

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

č.86/2022



NEMOVITOST:

Nemovitost: **Jiná stavba Arnultovice, č.e. 811**
Katastrální údaje: Obec: Nový Bor, Katastrální území: Arnultovice u Nového LV: 2026
Vlastník stavby: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvlastnický podíl: 9/10

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: 6 stran Počet příloh: 12 stran

Oceněno ke dni 17.5.2022

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:	Jiná st., č.e. 811, Arnultovice
Adresa nemovitosti	U Vodárny ev. č. 811, 473 01 Nový Bor - Arnultovice
Pozemky:	Stavba: Arnultovice, č.e. 811, jiná st. stavba stojí na pozemku p.č.: 1505/27, LV 2667 zapsané na LV č. 2026, pro k.ú. Arnultovice u Nového, obec Nový Bor, okres Česká Lípa

Místní šetření: vlastník nebyl přítomen, provedeno dle možností v dílčím rozsahu pouze střechy částí objektu, jiná st. ze vzdálenosti 100m. z okolních veřejně přístupných pozemků, v termínu 5.4.2022 mezi 12:30-13:00

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Arnultovice je část města Nový Bor v okrese Česká Lípa, původně samostatná vesnice. Od Nového Boru ji odděluje silnice E442, stavebně je s Novým Borem zcela spojena. Je zde evidováno 950 adres. Trvale zde žije 3698 obyvatel.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je jiná st. v zahrádkářské koloni(dále chatka)., č.e. 811 nacházející se v obci Nový Bor-Arnultovice, okr. Česká Lípa. Objekt zahradní chatky se nachází v zajištěném prostoru ČZS ZO, U vodárny, Nový Bor-Arnultovice. Část obce Arnultovice se nachází asi 1 km severně od Nového Boru.

Jiná stavba, č.e. 811 stojí na pozemku p.č. 1505/27, LV 2667 jiného vlastníka. Tento objekt je užíván jako zahradní chatka je pravděpodobně nepodsklepený s 1.NP. Stavba je pravděpodobně založena na základové betonové desce, svíslé konstrukce jsou pravděpodobně dřevěné, střecha sedlová, krytina asfaltová lepenka, klempířské prvky z pozinku, okna dřevěná jednoduchá.

Předpokládaná dispozice chatky je 1+kk., v současné době je pravděpodobně využívána k rekreačním účelům v letním období. Přesné dispozice interiéru nebylo možné ověřit.

Stavebně technický stav chatky je dobrý s prováděnou průběžnou údržbou.

Vytápění není nebo je pouze formou elektrického přímotopu. Nebylo možné ověřit.

Odhadované stáří chatky: je cca 30 let.

Chatka je pravděpodobně připojena pouze na rozvod elektrické energie. Na jaké inženýrské síti je objekt připojený či lze připojit nebylo ověřeno.

Objekt chatky stojí na pozemku jiného vlastníka a to platí i o okolních pozemcích kolem chatky.

Celý areál zahrádkářské osady je oplocený a je přístupný pravděpodobně pouze členům ČZS ZO, U vodárny, Nový Bor-Arnultovice.

DŮM

Dispozice	Podlahová plocha	Zastavěná plocha
	m ²	m ²
jiná st., č.e. 811	Cca16	stavba stojí na pozemku p.č.: 1505/27, LV 2667 v majetku jiného vlastníka

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	<input type="checkbox"/> kámen
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Pravděpodobně kotlem na TP s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

- na jaké inženýrské sítě je skutečně připojeno nebylo neověřeno

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Objekt jiné st., č.e. 811, užívaný jako zahradní chatka se nachází v severní části obce Arnultovice.				
Počet obyvatel					
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II/III		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input checked="" type="checkbox"/> 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
ANO	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

- stavba stojí na pozemku p.č.: 1505/27, LV 2667

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 spjaté s oceňovaným podílem

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

- oceňovaný podíl 9/10
- stavba stojící na cizím pozemku
- právně nezajištěn přístup

V lokalitě jsou pozemky obdobné dispozice a o stavebně-technického stavu obchodovány v intervalu od 450.000,-Kč – 599.000,-Kč za objekt. Na základě porovnání s realizovanými obchody a k přihlédnutím k slabým a silným stránkám nemovitosti určíme obvyklou cenu pod spodní hodnotou zmíněného cenového spektra a to na 300.000,-Kč.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Obvyklá cena id 9/10

250.000 Kč

Oceněno ke dni 17.5.2022

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.