

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 12-2442/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 465/1 v budově čp. 465 na ul. Školská, k.ú. Ráj, na pozemku parc.č. 529/71 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 465 a pozemcích parc.č. 529/71, 529/104 a 529/105.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Školská	Č.p. :	465
L.V.č. :	4216				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	474/10000

Fotodokumentace:



Rizika
Nejsou.

Obvyklá cena současná:		Kč	625 000.00
-------------------------------	--	-----------	-------------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 465/1 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 19.9.2001.

Poznámka
Bytová jednotka č. 465/1 o velikosti 1+1 je umístěna v suterénu (snížené přízemí, převážně nad terénem) čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 465, na ul. Školské, v Karviné - Ráji. Byt je situován jako vnitřní v řadové zástavbě obytných panelových domů. Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC. Byt má standardní vybavení, ve zhoršeném stavu. Koupelna a WC jsou původní, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a plynový sporák. Byt je vytápěn z centrálního zdroje tepla. Dále je napojen na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Orientace oken je pouze do dvora, na západní stranu. Podlahy jsou betonové s PVC, v jedné místnosti jsou parkety. V předsíni jsou umístěny dvě vestavěné skříně. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 474/10000. Dům byl postaven v roce 1961 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům je v dobrém technickém stavu, po částečné rekonstrukci (nová fasáda se zateplením, nová plastová okna, nový vchod včetně vstupních dveří, schránek a zvonkového panelu).

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 4216	, geometrický plán ze dne	30.11.2000
-----------	----------------------------------	---------------------------	------------

Vypracoval :	Ing.František Vlček	Dne :	26.1.2009
--------------	---------------------	-------	-----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.1.2009
kopie geometrického plánu č.p.: 1396-1126/2009 ze dne 30.11.2009
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 19.9.2001
místní šetření provedené dne 22.1.2009 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka č. 465/1 je umístěna v suterénu čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 465, na ul. Školské, v Karviné - Ráji. Dům je umístěn v zástavbě obytných domů a nachází se v klidné atraktivní lokalitě, je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Školské), stanice MHD je ve vzdálenosti cca 500 m. Objekt je situován v centrální části městské části Ráj, ve vzdálenosti 1,5 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 0,5 km se nachází supermarket TESCO. Parkování je možné v blízkosti domu.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	živičná svařovaná	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovnou	100	obvodové stěny	železobetonového panelu	100
sv. nosné konstrukce	železobetonová montovaná	100	vnější úpr. povrchů	omítka břizolitová	100
stropy	nespalné betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka hladká	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové s povrchem z PVC	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	hladké lakované	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	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 rozvod	100	vybav. WC	kombi WC	100

Vyčet místností a příslušenství

pokoj	17,60 m ²		m ²		m ²
kuchyně	6,83 m ²		m ²		m ²
chodba	7,35 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,00 m ²		m ²		m ²
WC	0,85 m ²		m ²		m ²
	m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:				34,63	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	1 + 1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	2.PP	Orientace oken:	JZ a SV
		Výtah:	ne
		Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	Vestavěná skříň v předsíni		
Parkování:	pouze na veřejné komunikaci		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	48	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			50	%

Cena za m² podlahové plochy 18 000 Kč za obytnou plochu

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	382 732 Kč	
Procento opotřebení	50 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	810 650 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 426 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	623 340 Kč	
Obvyklá cena	625 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	12-2442/09	26.1.2009

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 12-2442/09 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 26.1.2009