

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 119-3456/12

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví; v současném stavu				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1844/4 v budově č.p. 1844 na pozemku parc.č. 1110/2, vč. spoluvlast. podílu na společných částech budovy č.p. 1844 a pozemku parc.č. 1110/2				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	60 679
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Rudé Armády (č.or. 2c)	č.p. :	1844
L.V.č. :	6100				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o. Poděbradova 41 702 00 Moravská Ostrava				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná Fryštátská 72/1 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	1678/10000



**Obvyklá cena současná:** **550.000,- Kč**

### Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 1844/4 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 5.4.2002; právní účinky vkladu vznikly dnem 15.4.2002.

### Poznámka

Bytová jednotka č. 1844/4 o velikosti 2+1 je umístěna v 2.NP třípodlažního obytného cihlového domu č.p. 1844 při ul. Rudé armády, v Karviné - Mizerově. Dům se nachází v širším centru města při frekventované komunikaci ul. Rudé armády. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, spíž, balkon a sklep. Byt má standardní vybavení, okna jsou původní dřevěná zdvojená. V obytných pokojích jsou podlahy dřevěné vlysové, v ostatních místnostech je keramická dlažba. V kuchyni je vestavěná spíž a v předsíni je vestavěná skříň. Byt je vytápěn etážově a je napojen na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. V domě není výtah.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 1678/10000. Dům byl postaven v roce 1958 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. Vybavení bytu je původní, opotřebené, odpovídající době výstavby domu, údržba bytu je mírně zanedbaná.

Vypracoval :	Ing. Vlček František 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: <a href="mailto:vlcek@odhady-nemovitosti.cz">vlcek@odhady-nemovitosti.cz</a> , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	24.7.2012
--------------	---	-------	-----------

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. 6100, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, ze dne 18.7.2012,
- kopie katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 5.4.2002,
- místní šetření provedené dne 19.7.2012 (fotodokumentace)
- údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti, pracovníci Magistrátu města Karviné JUDr. Renatou Hamřovou.

**Umístění v lokalitě**

Bytová jednotka se nachází v 2.NP obytného zděného domu č.p. 1844, na ul. Rudé Armády (č.or. 2c), ve městě Karviná, v katastrálním území Karviná-město. Oceňovaná nemovitost je umístěna v původní zástavbě obytných domů, v městské části Karviná-Mizerov, při poměrně frekventované komunikaci ul. Rudé armády spojující Karvinou s obcí Petrovice u Karviné, ve vzdálenosti cca 500 m od centrálního Masarykova náměstí s obchody a službami v Karviné-Fryštátě. Dům je dobře dopravně dostupný, nejbližší stanice MHD je ve vzdálenosti do 200 m. Parkování je možné v omezeném rozsahu na komunikacích a parkovacích plochách v blízkosti domu.

**Popis provedení budovy**

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	plechová	100
izol. proti zem. vlhk.	bez izolací proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	cihelne zdivo v tl. 45 cm	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	břízolit	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	dřevěný, sedlová střecha	100	schodiště	betonové se stupni teracovými	100

**Popis vybavení**

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	dřevěná zdvojená	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	plné, hladké	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	dřevěné vlysové	100	zdroj teplé vody	el. bojler	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s původní keramickou dlažbou	100	vybav. kuchyně	původní kuchyňská linka, plyn. sporák	100
vytápění	etážové	100	vybav. koupelny	vana, umývadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

**Výčet místností a příslušenství**

pokoj	17,14 m <sup>2</sup>	WC	1,38 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	14,70 m <sup>2</sup>	spíž	0,38 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
kuchyně	9,66 m <sup>2</sup>	sklep	8,49 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
předsíň	8,90 m <sup>2</sup>	balkón (nezapočítává se)	0,73 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
koupelna	3,64 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha celkem:</b>				<b>64,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Informace o umístění bytu**

Velikost bytu:	2 + 1	Kategorie bytu:	II.
Podlaží:	2.NP	Orientace oken:	SZ – JV
		Výtah:	ne
		Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	vestavěné skříně		
Parkování:	v omezeném rozsahu na komunikacích a parkovacích plochách v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný – zhoršený (3-)	stáří:	54	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			54	%

**Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH****8 500 Kč za užitné plochy**

**1. srovnatelná nemovitost**

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (59 m<sup>2</sup>) ve zděném obytném domě na ul. Jurkovičova, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná-město, byt je v původním, udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejně atraktivní lokalitě, je lepšího stavu i vybavení, a menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 570 000 Kč, užitná plocha 59 m<sup>2</sup>, srovnatelná hodnota – 9 650 Kč/m<sup>2</sup>.

**2. srovnatelná nemovitost**

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (64 m<sup>2</sup>) ve zděném obytném domě při ul. Dvořákova, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná-město, byt je ve velmi dobrém stavu, po rekonstrukci, dům je v udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v mírně atraktivnější lokalitě, je výrazně lepšího stavu a srovnatelné výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukcí – 640 000 Kč, užitná plocha 64 m<sup>2</sup>, srovnatelná hodnota – 9 950 Kč/m<sup>2</sup>.

**3. srovnatelná nemovitost**

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (60 m<sup>2</sup>) ve zděném obytném domě při ul. Rudé armády, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná-město, byt je ve velmi dobrém stavu, dům je v udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je výrazně lepšího stavu a mírně menší výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukcí – 760 000 Kč, užitná plocha 60 m<sup>2</sup>, srovnatelná hodnota – 12 650 Kč/m<sup>2</sup>.

**Vyhodnocení**

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, s mírně zanedbanou údržbou. Vzhledem ke srovnatelným nemovitostem se nachází ve stejné, popř. méně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna na vlastním pozemku.

**Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují s obvyklou cenou ve výši 8 500 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (64,29 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (stavby)</b>	365 130 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	54 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	782 117 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 356 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	190 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	546 465 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>550 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
<b>Ing. František Vlček</b>	<b>119-3456/12</b>	<b>24.7.2012</b>

### 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 119-3456/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

V Ostravě, dne 24.7.2012