

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2788 – 04/16

- Oceňované nemovité věci : **Byt č. 2097/1, v bytovém domě č.p. 2097, ul. Majakovského, část Mizerov, stojící na parc.č. 1624/61, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, vč. podílu 900/10000 na společných částech domu a na pozemcích vše evidované na LV 6379 a 5997, k.ú. Karviná-město**
- K insolvenčnímu řízení : vedenému Krajským soudem v Ostravě, sp.zn. **KSOS 22 INS 24101/2014** ve věci dlužníka Barbary Muchové
- Objednavatel posudku : **Mgr. Lenka Krčová,** insolvenční správkyně Dobrovského 724, 738 01 Frýdek-Místek, IČ 72549718
- Účel posudku : Odhad obvyklé ceny pro potřeby insolvenčního řízení
- Datum místního šetření: 16.03.2016
- Ocenění je provedené ke dni: 16.03.2016
- Posudek vypracoval : **Ing. Barbora Bajerová,** znalec bytem
Jana Švermy 458
Frýdek - Místek
738 01
tel. 605 263 176

Posudek obsahuje 39 stran včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

Ve Frýdku-Místku dne 22.3.2016

A. NÁLEZ :

Podklady pro ocenění:

a) dodané objednavatelem posudku

- Usnesení čj. KSOS 22 INS 24101/2014-B-6 Krajského soudu v Ostravě ze dne 27.01.2015

b) opatřené znalcem

- Informace realitních kanceláří a z internetové inzerce o prodejních cenách bytů v lokalitě.
- Fotodokumentace provedená při místním šetření.
- Literatura - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., a č. 53/2016 Sb.
 - Malý lexikon obcí České republiky vydaný Českým statistickým úřadem, pro účely oceňovací vyhlášky platný od 1.1.2016
 - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí - I. vydání - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kolektiv, vydané Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno 2016

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 16.03.2016 za přítomnosti znalce, pomocníka znalce a vlastníka.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění je provedeno ke dni 16.03.2016.

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

LV č. 6379 pro k.ú. Karviná-město

1/1 **Muchová Barbara, Mgr.**
Majakovského 2097/12, Mizerov, 734 01 Karviná

LV č. 5997 pro k.ú. Karviná-město

900/10000 **Muchová Barbara, Mgr.**
Majakovského 2097/12, Mizerov, 734 01 Karviná

Popis celkové situace:

Oceňované nemovité věci se nacházejí ve městě Karviná, k.ú. Karviná-město, místní část Mizerov, na ul. Majakovského, v zastavěné části města.

Karviná - statutární město, leží asi 18 km východně od krajského města Ostravy severním okrajem předhůří Beskyd v údolí řeky Olše. Část severní hranice Karviné tvoří současně hranici s Polskem

Ve městě je kompletní síť obchodů a služeb, autobusová doprava, železnice, mateřské, základní a střední školy, obchodně podnikatelská fakulta Slezské univerzity, zdravotnické zařízení - nemocnice, poliklinika, síť zdravotních středisek a lékáren, kompletní soustava úřadů (FÚ, KÚ, soud, policie, pošty, banky), kulturní zařízení, sportovní zařízení, hotely, penziony, ubytovny, řada restaurací atd.

Město Karviná je především městem spojeným s těžbou uhlí a navazujícím průmyslem. Ve městě jsou však také lázně Darkov proslulé léčbou pohybového ústrojí nebo empírový zámek Fryštát.

Dostupnost města:

- po železnici - trať č. 320 Bohumín - Mosty u Jablunkova-Čadca
- po silnici - z OV - silnice č. 59
 - Bohumín - Český Těšín - silnice č. 67

Popis vlastní lokality a situace předmětu ocenění:

