

Popis

č. 4051/2014

o ceně nemovitostí – bytová jednotka č. 547/5 v budově č.p. 544, 545, 546 a 547, stojící na pozemcích parc.č. 1628, 1629, 1630 a 1631, včetně podílu na pozemcích a společných částech budovy ve výši 473/11352; k datu 25.4.2014 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Nový Jičín, obec Studénka a katastrální území Butovice na listech vlastnictví č. 3984 (bytová jednotka) a 848 (pozemky a budova) pro výlučného vlastníka:

Hnilica Roman, Budovatelská 547, Butovice, 742 13 Studénka, r.č. 570226

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:

14.3.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14.3.2014

Ve Zlíně dne 25.4.2014

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 Studénka leží 22 km severně od Nového Jičína na silnici II. třídy č. 464. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 9 928 obyvatel a je zde kompletní vybavenost inženýrskými sítěmi a službami pro obyvatelstvo.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území městské části Butovice v ulici Budovatelská.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Samostatný bytový dům o čtyřech sekcích, podsklepený, se třemi nadzemními podlažími a sedlovou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci východ-západ. 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 3.NP.

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce. Stropy pevné s rovným podhledem. Dřevěný krov s taškovou střešní krytinou. Klempířské konstrukce pozinkované. Fasáda s dodatečným zateplovacím systémem. Vnitřní schodiště železobetonové. Podlahové krytiny – standardní. Okna 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. Topení z lokálních plynových topidel. Ohřev TUV plynovými karmami. Osobní výtahy se nevyskytují.

Stáří budovy nebylo zjištěno, předpokládá se asi 55 roků.

Pozemky parc.č. 1628 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 190 m²), 1629 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 179 m²), 1630 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 179 m²) a 1631 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 179 m²) mají rovinný charakter, jsou zastavěny bytovým domem.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, 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

- Nařízení exekuce - Hnilica Roman
- 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 revitalizací 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 pozemku

1.4.1 Popis

Byt velikosti 2+1 se nachází pravděpodobně ve 3. nadzemním podlaží bytového domu. Byt tvoří předsíň, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje a sklepy 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, keramické obklady. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny standardní. Okna plastová izolační. Topení lokální plynové. Vnitřní vybavení v zastaralém provedení, bez provedených modernizací.

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

550 000,- Kč

slovy: pětsetpadesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 25.4.2014

Ing. Zbyněk Domanský