

Znalecký posudek

č. 4103/2014

o ceně nemovitostí – bytová jednotka č. 1265/4 v budově č.p. 1263, 1264 a 1265, stojící na pozemcích parc.č. st. 1520, st. 1521 a st. 1522, včetně podílu na pozemcích a společných částech budovy ve výši 5856/105137; k datu 16.7.2014 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Nový Jičín, obec a katastrální území Frenštát pod Radhoštěm na listech vlastnictví č. 5012 (bytová jednotka), 2901 (budova) a 4104 (pozemky) pro výlučného vlastníka:
Hodáková Dagmar, Dolní 311, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm, r.č. 715721

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

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

Zhotovitel posudku:

Ing. Zbyněk Domanský, tel: **731 402 122**
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.doming.euweb.cz

Datum místního šetření:

9.7.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 9.7.2014

Ve Zlíně dne 16.7.2014

1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

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

Při prohlídce nebyly nemovitosti zpřístupněny, při ocenění se vychází z dostupných podkladů a informací a z výsledků prohlídky z dostupných prostor.

1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Město Frenštát pod Radhoštěm leží 26 km východně od Nového Jičína na silnici I. třídy č. 58. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 10 958 obyvatel a je zde kompletní vybavenost inženýrskými sítěmi a společenskými službami.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území sídliště Školská čtvrť.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Samostatný bytový dům o třech sekcích, podsklepený, se třemi nadzemními podlažími a valbovou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci jihovýchod-severozápad. Hlavní vchody jsou v úrovni mezipodlaží mezi 1.PP a 1.NP. V 1.PP se nacházejí sklepy k bytům a společné prostory, nadzemní podlaží jsou výlučně obytná. Oceňovaná bytová jednotka se nachází pravděpodobně ve 2.NP.

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce. Stropy pevné s rovným podhledem. Dřevěný krov s plechovou střešní krytinou. Klempířské konstrukce pozinkované. Fasáda s dodatečným zateplovacím systémem – jsou však zateplené pouze štítové stěny. Vnitřní schodiště železobetonové. Podlahové krytiny – standardní. Okna plastová dřevěná zdvojená nebo plastová izolační.

V místě je kompletní technická infrastruktura. V budově je rozvod studené a teplé vody, kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen, rozvody plynu a elektroinstalací. Ústřední topení z dálkového teplovodu – ze společného zdroje pro celé sídliště. Ohřev TUV plynovými karmami. Osobní výtahy se nevyskytují.

Stáří budovy nebylo zjištěno, předpokládá se asi 55 roků.

Pozemky parc.č. st. 1520 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 157 m²), st. 1521 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 146 m²) a st. 1522 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 148 m²) mají rovinatý charakter, jsou zastavěny bytovým domem.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle aktuálních zápisů v katastru nemovitosti jsou zatíženy:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Zahájení exekuce - Hoďáková Dagmar
 - Zástavní právo exekutorské
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- V budově bylo ustanoveno společenství vlastníků jednotek.
- Umístění domu v lokalitě s dobrou vybaveností službami a dopravní dostupností.
- Zděná obvodová nosná konstrukce, s částečným zateplením fasády.
- Bydlení v domě s hromadným způsobem bydlení.
- Omezené možnosti parkování v okolí domu.

1.4 Byt ve vícebytovém domě vč. podílu na společ. částech budov a pozemků

1.4.1 Popis

Pravděpodobný popis na základě ohledání zvenčí a zjištění u sousedů:

Byt velikosti 2+1 se nachází pravděpodobně ve 2. nadzemním podlaží bytového domu. Byt tvoří předsiň, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje a sklep v 1.PP. Velikost a charakter sklepa nebyly zjištěny. Balkón, lodžie či terasa se nevyskytují.

Vybavení kuchyně – jednoduchá kuchyňská linka, plynový sporák, bez digestoře. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny standardní. Okna dřevěná zdvojená. Ústřední topení s radiátory. Vnitřní vybavení v zastaralém provedení, bez provedených modernizací.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, plynu, elektroinstalace, odpady aj.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, podlahové krytiny, nenosné příčky apod. Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a sklepa včetně zárubní a hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody a elektrickým jištěním pro byt. Společnými částmi domu se rozumí zejména jeho základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, okna a dveře přístupné ze společných částí, stoupací instalační vedení, společná technická zařízení a vybavení. Vybavením bytu je kuchyňská linka s dřezem a sporákem, vana, umyvadlo, baterie, klozetová mísa se splachovacím zařízením, topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon apod.

Po úpravě průměrováním: $(681000+640000)/2 = 660\,500,00$ Kč

Výsledná cena zahrnuje podíl na spol. částech budovy a pozemků ve výši **id. 5856/105137**.

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad:

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| 1. Byt ve vícebyt.domě vč.podílu na spol.částech budovy a pozemků | Kč | 660 500,00 |
| Celkem → | Kč | 660 500,00 |

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 nepřihlídím, budiž vypořádáno individuálně. Stejně tak nepřihlídím k exekučním titulům. 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 vyklizení nemovitostí po provedení nedobrovolné dražby.

$660500,00 * 0,9 = 594\,500,-$ Kč

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

600 000,- Kč

slovy: šeststetisíc korun českých

Ve Zlíně dne 16.7.2014

Ing. Zbyněk Domanský