

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 23 – 2763/10

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1323/4 v budově č.p. 1323 na ul. Fučíkova, katastrální území Karviná-město, na pozemku parc.č. 3175/9 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 3175/9 a 3175/24 o velikosti 1434/100000.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Fučíkova	č.p. :	1323
L.V.č. :	7057				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	1434/10000				

Fotodokumentace:



Rizika

Nejsou.

Obvyklá cena současná:

Kč

400 000

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 1323/4 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 15.2.2005.

Poznámka

Bytová jednotka č. 1323/4 o velikosti 3+1 je umístěna v 2.NP čtyřpodlažního obytného cihlového domu č.p. 1323 na ul. Fučíkova, v Karviné - Nové Město. Dům se nachází v sídlištní zástavbě obytných domů, v lokalitě osídlené konfliktními skupinami obyvatelstva. Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a sklep. Vybavení bytu je původní, morálně i technicky zastaralé a opotřebené. Bytová jednotka je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápěna je pouze 1 místnost (kamny na TP), ohřev teplé vody byl zajištěn plynovým průtokovým ohříváčem (ke dni ocenění mimo provoz, morálně i technicky dožitý). V bytě jsou původní okna. V obytných pokojích jsou podlahy dřevěné parketové v ostatních místnostech je původní, cihelná dlažba. V kuchyni je proveden keramický obklad, kuchyňská linka chybí. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 1434/10000. Dle odstupných informací byl dům postaven v roce 1954 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům je celkově v průměrném až zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

Přílohy : Výpis z katastru nem. LV č. 5132 , geometrický plán ze dne 23.10.2003

Vypracoval : Ing.František Vlček, licence č. 0536

Dne : 5.2.2010

Podklady pro ocenění
výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.2.2010 kopie geometrického plánu č.p.: 3393-37/2003 ze dne 23.10.2003 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 15.2.2005 místní šetření provedené dne 10.2.2010 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě
Bytová jednotka č. 1323/4 o velikosti 3+1 je umístěna ve 2.NP čtyřpodlažního obytného cihlového domu č.p. 1323 na ul. Fučíkova, v Karviné - Nové Město. Dům je umístěn v původní řadové zástavbě obytných domů. Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za méně atraktivní z důvodu výskytu konfliktních skupin obyvatelstva v nejbližším okolí. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Fučíkova), poblíž centrálního náměstí u Městského domu kultury, stanice MHD je ve vzdálenosti cca 500 m. Objekt je situován v centru městské části Nové Město, ve vzdálenosti 1 km od centrálního náměstí s obchody a službami a ve vzdálenosti 3 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 2 km se nachází supermarket Kaufland. Parkování je možné v blízkosti domu.

Popis provedení budovy					
Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	hliníkový plech	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovně i svislou	100	obvodové stěny	cihelné blokopanely	100
sv. nosné konstrukce	z cihelných blokopanelů	100	vnější úpr. povrchů	omítka vápenná	100
stropy	železobetonové panelové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka hladká	100
krov	sedlový	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

Popis vybavení					
	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené	100
dveře	dřevěné plně, hladké a prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	vlýskové	100	zdroj teplé vody	průtokové plyn.ohříváče	100
podlahy nebyt. místn.	cihelná dlažba a PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák, kuchyň. linka	100
vytápění	lokální plyn. gamaty	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

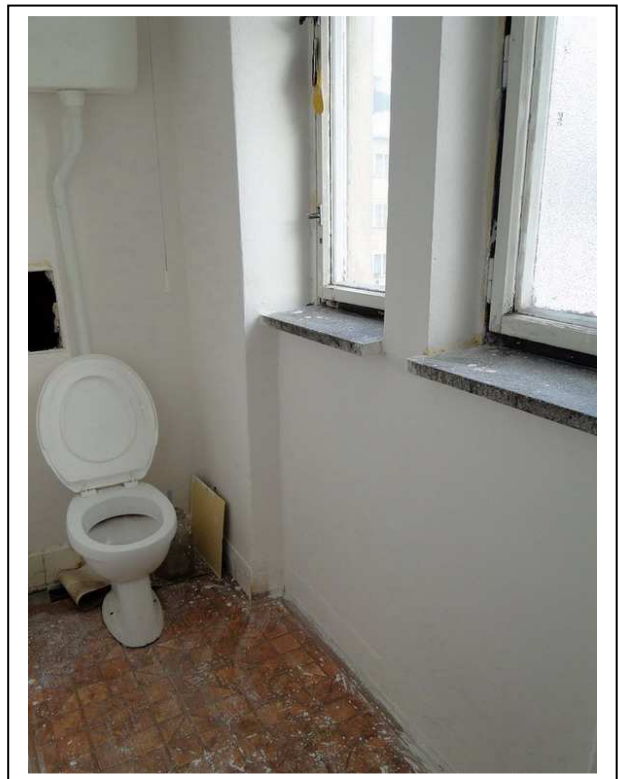
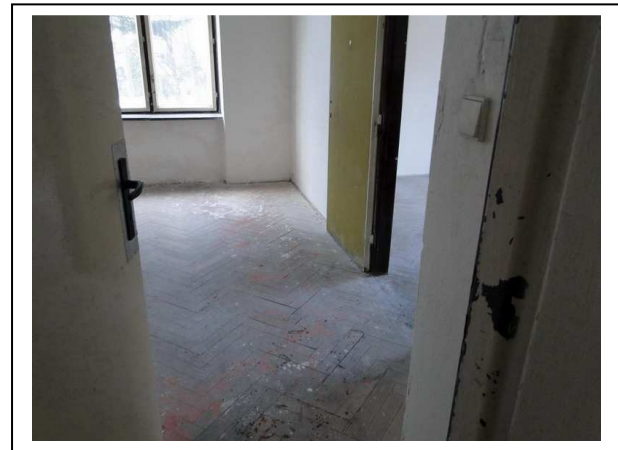
Výčet místností a příslušenství					
pokoj	14,90 m ²	spíž	1,10 m ²		m ²
pokoj	14,70 m ²	sklep	3,25 m ²		m ²
pokoj	8,98 m ²				m ²
chodba	5,95 m ²				m ²
kuchyně	10,70 m ²				m ²
koupelna a WC	3,70 m ²				m ²
Užitná plocha celkem:				63,28	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže					
Velikost bytu:	3 + 1	Kategorie bytu:	II.		
Podlaží:	II.NP	Orientace oken:	jih i východ	Výtah:	ne
Mimořádná vybava:	vestavěná skříň v chodbě				
Parkování:	v blízkosti domu				

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	56	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			56	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH	6 250
--	--------------

Další fotodokumentace



Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	488 527 Kč	
Procento opotřebení	56 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 090 345 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 8 775 Kč	
Cena za m² pozemku	290 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	395 500 Kč	
Obvyklá cena	400 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	23 - 2763/10	5.2.2010

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 23 - 2763/10 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 5.2.2010