohledněna a oceněna v celkové ceně obvyklé. Celkový stav nemovitosti je dlouhodobě neudržovaný, k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti, k datu ocenění je objekt neobyvatelný.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Pozemek	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ²
2+1	Cca 60	203	Cca 90

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	☐ kámen
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	lokální vytápění na TP				
Přípojky	☐ voda vlastní	☐ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

- inženýrské sítě voda a kanalizace – skutečnost nebyla ověřena

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

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 -

Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Předmět ocenění k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňovaná RD leží v severní okrajové části obce..				
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. tř.	☒ silnice II. Tř.	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) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele – Ne

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
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

+ lokalita nedaleko Mladé Boleslavi

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k celkové rekonstrukci
- umístění ve svahu
- zhoršený přístup k objektu
- min. občanská vybavenost v obci

V lokalitě jsou objekty obdobné dispozice a stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 1.250.000,-Kč – 2.190.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s nabízenými nebo realizovanými obchody a k přihlédnutí k slabým a silným stránkám předmětu ocenění určujeme obvyklou cenu při použití koeficientu 0,7 na 1.200.000,-Kč a podíl 6/7 potom 1.000.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena podílu 6/7	1.000.000,- Kč
-------------------------	----------------

Oceněno ke dni 21.1.2022

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY , MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4
POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI	2

Osvědčení:

Výše podepsaná znalecká kancelář tímto 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.