

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 64-4089/15

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2179/10 v budově č.p. 2179 na pozemku parc.č. 1624/141 a spoluvlastnický podíl o velikosti 7385/63573 na společných částech budovy č.p. 2179 a pozemcích parc.č. 1624/141 a 4333/3.		
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Čajkovského
LV č. :	9331, 9332	Počet obyvatel:	56 848
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.		
Zpracováno pro	dražebníka		

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	7385/63573

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena:</b>	<b>Kč</b>	<b>550 000</b>
----------------------	-----------	----------------

### Poznámka

Bytová jednotka č. 2179/10 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.

Jednotka je umístěna v 5.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 2179, 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 7385/63573. Dům byl postaven v roce 1964 a je v dobrém stavebně-technickém stavu. V roce 2002 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 dobrém udržovaném stavu, v kuchyni chybí kuchyňská linka.

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 :	5.5.2015
--------------	--	-------	----------

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

## Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 24.4.2015 a 4.5.2015  
kopie katastrální mapy ze dne 24.4.2015  
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 13.5.2013  
místní šetření provedené dne 28.4.2015 (fotodokumentace)

## Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 5.NP obytného panelového domu č.p. 2179, 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	břízolitová	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	hladké	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	betonové s PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC, dlažba	100	vybav. kuchyně	plyn.sporák, linka chybí	50
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

## Výčet místností a příslušenství

pokoj	17,90 m <sup>2</sup>	kuchyně	6,10 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	18,10 m <sup>2</sup>	WC	1,00 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	18,20 m <sup>2</sup>	koupelna	3,25 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
předsíň	7,10 m <sup>2</sup>	sklep	2,20 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>		<b>73,85</b> (z toho <b>2,20 m<sup>2</sup></b> je plocha sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>		<b>72,75</b> (z toho <b>1,1 m<sup>2</sup></b> je 1/2 plochy sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	5. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	severovýchod + jihozápad
Mimořádná výbava:		Velikost bytu	3 + 1
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný	stáří:	51	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2002 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			25	%

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

7 500

## Srovnávací metoda

### 1. 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, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 584 100,- Kč, užitná plocha 73 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 8 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 4+1 v panelovém obytném domě na ul. Centrum, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 539 100,- Kč, užitná plocha 75 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 7 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Majakovského, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně lepšího stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 594 200,- Kč, užitná plocha 75 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 7 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v dobrém 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 7 500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (72,75 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)</b>	920 800 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	25 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	1 218 800 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 6 730 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	300 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	545 600 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>550 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	64-4089/15	5.5.2015

### 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 64-4089/15 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 5.5.2015