- Vlastní lokalita oceňovaného bytu se nachází v zastavěném území, v místní části Mizerov, na ul. Majakovského, cca 120 m vzdušnou čarou severně od ul. Borovského, cca 900 m vzdušnou čarou východně od tř.17. listopadu a cca 1450 m vzdušnou čarou východně od centra města – Masarykova náměstí, v rovinném terénu. Dům se nachází v sídlištní zástavbě panelových bytových domů, severozápadním směrem ve vzdálenosti cca 120 m je základní umělecká škola, v těsné blízkosti je mateřská škola.
- Autobusová zastávka MHD je vzdálená cca 280 m, obchod s potravinami cca 240 m, pošta cca 470 m, centrum města s obchody a úřady cca 1600-1800 m.
- Přístup k oceňovanému bytovému domu je po zpevněné komunikaci – ul. Majakovského – parc.č. 1624/214 – ostatní plocha ostatní komunikace, parc.č. 1624/213 – ostatní plocha ostatní komunikace, dále po chodníku parc.č. 1624/40 – ostatní plocha jiná plocha, všechny ve vlastnictví Statutárního města Karviná a po chodníku parc.č. 1624/940 – ostatní plocha jiná plocha parc.č. 1624/942 – ostatní plocha jiná plocha, oba v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek vymezených v domě č.p. 2097.
- V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod elektřiny, zemního plynu a dálkový rozvod tepla a teplé vody.
- Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2097/1 velikosti 3+1 vč. spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 2097. Bytový dům tvoří s vedlejšími domy jednu budovu, v katastru nemovitostí je každé číslo popisné zapsáno na samostatném LV jako samostatná budova. Příslušenství domu umístěné mimo něj tvoří zpevněné plochy chodníků na parc.č. 1624/940 a 1624/942.

- Pozemek parc.č. 1624/61 – zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Karviná-město, zastavěný bytovým domem č.p. 2097, pozemky parc.č. 1624/940 – ostatní plocha jiná plocha a parc.č. 1624/942 – ostatní plocha jiná plocha jsou užívány jako přístupové chodníky k domu č.p. 2097. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek vymezených v domě č.p. 2097. Spoluvlastnický podíl 900/10000 na pozemcích parc.č. 1624/61, 1624/940 a 1624/942 je ve vlastnictví vlastníka oceňované bytové jednotky.

Byt č. 2097/1

Byt č. 2097/1 se nachází v typovém panelovém bytovém domě. Dům je podsklepený, má 5 nadzemních podlaží a plochou střechu. V objektu se nachází 14 bytových jednotek a společné prostory.

Bytový dům je napojený přípojkami na veřejný vodovod, kanalizaci, distribuční síť NN, nízkotlaký rozvod zemního plynu a dálkový rozvod tepla a teplé užitkové vody .

Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo, v katastru nemovitostí je objekt evidovaný jako bytový dům s vymezenými jednotkami podle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění.

(Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. se jedná se o budovu typu J - dům vícebytový typový).

Popis dispozice

Oceňovaný byt č. 2097/1 se nachází v 1.NP vlevo od schodiště, situovaný je na severozápad s výhledem do sídlištní zástavby a na ul. Majakovského (kuchyň, obývací pokoj) a na jihovýchod s výhledem do sídlištní zástavby a na areál mateřské školy (2 pokoje, lodžie). Byt je velikosti 3+1 a je po celkové rekonstrukci, v rámci které došlo k menší úpravě dispozice oproti původnímu typovému stavu. Byt obsahuje předsín (podlaha plovoucí laminová), z předsíně jsou přístupné 3 pokoje (podlaha plovoucí laminová) a koupelna spojená s WC (vyzděné jádro po celkové rekonstrukci, vana, umývadlo, WC kombi, 2 vodovodní baterie, ker. obklad stěn, podlaha z ker. dlažby). Z obývacího pokoje je přístupná kuchyň (podlaha plovoucí laminová). Z jednoho pokoje je přístupný zasklená lodžie. Kuchyňská linka a vestavěné skříně v předsíni a pokojích nejsou předmětem ocenění. Vnitřní povrchy jsou opatřeny vápennými štukovými omítkami. Okna jsou nová plastová, dveře posuvné do obložkových zárubní. Vytápění bytu je ústřední napojené na dálkový rozvod, stejně jako ohřev teplé vody. Rozvody teplé a studené vody jsou v kuchyni a koupelně s WC. Příslušenství bytu tvoří sklep. Sklep nebyl při místním šetření zpřístupněn s tím, že vlastník od něj nemá klíče.

