

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 13-2443/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2434/1, v budově čp. 2434 na ul. Dělnická, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 915/120 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 915/120, 915/105, 915/106, 915/121 a 915/203.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Karviná-Město	Ulice :	Dělnická	Č.p. :	2434
L.V.č. :	7175				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	238/10000

Fotodokumentace:



Rizika	
---------------	--

Obvyklá cena současná:	KČ	445 000.00
------------------------	----	------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 2434/1 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 30.8.2005.

Poznámka
Bytová jednotka č. 2434 o velikosti 1+kk je umístěna v 1.NP šestipodlažního obytného panelového domu č.p. 2434 na ul. Dělnická, v Karviné - Novém Městě. Dům se nachází v původní zástavbě obytných domů, v klidné, atraktivní lokalitě, nedaleko hlavního náměstí s domem kultury, v městské části Nové Město. Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost s kuchyňským koutem (sporák byl odstraněn), koupelnu se sprchovým koutem a WC (nové). V bytě se nachází původní kuchyňská linka a 2 původní vestavěné skříně. Podlahy jsou kryté PVC. Byt je v původním, průměrném stavu. Byt je vytápěn z centrálního zdroje tepla a je napojen na elektro, vodu a kanalizaci. V bytě není proveden rozvod plynu. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 718/10000. Dům byl postaven v roce 1980 a je po částečné rekonstrukci (nová fasáda se zateplením, nová plastová okna, nový vchod se zvonkovým panelem a schránkami, úprava střechy, nová vstupní část). Dům je vybaven výtahem.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 7175	kopie geometrického plánu	20.5.2004
-----------	----------------------------------	---------------------------	-----------

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	26.1.2009
--------------	--------------------------------------	-------	-----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.1.2009
 kopie geometrického plánu č.z.: 3529-360/2004 ze dne 20.5.2004 a č.z.: 3510-344/2004 ze dne 23.4.2004
 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 30.8.2009
 místní šetření provedené dne 22.1.2009 (fotodokumentace)
 údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 1.NP šestipodlažního obytného panelového domu čp. 2434, na ul. Dělnická, v Karviné - Novém Městě. Dům je umístěn v řadové zástavbě obytných domů. Dům je dobře dopravně dostupný z ul. Dělnická, stanice MHD je ve vzdálenosti do 250 m. Objekt je situován poblíž centrální části města v městské části Nové Město, ve vzdálenosti 1 km od centrálního náměstí s obchody a službami v Karviné - Fryštátě. Ve vzdálenosti 1 km se nachází supermarket Kaufland. Parkování je možno na veřejné komunikaci nebo parkovacích stáních v blízkosti domu.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	živičné svařované pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovní i svislou	100	obvodové stěny	betonové struskové panely	100
sv. nosné konstrukce	z betonových struskových panelů	100	vnější úpr. povrchů	omítka je siliplastová	100
stropy	s rovným podhledem panelové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka hladká	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni kryté PVC	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	dřevěné plné	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	betonový potěr s PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonová mazanina	100	vybav. kuchyně	plynový sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný a motorový rozvod	100	vybav. WC	kombi WC	100

Výčet místností a příslušenství

chodba	3,70 m ²		m ²		m ²
pokoj	16,60 m ²		m ²		m ²
WC	1,00 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,10 m ²		m ²		m ²
	m ²		m ²		m ²
	m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:				23,40	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	0+1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	I.NP	Orientace oken:	východ, východ
		Výtah:	ano
		Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	Vestavěné skříně		
Parkování:	na veřejné komunikaci		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	29	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřeбенí			30	%

Cena za m² podlahové plochy

19 000 Kč za obytnou plochu

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	309 661 Kč	
Procento opotřebení	30 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	438 352 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 2 814 Kč	
Cena za m ² pozemku	290 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	444 600 Kč	
Obvyklá cena	445 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	13-2443/09	26.1.2009

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 13-2443/09 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 26.1.2009