



Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
č. 32 – 2157/08

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 520/13, v budově č.p. 520 na ul. Březové, k.ú. Ráj, na pozemku parc.č. 499/68 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 559/10000.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec :	Karviná	Poč. obyv. :	65585
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Březová	Č.p. :	520
L.V.č. :	5173				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	559/10000

Fotodokumentace:



Rizika			
Nejsou.			

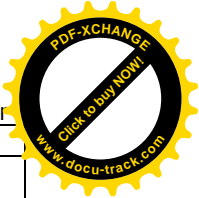
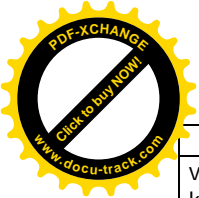
Obvyklá cena současná:		Kč	890 000
------------------------	--	-----------	---------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 520/13 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 29.1.2002.

Poznámka
Bytová jednotka je umístěna ve 5.NP šestipodlažního obytného panelového domu č.p. 520, na ul. Březová č.or. 26, v Karviné - Ráji. Dům se nachází jako krajní v řadové zástavbě obytných domů, při místní jednosměrné komunikaci, ul. Březové. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a sklep. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, plyn, vodu, kanalizaci a CZT. V domě je výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 559/10000. Dům byl postaven v roce 1963 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. Vybavení bytu je standardní, v původním, průměrném stavu. V bytě je nově osazeno WC, vana a umyvadlo. V kuchyni je vestavěná spíž, chybí kuchyňská linka.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 5173	, geometrický plán ze dne	29.7.2004
-----------	----------------------------------	---------------------------	-----------

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	13.2.2008
--------------	--------------------------------------	-------	-----------



Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 9.1.2008
kopie geometrického plánu č.p.: 2027-35/2004 ze dne 29.7.2004
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 29.1.2002
místní šetření provedené dne 8.2.2008 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 5.NP obytného panelového domu č.p. 520, na ul. Březová, v Karviné - Mizerově. Dům je umístěn v řadové zástavbě obytných domů, v atraktivní lokalitě z hlediska bydlení v rámci města Karviná. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Třída 17. listopadu a ul. Kosmonautů), stanice MHD je ve vzdálenosti do 500 m. Objekt je situován při okraji centrální části města, ve vzdálenosti 0,5 km od obchodního střediska a ve vzdálenosti 1,5 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti 1,5 km se nachází supermarket Tesco. Parkování je možno na veřejné komunikaci.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	železobetonové, monolitické	100	střešní krytina	živičná svařovaná	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací vodorovnou	100	obvodové stěny	struskopemzové panely	100
sv. nosné konstrukce	struskopemzové panely	100	vnější úpr. povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu	100
stropy	železobetonové s rovným podhled.	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štukové	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni s PVC	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	dřevěné plné, hladké nebo prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	vlýsky	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s povrchem z PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák, kuchyň. linka	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	12,58 m ²	balkón	2,08 m ²		m ²
pokoj	22,61 m ²	sklep	2,16 m ²		m ²
kuchyně	7,99 m ²		m ²		m ²
předsíň	5,74 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,12 m ²		m ²		m ²
WC	0,94 m ²		m ²		m ²
Užitná plocha celkem:				54.14	m ²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	1 + 2	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	V.NP	Orientace oken:	západ a východ
		Výtah:	ano
		Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	vestavěná skříň		
Parkování:	pouze na veřejné komunikaci		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	45	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opatřebení			45	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

16 500



Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	515 515 Kč	
Procento opotřebení	45 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	937 300 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 581 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	893 310 Kč	
Obvyklá cena	890 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	32-2157/08	13.2.2008

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 32-2157/08 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 13.2.2008