

Popis

č. 3983/2013

o ceně nemovitostí – bytová jednotka č. 3782/10 v budově č.p. 3782 na pozemku parc.č. 3607 včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 508/9447; k datu 29.11.2013 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres a obec Chomutov a katastrální území Chomutov I na listech vlastnictví č. 6072 (bytová jednotka) a 6056 (bytový dům a pozemek) pro vlastníka: Škubal Vít, Haškova 3782/5, 430 01 Chomutov, r.č. 751113

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:

20.11.2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 20.11.2013

Ve Zlíně dne 29.11.2013

1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

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

1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Město Chomutov v Ústeckém kraji je okresním městem s rozvinutým průmyslem a je dopravním, správním a obchodním centrem regionu. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2012 má celkem 49 540 obyvatel a je kompletně vybaveno technickou infrastrukturou a službami pro obyvatelstvo.

Bytový dům se nachází uvnitř souvisle zastavěného území v ulici Haškova, mezi areálem nemocnice a železničním nádražím.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Samostatný bytový dům o jedné sekci s jedním podzemním a sedmi nadzemními podlažími 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 ulice na severovýchodní straně budovy. V 1.PP se nacházejí sklepy a společné prostory, nadzemní podlaží jsou obytná. V domě je celkem 20 bytových jednotek. Předmětná bytová jednotka se nachází ve 4.NP.

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří typový železobetonový monolitický tyčový skelet G 57 s vyzdívkami. Stropy pevné s rovným podhledem. Střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce pozinkované. Fasádní omítky. 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 elektroinstalací. Ústřední topení a ohřev vody centrální. Osobní výtah.

Pozemek parc.č. 3607 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 298 m²) má zhruba rovinatý charakter, je zastavěn 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) - Škubal Vít
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Umístění domu v lokalitě s dobrou vybaveností službami a dopravní dostupností.
- 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 ve 4. nadzemním podlaží bytového domu. Byt tvoří předsíň, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje, balkón a sklepní kóje. Lodžie či terasa se nevyskytují.

Vybavení kuchyně – kuchyňská linka se sporákem a digestoří. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC, keramické obklady. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny z keramické dlažby a dřevěných parket. Okna plastová. Byt je po částečné modernizaci z roku 2003.

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří o prodeji bytů velikosti 2+1 ve městě Chomutov (přičemž uvedené nabídkové ceny u srovnatelných bytů v cenové relaci 250 000 – 400 000,- Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného bytu na úrovni **300 000,00 Kč**.

Po úpravě váženým průměrováním: $(429000+2*300000)/3 = 343\ 000,00\ \text{Kč}$

Výsledná cena zahrnuje podíl na spol. částech budovy a pozemků ve výši **id. 508/9447**.

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

1. Byt ve vícebyt.domě vč.podílu na spol.částech budovy a pozemku	Kč	343 000,00
Celkem →	Kč	343 000,00

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 ocenění tedy rovněž nepřihlížím, budiž vypořádáno individuálně. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu bytu nebudu započítávat další srážku za právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitost.

$343000,00*1,0 = 343\ 000,-\ \text{Kč}$

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

340 000,- Kč

slovy: třiřtařtyřicettisíc korun řeských

Ve Zlíně dne 29.11.2013

Ing. Zbyněk Domanský