

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 113-4302/16

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2183/12 v budově č.p. 2183 na pozemku parc.č. 1624/145 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5285/81286 na společných částech budovy č.p. 2183 a pozemcích parc.č. 1624/145, 4334/2 a 4334/4.		
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Čajkovského
LV č. :	9325, 9326	Počet 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	5285/81286

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		KČ	350 000
----------------------	--	-----------	----------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 2183/12 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. 2183, na ul. Čajkovského, v městě Karviná, části Mizerov. Dům se nachází ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, lodžii a sklep umístěný v 1.PP domu. Byt má standardní vybavení, v koupelně se nachází vana, umyvadlo chybí, v kuchyni je kuchyňská linka s plynovým sporákem.

Byt 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 5285/81286. 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 3 byty v 5.NP. Dále bylo provedeno zateplení štítových 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: vlcek@odhady-nemovitosti.cz , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	10.10.2016
--------------	--	-------	------------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 21.9.2016
kopie katastrální mapy ze dne 21.9.2016
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek
místní šetření provedené dne 29.9.2016 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 4.NP obytného panelového domu č.p. 2183, 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	dřevěné	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parketové	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	plyn.sporák, kuch.linka	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana	70
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	16,70 m ²	koupelna	2,10 m ²		m ²
pokoj	15,60 m ²	WC	0,90 m ²		m ²
kuchyně	7,65 m ²	lodžie	3,30 m ²		m ²
předsíň	7,70 m ²	sklep	2,20 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:		56,15 (z toho 2,20 m² je plocha sklepa a 3,30 m² je plocha lodžie)			m²
Užitná plocha celkem:		53,40 (z toho 1,10 m² je 1/2 plochy sklepa a 1,65 m² je 1/2 plochy lodžie)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	4. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	SV + JZ
Mimořádná výbava:		Velikost bytu	2 + 1
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný	stáří:	52	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2003 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 3 byty v 5.NP, dále bylo provedeno zateplení štitových stěn a byla osazena nová plastová okna			
Opotřebení			45	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

6 500

Srovnávací metoda

1. 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 stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu a srovnatelné podlahové plochy. Byt se nachází v 1.NP. Nabídková cena po redukcí – 355 500,- Kč, užitná plocha 54 m², srovnávací hodnota – 6 600,- Kč/m².

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 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 – 427 500,- Kč, užitná plocha 63 m², srovnávací hodnota – 6 800,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Těřeškovové, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Byt se nachází v 1.NP. Nabídková cena po redukcí – 332 100,- Kč, užitná plocha 54 m², srovnávací hodnota – 6 150,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Na Kopci, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 370 500,- Kč, užitná plocha 58 m², srovnávací hodnota – 6 400,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v průměrném stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu převážně srovnatelné. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelné lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je ve srovnatelném či mírně horším stavebně-technickém stavu.

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 6 500,- Kč/m² užitné plochy (53,40 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	483 300 Kč	
Procento opotřebení	45 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	870 600 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 470 Kč	
Cena za m² pozemku	300 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	347 100 Kč	
Obvyklá cena	350 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	113-4302/16	10.10.2016

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 113-4302/16 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 10.10.2016