

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 121-4493/17

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2168/7 v budově č.p. 2168 na pozemku parc.č. 1624/180 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5465/78353 na společných částech budovy č.p. 2168 a pozemcích parc.č. 1624/180, 4336/2 a 4336/4.		
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná
Kat. území :	Karviná-město	Ulice :	Kpt. Jaroše
LV č. :	9340, 9339	Počet obyv.:	55 163
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.		
Zpracováno pro	Dražebníka		

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	5465/78353

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena:</b>	<b>KČ</b>	<b>400 000</b>
----------------------	-----------	----------------

### Poznámka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2168/7 o dispoziční velikosti 2+1, která je umístěna ve 3.NP obytného panelového domu č.p. 2168, při ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov. Dům je pětipodlažní a nachází se ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti.

Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a sklep umístěný v 1.PP domu. Byt má standardní vybavení, v kuchyni se nachází původní kuchyňská linka a plynový sporák, bytové jádro je umakartové. 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 pozemku o velikosti 5465/78353. Dům byl postaven v roce 1964 a je v dobrém stavebně-technickém stavu. V roce 1997 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 3 byty v 5.NP. Dále byla osazena nová plastová okna a bylo provedeno zateplení domu. Bytová jednotka se nachází v původním stavu.

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 :	25.9.2017
--------------	--	-------	-----------

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

## Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 22.9.2017  
kopie katastrální mapy ze dne 13.9.2017  
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 17.6.2013  
místní šetření provedené dne 25.9.2017 (fotodokumentace)

## Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 3.NP obytného panelového domu č.p. 2168, 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	kontaktní zateplovací systém	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	Náplňové	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	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 splachovací	100

## Výčet místností a příslušenství

pokoj	17,00 m <sup>2</sup>	WC	0,90 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	16,80 m <sup>2</sup>	koupelna	2,10 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
kuchyně	7,65 m <sup>2</sup>	sklep	2,10 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
předsíň	8,10 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>		<b>54,65</b> (z toho <b>2,10 m<sup>2</sup></b> je plocha sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>		<b>53,60</b> (z toho <b>1,05 m<sup>2</sup></b> je 1/2 plochy sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	3. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	SV + JZ
		Velikost bytu	2 + 1
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		
Technický stav:	dobrý	stáří:	53 Roků
Revitalizace domu:	- v roce 1997 byla provedena nástavba domu, kdy formou nástavby byly vybudovány 3 byty v 5.NP, dále bylo provedeno zateplení domu a byla osazena nová plastová okna		
Opotřebení			40 %

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

7 500

## Srovnávací metoda

### 1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je lepšího stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 440 000,- Kč, užitná plocha 53 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 8 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. 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 stavu bez kuchyňské linky. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně horšího stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 409 500,- Kč, užitná plocha 57 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 7 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v cihlovém obytném domě na ul. Stavbařů, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v původním stavu s částečnými úpravami. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 408 500,- Kč, užitná plocha 56 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 7 300,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Kpt. Jaroše, ve městě Karviná, části Mizerov, okrese Karviná. Byt je v původním stavu. Nemovitost je umístěna ve stejném domě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Prodejní cena v červnu r. 2016 – 365 000,- Kč užitná plocha 55,75 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 6 550,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním 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 stavebně-technickém stavu.

**Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 7 500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (53,60 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)</b>	573 600 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	40 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	948 100 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 790 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	300 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	402 000 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>400 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	121-4493/17	25.9.2017

### 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 121-4493/17 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 25.9.2017