

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 190-2315/08

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2413/12, v budově čp. 2413 na ul. Nedbalova, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 620/20 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 2413 a pozemcích parc.č. 620/20, 620/67, 620/68, 620/69 a 620/70.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Karviná-Město	Ulice :	Nedbalova	č.p. :	2413
L.V.č. :	7504				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	425/10000				

Fotodokumentace:



Rizika
Nejsou.

Obvyklá cena současná:		KČ	1 000 000.00
-------------------------------	--	-----------	---------------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 2413/12 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 11.5.2006.

Poznámka
Bytová jednotka je umístěna v 8.NP osmipodlažního obytného panelového domu čp. 2413, na ul. Nedbalova, v Karviné - Nové Město. Dům se nachází v sídlištní zástavbě obytných domů, v klidné lokalitě. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a lodžii. Byt má standardní vybavení, je vytápěn dálkově, je napojen na elektro, plyn, vodu, kanalizaci a CZT. V domě je nový výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 425/10000. Dům byl postaven v roce 1976 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. Vybavení bytu je standardní, byt je v původním, dobrém stavu. V kuchyni je vestavěna spíž. Sociální zařízení jsou v prefabrikovaném (umakart.) jádru, nově je osazeno WC a umyvadlo.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 7504	, geometrický plán ze dne	6.5.2004
------------------	----------------------------------	---------------------------	----------

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.z.: 3511-345/2004 ze dne 6.5.2004 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek s právními činky vkladu práva ke dni 11.5.2006 místní šetření provedené dne 18.8.2008 (fotodokumentace) údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti JUDr. Renaty Hamřové

Umístění v lokalitě
Bytová jednotka se nachází v 8.NP obytného panelového domu čp. 2413, na ul. Nedbalova, v Karviné - Novém Městě. Dům je umístěn v řadové zástavbě obytných panelových domů. Dům je hůře dopravně dostupný pouze z ulice Nedbalova, poblíž hlavní komunikace "Ostravská", stanice MHD je ve vzdálenosti do 300 m. Objekt je situován na okraji centrální části města v městské části Nové Město, naproti obchodního domu, ve vzdálenosti 500 m od centrálního náměstí s obchody a službami v Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 1,5 km se nachází supermarket Hypernova. Parkování je možné v omezeném rozsahu na veřejné komunikaci.

Popis provedení budovy					
Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	živičné svařované pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovni i svislou	100	obvodové stěny	železobetonového sendvič. panelu v tl. do 25 cm	100
sv. nosné konstrukce	železobetonová montovaná	100	vnější úpr. povrchů	siliplastová fasáda	100
stropy	nespalné betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka hladká	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

Popis vybavení					
	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	dřevěné náplňové	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	vlysové	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný a motorový rozvod	100	vybav. WC	kombi WC	100

Vyčet místností a příslušenství					
pokoj	13,74 m ²	komora	2,70 m ²		m ²
pokoj	19,52 m ²	lodžie	3,40 m ²		m ²
kuchyně	10,40 m ²	sklep	1,32 m ²		m ²
koupelna	2,59 m ²		m ²		m ²
WC	0,92 m ²		m ²		m ²
předsíň	7,01 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:			61,60 (z toho 4,72 m ² je sklep a lodžie)		m²

Informace o umístění bytu resp. garáže							
Velikost bytu:	2+1			Kategorie bytu:	I.		
Podlaží:	8.NP	Orientace oken:	sever, jih	Vytah:	ano	Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	vestavěná spíž						
Parkování:	pouze na veřejné komunikaci						

Technický stav:	dobrý (2-)	stáří:	32	Roků
Rekonstrukce	ke dni ocenění jsou prováděny nové podlahy, omítky a nově osazeny zařizovací předměty	stáří:	0	Roků
Opatření			35	%

Cena za m ² podlahové plochy	16 250
---	--------

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	832 109 Kč	
Procento opotřebení	35 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 280 694 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 6 779 Kč	
Cena za m ² pozemku	390 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	1 001 000 Kč	
Obvyklá cena	1 000 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	190-2315/08	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 190-2315/08 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