

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

č. 11-2441/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1323/2, v budově č.p. 1323 na ul. Fučíkova, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 3175/9 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 3175/9 a 3175/24.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Karviná-Město	Ulice :	Fučíkova	Č.p. :	1323
L.V.č. :	7057				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	1230/10 000				

### Fotodokumentace:



### Rizika

Nejsou.

Obvyklá cena současná:

KČ

590 000.00

### Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 1323/2 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 15.2.2005.

### Poznámka

Bytová jednotka č. 1323/2 o velikosti 2+1 je umístěna v 1.NP čtyřpodlažního obytného cihlového domu č.p. 1323 na ul. Fučíkova, v Karviné - Nové Město. Dům se nachází v sídlištní zástavbě obytných domů, v lokalitě osídlené konfliktními skupinami obyvatelstva. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsiň, koupelnu, WC a sklep. V bytě jsou osazeny nové dveře, plastová okna, jsou opraveny omítky, dále bude provedena revizní oprava plynopotřebiče a výměna kamen, zařizovací předměty v sociálním zařízení jsou původní. Bytová jednotka je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápěna je pouze 1 místnost (kamny na TP), karma, která zajišťovala ohřev vody byla odstraněna. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 1230/10000. Dle odstupných informací byl dům postaven v roce 1954 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům je celkově v průměrném až zhoršeném stavu, se zanedbanou údržbou.

Přílohy : Výpis z katastru nem. LV č.

7057

kopie geometrického plánu č. 3393-37/2003

Vypracoval : Ing.František Vlček, licence č. 0536

Dne : 23.1.2009

## Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.1.2009  
kopie geometrického plánu č.z.: 3393-37/2003 ze dne 23.10.2003  
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 10.2.2005  
místní šetření provedené dne 22.1.2009(fotodokumentace)  
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

## Umístění v lokalitě

Bytová jednotka č. 1323/2 o velikosti 2+1 je umístěna v 1.NP čtyřpodlažního obytného cihlového domu č.p. 1323 na ul. Fučíkova, v Karviné - Nové Město. Dům je umístěn v původní řadové zástavbě obytných domů. Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za méně atraktivní z důvodu výskytu konfliktních skupin obyvatelstva v nejbližším okolí. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Fučíkova), poblíž centrálního náměstí u Městského domu kultury, stanice MHD je ve vzdálenosti cca 500 m. Objekt je situován v centru městské části Nové Město, ve vzdálenosti 1 km od centrálního náměstí s obchody a službami a ve vzdálenosti 3 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 2 km se nachází supermarket Kaufland. Parkování je možné v blízkosti domu.

## Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	hliníkový plech	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovně i svislou	100	obvodové stěny	cihelne blokopanely	100
sv. nosné konstrukce	z cihelných blokopanelů	100	vnější úpr. povrchů	omítka vápenná	100
stropy	železobetonové panelové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka hladká	100
krov	sedlový	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

## Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené	100
dveře	dřevěné plné, hladké a prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	vlýskové	100	zdroj teplé vody	průtokové plyn.ohříváče	100
podlahy nebyt. místn.	cihelná dlažba a PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák, kuchyň. linka	100
vytápění	lokální plyn. gamaty	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

## Výčet místností a příslušenství

chodba	5,95 m <sup>2</sup>	pokoj	14,90 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
komora	1,10 m <sup>2</sup>	sklep	3,25 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
WC	0,90 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
koupelna	2,55 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
kuchyně	10,75 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	14,70 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha celkem:</b>				<b>54,10</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	2 + 1	Kategorie bytu:	II.
Podlaží:	I.NP	Orientace oken:	jih i východ
		Výtah:	ne
Mimořádná vybava:	vestavěná skříň v chodbě	Rozestavenost	0 %
Parkování:	v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	55	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			55	%

Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH

11 000 Kč za obytnou plochu

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	441 249 Kč	
Procento opotřebení	55 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	963 252 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 7 786 Kč	
Cena za m <sup>2</sup> pozemku	300 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	595 000 Kč	
Obvyklá cena	590 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček .....	11-2441/09	23.1.2009

### 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 11-2441/09 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 23.1.2009