

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 120-3457/12

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví; v současném stavu		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1235/7 v budově č.p. 1235 na pozemku parc.č. 3435/63, vč. spoluvlast. podílu na společných částech budovy č.p. 1235 a pozemcích parc.č. 3435/63 a 3435/414		
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Na Vyhlídce (č.or. 8)
L.V.č. :	5135	Poč. obyv.:	60 679
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	133/1000



Obvyklá cena současná:	100.000,- Kč
-------------------------------	---------------------

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 1235/7 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 29.1.2001; právní účinky vkladu vznikly dnem 5.2.2001.

Poznámka

Bytová jednotka č. 1235/7 je umístěna ve 4.NP čtyřpodlažního obytného zděného (cihlového) domu č.p. 1235 na ul. Na Vyhlídce, v Karviné - Novém Městě. Dům se nachází na okraji zástavby obytných domů (dvouletky). Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za méně atraktivní z důvodu výskytu konfliktních skupin obyvatelstva v nejbližším okolí. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, chodbu, koupelnu s WC a dvě sklepní místnosti. Byt má podstandardní a morálně i technicky dožitě vybavení, je vytápěn lokálně kamny na tuhá paliva 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 133/10000. Dům byl postaven v roce 1954 a ke dni ocenění má mírně zanedbanou údržbu. Byt je dle dostupných informací cca 1 rok neobydlen, je v neudržovaném a ke dni ocenění neobyvatelném stavu.

Vypracoval :	Ing. Vlček František 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: vlcek@odhady-nemovitosti.cz , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	25.7.2012
--------------	---	-------	-----------

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

Podklady pro ocenění

- kopie výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Karviná-město, obec Karviná, list vlastnictví č. 5153, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, ze dne 18.7.2012,
- kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz,
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 29.1.2001,
- 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 ve 4.NP obytného zděného domu č.p. 1235 na ul. Na Vyhlídce (č.or. 8), v Karviné - Novém Městě. Dům je umístěn na okraji řadové zástavby 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 z ul. Na Vyhlídce, stanice MHD je ve vzdálenosti do 50 m. Objekt je situován poblíž centra městské části Nové Město, které je vzdáleno cca 500 m, centrum města v Karviné-Fryštátě je ve vzdálenosti 2 km. Nákupní centrum (s hypermarketem Albert) je ve vzdálenosti cca 1 km. Parkování je možné na veřejných komunikacích 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	100	obvodové stěny	cihelného zdiva v tl. do 45 cm	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	omítka vápenná	100
stropy	nespalné betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	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	plné hladké i prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	PVC	100	zdroj teplé vody	plynová karma	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák, kuch.linka demontována	100
vytápění	kamna na TP	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	14,53 m ²	sklep	2,42 m ²		m ²
pokoj	13,28 m ²	sklep	3,55 m ²		m ²
kuchyně	14,66 m ²				m ²
předsíň	2,60 m ²				m ²
koupelna s WC	4,74 m ²				m ²
Užitná plocha celkem:				55,78	m²

Informace o umístění bytu

Velikost bytu:	2 + 1	Kategorie bytu:	II.
Podlaží:	4.NP	Orientace oken:	SV – JZ
		Výtah:	ne
		Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:			
Parkování:	v omezeném rozsahu na komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	zhoršený – havarijní (4)	stáří:	58	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			72	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**1 750 Kč za užitnou plochu**

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (52,22 m²) ve zděném obytném domě na ul. Na Vyhlídce, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná-město, byt je v původním stavu, se zanedbanou údržbou. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je obdobného stavu i vybavení (morálně i technicky dožitě) a srovnatelné podlahové plochy. Cena dosažená vydražením – 110 000,- Kč, užitná plocha 52,22 m², srovnatelná hodnota – 2 106,- Kč/m².

2. srovnatelná nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (48,78 m²) ve zděném obytném domě na ul. Na Vyhlídce, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná-město, byt je v původním stavu, se zanedbanou údržbou. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je obdobného stavu i vybavení (morálně i technicky dožitě), srovnatelné podlahové plochy. Cena dosažená vydražením – 80 000,- Kč, užitná plocha 48,78 m², srovnatelná hodnota – 1 640,- Kč/m².

3. srovnatelná nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (52 m²) ve zděném obytném domě při ul. Fučíkova, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná-město, byt je v dobrém, udržovaném stavu, dům je udržovaný. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobně atraktivní lokalitě, je výrazně lepšího stavu a srovnatelné výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukcii – 280 000,- Kč, užitná plocha 52 m², srovnatelná hodnota – 5 400,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, se zanedbanou údržbou (morálně i technicky dožitý stav). Vzhledem ke srovnatelným nemovitostem se nachází ve stejné, popř. srovnatelně 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 1 750,- Kč za m² užitné plochy (55,78 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	184 829 Kč	
Procento opotřebení	72 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	633 815 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 10 530 Kč	
Cena za m² pozemku	290 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	97 615 Kč	
Obvyklá cena	100 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	120-3457/12	25.7.2012

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 120-3457/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě, dne 25.7.2012