

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 53-4242/16

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2167/5 v budově č.p. 2167 na pozemku parc.č. 1624/181 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5685/64009 na společných částech budovy č.p. 2167 a pozemcích parc.č. 1624/181 a 4336/3.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	55 985
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Kpt. Jaroše	č.p. :	2167
LV č. :	9342, 9343				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	Dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	5685/64009

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	KČ	390 000
----------------------	-----------	----------------

Poznámka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2167/5 o dispoziční velikosti 3+1, která je umístěna ve 3.NP obytného panelového domu č.p. 2167, při ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov. Dům je pětipodlažní a nachází se ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti.

Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsiň, koupelnu, WC a sklep umístěný v 1.PP domu. Byt má standardní vybavení, v koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni je kuchyňská linka s plynovým sporákem. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Okna jsou plastová, dveře jsou hladké či prosklené. Vnitřní omítky jsou vápenné, v kuchyni, koupelně a WC je proveden keramický obklad. Bytová jednotka se nachází v průměrném stavu po částečných úpravách.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje tepla. V domě není výtah.

K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 5685/64009. Dům byl postaven v roce 1964 a je v dobrém stavebně-technickém stavu. V roce 1997 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 2 byty v 5.NP. Dále bylo provedeno zateplení domu a byla osazena nová plastová okna.

Vypracoval :	Ing. Vlček František, licence č. 0536 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: vlcek@odhady-nemovitosti.cz , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	5.5.2016
--------------	--	-------	----------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 20.4.2016
kopie katastrální mapy ze dne 20.4.2016
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 17.6.2013
místní šetření provedené dne 28.4.2016 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 3.NP obytného panelového domu č.p. 2167, na ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov. Dům je umístěn ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Dům je dobře dostupný, napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Borovského) je ve vzdálenosti cca 700 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti cca 350 m. Dům je situován v blízkosti mateřské i základní školy a dalších budov občanské vybavenosti. Centrum města Karviná je vzdáleno cca 1,8 km. Parkování je možné na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	bonský šindel	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	panelové	100	vnější úpr. povrchů	kontaktní zateplovací systém	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	mansardová	100	schodiště	betonové s teracovým povrchem	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	hladké, prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	plovoucí	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	keramická dlažba	100	vybav. kuchyně	plyn.sporák, kuch.linka	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	16,00 m ²	kuchyně	7,65 m ²		m ²
pokoj	12,40 m ²	WC	0,90 m ²		m ²
pokoj	7,50 m ²	koupelna	2,10 m ²		m ²
předsíní	8,10 m ²	sklep	2,20 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:		56,85 (z toho 2,20 m² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:		55,75 (z toho 1,10 m² je 1/2 plochy sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	3. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	SV + JV + JZ
		Velikost bytu	3 + 1
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		
Technický stav:	dobrý	stáří:	52 Roků
Revitalizace domu:	- v roce 1997 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 2 byty v 5.NP, dále bylo provedeno zateplení domu a byla osazena nová plastová okna		
Opotřebení			40 %

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

7 000

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci a nachází se ve stejném domě jako oceňovaná jednotka. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí mírně lepšího stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 408 000,- Kč, užitná plocha 56 m², srovnávací hodnota – 7 300,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Majakovského, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu a mírně menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 346 500,- Kč, užitná plocha 53 m², srovnávací hodnota – 6 550,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Čajkovského, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt se nachází v nástavbě domu v 5.NP a je v dobrém stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně lepšího stavu a mírně menší podlahové plochy. Prodejní cena v říjnu r. 2015 – 390 000,- Kč, užitná plocha 53,35 m², srovnávací hodnota – 7 300,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Tř. Těškovové, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 387 000,- Kč, užitná plocha 54 m², srovnávací hodnota – 7 150,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v průměrném stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu srovnatelné či mírně horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelné lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je ve srovnatelném stavebně-technickém stavu.

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 7 000,- Kč/m² užitné plochy (55,75 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	568 200 Kč	
Procento opotřebení	40 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	938 470 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 120 Kč	
Cena za m² pozemku	300 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	390 250 Kč	
Obvyklá cena	390 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	53-4242/16	5.5.2016

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 53-4242/16 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 5.5.2016