

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 192-2317/08

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1329/3, v budově č.p. 1329 na ul. Haviřská, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 3175/15 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc.č. 3175/15.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Karviná-Město	Ulice :	Haviřská	Č.p. :	1329
L.V.č. :	5645				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	411/2500

### Fotodokumentace:



Rizika	Nejsou.		
--------	---------	--	--

Obvyklá cena současná:		Kč	550 000.00
------------------------	--	----	------------

<b>Vyhodnocení kupní smlouvy</b>
Bytová jednotka č. 1329/3 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 19.4.1999.

<b>Poznámka</b>
Bytová jednotka je umístěna ve 2.NP třípodlažního obytného zděného (cihlového) domu č.p. 1329, na ul. Haviřská, v Karviné - Novém Městě. Dům se nachází v zástavbě obytných domů (dvouletky). Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za méně atraktivní z důvodu výskytu konfliktních skupin obyvatelstva v nejbližším okolí. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, chodbu, koupelnu s WC, spíž a sklep. Byt má podstandardní vybavení, byl vytápěn lokálně kamny na tuhá paliva, které byly ke dni provedení prohlídky odstraněny, je napojen na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Ohřev vody je zajištěn plynovým průtokovým ohřívačem. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 411/2500. Dům byl postaven v roce 1954 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má nepravidelnou údržbu. Byt je v průměrném stavu, vybavení je původní, opotřebené (zejména okna a plynový sporák). V předsíni je vestavěna skříň.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 5645 , geometrický plán ze dne 26.10.1998
-----------	---

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	22.8.2008
--------------	--------------------------------------	-------	-----------

Podklady pro ocenění
výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.8.2008 kopie geometrického plánu č.: 1930-88/98 ze dne 26.10.1998 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek místní šetření provedené dne 18.8.2008 (fotodokumentace) údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti JUDr. Renaty Hamřové

Umístění v lokalitě
Bytová jednotka se nachází ve 2.NP obytného zděného domu č.p. 1329, na ul. Haviřská, v Karviné - Novém Městě. Dům je umístěn v původní řadové zástavbě obytných domů. Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za méně atraktivní z důvodu výskytu konfliktních skupin obyvatelstva v nejbližším okolí. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Haviřská), poblíž centrálního náměstí u Městského domu kultury, stanice MHD je ve vzdálenosti do 500 m. Objekt je situován v centru městské části Nové Město, ve vzdálenosti 1 km od centrálního náměstí s obchody a službami a ve vzdálenosti 3 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 2 km se nachází supermarket Kaufland. Parkování je možné v blízkosti domu.

Popis provedení budovy					
Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	hliníkový plech	100
izol. proti zem. vlhk.	bez izolací	100	obvodové stěny	cihelného zdiva	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štuková	100
krov	sedlový	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

Popis vybavení					
	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené	100
dveře	dřevěné hladké a prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	vlýskové a keramická dlažba	100	zdroj teplé vody	plyn.průtokový ohřivač	100
podlahy nebyt. místn.	teracová dlažba	100	vybav. kuchyně	plynový sporák, kuchyň. linka	100
vytápění	kamna na pevná paliva	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Vyčet místností a příslušenství					
pokoj	14,90 m <sup>2</sup>	sklep	5,10 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	14,37 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
kuchyně	10,84 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
předsíň	5,72 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
koupelna s WC	3,79 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
spiž	1,14 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha celkem:</b>			<b>55,86 (z toho 5,10 m<sup>2</sup> je plocha sklepu)</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

Informace o umístění bytu resp. garáže							
Velikost bytu:	2 + 1			Kategorie bytu:	II.		
Podlaží:	2.NP	Orientace oken:	sever, jih	Vytah:	ne	Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	v předsíni vestavěná skříň						
Parkování:	V blízkosti domu						

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	54	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			56	%

<b>Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH</b>	<b>10 000</b>
--	---------------

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	497 119 Kč	
Procento opotřebení	56 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 125 789 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 11 251 Kč	
Cena za m <sup>2</sup> pozemku	290 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	558 600 Kč	
Obvyklá cena	<b>550 000 Kč</b>	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček .....	192-2317/08	22.8.2008

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 192-2317/08 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 22.8.2008