

Popis

č. 3967/2013

o ceně nemovitostí – bytová jednotka č. 265/12 v budově č.p. 265, 266 a 267 na pozemcích parc.č. st. 2001, st. 2002 a st. 2003 včetně podílu na společných částech domu a pozemků ve výši 2813/100000; k datu 2.7.2013 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres, obec a katastrální území Trutnov na listech vlastnictví č. 8431 (bytová jednotka) a 7685 (bytový dům a pozemky) pro vlastníka:

SJM Vítek Klement a Vítková Milada, Maxima Gorkého 265, Kryblice, 541 01 Trutnov,
r.č. 520110 a r.č. 545909

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:

7.10.2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 7.10.2013

Ve Zlíně dne 6.11.2013

Při prohlídce byla nemovitost zpřístupněna, při ocenění se vychází z uvedených podkladů a informací a z výsledků prohlídky z dostupných prostor.

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 Trutnov v Královéhradeckém kraji je okresním městem s rozvinutým průmyslem a je dopravním, správním a obchodním centrem regionu. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2012 má celkem 30 957 obyvatel a je kompletně vybaveno technickou infrastrukturou a službami pro obyvatelstvo.

Bytový dům se nachází uvnitř souvisle zastavěného území městské části Kryblice v ulici Maxima Gorkého.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Samostatný bytový dům o třech sekcích s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími a plochou 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 od ulice na severní straně budovy. V 1.PP se nacházejí sklepy a společné prostory, nadzemní podlaží jsou obytná. Bytová jednotka se nachází v sekci č.p. 265 ve 4.NP (na schodišťové podestě vpravo).

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří pravděpodobně konstrukce z plošných železobetonových panelů. Stropy s rovným podhledem. Střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce. Fasádní omítky s dodatečným zateplením (revitalizace fasády proběhla v roce 2011). Schodiště železobetonové. Podlahové krytiny – standardní. Okna plastová.

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 zdroje. Ohřev vody plynovou karmou. Osobní výtahy se nevyskytují.

Pozemky parc.č. st. 2001 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 203 m²), st. 2002 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 198 m²) a st. 2003 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 211 m²) mají téměř rovinný charakter, jsou zastavěny bytovým domem.

Omezení vlastnického práva:

- Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem.

- Nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením dražby (tj. typu věcných břemen, předkupních práv, exekučních titulů, neuspořádaného vztahu mezi stavbou a pozemky apod.).
- Podle aktuálních zápisů v katastru nemovitosti jsou zatíženy:
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vítek Klement
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vítková Milada
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Umístění domu v lokalitě s dobrou vybaveností službami a dopravní dostupností.
- Panelová obvodová nosná konstrukce, s revitalizací fasády.
- Bydlení v domě s hromadným způsobem bydlení.
- Omezené možnosti parkování v okolí domu.
- Velmi špatný stavebně technický stav bytu.

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 4. nadzemním podlaží bytového domu. Byt tvoří předsíň, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje a sklep (malá místnost) v 1.PP. Balkón, lodžie či terasa se nevyskytují. Okna orientována na sever a jih.

Vybavení kuchyně – původní jednoduchá kuchyňská linka, spízní skříň. Vybavení soc. zařízení – plechová vana, umyvadlo, WC, bez keramických obkladů. Bytové jádro umakartové. Podlahové krytiny původní, v opotřebovaném stavu. Okna plastová. Vestavěná skříň. Byt je dlouhodobě neudržovaný, s původním značně opotřebovaným vybavením, je nutná jeho generální rekonstrukce. Také jsou viditelné projevy zatékání střešní konstrukcí.

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří o prodeji bytů velikosti 2+1 ve městě Trutnov (přičemž uvedené nabídkové ceny u bytů v původním stavu v cenové relaci 560 000 – 700 000,- Kč, u bytů v opraveném stavu v cenové relaci 800 000 – 1 000 000,- Kč, to vše v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze po zohlednění, že oceňovaný byt je v devastovaném stavu a vyžaduje provedení generální rekonstrukce, usuzovat na reálnou cenu oceňovaného bytu na úrovni **500 000,00 Kč**.

| |
|---|
| Po úpravě průměrováním: $(538000+500000)/2 = 519\ 000,00\ Kč$ |
|---|

Výsledná cena zahrnuje podíl na spol. částech budovy a pozemků ve výši **id. 2813/100000**.

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad:

| | | |
|---|-----------|-------------------|
| 1. Byt ve vícebytovém domě vč. podílu na spol. částech budovy a pozemku | Kč | 519 000,00 |
| Celkem → | Kč | 519 000,00 |

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Předpokládám, že rozhodnutí o úpadku bude prodejem v dražbě vypořádáno. Nejsou mně známy aktuální závazky a případné nedoplatky plynoucí ze zapsaného smluvního zástavního práva. K tomuto zástavnímu právu při tomto ocenění tedy rovněž nepřihlížím, budiž vypořádáno individuálně. Po již provedeném zohlednění velmi špatného stavebně technického stavu bytu již tedy nebudu započítávat další srážku za právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitost.

| |
|---|
| $519000,00 * 1,0 = 520\ 000,- \text{ Kč}$ |
|---|

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

520 000,- Kč

slovy: pětsetdvacettisíc korun českých

Ve Zlíně dne 6.11.2013

Ing. Zbyněk Domanský