

## Popis

### č. 4034/2014

o ceně nemovitostí – bytová jednotka č. 2956/4 v budově č.p. 2956 na pozemku parc.č. st. 3551/2 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 2956 a pozemku parc.č. st. 3551/2 ve výši 7210/48259 a pozemku parc.č. st. 3551/1 ve výši 7210/96518; k datu 19.3.2014 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres, obec a katastrální území Hodonín na listech vlastnictví č. 16889 (bytová jednotka), 16681 (budova č.p. 2956 a pozemek parc.č. st. 3551/2) a 16679 (pozemek parc.č. st. 3551/1) pro výhradního vlastníka:  
Veselá Jítka, Blažkova 2956/6, 695 01 Hodonín, r.č. 636212

Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011  
Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku:

**Ing. Zbyněk DOMANSKÝ**  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín  
e-mail: z.domansky@gmail.com  
tel.: 577 438 038, **731 402 122**

Datum místního šetření:

18.2.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 18.2.2014

Ve Zlíně dne 19.3.2014

## 1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Byt ve vícebytovém domě  
včetně podílu na společných částech budovy a pozemků

## 1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Město Hodonín má statut bývalého okresního města, je dopravním uzlem. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 25 094 obyvatel a kompletní vybavenost společenskými službami a technickou infrastrukturou.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území města poblíž železničního nádraží v ulici Blažkova.

## 1.3 Popis oceňovaného areálu

Koncový řadový bytový dům o jedné sekci, nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažními a plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci východ-západ. Hlavní vchod jsou v úrovni 1.NP ve dvoře ve východním průčelí budovy. Ve dvoře jsou dále na jižní straně budovy vrata do garáží. V 1.NP se nacházejí sklepy, vestavěné garáže (jako nebytové jednotky) a společné prostory, ostatní nadzemní podlaží jsou výlučně obytná. Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3.NP.

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce v tloušťce 45 cm. Stropy pevné s rovným podhledem. Konstrukce jednoplášťové ploché střechy střešní krytinou z asfaltových pásů. Klempířské konstrukce pozinkované. Fasádní omítky škrábané s keramickým obkladem soklu, bez dodatečného zateplení. Vnitřní schodiště železobetonové. Podlahové krytiny – PVC. Okna zčásti dřevěná zdvojená, převážně plastová izolační.

V místě je kompletní technická infrastruktura. Budova je napojena na vodovodní řad, kanalizační stoku, plynovod a elektrickou síť. V budově je rozvod studené a teplé vody, kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen, rozvod plynu a světelné a třífázové elektroinstalace. V bytech je etážové ústřední topení a ohřev vody z plynového kotle. Osobní výtahy se nevyskytují.

Budova pochází asi z roku 1958. Původně sloužila jako administrativní budova. V letech 1983-5 došlo k adaptaci budovy, byly v ní zřízeny byty (jako bytové jednotky).

Pozemky mají rovinný charakter.

- Pozemek parc.č. st. 3551/2 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 248 m<sup>2</sup>) je zastavěn bytovým domem (jeho součástí je budova č.p. 2956).
- Pozemek parc.č. st. 3551/1 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří / společný dvůr o výměře 451 m<sup>2</sup>) má charakter vnitřního uzavřeného nádvoří.

*Omezení vlastnického práva:*

- Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem.
- Nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, předkupních práv, exekučních a insolvenčních titulů, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle aktuálních zápisů v katastru nemovitosti jsou zatíženy:
  - Zástavní právo smluvní

*Specifické tržní charakteristiky:*

- Umístění domu v lokalitě s dobrou vybaveností službami a dopravní dostupností.
- Poloha domu v klidné ulici v centru města.
- Zděná stavební konstrukce.
- Možnost parkování v uzavřeném nádvoří.
  
- Bydlení v domě s hromadným způsobem bydlení.
- Omezené možnosti parkování v okolí domu.
- Byt ve 3.NP v budově bez výtahu.
- Byt bez balkónu.

*1.4 Byt ve vícebytovém domě vč. podílu na společ. částech budov a pozemku***1.4.1 Popis**

Byt velikosti 2+1 se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu. Byt tvoří chodba, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje a 2 sklepy v 1.NP, které mají charakter sklepních místností. Balkón, lodžie či terasa se nevyskytují.

Vybavení kuchyně – jednoduchá kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, spízní skříň. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC, keramické obklady. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny z keramické dlažby a PVC. Okna plastová izolační. Ústřední topení z plynového kotle v bytě. Zásobníkový ohřívač vody.

---

Výsledná cena zahrnuje výše uvedené podíly na společných částech budovy a pozemků.

***Celková rekapitulace******Obvyklá cena bez závad:***

1. Byt ve vícebytv.domě vč.podílu na spol.částech budovy a pozemků	Kč	743 500,00
<b>Celkem →</b>	<b>Kč</b>	<b>743 500,00</b>

**Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:**

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením dražby. Nejsou mně známy aktuální závazky a případné nedoplatky plynoucí ze zapsaného zástavního práva. K zástavnímu právu při ocenění tedy nepřihlížím, budiž vypořádáno individuálně. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudu započítávat srážky za právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitost. Bude započtena srážka ve výši 10 % za možné komplikace při vyklízení nemovitostí po provedení nedobrovolné dražby.

$743500,00 * 0,9 = 669\ 150,- \text{ Kč}$
---

Obvyklá cena nemovitostí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**670 000,- Kč**

**slovy: šestsetsedmdesáttisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 19.3.2014

Ing. Zbyněk Domanský