

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 90-2215/08

| | | | | | |
|-------------------|--|-------------|------------|-------------|-------|
| Typ nemovitosti : | 1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený | | | | |
| Předmět ocenění : | Bytová jednotka č. 834/16, v budově čp. 834 na ul. Borovského, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 1516/19 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1516/19, 1516/86, 1516/87, 1516/88 a 1516/89. | | | | |
| Kraj : | Moravskoslezský kraj | Město/obec: | Karviná | Poč. obyv.: | 65585 |
| Kat. území : | Karviná-Město | Ulice : | Borovského | Č.p. : | 834 |
| L.V.č. : | 5042 a 4020 | | | | |
| Objednatel: | Ostravská aukční síň s.r.o. | | | | |
| Zpracováno pro | dražebníka | | | | |
| Vlastník : | Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24, | | | | |
| Spoluvlast. podíl | 243/5000 | | | | |

Fotodokumentace:



Rizika

| | | | |
|------------------------|--|----|-----------|
| Obvyklá cena současná: | | KČ | 1 150 000 |
|------------------------|--|----|-----------|

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 843/16 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 7.9.1999.

Poznámka

Bytová jednotka je umístěna ve 6.NP devítipodlažního obytného panelového domu č.p. 834, na ul. Borovského č.or. 30, v Karviné - Ráji. Dům je situován jako vnitřní v řadové zástavbě obytných domů, při hlavní komunikaci, ul. Borovského. Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsiň, koupelnu, WC, komoru, ložnici a sklep. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, plyn, vodu, kanalizaci a CZT. V domě je osazen nový výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 243/10000. Dům byl postaven v roce 1975 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu, nově rekonstruované vstupy se schránkami a zvonkovým panelem, na chodbách jsou osazena nová plastová okna a dům byl nově vymalován. Dům je bez viditelných závad. Vybavení bytu je standardní, nově je osazeno WC a vnitřní dveře do jednotlivých místností, v obytných místnostech jsou podlahy kryty parketami. Původní je vana a umyvadlo, jádro je umakartové. V kuchyni je kuchyňská linka, sporák byl odstraněn.

Přílohy : Výpis z katastru nem. LV č. 5042 a 4020 kopie geometrického plánu

| | | | |
|--------------|--------------------------------------|-------|-----------|
| Vypracoval : | Ing.František Vlček, licence č. 0536 | Dne : | 22.4.2008 |
|--------------|--------------------------------------|-------|-----------|

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.3.2008
kopie geometrického plánu
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 7.9.1999
místní šetření provedené dne 30.4.2008 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna v 6.NP devítipodlažního obytného panelového domu č.p. 834, na ul. Borovského č.or. 30, v Karviné - Ráji. Dům je umístěn v zástavbě obytných domů při hlavní komunikaci (ul. Borovského), stanice MHD je ve vzdálenosti do 200 m. Byt je orientován do vedlejší ulice Prameny (na jih) a není ovlivněn hlukem z dopravy z ul. Borovského. Objekt je situován cca 200 m od centra s obchody na křižovatce ul. Borovského a Kosmonautů a ve vzdálenosti do 1 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 1 km se nachází supermarket TESCO. Parkování je možno na veřejné komunikaci za domem.

Popis provedení budovy

| Konstrukce | Provedení | % dokonč. | konstrukce | Provedení | % dokonč. |
|------------------------|-------------------------------|-----------|---------------------|---|-----------|
| základy | z železobetonu | 100 | střešní krytina | živičná svařovaná | 100 |
| izol. proti zem. vlhk. | s izolací vodorovně i svislou | 100 | obvodové stěny | železobetonového sendvič. panelu v tl. do 30 cm | 100 |
| sv. nosné konstrukce | železobetonová montovaná | 100 | vnější úpr. povrchů | omítka ze škrábaného břizolitu | 100 |
| stropy | nespalné betonové | 100 | vnitřní úpr. stěn | vápenná omítka hladká | 100 |
| krov | plochá střecha | 100 | schodiště | betonové se stupni z teraca | 100 |

Popis vybavení

| | Provedení | % dokonč. | | Provedení | % dokonč. |
|-----------------------|----------------------------|-----------|------------------|----------------------|-----------|
| okna | zdvojená dřevěná | 100 | rozvod vody | studené a teplé | 100 |
| dveře | hladké lakované | 100 | rozvod plynu | je proveden | 100 |
| podlahy obyt. místn. | parketové | 100 | zdroj teplé vody | CZT | 100 |
| podlahy nebyt. místn. | PVC | 100 | vybav. kuchyně | plynový sporák | 100 |
| vytápění | dálkové | 100 | vybav. koupelny | umyvadlo a malá vana | 100 |
| elektro | světelný a motorový rozvod | 100 | vybav. WC | WC s nádržkou | 100 |

Vyčet místností a příslušenství

| | | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------|---------------------|--------------|----------------------|
| pokoj | 19.11 m ² | koupelna | 2.59 m ² | | m ² |
| pokoj | 18.50 m ² | WC | 0.93 m ² | | m ² |
| pokoj | 13.74 m ² | sklep | 1.44 m ² | | m ² |
| kuchyně | 10.29 m ² | lodžie | 3.06 m ² | | m ² |
| předsíň | 7.35 m ² | | m ² | | m ² |
| komora | 3.24 m ² | | m ² | | m ² |
| Podlahová plocha celkem: | | | | 77.19 | m² |

Informace o umístění bytu resp. garáže

| | | | |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|
| Velikost bytu: | 3 + 1 | Kategorie bytu: | I. |
| Podlaží: | VI.NP | Orientace oken: | jih a sever |
| | | Vytah: | ano |
| | | Rozestavěnost | 0 % |
| Mimořádná vybava: | | | |
| Parkování: | pouze na veřejné komunikaci | | |

| | | | | |
|-----------------|-----------|--------|----|------|
| Technický stav: | dobrý (2) | stáří: | 33 | Roků |
| Rekonstrukce | | stáří: | 0 | Roků |
| Opotřebení | | | 33 | % |

Cena za m² podlahové plochy

15 000

| Rekapitulace znaleckého posudku | | |
|---|--|------------------|
| Věcná hodnota nemovitosti (stavby) | 913 127 Kč | |
| Procento opotřebení | 33 % | |
| Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení) | 1 362 875 Kč | |
| Odhad obvyklé ceny pozemku (ů) | Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 030 Kč | |
| Cena za m ² pozemku | 230 Kč | |
| Výnosová hodnota | Nestanovuje se | |
| Srovnávací hodnota | 1 157 850 Kč | |
| Obvyklá cena | 1 150 000 Kč | |
| Znalec (jméno a podpis) | Číslo znaleckého posudku | Datum vyhotovení |
| Ing. František Vlček | 90-2215/08 | 22.4.2008 |

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 90-2215/08 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 22.4.2008