

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 112-4137/15

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2184/8 v budově č.p. 2184 na pozemku parc.č. 1624/146 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5640/70936 na společných částech budovy č.p. 2184 a pozemcích parc.č. 1624/146 a 4334/1.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	56 848
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Čajkovského	č.p. :	2184
LV č. :	9323, 9324				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	5640/70936

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena:</b>	<b>Kč</b>	<b>390 000</b>
----------------------	-----------	----------------

### Poznámka

Bytová jednotka č. 2184/8 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.

Jednotka je umístěna ve 4.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 2184, na ul. Čajkovského, v městě Karviná, části Mizerov. Dům se nachází 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, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu, plyn a kanalizaci. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 5640/70936. Dům byl postaven v roce 1964 a je v dobrém stavebně-technickém stavu. V roce 2003 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 2 byty v 5.NP. Dále bylo provedeno zateplení štitových stěn domu a byla osazena nová plastová okna. Bytová jednotka se nachází v průměrném stavu po částečných úpravách.

Vypracoval :	Ing. Vlček František, licence č. 0536 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: <a href="mailto:vlcek@odhady-nemovitosti.cz">vlcek@odhady-nemovitosti.cz</a> , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	28.8.2015
--------------	--	-------	-----------

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

## Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 21.8.2015  
kopie katastrální mapy ze dne 24.4.2015  
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 13.5.2013  
místní šetření provedené dne 25.8.2015 (fotodokumentace)

## Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 4.NP obytného panelového domu č.p. 2184, na ul. Čajkovského, ve městě Karviná, části Mizerov. Dům je umístěn ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Dům je dobře dostupný, při komunikaci ul. Čajkovského, napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Borovského) je ve vzdálenosti cca 700 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti cca 150 m. Dům je situován v blízkosti mateřské i základní školy a dalších budov občanské vybavenosti. Centrum města Karviná je vzdáleno cca 1,5 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	lepenkové pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	panelové	100	vnější úpr. povrchů	břizolitová	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	nepravidelného obloukového typu	100	schodiště	betonové s teracovým povrchem, dlažba	100

## Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	dřevěné hladké	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	betonové, PVC	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 s nádržkou	100

## Výčet místností a příslušenství

pokoj	12,60 m <sup>2</sup>	předsíň	8,20 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	16,00 m <sup>2</sup>	WC	0,90 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	7,65 m <sup>2</sup>	koupelna	2,10 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
kuchyně	7,65 m <sup>2</sup>	sklep	1,30 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>		<b>56,40</b> (z toho <b>1,30 m<sup>2</sup></b> je plocha sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>		<b>55,75</b> (z toho <b>0,65 m<sup>2</sup></b> je 1/2 plochy sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	4. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	SV + SZ + JZ
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný	stáří:	51	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2003 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 2 byty v 5.NP, dále bylo provedeno zateplení štitových stěn a byla osazena nová plastová okna			
Opotřebení			40	%

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

7 000

## Srovnávací metoda

### 1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Čajkovského, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v původním udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu a větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 449 100,- Kč, užitná plocha 64 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 7 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. 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 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 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 7 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Majakovského, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, dům je po částečné revitalizaci. 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 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 7 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v průměrném stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu srovnatelné. 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/m<sup>2</sup> užitné plochy (55,75 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)</b>	573 000 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	40 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	947 500 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 820 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	300 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	390 300 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>390 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	112-4137/15	28.8.2015

### 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 112-4137/15 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 28.8.2015