Popis konstrukcí a vybavení

Základy objektu jsou betonové s izolací. Obvodové svislé konstrukce jsou panelové, opatřené dodatečnou tepelnou izolací. Stropní konstrukce jsou z železobetonových stropních panelů s rovnými podhledy. Střecha je plochá, dle předpokladu s živičnou krytinou, oplechování je úplné z pozinkovaného plechu. Vnější povrch je opatřený tenkovrstvou omítkou na tepelné izolaci. Schody jsou montované teracové. Elektroinstalace je v bytech pouze světelná, bleskosvod je instalovaný. Voda je do objektu přivedena z veřejného vodovodního řádu přípojkou, v objektu jsou plastové rozvody studené a teplé vody. Kanalizace je napojena na veřejný kanalizační řád, odpady jsou provedeny ze všech kuchyní, koupelen a WC. Vytápění je ústřední napojené na

dálkový rozvod tepla stejně jako ohřev teplé vody. Objekt je napojený na rozvod zemního plynu, rozvody jsou provedené ke sporákům v kuchyních.

Technický stav

Kolaudační rozhodnutí vlastníků nepředložil, podle jeho informací je dům užívaný asi od roku 1970. V roce 2006-2007 byla provedena revitalizace – zateplení vč. fasády, výměna oken za plastová, nové vstupní dveře, zvonky, domácí vrátný.

Technický stav celého objektu odpovídá jeho stáří a provedené revitalizaci. Objekt se jeví staticky stabilizovaný, stav svislých nosných konstrukcí a stropů je odpovídající, při prohlídce nebyly zjištěny žádné vážné trhliny ani zjevné vady těchto konstrukcí.

V oceňovaném bytě byla provedena rekonstrukce - rekonstrukce koupelny a WC (vyzdění jádra, ker. obklad, ker. dlažby, rozvody vody, kanalizace a elektřiny, nové zařizovací předměty), kuchyně (nová kuch. linka – není předmětem ocenění, plovoucí podlaha), plovoucí podlahy v pokojích a předsíni (nejsou olištované), interiérové dveře a vestavěné skříně, které nejsou předmětem ocenění. V roce 2006 byla v rámci revitalizace vyměněna okna za plastová. Stavebně-technický stav bytu je dobrý.

Výměry podlahové plochy

Část		Výměra
předsíň	3,40x1,90 =	6,46 m ²
pokoj	5,07x3,38 =	17,14 m ²
pokoj	4,96x3,40 =	16,86 m ²
pokoj	4,57x3,40 =	15,54 m ²
kuchyně	3,37x2,13 =	7,18 m ²
koupelna s WC	3,39x1,46-0,96x0,36 =	4,60 m ²
lodžie - zasklená	2,95x0,88 =	2,60 m ²
sklep	výměra z evidenčního listu	2,10 m ²
Podlahová plocha celkem		72,48 m ²
Započitatelná plocha dle metodiky bank		70,13 m ²

Pozemky

Informace o pozemcích byly získány z výpisu z katastru nemovitostí, z kopie katastrální mapy, z místního šetření a z územního plánu. Pozemky se nachází v k.ú. Karviná-město, obci Karviná. Město Karviná má 55985 obyvatel a ke dni ocenění nemá zpracovanou a schválenou cenovou mapu.

Pozemek parc.č. 1624/61, k.ú. Karviná-město – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 211 m². Pozemek je zastavěný bytovým domem č.p. 2097.

Pozemek parc.č. 1624/940, k.ú. Karviná-město – ostatní plocha jiná plocha, o výměře 47 m². Pozemek je užívaný jako zpevněný přístupový chodník k bytovému domu č.p. 2097.

Pozemek parc.č. 1624/942, k.ú. Karviná-město – ostatní plocha jiná plocha, o výměře 14 m². Pozemek je užívaný jako zpevněný přístupový chodník k bytovému domu č.p. 2097.

Práva, závady, věcná břemena a právní stav nemovitostí:

- V části B1 listů vlastnictví č. 6379 a 5997, k.ú. Karviná-město, nejsou evidovaná žádná věcná práva ve prospěch oceňovaných nemovitostí.
- V části C listů vlastnictví č. 6379 a 5997, k.ú. Karviná-město, nejsou evidovaná žádná věcná břemena vázající na oceňovaných nemovitých věcech.
- K zástavnímu právu evidovanému v části C listu vlastnictví č. 6379, k.ú. Karviná-město, není při odhadu obvyklé ceny přihlíženo.
- Vlastník ani správkyň konkursní podstaty nepředložili žádnou nájemní smlouvu vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem, ani jinou smlouvou omezující užívání nebo nakládání s oceňovanými nemovitými věcmi.

