

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

č. 189-2314/08

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2061/4, v budově č.p. 2061 na ul. Na Kopci, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 1624/35 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1624/35 a 1624/939.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Karviná-Město	Ulice :	Na Kopci	Č.p. :	2061
L.V.č. :	5969, 5970				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	719/10000				

Fotodokumentace:



Rizika

Nejsou.

Obvyklá cena současná:

KČ

1 050 000

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 2061/4 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 4.12.2001.

Poznámka

Bytová jednotka je umístěna ve 2.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 2061, na ul. Na Kopci, v Karviná - Mizerov. Dům se nachází v sídlištní zástavbě obytných domů, v klidné lokalitě. Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, chodbu, koupelnu, WC a sklep. Byt má standardní vybavení, ke dni ocenění jsou provedeny nové rozvody vody. Byt je vytápěn dálkově z centrálního zdroje a je napojen na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 719/10000. Dům byl postaven v roce 1964 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. Vybavení bytu je původní, opotřebené, odpovídající době výstavby domu. V kuchyni je vestavěná spíž a v předsíni vestavěná skříň.

Přílohy : Výpis z katastru nem. LV č. 5969 , geometrický plán ze dne 22.11.2000

Vypracoval : Ing.František Vlček, licence č. 0536

Dne : 19.8.2008

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.8.2008
kopie geometrického plánu č.z.: 2359-1135/2000 ze dne 22.11.2000
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 4.12.2001
místní šetření provedené dne 18.8.2008 (fotodokumentace)
částečná projektová dokumentace „Pasport stavby“ z roku 2001
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti JUDr. Renaty Hamrlové

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 2.NP obytného panelového domu č.p. 2061, na ul. Na Kopci, v Karviná - Mizerov. Dům je umístěn v klidné lokalitě, v zástavbě obytných domů. Dům je dostupný z veřejné komunikace (ul. Na Kopci), poblíž areálu řadových garáží, stanice MHD je ve vzdálenosti do 200 m. Objekt je situován na okraji centrální části města v městské části Mizerov, ve vzdálenosti cca 2 km od centrálního náměstí s obchody a službami v Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 1,2 km se nachází supermarket Kaufland. Parkování je možno na veřejné komunikaci.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	železobetonové	100	střešní krytina	živičné svařované pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovní i svislou	100	obvodové stěny	panelové	100
sv. nosné konstrukce	montovaná panelová	100	vnější úpr. povrchů	omítka ze stříkaného břizolitu	100
stropy	betonové panelové s rovným podhledem	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni s PVC	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	dřevěné plné, hladké nebo prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák, kuchyň. linka	100
vytápění	Dálkové ÚT	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	kombi WC	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	17,42 m ²	WC	0,98 m ²		m ²
pokoj	13,46 m ²	sklep	2,67 m ²		m ²
pokoj	9,58 m ²		m ²		m ²
kuchyň	9,56 m ²		m ²		m ²
chodba	8,73 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,10 m ²		m ²		m ²
Užitná plocha celkem:			64,50 (z toho 2,67 m² je plocha sklepu)		m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	3 + 1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	2. NP	Orientace oken:	sever a jih
		Výtah:	ne
		Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	v chodbě je vestavěna skříň		
Parkování:	pouze na veřejné komunikaci		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	44	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			44	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

16 300 Kč

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	828 350 Kč	
Procento opotřebení	40 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 366 559 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 8 415 Kč	
Cena za m ² pozemku	220 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	1 042 220 Kč	
Obvyklá cena	1 050 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	189-2314/08	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 189-2314/08 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