

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1165/17/17

o ceně bytové jednotky č. 522/1 o velikosti 2 + 1 , která se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Březová č.p. 522 na pozemku č. 499/66 a pozemků č. 499/66, č. 499/142, č. 499/143 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 557/10000 v katastrálním území Ráj v obci Karviná v okrese Karviná



Objednavatel znaleckého posudku:

GAVLAS spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí pro účely dražby dobrovolné dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 9.2.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 1 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 5.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku společnosti GAVLAS spol. s r.o. ze dne 9.2.2017 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí - bytové jednotky č. 522/1 o celkové velikosti 2 + 1, která se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce č.p. 522 na pozemku č. 499/66 a podílu na společných částech domu a pozemků č. 499/66, č. 499/142 a č. 499/143. Nemovitosti se nachází na ulici Březová v katastrálním území Ráj v obci Karviná v okrese Karviná

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 522/1
Adresa předmětu ocenění: Březová 522/30
734 01 Karviná - Ráj
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Karviná
Katastrální území: Ráj
Počet obyvatel: 55 163
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **513,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.2.2017 za přítomnosti paní Simony Drastichové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Požadavek společnosti GAVLAS spol. s r.o. na vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 5350, který byl vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ke dni 18.11.2016
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Prohlášení vlastníka k bytové jednotce č. 522/1 s vymezením jednotek v budově
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník bytu: Miroslav Holomek, Březová 522/30, 734 01 Karviná - Ráj, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Miroslav Holomek, Březová 522/30, 734 01 Karviná - Ráj, vlastnictví: výhradní
Bytová jednotka č. 522/1 o velikosti 2 + 1

Vymezeno v :

Budova Ráj č.p. 522, byt. dům, LV č. 5260
na parcele č. 499/66, LV č. 5260

Pozemek č. 499/66	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	211 m ²
Pozemek č. 499/142	-	ostatní plocha	-	29 m ²
Pozemek č. 499/143	-	ostatní plocha	-	77 m ²
Podíl na společných částech domu a pozemku	-	557/10000		

Vlastník :

Miroslav Holomek
Březová 522/30
734 01 Karviná - Ráj

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici Prohlášení vlastníka budovy s vymezením jednotky č. 1. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Březová v katastrálním území Ráj v obci Karviná v okrese Karviná. Bytový dům je přístupný po místní zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví města Karviná.

Statutární město Karviná se nachází v Moravskoslezském kraji v jeho severovýchodní části. Polovina hranice území města tvoří hranici s Polskem. Karviná je vzdálena cca 15 km od Ostravy a 10 km od Havířova. městem protéká řeka Olše a nachází se zde kompletní infrastruktura - školy, nákupní centra, sportoviště, restaurace, průmyslová zóna, golfové hřiště, potřebné úřady a instituce, městská hromadná doprava.

Bytový dům č.p. 522 je krajní dům v bloku tří domů, jedna boční stěna je dilatačně oddělena od domu č.p. 521, menší část druhé boční stěny je dilatačně oddělena od sousedního kolmo postaveného bloku domů.

Bytový dům je postaven blokopanelovou technologií typu T03 B v roce 1963 a je napojen na jednotnou veřejnou kanalizaci, veřejný rozvod studené vody, plynu, elektro a na dálkový rozvod tepla a teplé užitkové vody. Dům má jedno podzemní podlaží a šest nadzemních podlaží. V každém nadzemním podlaží jsou tři byty. V domě se nachází celkem osmnáct bytových jednotek. Spojení mezi jednotlivými nadzemními podlažími umožňuje schodiště a osobní výtah. V suterénu se nacházejí sklepní místnosti, zděné sklepní boxy, hlavní uzávěr vody a hlavní uzávěr plynu. Napojovací uzel rozvodu tepla a teplé užitkové vody je v suterénu č.p. 521. Hlavní domovní jističí skříň elektro je osazena na fasádě u vstupu do domu. Na domě je osazen hromosvod a strojovna výtahu.

