

Znalecký posudek

č. 1235 – 35/15

o ceně obvyklé nemovitosti, bytu – bytové jednotky číslo 978/7 vymezené v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. ve 3. NP sekce obytného domu č. p. 978, 979 a 1094 v ulici Palackého, na pozemcích parcelní číslo St. 1466, St. 1467 a St. 1712, katastrální území Polná, obec Polná, okres Jihlava se spoluvlastnickým podílem na pozemku a společných prostorách 5579/237308.

Objednatel posudku : DRS IMMO, a. s.
Lazy VII 5583
760 01 Zlín
IČ: 26285011

Účel posudku : Znalecká činnost v souvislosti s právními úkony občanů a právnických osob

Úkol znalce: Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky číslo 978/7, k. ú. Polná pro dobrovolnou dražbu

Posudek vypracoval : Ing. František Kavina, znalec,
bytem Červené domky 42, 586 01 Jihlava

Datum místního šetření : 24. 5. 2015

Datum, ke kterému je provedeno ocenění : 31. 5. 2015

Použitá oceňovací metoda: Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním jednotkové ceny podlahové plochy srovnatelných nemovitostí v čase a místě.

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Jihlavě dne 31. 5. 2015

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

2. Posudek – ocenění nemovitostí

Přehled oceňovaných nemovitostí:

- 2.1 Byt ve vícebytovém domě se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemcích

2.1 Byt ve vícebytovém domě - bytová jednotka č. 978/7

2.1.1 Popis obytného domu a bytu

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází ve 3. NP šestipodlažního obytného domu na sídlišti Palackého ulice, č. p. 978, 979 a 1094, č. bytové jednotky 978/7. Bytový dům č. p. 978, 979 a 1094 je typové panelové výstavby, podsklepený s nástavbou 5. NP s mansardovou střechou na pozemcích parcelní číslo St. 1466, St. 1467 a St. 1712, které jsou ve spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek. Půdorysně je ve tvaru obdélníku se třemi sekcemi s vlastními vchody. Dům je v užívání od roku 1978.

1. podzemní podlaží – je pod úrovní terénu na jižním svahu. Dispozičně jsou v 1. PP umístěny společné prostory s prostorem schodiště. Vstup do obytného domu je vchodem na mezipodestě mezi 1. PP a 1. NP. Další 1. NP až 4. NP mají stejnou dispozici. V 5. NP je nová vestavba s byty z roku 2000. Schodišťový prostor zahrnuje vstupy do jednotlivých bytů v nadzemních podlažích. Schodiště je železobetonové s teracovou povrchovou úpravou a s ocelovým zábradlím.

Základové pasy jsou opatřeny izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou montované ze železobetonových panelů s povrchovou úpravou panelů ve fasádě venkovními omítkami. Vnitřní povrchy jsou opatřeny vápenocementovými štukovými omítkami. Stropy jsou provedeny ve všech podlažích ze železobetonových stropních desek. Podlahy jsou vesměs s povrchovou úpravou z betonové mazaniny s PVC nebo s keramickou dlažbou. Vchodové dveře v 1. NP jsou dvoukřídlé, plastové, prosklené. U bytů jsou vstupní dveře dřevěné dýhované náplňové, dveře bytové jsou hladké nebo dýhované plné nebo zasklené. Sklepní okna v 1. NP jsou plastová, v bytě a ostatních podlažích plastová s izolačním dvojsklem. Bytové jednotky jsou vybaveny prefabrikovanými balkony a lodžii v prostoru schodiště. Dům není vybaven výtahem. Výměna oken a instalací byla provedena v roce 2000.

Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Elektroinstalace je světelná. Objekt má vodovodní, kanalizační, elektro a plynovodní přípojku z veřejné sítě. Ohřev teplé vody a topení jsou zajištěny centrálně ze společné plynové kotelny.

V oceňovaném bytě je původní montované instalační jádro s koupelnou a splachovacím WC, rozvody ZTI a původními zařizovacími předměty. V pokojích jsou podlahy s krytinou z PVC a kobercem. V kuchyni je původní kuchyňská linka s digestoří a plynový sporák. Bytová jednotka je v původním stavu s nezbytnou údržbou. Z ostatního vybavení je proveden zvonkový rozvod a společná anténa.

2.1.2 Byt č. 978/7 velikosti 2 + 1 je situovaný ve 3. NP.

Jednotka se skládá :

WC	0,90 m ²
koupelna	2,50 m ²
chodba	6,70 m ²

pokoj 1	14,40 m ²
pokoj 2	16,40 m ²
komora	2,80 m ²
kuchyň	12,30 m ²
sklep	2,20 m ² koef. 0,50
balkón	2,40 m ² koef. 0,50

Celková výměra započitatelné podlahové plochy s příslušenstvím je 58,30 m²

Vybavení náležející k bytové jednotce:

a) umyvadlo	1 ks
b) WC mísa	1 ks
c) vana	1 ks
d) radiátory ÚT	4 ks
e) ventilátory	2 ks

Součástí bytu jsou dále

- podlaha včetně krytiny
- nenosné příčky
- vstupní a vnitřní dveře a okna
- veškeré vnitřní rozvody - vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod.
- vnitřní elektrické rozvody včetně zásuvek, jističů světla

Předmět převodu vlastnického práva je ohraničen :

- vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství, umístěného mimo byt (sklep, komora), včetně zárubně
- hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a elektrickými pojistkami pro byt

2.1.3 Zjištění typu stavby podle přílohy č. 2

Jedná se o budovu typu J – typové

- byty a nebytové prostory v domech vícebytových typových

Závěr: Objekt je bytovým domem dle vyhl. č. 83/1976 Sb. ve znění vyhlášky č. 45/1979 Sb. a vyhlášky č. 376/1992 Sb., § 40 – stavby pro bydlení jsou bytové domy, u nichž převažuje funkce bydlení.

