



Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
č. 33-2158/08

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2022/14, v budově č.p. 2022 na ul. Čajkovského, k.ú. Karviná - město, na pozemku parc.č. 1624/236 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 585/10000.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Karviná-Město	Ulice :	Čajkovského	Č.p. :	2022
L.V.č. :	6236				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	585/10000

Fotodokumentace:



Rizika			
Nejsou.			

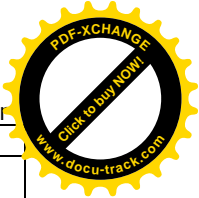
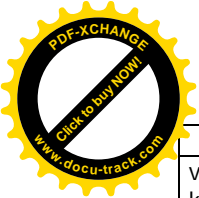
Obvyklá cena současná:		KČ	820 000
------------------------	--	-----------	---------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 2022/14 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 27.8.2002.

Poznámka
Bytová jednotka je umístěna v 5.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 2022, na ul. Čajkovského, v Karviné - Mizerově. Dům se nachází v řadové zástavbě obytných domů, v atraktivní lokalitě z hlediska bydlení v rámci města Karviné. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsiň, koupelnu a WC. Byt má standardní vybavení, je vytápěn dálkově z centrálního zdroje, je napojen na elektro, plyn, vodu, kanalizaci a CZT. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 585/10000. Dům byl postaven v roce 1963 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. Vybavení bytu je v původním, zachovalém stavu. V koupelně a WC jsou nové zařizovací předměty. V kuchyni je osazeno jedno nové, plastové okno, kuchyňská linka chybí.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 6236	, geometrický plán ze dne	26.11.2001
-----------	----------------------------------	---------------------------	------------

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.: 2563-56/2001 ze dne 26.11.2001
 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 27.8.2002
 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. 2022, na ul. Čajkovského, 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. Čajkovského), 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 hladká	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni s teracem	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.	vlýskové	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	xyolit a cementový potěr	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	17,07 m ²		m ²		m ²
pokoj	17,07 m ²		m ²		m ²
kuchyň	7,57 m ²		m ²		m ²
předsíň	8,10 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,10 m ²		m ²		m ²
WC	0,94 m ²		m ²		m ²
Užitná plocha celkem:				52,85	m ²

Informace o umístění bytu resp. garáže

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

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

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

15 500



Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	521 587 Kč	
Procento opotřebení	45 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	948 340 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 6 795 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	819 175 Kč	
Obvyklá cena	820 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	33-2158/08	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 33-2158/08 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