Předmět ocenění

1. Zjištění ceny podle oceňovací vyhlášky

Listy vlastnictví 6379 a 5997, k.ú. Karviná-město

1.1 Byt 2097/1

1.2 Pozemky – podíl 900/10000

2. Odhad obvyklé ceny

Listy vlastnictví 6379 a 5997, k.ú. Karviná-město

2.1 Odhad obvyklé ceny bytu č- 2097/1 vč. podílu na pozemcích

2.1.1 Porovnávací způsob ocenění

2.1.2 Rekapitulace obvyklé ceny

B. POSUDEK:

1. Zjištění ceny dle současně platných předpisů o oceňování nemovitostí

Ocenění bude provedeno dle současných platných právních předpisů o oceňování nemovitých věcí tj. zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 účinnost od 12.2.2016.

Listy vlastnictví 6379 a 5997, k.ú. Karviná-město

Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt č. 2097/1 v bytovém domě č.p. 2097, na parc.č. 1624/61, ul. Majakovského, Mizerov, k.ú. Karviná-město, obec Karviná, vč. podílu 900/10000 na společných částech domu a na pozemcích

Adresa předmětu ocenění: Majakovského 2097
738 01 Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Karviná
Katastrální území: Karviná-město
Počet obyvatel: 55 985

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **540,00 Kč/m²**

Trh s nemovitými věcmi a právní vztahy

Po zvýšené poptávce po bytech v letech 2006-2008 došlo v průběhu roku 2008 ke zvratu a koncem roku došlo k převážení nabídky nad poptávkou. Během let 2009 až 2010 trh stagnoval, nabídka převážně převažovala nad poptávkou, ceny bytů klesly o 10-30 %, v méně atraktivních lokalitách o 40-50 %, v dalších letech 2011-2014 trh i ceny stagnovaly. V současnosti je ve městě Karviné na trhu s byty velká nabídka a patrně pod hrozbou velkého propouštění horníků a útlumu hornictví je poptávka omezená. A tak oživení trhu s nemovitými věcmi v důsledku zlepšující se ekonomické situace a výhodných úrokových sazeb hypoték patrné v jiných částech republiky, se v lokalitě Karvinska a města Karviné prakticky neprojevuje. V segmentu bytů 3+1 v panelových domech, do něhož spadá oceňovaný byt, nabídka výrazně převažuje nad poptávkou.

Bytový dům je umístěný na pozemku v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek vymezených v domě.

Bytový dům č.p. 2097 se nachází v zóně 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Negativní - Ve městě je vysoká nabídka bytů, ceny neustále klesají, v nejbližší budoucnosti hrozí významné propouštění horníků, což povede k dalšímu poklesu cen veškerých nemovitých věcí	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,860}$$

Popis lokality - polohy

Bytový dům je situovaný v souvisle zastavěném území města, v okrajové části. V okolí je sídlištní panelová zástavba, v místě je běžný hluk a prach od dopravy.

Příjezd k bytovému domu je po zpevněné komunikaci, v místě jsou s ohledem na hustou zástavbu omezené možnosti parkování. V místě je možnost napojení veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod NN, zemního plynu a dálkový rozvod tepla a teplé vody.

Autobusová zastávka MHD je vzdálená cca 280 m, obchod s potravinami cca 240 m, pošta cca 470 m, centrum města s obchody a úřady cca 1600-1800 m.

Karviná je statutární město nacházející se asi 18 km východně od krajského města Ostravy severním okraji předhůří Beskyd v údolí řeky Olše. Část severní hranice Karviné tvoří současně hranici s Polskem.

Ve městě je kompletní síť obchodů a služeb, autobusová doprava, železnice, mateřské, základní a střední školy, obchodně podnikatelská fakulta Slezské univerzity, zdravotnické zařízení - nemocnice, poliklinika, síť zdravotních středisek a lékáren, kompletní soustava úřadů (FÚ, KÚ, soud, policie, pošty, banky), kulturní zařízení, sportovní zařízení, hotely, penziony, ubytovny, řada restaurací atd.

