

**Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
č. 93-2218/08**

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 633/13, v budově č.p. 633 na ul. Kosmonautů, k.ú. Ráj, na pozemku parc.č. 503/2 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc.č. 503/2.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Kosmonautů	Č.p. :	633
L.V.č. :	4995 a 4994				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	Dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	656/10000

Fotodokumentace:



Rizika

Obvyklá cena současná:		KČ	800 000.00
-------------------------------	--	-----------	-------------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 633/13 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 pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 633, na ul. Kosmonautů č.or. 66, v Karviné - Ráji. Dům je situován jako krajní v řadové zástavbě obytných domů, při hlavní komunikaci ul. Kosmonautů. 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 není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 656/10000. Dům byl postaven v roce 1962 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. Vybavení bytu je standardní, původní, v průměrném stavu. V bytě je původní WC, vana a umyvadlo. V kuchyni je kuchyňská linka vč. plynového sporáku v obytných místnostech jsou podlahy kryty parketami.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 4995 a 4994 , snímek z katastrální mapy
-----------	---

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	23.4.2008
--------------	--------------------------------------	-------	-----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.3.2008
snímek z katastrální mapy
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 29.1.2008
místní šetření provedené dne 30.4.2008 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna ve 5.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 633, na ul. Kosmonautů č.or. 66, v Karviné - Ráji. Dům je umístěn v lokalitě zástavby obytných domů. Dům je dobře dostupný, při hlavní komunikaci (ul. Kosmonautů), poblíž Gagarinova náměstí, stanice MHD je ve vzdálenosti do 500 m. Objekt je situován v centrální části městské části Ráj, ve vzdálenosti 1,5 km od centra města Karviné ve Fryštátě. Ve vzdálenosti do 1 km se nachází supermarket TESCO. Parkování je možno ve vedlejších ulicích, nikoliv v bezprostřední blízkosti domu.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	živičná svařovaná	100
izol. proti zem. vlhk.	Bez izolací	100	obvodové stěny	železobetonového panelu	100
sv. nosné konstrukce	železobetonová montovaná	100	vnější úpr. povrchů	omítka ze stříkaného břizolitu	100
stropy	nespalné betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové s povrchem z PVC	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	hladké lakované	100	rozvod plynu	není proveden	100
podlahy obyt. místn.	parketové	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	elektrický vařič	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprch. kout a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	17.00 m ²	sklepní box	2.07 m ²		m ²
pokoj	17.00 m ²		m ²		m ²
kuchyně	7.50 m ²		m ²		m ²
předsíň	9.90 m ²		m ²		m ²
koupelna	2.10 m ²		m ²		m ²
WC	0.80 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:			56.37	z toho obytná plocha 54.3	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

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

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	46	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			46	%

Cena za m ² podlahové plochy	14 500
---	--------

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	522 998 Kč	
Procento opotřebení	46 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	968 514 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 3 214 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	817 400 Kč	
Obvyklá cena	800 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	93-2218/08	23.4.2008

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 93-2218/08 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 23.4.2008