

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 55-4244/16

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2172/4 v budově č.p. 2172 na pozemku parc.č. 1624/182 a spoluvlastnický podíl o velikosti 6970/64095 na společných částech budovy č.p. 2172 a pozemcích parc.č. 1624/182 a 4331/3.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	55 985
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Kpt. Jaroše	č.p. :	2172
LV č. :	9308, 9309				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	Dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	6970/64095

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	KČ	630 000
----------------------	-----------	----------------

Poznámka	
<p>Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2172/4 o dispoziční velikosti 3+1, která je umístěna ve 2.NP obytného panelového domu č.p. 2172, při ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov. Dům je pětipodlažní a nachází se ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti.</p> <p>Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu s WC, ložnici a sklep umístěný v 1.PP domu. Byt má standardní vybavení, v koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC, v kuchyni chybí kuchyňská linka a sporák, v pokoji a předsíni jsou vestavěné skříně. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně je proveden keramický obklad, v části pokoje a předsíni je proveden kamenný obklad. Bytová jednotka se nachází ve velmi dobrém stavu po kompletní rekonstrukci, kdy byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí, byly osazeny nové dveře a registry, byly provedeny nové podlahové krytiny, omítky, podhledy, rozvody elektřiny, zabezpečovací systém a vestavěné skříně. Bytová jednotka je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je z centrálního zdroje tepla. V domě není výtah.</p> <p>K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 6970/64095. Dům byl postaven v roce 1964 a je v dobrém stavebně-technickém stavu. V roce 2000 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 4 byty v 5.NP. Dále bylo provedeno zateplení štítových stěn domu a byla osazena nová plastová okna.</p>	

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 :	6.5.2016
--------------	--	-------	----------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 2.5.2016
kopie katastrální mapy ze dne 20.4.2016
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 19.4.2013
místní šetření provedené dne 28.4.2016 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP obytného panelového domu č.p. 2172, na ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov. Dům je umístěn ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Dům je dobře dostupný, napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Borovského) je ve vzdálenosti cca 700 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti cca 350 m. Dům je situován v blízkosti mateřské i základní školy a dalších budov občanské vybavenosti. Centrum města Karviná je vzdáleno cca 1,8 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	bonský šindel	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	panelové	100	vnější úpr. povrchů	břizolit	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	mansardová	100	schodiště	betonové s teracovým povrchem	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	dřevěné	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	keramická dlažba	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	keramická dlažba	100	vybav. kuchyně	chybí	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprch.kout, umyvadlo, WC	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	splachovací	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	17,00 m ²	kuchyně	6,80 m ²		m ²
pokoj	16,80 m ²	koupelna s WC	3,50 m ²		m ²
pokoj	15,60 m ²	lodžie	3,20 m ²		m ²
předsíň	7,90 m ²	sklep	2,10 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:		72,90 (z toho 2,10 m² je plocha sklepa a 3,20 m² je plocha lodžie)			m²
Užitná plocha celkem:		70,25 (z toho 1,05 m² je 1/2 plochy sklepa a 1,60 m² je 1/2 plochy lodžie)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	2. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	SV + JZ
Mimořádná vybava:	vestavěné skříně, zabezpečovací systém		
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	dobrý	stáří:	52	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2000 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 4 byty v 5.NP, dále bylo provedeno zateplení štitových stěn domu a byla osazena nová plastová okna			
Opotřebení			25	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

9 000

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Slovenská, ve městě Karviná, části Hranice, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 585 000,- Kč, užitná plocha 68 m², srovnávací hodnota – 8 600,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Na Kopci, 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 mírně horšího stavu a větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 706 500,- Kč, užitná plocha 78 m², srovnávací hodnota – 9 050,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Tř. Těškovové, ve městě Karviná, části Ráj, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 711 000,- Kč, užitná plocha 76 m², srovnávací hodnota – 9 350,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Divišova, ve městě Karviná, části Hranice, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 679 150,- Kč, užitná plocha 74 m², srovnávací hodnota – 9 200,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, 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 9 000,- Kč/m² užitné plochy (70,25 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	986 600 Kč	
Procento opotřebení	25 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 307 120 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 6 260 Kč	
Cena za m² pozemku	300 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	632 250 Kč	
Obvyklá cena	630 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	55-4244/16	6.5.2016

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 55-4244/16 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 6.5.2016