

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 14-2444/09

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený		
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 515/1, v budově č.p. 515 na ul. Kosmonautů, k.ú. Ráj, na pozemku parc.č. 499/73 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemků parc.č. 499/73, 499/133 a 499/138.		
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec :	Karviná
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Kosmonautů
L.V.č. :	4776	Poč. obyv.:	65585
		Č.p. :	633
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.		
Zpracováno pro	Dražebníka		
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,		
Spoluvlast. podíl	319/10000		

### Fotodokumentace:



Rizika	
--------	--

Obvyklá cena současná:		Kč	395 000.00
------------------------	--	----	------------

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 29.9.2003.
---------------------------	---

Poznámka	Bytová jednotka je umístěna v 1.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 515 na ul. Kosmonautů, v Karviné - Ráji. Dům se nachází v řadové zástavbě obytných domů, při hlavní komunikaci. Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost, kuchyňský kout, předsíň, koupelnu se sprchovým koutem a umyvadlem, WC s nádrzkou. V bytě je pouze nika s kuchyňským dřezem. Podlaha v obytné místnosti je kryta parketami, v sociálním zařízení je kryta PVC. Byt je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu, kanalizaci. V bytě není proveden rozvod plynu. Vybavení bytu je morálně i technicky zastaralé. V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 319/10000. Dům byl postaven v roce 1962 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad.
----------	--

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 4776 , kopie geometrického plánu	31.3.2003
-----------	--	-----------

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	26.1.2009
--------------	--------------------------------------	-------	-----------

## Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.1.2009  
kopie geometrického plánu  
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 29.9.2003  
místní šetření provedené dne 22.1.2009 (fotodokumentace)  
údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti Ivana Ličková

## Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna v 1.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 515, na ul. Kosmonautů, 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 cca 100 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

chodba	2,00 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
koupelna + WC	2,50 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
kuchyně	3,10 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	14,50 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>				<b>22,10</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu resp. garáže

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

Technický stav:	zhoršený (3-)	stáří:	47	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			47	%

Cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy 19 000 Kč za obytnou plochu

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	208 262 Kč	
Procento opotřebení	47 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	388 450 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 2 384 Kč	
Cena za m <sup>2</sup> pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	396 910 Kč	
Obvyklá cena	395 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček .....	14-2444/09	26.1.2009

### 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 14-2444/09 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 26.1.2009