

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

č. 97 – 2527/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 669/14, v budově č.p. 669 na pozemku parc.č. 501/66, k.ú. Ráj, a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 50/66 a 501/411.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec :	Karviná	Poč. obyv.:	62 881
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Haškova	Č.p. :	669
L.V.č. :	4080				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	333/5000

Fotodokumentace:



Rizika	
--------	--

Obvyklá cena současná:		Kč	700 000
------------------------	--	----	---------

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 669/14 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 14.6.2000. Ocenění je provedeno pro účely prodeje formou veřejné dražby.

Poznámka

Bytová jednotka č. 669/14 o velikosti 2+1 je umístěna v 5.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 669 na ul. Haškova, v Karviné - Ráji. Dům se nachází v koncové sekci řadového bytového domu, v hustě osídlené lokalitě města, poblíž hlavní komunikace ul. Borovského. V místě je základní infrastruktura. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, sklep. Byt má standardní vybavení. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla a je napojena na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Okna jsou původní dřevěná zdvojená. Orientace oken v bytě je na východní stranu. Nově je instalován plynový sporák. V kuchyni chybí kuchyňská linka. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 666/10000. Dům byl postaven v roce 1962 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a stavba nevykazuje viditelné závady. V domě jsou nové vstupní dveře včetně poštovních schránek, podlaha ve společných prostorech je nově kryta keramickou dlažbou, výtah v domě není.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 4080	kopie geometrického plánu	31.8.1999
-----------	----------------------------------	---------------------------	-----------

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	5.5.2009
--------------	--------------------------------------	-------	----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.4.2009
kopie geometrického plánu č.z.: 1259-45/1999 ze dne 31.8.1999
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 14.6.2000
místní šetření provedené dne 29.4.2009 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti, pracovníci Magistrátu města Karviné pí Ivanou Ličkovou

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 5.NP obytného panelového domu č.p. 669, na ul. Haškova 1, v Karviné - Ráji. Dům je umístěn v zástavbě obytných domů. Dům se nachází v méně frekventované lokalitě. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Horova), 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 v omezeném rozsahu.

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 3 P-G57 P	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.	PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	17,00 m ²	sklep	2,70 m ²		m ²
pokoj	17,00 m ²				m ²
kuchyně	7,60 m ²				m ²
chodba	8,00 m ²				m ²
koupelna	2,10 m ²				m ²
WC	0,90 m ²				m ²
Podlahová plocha celkem:				55,30	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	2+1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	V.NP	Orientace oken:	východ
		Výtah:	ne
Mimořádná vybava:	Vestavěné skříně	Rozestavěnost	0 %
Parkování:	pouze na veřejné komunikaci		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	47	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			45	%

Cena za m² podlahové plochy 13 000 Kč za obytnou plochu

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	579 667 Kč	
Procento opotřebení	45 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 038 845 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 8 302 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	718 900 Kč	
Obvyklá cena	700 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	97 – 2527/09	5.5.2009

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 97 – 2527/09 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 5.5.2009

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

č. 97 – 2527/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 669/14, v budově č.p. 669 na pozemku parc.č. 501/66, k.ú. Ráj, a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 50/66 a 501/411.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec :	Karviná	Poč. obyv.:	62 881
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Haškova	Č.p. :	669
L.V.č. :	4080				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	333/5000

Fotodokumentace:



Rizika	
--------	--

Obvyklá cena současná:		Kč	700 000
------------------------	--	----	---------

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 669/14 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 14.6.2000. Ocenění je provedeno pro účely prodeje formou veřejné dražby.

Poznámka

Bytová jednotka č. 669/14 o velikosti 2+1 je umístěna v 5.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 669 na ul. Haškova, v Karviné - Ráji. Dům se nachází v koncové sekci řadového bytového domu, v hustě osídlené lokalitě města, poblíž hlavní komunikace ul. Borovského. V místě je základní infrastruktura. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, sklep. Byt má standardní vybavení. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla a je napojena na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Okna jsou původní dřevěná zdvojená. Orientace oken v bytě je na východní stranu. Nově je instalován plynový sporák. V kuchyni chybí kuchyňská linka. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 666/10000. Dům byl postaven v roce 1962 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a stavba nevykazuje viditelné závady. V domě jsou nové vstupní dveře včetně poštovních schránek, podlaha ve společných prostorech je nově kryta keramickou dlažbou, výtah v domě není.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 4080	kopie geometrického plánu	31.8.1999
-----------	----------------------------------	---------------------------	-----------

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	5.5.2009
--------------	--------------------------------------	-------	----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.4.2009
kopie geometrického plánu č.z.: 1259-45/1999 ze dne 31.8.1999
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 14.6.2000
místní šetření provedené dne 29.4.2009 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti, pracovníci Magistrátu města Karviné pí Ivanou Ličkovou

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 5.NP obytného panelového domu č.p. 669, na ul. Haškova 1, v Karviné - Ráji. Dům je umístěn v zástavbě obytných domů. Dům se nachází v méně frekventované lokalitě. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Horova), 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 v omezeném rozsahu.

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 3 P-G57 P	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.	PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	17,00 m ²	sklep	2,70 m ²		m ²
pokoj	17,00 m ²				m ²
kuchyně	7,60 m ²				m ²
chodba	8,00 m ²				m ²
koupelna	2,10 m ²				m ²
WC	0,90 m ²				m ²
Podlahová plocha celkem:				55,30	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	2+1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	V.NP	Orientace oken:	východ
		Výtah:	ne
Mimořádná vybava:	Vestavěné skříně	Rozestavěnost	0 %
Parkování:	pouze na veřejné komunikaci		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	47	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			45	%

Cena za m² podlahové plochy 13 000 Kč za obytnou plochu

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	579 667 Kč	
Procento opotřebení	45 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 038 845 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 8 302 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	718 900 Kč	
Obvyklá cena	700 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	97 – 2527/09	5.5.2009

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 97 – 2527/09 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 5.5.2009