

**Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
č. 191-2316/08**

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 439/5 v budově čp. 439 na ul. Školská, k.ú. Ráj, na pozemku parc.č. 529/52 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 439 a pozemku parc.č. 529/52.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Školská	Č.p. :	439
L.V.č. :	3908				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	201/2500

Fotodokumentace:



Rizika
Nejsou.

Obvyklá cena současná:		Kč	940 000.00
------------------------	--	-----------	-------------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 439/5 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 5.2.2001.

Poznámka
Bytová jednotka je umístěna ve 2.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu čp.439, na ul. Školské, v Karviné - Ráji. Dům se nachází v řadové zástavbě obytných domů, jako krajní. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, chodbu, koupelnu, WC a sklep. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla z předávací stanice, je napojen na elektro, plyn, vodu a kanalizaci. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 201/2500. Dům byl postaven v roce 1961 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům je v průměrném technickém stavu, má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. Vybavení bytu je standardní, původní, morálně i technicky opotřebeno. Značně opotřebeno je vybavení koupelny, WC a kuchyňská linka. V předsíni je vestavěna skříň.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 3908	, geometrický plán ze dne	29.3.2000
-----------	----------------------------------	---------------------------	-----------

Vypracoval :	Ing.František Vlček	Dne :	22.8.2008
--------------	---------------------	-------	-----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.8.2008
kopie geometrického plánu č.p.: 1342-15/2000 ze dne 29.3.2000
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek
místní šetření provedené dne 18.8.2008 (fotodokumentace)
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti JUDr. Renaty Hamřové

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP obytného panelového domu čp. 439, na ul. Školské, v Karviné - Ráji. Dům je umístěn v zástavbě obytných domů a nachází se v klidné atraktivní lokalitě, je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Školské), 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 0,5 km se nachází supermarket TESCO. Parkování je možné v 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.	s izolací vodorovnou	100	obvodové stěny	železobetonového panelu	100
sv. nosné konstrukce	železobetonová montovaná	100	vnější úpr. povrchů	omítka břizolitová	100
stropy	nespalné betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka hladká	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	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	plynový sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	kombi WC	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	22,61 m ²	sklep	1,90 m ²		m ²
pokoj	14,04 m ²				m ²
kuchyně	7,68 m ²				m ²
chodba	8,19 m ²				m ²
koupelna	1,95 m ²				m ²
WC	0,84 m ²				m ²
Podlahová plocha celkem:				57,21 (z toho 1,90 m² je sklep)	m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	2+1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	2.NP	Orientace oken:	JZ a SV
		Výtah:	ne
Mimořádná vybava:	Vestavěná skříň v předsíni		
Parkování:	pouze na veřejné komunikaci		
		Rozestavěnost	0 %

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	47	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			50	%

Cena za m² podlahové plochy

16 500

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	801 671 Kč	
Procento opotřebení	50 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 237 008 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 493 Kč	
Cena za m ² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	943 965 Kč	
Obvyklá cena	940 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	191-2316/08	22.8.2008

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 191-2316/08 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 22.8.2008