

Znalecký posudek

č. 3984/2013

o ceně nemovitostí – bytová jednotka č. 3742/4 v budově č.p. 3742 na pozemcích parc.č. 2711 a 2712 včetně podílu na společných částech domu a pozemků ve výši 634/10155; k datu 29.11.2013 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres a obec Chomutov a katastrální území Chomutov II na listech vlastnictví č. 5503 (bytová jednotka) a 5293 (bytový dům a pozemky) pro vlastníka:

SJM Svoboda Václav a Svobodová Lenka, Fügnerova 3742/4, 430 03 Chomutov,
r.č. 670201 a 765416

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 pozemků

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 Fügnerova.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Koncový řadový bytový dům o dvou sekcích s jedním podzemním a třemi nadzemními podlažními a valbovou střechou. Půdorys zastavěné plochy je ve tvaru písmene L. Hlavní vchody jsou v úrovni 1.NP na zadní straně budovy. V 1.PP se nacházejí sklepy a společné prostory, nadzemní podlaží jsou obytná. Bytová jednotka se nachází ve 2.NP.

Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce. Stropy pevné s rovným podhledem. Dřevěný krov se standardní střešní krytinou. Klempířské konstrukce. Fasádní omítky se zateplením. 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. V bytech je plynové topení, v předmětném bytě je lokální plynové topení a krbová kamna. Ohřev vody karmou. Osobní výtahy se nevyskytují.

Pozemky parc.č. 2711 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 242 m²) a parc.č. 2712 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 172 m²) mají zhruba 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) - Svoboda Václav
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Svobodová Lenka
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Umístění domu v lokalitě s dobrou vybaveností službami a dopravní dostupností.
- Zděná zateplená stavební konstrukce.

- 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 2. nadzemním podlaží bytového domu. Byt tvoří předsíň, koupelna, WC, kuchyň, komora, 2 pokoje, balkón a sklep. Lodžie či terasa se nevyskytují.

Vybavení kuchyně – jednoduchá kuchyňská linka, plynový sporák. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC, keramické obklady. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny standardní.

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 **320 000,00 Kč**.

Po úpravě váženým průměrováním: $(520000+2*320000)/3 = 386\ 666,00\ \text{Kč}$
--

Výsledná cena zahrnuje podíl na spol. částech budovy a pozemků ve výši **id. 634/10155**.

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

1. Byt ve vícebytovém domě vč. podílu na spol. částech budovy a pozemku	Kč	386 666,00
Celkem →	Kč	386 666,00

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.

$386666,00 * 1,0 = 386\ 666,-\ \text{Kč}$

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

385 000,- Kč

slovy: třistaosmdesátpěttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 29.11.2013

Ing. Zbyněk Domanský