

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

č. 98 – 2528/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2136/22, v budově č.p. 2136 na ul. Na Kopci, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 1624/12 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1624/12 a 1624/851.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	63 045
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Na Kopci	Č.p. :	2136
L.V.č. :	5310				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	417/10000				

Fotodokumentace:



Rizika

Nejsou.

Obvyklá cena současná:

KČ

800 000

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 2136/22 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 28.6.2000. Ocenění je provedeno pro účely prodeje formou veřejné dražby.

Poznámka

Bytová jednotka č. 2136/22 o velikosti 2+1 je umístěna v 8.NP osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 2136 na ul. Na Kopci, v Karviné - Mizerově. Byt se nachází v bytovém domě o třech vchodech, ve velmi klidné lokalitě města. Výhodou je umístění na samotném okraji zástavby, s výhledem do krajiny. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, balkon a sklep. Byt má standardní vybavení. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla a je napojena na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Okna jsou nová plastová. Orientace oken v bytě je na jižní (s balkonem), severní a východní stranu. V bytě je původní kuchyňská linka. V kuchyni chybí plynový sporák. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 417/10000. Dům byl postaven v roce 1964. Po roce 2005 byla provedena celková revitalizace domu, v rámci které bylo provedeno zateplení fasády a střechy vč. střešní krytiny, byly vyměněny okna, nové vstupní dveře včetně poštovních schránek. Je instalován nový výtah.

Přílohy : Výpis z katastru nem. LV č. 5310 , geometrický plán ze dne 3.8.1999

Vypracoval : Ing.František Vlček, licence č. 0536

Dne : 6.5.2009

Podklady pro ocenění
výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.4.2009 kopie geometrického plánu č.z.: 2110-40/1999 ze dne 3.8.1999 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 28.6.2000 místní šetření provedené dne 12.5.2009 (fotodokumentace) údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti, pracovníci Magistrátu města Karviné pí Ivanou Ličkovou

Umístění v lokalitě
Bytová jednotka se nachází v 8.NP obytného panelového domu č.p. 2136, 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), nedaleko 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 1,5 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 a parkovišti před domem.

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	umělá se zateplením	100
stropy	betonové panelové s rovným podhledem	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni s ker. dlažbou	100

Popis vybavení					
	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	dřevěné plné, hladké	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	kuchyň. linka	100
vytápění	CZT	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný i motorový rozvod	100	vybav. WC	kombi WC	100

Výčet místností a příslušenství					
pokoj	22,70 m ²	balkon	0,24 m ²		m ²
pokoj	12,80 m ²	sklep	1,71 m ²		m ²
kuchyně	9,70 m ²		m ²		m ²
předsíň	4,70 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,10 m ²		m ²		m ²
WC	0,90 m ²		m ²		m ²
Užitná plocha celkem:			54,61 (z toho 1,71 m² je plocha sklepu)		m²

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

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	45	Roků
Rekonstrukce	celková revitalizace domu	stáří:	4	Roků
Opotřebení			45	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH	14 500 Kč
--	------------------

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	687 326 Kč	
Procento opotřebení	45 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 243 247 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 3 541 Kč	
Cena za m ² pozemku	220 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	791 845 Kč	
Obvyklá cena	800 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	98 – 2528/09	6.5.2009

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 98 – 2528/09 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 6.5.2009