Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 22 - 2762/10

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený						
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2019/1, v budově č.p. 2019 na ul. Čajkovského (č.or. 9), katastrální území Karviná - město, na pozemku parc.č. 1624/233 a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1624/233, 1624/855 a 1624/860 o velikosti 43/625.						
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:		Karviná	Poč. obyv.:		65585
Kat. území :	Karviná-Město	Ulice :	Čajkovského		č.p. :	2019	
L.V.č. :	5132						
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.						
Zpracováno pro	dražebníka						

Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,
Spoluvlast. podíl	43/625

Fotodokumentace:

Rizika
Nejsou.

Obvyklá cena současná:		**Kč**	**510 000**

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 2019-1 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 27.7.2000.

Poznámka
Bytová jednotka je umístěna v 1.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 2019, na ul. Čajkovského (č. or. 9), 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 tři obytné místnosti, z toho jeden pokoj má menší výměru 7,55 m^2, kuchyň, předsíň a chodbu, koupelnu, WC a sklep. 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 43/625. Dům byl postaven v roce 1963 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad, je proveden nový vchod (vč. Schránek a zvonků). Vybavení bytu je původní v zachovalém stavu. V koupelně a kuchyni jsou provedeny keramické obklady, v chodbě a předsíni je proveden dřevěný obklad. V celém bytě je provedeny hrubozrnné omítky nástřikem (variopaint). V obytných pokojích jsou podlahy dřevěné parketové v ostatních místnostech je PVC na betonových podlahách.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 5132 , geometrický plán ze dne 1.8.1999

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	5.2.2010

Podklady pro ocenění
výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.2.2010 kopie geometrického plánu č.p.: 2112-42/1999 ze dne 1.8.1999 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 27.7.2000 místní šetření provedené dne 10.2.2010 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě
Bytová jednotka se nachází 1.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 2019, na ul. Čajkovského (č. or. 9), 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. Parkovaní 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 břízolitu	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.	xylolit 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	12,92	m^2	WC	0,94	m^2		m^2
pokoj	15,64	m^2	sklep	2,19	m^2		m^2
pokoj	7,55	m^2			m^2		m^2
kuchyně	7,65	m^2			m^2		m^2
chodba	7,48	m^2			m^2		m^2
koupelna	2,10	m^2			m^2		m^2
Užitná plocha celkem:						**56,48**	**m^2**

Informace o umístění bytu resp. garáže								
Velikost bytu:		1 + 3		Kategorie bytu:		I.		
Podlaží:	1.NP	Orientace oken:	západ a východ	Výtah:	ne	Rozestavěnost	0	%
Mimořádná výbava:		vestavěná skříň						
Parkování:		pouze na veřejné komunikaci						

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

Cena za m^2 užitné plochy vč. DPH	**9 000**

© A-Consult plus, spol. s r.o., se sídlem v Praze 1, Týnská 21, IČ 41186907
Veškerá autorská práva k software ACONS jsou vyhrazena, jakékoliv použití software ACONS je možné výlučně na základě platné písemné licenční smlouvy, bez písemného souhlasu vlastníka A-Consult plus, spol. s r.o. je zakázána výroba kopií, užití, půjčování či jiné šíření software ACONS.

Další fotodokumentace

Rekapitulace znaleckého posudku	
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	279 584 Kč
Procento opotřebení	47 %
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	516 858 Kč
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 649 Kč
Cena za m^2 pozemku	230 Kč
Výnosová hodnota	Nestanovuje se
Srovnávací hodnota	508 230 Kč
Obvyklá cena	**510 000 Kč**

Znalec (jméno a podpis)	**Číslo znaleckého posudku**	**Datum vyhotovení**
Ing. František Vlček	22 - 2762/10	5.2.2010

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 22 - 2762/10 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 5.2.2010