

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 10-2440/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 706/1, v budově č.p. 706 na ul. Sovova 6, k.ú. Ráj, na pozemku parc.č. 501/27 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 501/27 a 501/458.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Sovova	Č.p. :	706
L.V.č. :	4543				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	837/10000				

Fotodokumentace:



Rizika

Obvyklá cena současná:	Kč	950 000.00
------------------------	----	------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 706/1 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 15.11.2002.

Poznámka
Bytová jednotka č. 706/1 o velikosti 2+1 je umístěna v 1.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 706 na ul. Sovova, v Karviné - Ráji. Dům se nachází v koncové sekci řadového obytného domu, v klidné lokalitě města. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu spojenou s WC, sklep a balkon. Byt má standardní vybavení, pouze byla odstraněna kuchyňská linka. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla a je napojena na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. V bytě byla provedena částečná rekonstrukce – koupelna včetně zařizovacích předmětů, v koupelně a předsíni byla provedena nová keramická dlažba. Okna jsou původní dřevěná zdvojená. Orientace oken v bytě je na východní a západní stranu. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 837/10000. Dům byl postaven v roce 1963 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a stavba nevykazuje viditelné závady. V domě jsou nové vstupní dveře včetně poštovních schránek, výtah v domě není.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 4543	kopie geometrického plánu č. 1605-63/2001
-----------	----------------------------------	---

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	23.1.2009
--------------	--------------------------------------	-------	-----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.1.2009
kopie geometrického plánu č.p.: 1605-63/2001 ze dne 3.12.2001
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 15.11.2002
místní šetření provedené dne 22.1.2009 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 1.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 706 na ul. Sovova, v Karviné - Ráji. Dům je umístěn v lokalitě zástavby obytných domů. Dům se nachází v klidné lokalitě. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Sovova), stanice MHD je ve vzdálenosti do 400 m. Objekt je situován v centrální části městské části Ráj, ve vzdálenosti 1,5 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 1 km se nachází supermarket TESCO. Parkování je možné v blízkosti domu.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z armovaného betonu	100	střešní krytina	živičná svařovaná	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovnou	100	obvodové stěny	železobetonového panelu	100
sv. nosné konstrukce	betonová plošná typ G 57	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.	vlysové	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC, keramická dlažba v soc. zařízení	100	vybav. kuchyně	plynový sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprchový kout, umyvadlo	100
elektro	světelný i motorový rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

chodba	8,00 m ²	lodžie	3,50 m ²		m ²
WC	1,10 m ²	sklep	2,56 m ²		m ²
koupelna	2,10 m ²		m ²		m ²
kuchyně	8,00 m ²		m ²		m ²
pokoj	13,70 m ²		m ²		m ²
pokoj	18,70 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:				57,66	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

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

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	46	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			48	%

Cena za m² podlahové plochy

18 000 Kč za obytnou plochu

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	554 691 Kč	
Procento opotřebení	48 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 056 572 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 274 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	974 880 Kč	
Obvyklá cena	950 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	10-2440/09	23.1.2009

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 10-2440/09 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 23.1.2009