

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 120-4492/17

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1629/2 v budově č.p. 1629 na pozemku parc.č. 3297/2 a spoluvlastnický podíl o velikosti 7620/86686 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.:	55 163
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.		
Zpracováno pro	dražebníka		

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná - Fryštát
Spoluvlast. podíl	7620/86686

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč 550 000
----------------------	-------------------

Poznámka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1629/2 o dispoziční velikosti 3+kk, která je umístěna v 1.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 tři obytné místnosti, kuchyňský kout, předsíň, koupelnu, WC a sklepní kóji umístěnou v 1.PP domu. Byt má standardní vybavení, v kuchyňském koutě chybí kuchyňská linka a sporák. 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 7620/86686. Dům byl postaven v roce 1959 a je v průměrném stavebně-technickém stavu. Bytová jednotka se nachází v průměrném stavu po částečných úpravách koupelny a WC, dále byla osazena plastová okna a byla odstraněna příčka mezi kuchyní a pokojem.

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

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

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.9.2017
kopie katastrální mapy ze dne 13.9.2017
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 8.4.2013
místní šetření provedené dne 25.9.2017 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 1.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	plastová	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	náplňové	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parketové, plovoucí	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	dlažba, PVC	100	vybav. kuchyně	chybí	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC splachovací	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	18,10 m ²	WC	1,00 m ²		m ²
pokoj	17,60 m ²	koupelna	2,40 m ²		m ²
pokoj	13,20 m ²	předsíň	10,80 m ²		m ²
Kuchyňský kout	11,90 m ²	sklepní kóje	3,10 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:	78,10	(z toho 3,10 m ² je plocha sklepní kóje)			m²
Užitná plocha celkem:	76,55	(z toho 1,55 m ² je 1/2 plochy sklepní kóje)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	1. NP	Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	sever + jih
		Velikost bytu	3 + 1
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		
Technický stav:	průměrný	stáří:	58 Roků
Revitalizace domu:	- byly osazeny nové vstupní dveře a domovní schránky		
Opotřebení			40 %

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

7 200

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v obytném domě na ul. Závodní, ve městě Karviná, části Nové Město, okresu Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je lepšího stavu a menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 459 000,- Kč, užitná plocha 57 m², srovnávací hodnota – 8 050,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v obytném domě na ul. Cihelní, ve městě Karviná, části Nové Město, okresu Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečných úpravách. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně lepšího stavu a mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 629 000,- Kč, užitná plocha 80 m², srovnávací hodnota – 7 860,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v obytném domě na ul. Havířská, ve městě Karviná, části Nové Město, okresu Karviná. Byt je v původním udržovaném stavu s částečnými úpravami. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 418 000,- Kč, užitná plocha 60 m², srovnávací hodnota – 6 970,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v obytném domě na ul. Havířská, ve městě Karviná, části Nové Město, okresu Karviná. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně lepšího stavu a menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 476 000,- Kč, užitná plocha 61 m², srovnávací hodnota – 7 800,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu s částečnými úpravami, 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 či mírně horším stavebně-technickém stavu.

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 7 200,- Kč/m² užitné plochy (76,55 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	706 600 Kč	
Procento opotřebení	40 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 166 800 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 6 540 Kč	
Cena za m² pozemku	300 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	551 200 Kč	
Obvyklá cena	550 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	120-4492/17	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 120-4492/17 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