

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 229-2659/09

Typ nemovitosti :	Byt v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2209/2, v budově č.p. 2209 na ul. tř. Těřeškovové, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 1624/263 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1624/263, 4270 a 4273.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	63 045
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	tř. Těřeškovové	č.p. :	2209
L.V.č. :	7466				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	899/10000				

### Fotodokumentace:



### Rizika

Nejsou.

### Obvyklá cena současná:

KČ

**680 000**

### Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 2209/2 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 12.4.2006. Ocenění je provedeno pro účely prodeje formou veřejné dražby.

### Poznámka

Bytová jednotka č. 2209/2 o velikosti 3+1 je umístěna v 1.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 2209 na tř. Těřeškovové, v Karviné - Mizerově. Byt se nachází v bytovém domě o dvou vchodech, v dobře dostupné lokalitě města u frekventované komunikace tř. Těřeškovové. Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, lodžii 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 původní, ve zhoršeném stavu. Orientace oken v bytě je na jižní (s lodžií) a severní stranu. V kuchyni chybí kuchyňská linka. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1624/263, 4270 a 4273 o velikosti 899/10000. Dům byl postaven v roce 1964, má pravidelnou údržbu a stavba nevykazuje viditelné závady. V domě jsou nové vstupní dveře včetně poštovních schránek a zvonkového panelu, výtah v domě není.

Přílohy : Výpis z katastru nem. LV č. 7466 , katastrální mapa z <http://mapy.karvina.org>, ze dne 25.9.2009

Vypracoval : Ing.František Vlček, licence č. 0536 Dne : 29.9.2009

**Podklady pro ocenění**

výpis z katastru nemovitostí č. 7466 pro k.ú. Karviná-město, obed Karviná ze dne 21.9.2009  
 katastrální mapa z databáze <http://mapy.karvina.org> ze dne 25.9.2009  
 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 12.4.2006  
 údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti, pracovníci Magistrátu města Karviné pí. Noskovou  
 místní šetření provedené dne 22.9.2009 (fotodokumentace)

**Umístění v lokalitě**

Bytová jednotka se nachází v 1.NP obytného panelového domu č.p. 2209, na ul. tř. Těřeškovové, v městské části Karviná – Mizerov, k.ú. Karviná-město. Dům je umístěn ve smíšené zástavbě obytných panelových a rodinných domů. Dům je dostupný z veřejné komunikace (ul. tř. Těřeškovové), napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Borovského) je ve vzdálenosti do 500 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti do 150 m ul. tř. Těřeškovové. Objekt je situován ve vzdálenosti cca 300 m od mateřské i základní školy. Centrum města Karviná s infrastrukturou a službami je vzdáleno do 1,4 km. Parkování je možné na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu.

**Popis provedení budovy**

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	železobetonové	100	střešní krytina	živičné svařované pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	bez izolací	100	obvodové stěny	panelové	100
sv. nosné konstrukce	montovaná panelová	100	vnější úpr. povrchů	břizolitová	100
stropy	betonové panelové s rovným podhledem	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

**Popis vybavení**

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	dřevěná zdvojená	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	hladké plné a prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	plyn. sporák	100
vytápění	CZT	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

**Výčet místností a příslušenství**

kuchyně	7,62 m <sup>2</sup>	pokoj	17,07 m <sup>2</sup>	WC	0,93 m <sup>2</sup>
pokoj	15,57 m <sup>2</sup>	předsíň	7,96 m <sup>2</sup>	lodžie	3,23 m <sup>2</sup>
pokoj	16,80 m <sup>2</sup>	koupelna	2,13 m <sup>2</sup>	sklepní box	2,02 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha celkem:</b>	<b>73,33 (z toho 3,23 m<sup>2</sup> je plocha lodžie a 2,02 m<sup>2</sup> plocha sklepa)</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

**Informace o umístění bytu**

Velikost bytu:	3 + 1		Kategorie bytu:	I.				
Podlaží:	1.NP	Orientace oken:	sever a jih	Výtah:	ne	Rozestavěnost	0	%
Mimořádná výbava:	vestavěná skříň v předsíni							
Parkování:	je možné na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu, o dostatečné kapacitě							

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	45	Roků
Rekonstrukce	nové rozvody elektra, vstupní dveře, vč. zvonkového panelu a domovních telefonů	stáří:	1	Roků
Opotřebení			45	%

**Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH****9 250 Kč**



<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (stavby)</b>	625 935 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	45 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	1 129 040 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 963 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	200 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	678 300 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>680 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	229-2659/09	29.9.2009

### 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 229-2659/09 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 29.9.2009