Bytový dům je po revitalizaci zateplený vč. zateplení střešního pláště a osazení nového vstupního portálu a nového zvonkového tabla.

Bytový dům se nachází v zastavěné části města s velmi dobrou dostupností městské hromadné dopravy (autobusy). V nejbližším okolí se nachází především sídlištní zástavba bytových domů typové montované konstrukce v kombinaci s objekty občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti je zastávka MHD a kompletní infrastruktura obchodů a služeb.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 522/1

1.1. Parcela č. 499/66

1.2. Parcela č. 499/142

1.3. Parcela č. 499/143

1.4. Oceňovaný byt

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,019}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Při místním šetření nebyly zjištěny žádné další neuvedené vlivy.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,101}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,048}$$

1. Bytová jednotka č. 522/1

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1, která se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce. Orientace hlavních místností je ve směru na západ a východ. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Bytové jádro je umakartové. V koupelně je umístěna vana a umyvadlo. WC je samostatné standardní splachovací typu kombi. V kuchyni je kuchyňská linka s plynovým sporákem. Vnitřní omítky jsou hladké štukové. Podlahy jednotlivých místností jsou s povrchem z plovoucí laminátové podlahy. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do kovových zárubní. Vytápění je ústřední dálkové vč. žebrových otopných těles. Ohřev vody je centrální. Ve sklepě se nachází sklepní kóje.

Celkově je byt v průměrném technickém stavu se základní technickou údržbou.

Závady, které dle § 13 zákona 26/2000 Sb. o veřejných dražbách ovlivňují hodnotu předmětu dražby : nejsou.

Zástavní právo smluvní, které je uvedeno v oddíle C - Omezení vlastnického práva, které je zapsané na listu vlastnictví č. 5350 pro katastrální území Ráj neovlivňuje hodnotu předmětu dražby, protože v souladu § 167 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Parcela č. 499/66

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,080 = 1,048$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvorí oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		513,-	1,048		537,62
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	499/66	211,00	537,62	113 437,82
Stavební pozemek - celkem			211,00	113 437,82	
Parcela č. 499/66 - zjištěná cena				=	113 437,82 Kč

1.2. Parcela č. 499/142

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,258}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	513,-	0,258	1,000	132,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	499/142	29,00	132,35	3 838,15
Ostatní stavební pozemek - celkem			29,00		3 838,15

Parcela č. 499/142 - zjištěná cena = **3 838,15 Kč**

1.3. Parcela č. 499/143

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10

P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce* v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,258}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	513,-	0,258 1,000	132,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	499/143	77,00	132,35	10 190,95
Ostatní stavební pozemek - celkem			77,00		10 190,95

Parcela č. 499/143 - zjištěná cena = **10 190,95 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Parcela č. 499/66	=	113 437,82Kč
1.2. Parcela č. 499/142	=	3 838,15Kč
1.3. Parcela č. 499/143	=	10 190,95Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **127 466,92 Kč**

1.4. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karviná
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	7 721,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	7,94 * 1,00 =	7,94 m ²
pokoj:	12,58 * 1,00 =	12,58 m ²
pokoj:	22,61 * 1,00 =	22,61 m ²
předsíň:	5,74 * 1,00 =	5,74 m ²
koupelna:	2,12 * 1,00 =	2,12 m ²

WC:	0,94 * 1,00 =	0,94 m ²
sklep:	2,07 * 0,10 =	0,21 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>52,14 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,650}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 7\,721,- \text{ Kč/m}^2 * 0,650 = 5\,018,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,14 \text{ m}^2 * 5\,018,65 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,080 = 274\,128,02 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **274 128,02 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 127 466,92 Kč

Spoluvlastnický podíl: 557 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$127\,466,92 \text{ Kč} * 557 / 10\,000 = 7\,099,91 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 7 099,91 Kč

Bytová jednotka č. 522/1 - zjištěná cena = **281 227,93 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 522/1	281 227,90 Kč
1.1. Parcela č. 499/66	6 318,49 Kč
1.2. Parcela č. 499/142	213,79 Kč
1.3. Parcela č. 499/143	567,64 Kč
1.4. Oceňovaný byt	274 128,02 Kč
	= 281 227,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

281 227,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

281 230,- Kč

slovy: Dvěštosmdesátjednatisícdvěstětřicet Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1977 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se nejvíce podobají oceňované nemovitosti a mají s nimi nejvíce shodných nebo podobných charakteristických znaků. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující charakteristické znaky : velikost bytu, forma vlastnictví, technický stav bytu, konstrukce bytového domu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze uzavřených kupních smluv a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.