Více než 1/2 podlahové plochy všech místností je určena k bydlení.

2.1.4 Stavební pozemky ve spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek

Pozemky zastavěné bytovým domem se spoluvlastnickým podílem 5579/237308

Parcela č. St. 1466	zastavěná plocha a nádvoří	214 m ²
Parcela č. St. 1467	zastavěná plocha a nádvoří	210 m ²
Parcela č. St. 1712	zastavěná plocha a nádvoří	229 m ²

2.1.5 Zjištěná rizika dle listu vlastnictví č. 2541, bytové jednotky č. 978/7, pro katastrální území Polná, obec Polná – nejsou uvažována.

- a) Dle předloženého LV č. 2541 pro k. ú. Polná ze dne 3. 2. 2015 vážne na oceňované nemovitosti bytové jednotce č. 978/7 pro k. ú. Polná zástavní právo smluvní ve

prospěch UNIDEBT Czech, SE dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 21. 9. 2012

- b) Dle předloženého LV č. 2541 pro k. ú. Polná ze dne 3. 2. 2015 vázne na oceňované nemovitosti bytové jednotce č. 978/7 pro k. ú. Polná rozhodnutí o úpadku dle usnesení insolventního soudu o úpadku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. 12. 2013

2.1.6 Hodnocení trhu

Trh s nemovitostmi v Polné prožívá oživení, proto u bytů je převis poptávky nad nabídkou.

2.1.7 Porovnávací metoda zjištění ceny obvyklé

Porovnávací hodnota je stanovena porovnáním jednotkové ceny podlahové plochy srovnatelných nemovitostí v čase a místě

Použiji odhadní ceny z databáze znalce nebo nabídkové prodejní ceny z internetové inzerce na serveru SReality ponížené o 10 až 20 % dle standardu vybavení a stavebně technického stavu porovnávané nemovitosti

- a) Byt 3+1 v osobním vlastnictví, obec Polná, ulice Tyršova. Zděný, udržovaný a částečně rekonstruovaný byt ve 2. NP zděného domu s dvorem, nová plastová okna, vlastní plynové topení a ohřev vody, výměra PP bytu je 90,90 m², orientace - sever - jih. Odhadní cena 1 500 000 Kč. Užitná plocha 90,90 m².

Jednotková cena podlahové plochy za m² je 16 501 Kč/m² po úpravě koeficientem 0,9 (zděný byt) je rovna 14 851 Kč/m²

- b) K prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví, v přízemí zděného bytového domu, který se nachází v klidné části města. V posledních třech letech proběhla rekonstrukce domu i bytu. V bytě zděná koupelna, původní okna byla koncem roku 2014 vyměněna za plastová vč. žaluzií, došlo k zateplení bočních stran domu, nové omítky a jiné. Po pravé straně vstupní části chodby jsou řešeny vestavěné skříně. Součástí bytu je sklep. Vytápění bytu je zajišťováno vlastním ústředním topením s plynovým kotlem. Nabídková cena 1 145 000 Kč. Užitná plocha 68 m².

Jednotková cena podlahové plochy za m² je 16 838 Kč/m² po úpravě koeficientem 0,85 je rovna 14 313 Kč/m².

- c) K prodeji udržovaný byt 1+1 ve 4. patře panelového domu bez výtahu. K dispozici zánovní kuchyňská linka, koupelna (původní umakartové jádro), možnost využívat lodžii v mezipatře a sklep. Nabídková cena 480 000 Kč. Užitná plocha 34 m².

Jednotková cena podlahové plochy za m² je 14 118 Kč/m² po úpravě koeficientem 0,9 je rovna 12 705 Kč/m².

Průměrná jednotková cena podlahové plochy srovnatelných nemovitostí v čase a místě
Je rovna 13 500 Kč/m². Obvyklá cena zjištěná po zaokrouhlení je 750 000,00 Kč.

2.1.8 Rekapitulace

Zjištěná obvyklá cena bytové jednotky č. 978/7 s příslušenstvím

Celkem bytová jednotka

750 000 Kč

3. Rekapitulace

Cena obvyklá zjištěná bytové jednotky č. 978/7, vymezené v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. ve 3. NP sekce obytného domu č. p. 978, 979 a 1094 v obci Polná, na pozemcích parcelní číslo St. 1466, St. 1467 a St. 1712, katastrální území Polná, okres Jihlava se spoluvlastnickým podílem na pozemku a společných prostorech 5579/237308 je

750 000,00 Kč

t. j. slovy : sedmsetpadesáttisíc Kč

V Jihlavě dne 31. 5. 2015

Ing. František Kavina
Červené domky 42, Jihlava

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12. 1. 1998, č. j. Spr 124/97 pro odvětví základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a odvětví dodavatelsko – odběratelské vztahy a v oboru stavebnictví, odvětví stavby dopravní, stavby obytné, stavby průmyslové a odvětví stavební odvětví různá.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1235 – 35/15 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. Z200 - 35/15.

V Jihlavě dne 31. 5. 2015

Ing. František Kavina

Přílohy:

1. Kopie mapového listu města (1)
2. Kopie LV č. 2541 pro k. ú. Polná (2)
3. Kopie katastrální mapy – k. ú. Polná (1)
4. Fotodokumentace (2)