

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 118–3455/12

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 663/6 v budově č.p. 663 na pozemku parc.č. 501/60 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 663 a pozemcích parc.č. 501/60 a 501/454.		
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná Poč. obyv.: 60 679
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Haškova (č.or. 13) Č.p. : 663
L.V.č. :	4590		
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.		
Zpracováno pro	dražebníka		

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	702/10000

Fotodokumentace:



Rizika

Obvyklá cena současná:	Kč 550 000
-------------------------------	-------------------

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 663/6 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 24.1.2003. Ocenění je provedeno pro účely prodeje formou veřejné dražby.

Poznámka

Bytová jednotka č. 663/6 o velikosti 2+1 je umístěna v 2.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 663 na ul. Haškova, v Karviné - Ráji. Dům se nachází v obytné zástavbě hustě osídlené lokality města, poblíž hlavní komunikace ul. Borovského. V místě je základní infrastruktura. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, chodbu, koupelnu, WC a ložnici. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla a je napojen na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Okna jsou plastová. V kuchyni chybí kuchyňská linka. Soc. zázemí je v původním umakartovém jádru. V obytných pokojích jsou podlahy kryty parketami, v ostatních místnostech je PVC. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 702/10000. Dům byl postaven v roce 1962 a ke dni ocenění je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu po celkové revitalizaci. Byt je v dobrém, udržovaném stavu.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 4590	kopie geometrického plánu	10.12.2001
-----------	----------------------------------	---------------------------	------------

Vypracoval :	Ing. Vlček František 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: vlcek@odhady-nemovitosti.cz , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	23.7.2012
--------------	---	-------	-----------

Počet stran textu	4	Počet stran příloh	5
-------------------	---	--------------------	---

Podklady pro ocenění

- kopie výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Ráj, obec Karviná, list vlastnictví č. 4590, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, ze dne 18.7.2012,
- kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz,
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 24.1.2003,
- místní šetření provedené dne 19.7.2012 (fotodokumentace)
- údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti, pracovnící Magistrátu města Karviné JUDr. Renatou Hamřovou.

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 2.NP obytného panelového domu č.p. 663, na ul. Haškova (č.or.13), ve městě Karviná, části a katastrálním území Ráj. Dům je umístěn v zástavbě obytných domů, v méně frekventované lokalitě. Dům je dobře dostupný z hlavní komunikace ul. Borovského, stanice MHD je ve vzdálenosti do 350 m. Objekt je situován v centru městské části Ráj, ve vzdálenosti cca 1,5 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 1 km se nachází supermarket TESCO. Parkování je možné na veřejných komunikacích a parkovištích 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 akrylátová	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	plastová s izolačními skly	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	plné hladké	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	betonové s parketami	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	ke dni ocenění demontována	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	18,55 m ²	lodžie (nezapočítává se)	3,20 m ²		m ²
pokoj	13,95 m ²		m ²		m ²
kuchyně	7,65 m ²		m ²		m ²
chodba	7,80 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,10 m ²		m ²		m ²
WC	0,95 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:				51,00	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	2+1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	II.NP	Orientace oken:	východ, západ
		Výtah:	ne
Mimořádná výbava:	vestavěné skříně	Rozestavěnost	0 %
Parkování:	pouze na veřejných komunikacích a parkovištích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	50	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			42	%

Cena za m² podlahové plochy

11 000 Kč za obytnou plochu

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (54 m²) v panelovém obytném domě na ul. Haškova, ve městě Karviná, části Ráj, okrese Karviná-město, byt je v původním, udržovaném stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, a srovnatelné výměry podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 675 000,- Kč, užitná plocha 54 m², srovnatelná hodnota – 12 500,- Kč/m².

2. srovnatelná nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (55 m²) v panelovém obytném domě na ul. Horova, ve městě Karviná, části Ráj, okrese Karviná-město, byt je po rekonstrukci, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je lepšího stavu i vybavení, a srovnatelné výměry podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 585 000,- Kč, užitná plocha 55 m², srovnatelná hodnota – 10 650,- Kč/m².

3. srovnatelná nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (54 m²) v panelovém obytném domě na ul. Dačického, ve městě Karviná, části Ráj, okrese Karviná-město, byt je v původním, udržovaném stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné atraktivní lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, a srovnatelné výměry podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 550 000,- Kč, užitná plocha 54 m², srovnatelná hodnota – 10 200,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním, udržovaném stavu. Vzhledem ke srovnatelným nemovitostem se nachází ve stejné atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je po revitalizaci a je umístěna na vlastním pozemku.

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují s obvyklou cenou ve výši 11 000,- Kč za m² obytné podlahové plochy (51,00 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	430 282 Kč	
Procento opotřebení	42 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	728 885 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 102 Kč	
Cena za m² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	561 000 Kč	
Obvyklá cena	550 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	118-3455/12	23.7.2012

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 118-3455/12 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 23.7.2012