

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 52-4241/16

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1629/5 v budově č.p. 1629 na pozemku parc.č. 3297/2 a spoluvlastnický podíl o velikosti 6160/86686 na společných částech budovy č.p. 1629 a pozemcích parc.č. 3297/2, 3503/5 a 3503/11.		
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Závodní
LV č. :	9302, 9303	Poč. obyv.:	55 985
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.		
Zpracováno pro	dražebníka		

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	6160/86686

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč	540 000
----------------------	-----------	----------------

Poznámka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1629/5 o dispoziční velikosti 2+1, která je umístěna ve 2.NP pětipodlažního obytného zděného domu č.p. 1629, na ul. Závodní, v městě Karviná, části Nové Město. Dům se nachází ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti.

Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, spíž, balkon a sklepní kóji umístěnou v 1.PP domu. Byt má standardní vybavení, v koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni je kuchyňská linka s plynovým sporákem. Podlahy v obytných místnostech jsou parketové kryté PVC, v koupelně je keramická dlažba, v ostatních místnostech je původní dlažba krytá PVC. Okna jsou dřevěná, dveře jsou hladké či prosklené. Vnitřní omítky jsou vápenné, v kuchyni a koupelně je proveden keramický obklad. Bytová jednotka se nachází v původním stavu s drobnými úpravami.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje tepla. V domě není výtah.

K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 6160/86686. Dům byl postaven v roce 1959 a je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Na listu vlastnictví č. 9303 v oddíle C je uvedeno věcné břemeno ve prospěch společnosti UPC Česká republika, s.r.o.

Vypracoval :	Ing. Vlček František, licence č. 0536 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: vlcek@odhady-nemovitosti.cz , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	5.5.2016
--------------	--	-------	----------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 20.4.2016
kopie katastrální mapy ze dne 20.4.2016
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 8.4.2013
místní šetření provedené dne 28.4.2016 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP obytného zděného domu č.p. 1629, na ul. Závodní, ve městě Karviná, části Nové Město. Dům je umístěn ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Dům je dobře dostupný, při komunikaci ul. Závodní, napojení na frekventovanou komunikaci (trž. 17.listopadu) je ve vzdálenosti cca 600 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 1km. 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	hliníkový plech	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací	100	obvodové stěny	zděné	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	břizolitová	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	sedlová	100	schodiště	betonové s teracovým povrchem	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	dřevěná	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	hladké, prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parketové s PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	dlažba, PVC	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	18,20 m ²	WC	1,00 m ²	sklepní kóje	5,60 m ²
pokoj	13,40 m ²	koupelna	2,20 m ²		m ²
kuchyně	8,50 m ²	spíž	1,50 m ²		m ²
předsíň	11,20 m ²	balkon	2,20 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:		63,80 (z toho 5,60 m² je plocha sklepní kóje a 2,20 m² je plocha balkonu)			m²
Užitná plocha celkem:		59,90 (z toho 2,80 m² je 1/2 plochy sklepní kóje a 1,10 m² je 1/2 plochy balkonu)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	2. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	sever + jih
		Velikost bytu	2 + 1
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný	stáří:	57	Roků
Revitalizace domu:	- byly osazeny nové vstupní dveře a domovní schránky			
Opotřebení			45	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

9 000

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v cihlovém obytném domě na ul. Čapkova, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu a mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcii – 586 500,- Kč, užitná plocha 64 m², srovnávací hodnota – 9 150,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v cihlovém obytném domě na ul. Fučíkova, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcii – 552 500,- Kč, užitná plocha 59 m², srovnávací hodnota – 9 350,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v cihlovém obytném domě na ul. Fibichova, ve městě Karviná, části Nové Město, okrese Karviná. Byt je v původním udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu a mírně menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcii – 427 500,- Kč, užitná plocha 54 m², srovnávací hodnota – 7 900,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v cihlovém obytném domě na ul. Tyršova, ve městě Karviná, části Nové Město, 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 redukcii – 600 000,- Kč, užitná plocha 65 m², srovnávací hodnota – 9 250,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu srovnatelné či mírně horší. 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 9 000,- Kč/m² užitné plochy (59,90 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	619 400 Kč	
Procento opotřebení	45 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 116 600 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 285 Kč	
Cena za m² pozemku	300 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	539 100 Kč	
Obvyklá cena	540 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	52-4241/16	5.5.2016

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 52-4241/16 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 5.5.2016