Kladné stránky nemovitosti :

- + dobrá dopravní dostupnost
- + zateplený bytový dům
- + dostupnost kompletní infrastruktury v okolí

Záporné stránky nemovitosti :

- byt v 1.N.P.
- průměrný technický stav bytu
- umakartové bytové jádro
- omezené parkovací možnosti před domem
- sídlištní zástavba

Při podrobné analýze realitního trhu, sledováním odborné literatury bylo znalcem zjištěno, že se jedná o segment trhu se kterým se běžně obchoduje na tomto trhu. je tedy možné sestavit množinu srovnatelných nemovitostí se stejnými nebo podobnými charakteristickými znaky.

Objekt č. 1 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví, která se nachází v sedmém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Čs. armády v místní části Karviné - Mizerově. Byt je převážně v původním technickém stavu. Bytové jádro je umakartové. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo. V kuchyni je původní kuchyňská linka po lehké renovaci s plynovým sporákem. Podlahy jsou plovoucí. Okny jsou dřevěná zdvojená. Bytový dům je po revitalizaci. Podlahová plocha činí 55 m². Zdroj ceny : Nabídka RK.

+ lepší technický stav bytu

- sprchový kout v koupelně

Cena : 380 000,- Kč

Objekt č. 2 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1 v osobním vlastnictví, která se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Haškova v místní části Karviné - Ráji. Bytový dům je zateplený. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci. V kuchyni je rohová kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. Podlahy jsou parketové. bytové jádro je kombinované. Plastová okna s izolačním dvojsklem. Podlahová plocha činí 54 m². Zdroj ceny : Nabídka RK

+ lepší technický stav bytu

+ byt po rekonstrukci

Cena : 440 000 ,- Kč

Objekt č. 3 - jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2 + 1v osobním vlastnictví, která se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu typové panelové konstrukce na ulici Březová v místní části Karviné - Ráji. Bytový dům je po komplexní revitalizaci se zateplením fasády. Byt je převážně v původním technickém stavu. Plovoucí podlaha, PVC, plastová okna, keramická dlažba v kuchyni, zánovní kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. Bytové jádro je umakartové s keramickým obkladem, vanou a umyvadlem. WC je samostatné standardní. Podlahová plocha činí cca 54 m². Zdroj ceny : Nabídka RK

+ třetí nadzemní podlaží

cena : 360 000 ,- Kč

Po provedeném porovnání a s přihlédnutím ke kladným a záporným stránkám nemovitosti a s ohledem na všechny zjištěné a dostupné informace, po vyhodnocení celkové současné situace na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji, stanovuji obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č. 522/1 vč. podílu na společných částech domu a pozemcích ve výši :

350 000 ,- Kč
slovy : třístapadesáttisíc Kč

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Znalcem bylo zjištěno, že se jedná o nemovitost, která je běžně předmětem obchodování na realitní trhu.

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním , kdy byly zjišťovány ceny z realitního trhu a obchodních nabídek realizovaných v období posledních šesti měsíců.

Výsledná cena nemovitosti je stanovena s ohledem na technický stav nemovitosti, velikost bytu, umístění v lokalitě a pod.

Při ocenění vycházel znalece z předpokladu, že všechny zjištěné a dostupné informace jsou úplné a správné.

V Ostravě 5.3.2017

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.7.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1165/17/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1165/17/17.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace

1



Dětský pokoj



Obývací pokoj



Kuchyně



Koupelna



WC



Chodba



Pokoj



Obývací pokoj

