

Popis

č. 4167/2014

o ceně nemovitostí – bytová jednotka č. 601/13 v budově č.p. 601, stojící na pozemku parc.č. 497/52, včetně podílu na pozemcích parc.č. 497/52 a 497/152 a společných částech budovy ve výši 5590/89207; k datu 4.11.2014 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres a obec Karviná a katastrální území Ráj na listech vlastnictví č. 5762 (bytová jednotka) a 5705 (budova a pozemky) pro vlastníka ve společném jmění manželů:

*SJM Kubenka Petr a Kubenková Hilda, Prameny 601/14, Ráj, 734 01 Karviná,
r.č. 480309 a 435927*

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro insolvenční dobrovolnou 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:

7.11.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: **7.11.2014**

Ve Zlíně dne 25.11.2014

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 Karviná leží v ostravské městské aglomeraci, je dopravním uzlem (silničním i železničním). Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 57 832 obyvatel a je zde kompletní vybavenost společenskými službami.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území v ulici Prameny.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Samostatný bytový dům o čtyřech sekcích, podsklepený, s pěti nadzemními podlažními a plochou 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 od severovýchodu. V 1.PP se nacházejí sklepy k bytům a společné prostory a dále nebytové jednotky (drobné provozovny), nadzemní podlaží jsou výlučně obytná. Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 4.NP.

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří konstrukce z železobetonových panelů. Stropy pevné s rovným podhledem. Konstrukce ploché střechy s živичnou střešní krytinou. Klempířské konstrukce pozinkované. Fasáda s dodatečným zateplovacím systémem. Vnitřní schodiště železobetonové s povrchem z PVC. Podlahové krytiny z PVC. 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. Ústřední topení a ohřev vody z dálkového teplovodu. Osobní výtahy se nevyskytují.

Stáří budovy asi 55 roků. V roce 2013 byla provedena revitalizace budovy (opláštění budovy včetně střechy, instalační stupačky).

Pozemky parc.č. 497/52 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m²) a 497/152 (podle KN ostatní plocha / zeleň o výměře 157 m²) jsou svažité s mírným spádem k severozápadu. Pozemek parc.č. 497/52 je zcela zastavěn bytovým domem. Pozemek parc.č. 497/152 tvoří bezprostřední okolí bytového domu.

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, exekučních a insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle aktuálních zápisů v katastru nemovitosti jsou zatíženy:
 - Zástavní právo smluvní
- Podle informace poskytnuté objednatelem posudku:
 - Insolvenční řízení

Specifické tržní charakteristiky:

- V budově bylo ustanoveno společenství vlastníků jednotek.
- Umístění domu v lokalitě s dobrou vybaveností službami a dopravní dostupností.
- Umístění domu v lokalitě s velkým nedostatkem pracovních příležitostí.
- Panelová obvodová nosná konstrukce, budova po revitalizaci, se zateplením fasády.
- Bytové jádro původní umakartové, bez provedené přestavby.
- Poloha bytu ve 4.NP budovy bez výtahu.
- Vysoký převis nabídky nad poptávkou v tomto segmentu nemovitostí.
- 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**

Byt velikosti 2+1 se nachází ve 4. nadzemním podlaží bytového domu. Byt tvoří předsíň, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje a sklep v 1.PP, který má charakter sklepní kóje s dveřmi z dřevěných latí. Balkón, lodžie či terasa se nevyskytují.

Vybavení kuchyně – jednoduchá kuchyňská linka, plynový sporák, bez digestoře. Vybavení soc. zařízení – vana, WC (bez umyvadla). Bytové jádro umakartové. Podlahové krytiny z keramické dlažby a dřevěných parket. Okna plastová izolační. Ústřední topení s radiátory. Vestavěné skříně.

Vnitřní vybavení zčásti v původním provedení (bytové jádro, některé podlahové konstrukce), bez zásadních modernizací.

Výsledná cena zahrnuje podíl na spol. částech budovy a pozemků ve výši **id. 5590/89207**.

Celková rekapitulace**Obvyklá cena bez závad:**

1. Byt ve vícebytovém domě vč. podílu na spol. částech budovy a pozemků	Kč	289 667,00
Celkem →	Kč	289 667,00

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 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 5 % za možné komplikace při vyklizení nemovitostí po provedení dražby v rámci insolvenčního řízení.

$289667,00 * 0,95 = 275\ 184,- \text{ Kč}$
--

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

275 000,- Kč

slovy: dvěšestdesátpěttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 25.11.2014

Ing. Zbyněk Domanský