Město Karviná je především městem spojeným s těžbou uhlí a navazujícím průmyslem. Ve městě jsou však také lázně Darkov proslulé léčbou pohybového ústrojí nebo empírový zámek Fryštát. Nezaměstnanost ve městě je vyšší než průměr v kraji.

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,843}$$

1.1 Byt č. 2097/1

Popis viz nález

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Karviná

Stáří stavby:

36 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

7 944,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	$(3,39 \times 1,89) \times 1,00 =$	$6,41 \text{ m}^2$
pokoj:	$(5,07 \times 3,38) \times 1,00 =$	$17,14 \text{ m}^2$
pokoj:	$(4,96 \times 3,40) \times 1,00 =$	$16,86 \text{ m}^2$
pokoj:	$(4,57 \times 3,40) \times 1,00 =$	$15,54 \text{ m}^2$
kuchyně:	$(3,37 \times 2,13) \times 1,00 =$	$7,18 \text{ m}^2$
koupelna s WC:	$(3,39 \times 1,46 - 0,96 \times 0,36) \times 1,00 =$	$4,60 \text{ m}^2$
lodžie - zasklená:	$(2,95 \times 0,88) \times 1,00 =$	$2,60 \text{ m}^2$
sklepní kóje:	$(2,10) \times 0,10 =$	$0,21 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:		70,54 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - byt je bez kuch. linky a vestavěných skříní, spojení WC s koupelnou je pro byt velikosti 3+1 nevhodné	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 36 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 36 = \mathbf{0,820}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,820 = \mathbf{0,738}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,860

Index polohy pozemku I_P = 0,980

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \times I_V = 7\,944,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,738 = 5\,862,67 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 70,54 \text{ m}^2 \times 5\,862,67 \text{ Kč/m}^2 \times 0,860 \times 0,980 = 348\,542,25 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 348 542,25 Kč

1.2 Pozemky – podíl 900/10000

Popis viz nález

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,860

Index polohy pozemku I_P = 0,980

Celkový index I = I_T × I_O × I_P = 0,860 × 1,000 × 0,980 = 0,843

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	540,-	0,843		455,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1624/61	211,00	455,22	96 051,42
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1624/940	47,00	455,22	21 395,34
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1624/942	14,00	455,22	6 373,08
Stavební pozemky celkem			272,00 m ²		123 819,84

Pozemky výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **123 819,84 Kč**
 Úprava ceny vlastnickým podílem × 900 / 10 000

Pozemky - podíl 900/10000 - zjištěná cena = **11 143,79 Kč**

1.3 Rekapitulace

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN	
1.1 Byt č. 2097/1	348.542,25 Kč
1.2 Pozemky - podíl 900/10000	11.143,79 Kč
Zjištěná cena celkem	359.686,04 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	359.690,00 Kč

**Cena bytu č. 2097/1 v bytovém domě č.p. 2097, na parc.č. 1624/61,
vč. podílu 900/10000 na pozemcích parc.č. 1624/61, 1624/940 a 1624/942,
vše k.ú. Karviná-město, obec Karviná, evidované na LV 6379 a 5997,
zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a
vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č.53/2016 Sb.
ke dni 16.03. 2016 činí**

=359.690,00 Kč=

Slovy: **=Třistapadesátdevěttisícšestsetdevadesátkorunčeských=**

2. Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena - dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Z definice vyplývá, že **stanovit obvyklou cenu lze pouze na základě analýzy volného trhu s daným majetkem popřípadě službou**. U nemovitých věcí však dochází ke specifické situaci. Tím, že nemovité věci nelze přemísťovat, neexistují dvě zcela stejné. Dva stejné typové domy postavené na dvou různých lokalitách mají různou prodejní cenu danou právě rozdílnými lokalitami. Dokonce i dva stejné typové byty v jednom domě mohou mít různé prodejní ceny, dané např. podlažím, výhledem atd.

Z výše uvedeného plyne, že stanovit obvyklou cenu, která by se rovnala skutečně realizované prodejní ceně = tržní ceně konkrétní nemovité věci, nelze. Obecně lze říci, že na výši obvyklé ceny nemovitých věcí působí celá řada vlivů. Zejména se jedná o okamžitou kupní sílu obyvatelstva, velikost a význam obce, možnosti rozvoje z hlediska územního plánu, poloha nemovité věci v obci, infrastruktura v obci a v okolí nemovité věci, dosažitelný výnos z pronájmu nemovité věci, stavebně technický stav nemovitých věcí atd.. Zásadní význam mají rovněž majetkoprávní vztahy k pozemkům zastavěným stavbami a k pozemkům souvisejícím, a také k přístupovým komunikacím.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí se proto užívají různé metody, které se snaží zahrnout a zohlednit co nejvíce skutečností majících vliv na prodejní cenu nemovité věci. Vždy se ovšem jedná pouze o **odhad obvyklé ceny**, jedná se v podstatě o **rozmezí, které bývá vyjádřené intervalem v Kč**.

Základní přístupy – způsoby pro odhad obvyklé ceny:

Nákladový přístup (způsob) – vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Cena stanovená nákladovým způsobem zohledňuje stavebně technické provedení, míru opotřebení a celkový technický stav oceňovaných nemovitých věcí. Tato cena však nemusí odpovídat ceně, za kterou lze oceňované nemovité věci prodat, neboť nezohledňuje atraktivitu lokality ani konkrétních nemovitých věcí (např. dispoziční a architektonické řešení staveb apod.).

Výnosový přístup (způsob) – vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Porovnávací přístup (způsob) – vychází z porovnání oceňovaných nemovitých věcí se srovnatelnými nemovitými věcmi. Na základě cen, za které byly srovnatelné nemovité věci (označované jako srovnávací objekty) prodány je pak stanovena obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí, s přihlédnutím ke všem okolnostem a rozdílům mezi oceňovanými nemovitými věcmi a srovnávacími objekty.

Vysvětlení způsobu stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je byt velikost 3+1 v panelovém domě, v dobrém tech. stavu, v rámci města v průměrné lokalitě. V tomto segmentu trhu existuje dostatečný trh, aby bylo možné stanovit obvyklou cenu v souladu s definicí porovnávacím způsobem.

2.1 Porovnávací způsob ocenění

Vývoj trhu s nemovitými věcmi v regionu :

1. Po období, kdy byla v regionu vysoká nezaměstnanost a poměrně nízké příjmy, což ovlivňovalo celkovou situaci na trhu s nemovitostmi a limitovalo ceny nemovitých věcí v regionu, došlo v letech 2004-2008 k oživení trhu a nárůstu cen veškerých nemovitých věcí, zejména nemovitých věcí určených k bydlení.
2. Prvotní prudký nárůst cen bytů následně vyvolal nárůst cen rodinných domů a pozemků pro výstavbu rodinných domů.
3. Přibližně v polovině roku 2008 se nárůst cen zastavil, došlo k celkovému zmrzení trhu. Během let 2009-2011 došlo k poklesu cen o cca 10-30 %, v případě méně atraktivních nemovitých věcí až o 40-50%.
4. Od roku 2011 do roku 2015 ceny většiny nemovitých věcí na trhu v regionu stagnovaly nebo mírně klesaly, prakticky ve všech segmentech trhu byl převis nabídky nad poptávkou. V současné době je na trhu v regionu zřetelný nárůst cen bytů. V lokalitě Karvinska a města Karviné je trh negativně ovlivněný stále přetrvávající vysokou nezaměstnaností a hrozbou dalšího velkého propouštění horníků a útlumu hornictví. Ceny bytů ve městě tak stagnují nebo klesají, na trhu se objevují velké rozdíly v nabídkových cenách bytů.

Prodejní ceny bytů ovlivňuje zejména lokalita. Dalšími významnými faktory jsou velikost bytu, konstrukce domu (na trhu je větší poptávka po bytech ve zděných nízkopodlažních domech) a technický stav bytu.

Jedním z cenotvorných faktorů je forma vlastnictví. Na trhu jsou obchodovány tři formy vlastnictví bytů. Jednak se jedná o byty v osobním vlastnictví (podle zák. č. 72/1994 Sb.), dále o spoluvlastnické podíly na bytových domech, na základě kterých jsou užívány konkrétní byty, buď podle písemné dohody nebo častěji bez písemné dohody podílových spoluvlastníků a konečně družstevní byty. Obecně lze říci, že forma vlastnictví nemá rozhodující vliv na obvyklou cenu bytu. Forma vlastnictví se na cenách projevuje především z důvodu poskytování hypotečních úvěrů. Byty v osobním vlastnictví lze totiž použít jako zástavu a tak se tyto byty stávají dostupnějšími pro širší okruh zájemců, což vede k vyšší poptávce po těchto bytech a k nárůstu jejich cen. Družstevní byty a spoluvlastnické podíly jsou v tomto ohledu „znevýhodněné“.

Město Karviná je v rámci regionu problematickou neatraktivní lokalitou. Na trhu s byty jsou ve městě ve velké míře obchodovány družstevní byty. Z tohoto pohledu se oceňovaný byt jeví jako atraktivní, neboť je v osobní vlastnictví. Vzhledem k nedostatečnému trhu s byty v osobním vlastnictví použijí pro porovnání také byty družstevní.

2.1.1 Odhad obvyklé ceny indexovou metodou přímého porovnání

2.1.1.1 Stručný popis indexové metody přímého porovnání

Pro stanovení obvyklé ceny předmětu ocenění porovnávacím způsobem je třeba posoudit rozhodující skutečnosti a jejich vliv na jeho prodejnost ve srovnání se srovnávacími objekty a na základě tohoto porovnání odvodit obvyklou cenu z realizovaných nebo nabídkových cen srovnávacích objektů.

Princip indexové metody spočívá v tom, že porovnáváme předmět ocenění v tomto případě převod členských práv a povinností a nájmu k družstevnímu bytu se srovnávacími objekty, u kterých známe jejich prodejní ceny, popřípadě nabídkové ceny z inzerce. Pro porovnávání se stanoví znaky – kritéria a pomocí tzv. koeficientu odlišnosti K_{1-10} se u každého znaku hodnotí, kolikrát, respektive o kolik procent, je srovnávací objekt lepší nebo horší než předmět ocenění. Vynásobením jednotlivých koeficientů odlišnosti získáme tzv. index odlišnosti I_S . Prodejní – tržní cenu srovnávacího objektu C_S pak vydělíme indexem odlišnosti I_S a získáme odvozenou indexovanou cenu oceňovaného předmětu C_O .

Pro porovnávací způsob jsem stanovila 10 znaků – kritérií, které mají podle mého názoru rozhodující vliv na prodejní ceny bytů.

Znaky pro porovnání:

1. **lokality** – celková atraktivita lokality – K_1
2. **poloha domu** – klidné prostředí, rušnost od dopravy atd. – K_2
3. **dostupnost** – vzdálenost od centra, k autobusu, obchodu atd. – K_3
4. **dům** – panelový/počet podlaží, v tomto bodě bude také zohledněna revitalizace – K_4
5. **velikost bytu** – K_5
6. **technický stav bytu** – K_6
7. **vybavení bytu** – typové jádro, obklady, podlahy atd. – K_7
8. **podlaží** – 1.NP a poslední NP bývají méně žádány – K_8
9. **balkon** – byty s balkony jsou žádanější – K_9
10. **názor znalce** – K_{10}

Pokud je $K_{1-10} > 1$, pak je srovnávací objekt lepší než oceňovaný, pokud je < 1 , pak je srovnávací objekt horší než oceňovaný.

Index odlišnosti - $I_S = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$

Indexovaná cena oceňovaných nemovitostí - $C_O = C_S / I_S$

2.1.1.2 Stručný popis srovnávacích objektů

Vzhledem k omezenému počtu bytů v osobním vlastnictví na trhu jsem pro porovnání použila také byty družstevní. V případě nabídkových cen snižuji tyto o 10 % (koef. 0,90), což je očekávané snížení nabídkových při realizaci o 10 %.

Srovnávací objekt 1 – 750.000,- Kč (potvrzená nabídková cena)	
	
Zdroj	inzerce – potvrzená nabídková cena – 03/2016 RK STING
Přepočet ceny	750.000,- Kč
Přepočet na jednotkovou cenu	$750.000,- \text{ Kč} : 69 \text{ m}^2 = 10.870,- \text{ Kč/m}^2$
1. lokalita	Karviná – Mizerov, tř. 17.listopadu
2. prostředí	sídlištní zástavba, hlavní třída
3. dostupnost	MHD – cca 300 m, obchod – 300-400 m, centrum – 500-800 m
4. typ domu	typový panelový (12 NP)
5. velikost bytu	3+1, lodžie, 69 m ²
6. technický stav	velmi dobrý, dům po revitalizaci, byt po kompletní rekonstrukci
7. vybavení	panelový dům po revitalizaci (zateplení, plastová okna, vchodové dveře, zvonky), okna plastová, nová kuch. linka s nerezovým dřezem, vestavěné spotřebiče, koupelna a WC po rekonstrukci – zděné jádro, nové ker. obklady, ker. dlažby, zařizovací předměty, vytápění bytu ústřední dálkové
8. podlaží	2.NP (z 12 NP)
9. balkon	lodžie

Srovnávací objekt 2 – 699.000,- Kč (potvrzená nabídková cena)

Zdroj	inzerce – potvrzená nabídková cena – 03/2016 RK STING
Přepočet ceny	699.000,- Kč
Přepočet na jednotkovou cenu	699.000,- Kč : 81 m ² = 8.642,- Kč/m ²
1. lokalita	Karviná – Ráj, ul. Borovského
2. prostředí	sídlištní zástavba
3. dostupnost	MHD – cca 400 m, obchod – 300-400 m, centrum – 500-800 m
4. typ domu	typový panelový (8 NP)
5. velikost bytu	3+1, lodžie, 81 m ²
6. technický stav	dům po revitalizaci, byt v původním stavu k rekonstrukci
7. vybavení	panelový dům po revitalizaci (zateplení, plastová okna, voda v plastu, nový výtah), okna plastová, typové jádro v původním stavu, vytápění bytu ústřední dálkové
8. podlaží	5.NP (z 8 NP)
9. balkon	lodžie

Srovnávací objekt 3 – 450.000,- Kč (potvrzená nabídková cena)

Zdroj	inzerce – potvrzená nabídková cena – 03/2016 RK SLEZSKÝ DŮM
Přepočet ceny	450.000,- Kč
Přepočet na jednotkovou cenu	450.000,- Kč : 69 m ² = 6.522,- Kč/m ²
1. lokalita	Karviná – Mizerov, ul. Čajkovského
2. prostředí	sídlištní zástavba
3. dostupnost	MHD – cca 500 m, obchod – 300-400 m, ZŠ – cca 400 m, centrum – 1300-1600 m
4. typ domu	typový panelový (6 NP)
5. velikost bytu	3+1, lodžie, 69 m ²
6. technický stav	dům v původním stavu, v roce 2016 plánovaná revitalizace, byt v původním stavu k rekonstrukci
7. vybavení	panelový dům, typové jádro v původním stavu, vytápění bytu ústřední dálkové
8. podlaží	2.NP (z 6 NP)
9. balkon	lodžie

Srovnávací objekt 4 – 320.000,- Kč (potvrzená nabídková cena)

Zdroj	inzerce – potvrzená nabídková cena – 03/2016 RK STING
Přepočet ceny	320.000,- Kč
Přepočet na jednotkovou cenu	320.000,- Kč : 62 m ² = 5.161,- Kč/m ²
1. lokalita	Karviná – Ráj, ul. Březová
2. prostředí	sídlištní zástavba
3. dostupnost	MHD – cca 400 m, obchod – 300-400 m, centrum – 1300-1500 m
4. typ domu	typový panelový (4 NP)
5. velikost bytu	3+1, 62 m ²
6. technický stav	dům po úpravách, byt v původním stavu
7. vybavení	panelový dům zateplený, plastová okna, byt v původním stavu po menších úpravách – jádro SDK, ker. obklad nalepený na SDK, vana, umývadlo, vytápění bytu ústřední dálkové
8. podlaží	3.NP (z 4 NP)
9. balkon	ne

Srovnávací objekt 5 – 499.000,- Kč (nabídková cena)

Zdroj	inzerce – nabídková cena – 03/2016 RK STING
Přepočet ceny	499.000,- Kč x 0,90 = 449.100,- Kč
Přepočet na jednotkovou cenu	449.1000,- Kč : 75 m ² = 5.899,- Kč/m ²
1. lokalita	Karviná – Mizerov, ul. Tereškovové
2. prostředí	sídlištní zástavba
3. dostupnost	MHD – cca 400 m, obchod – 300-400 m, centrum – 1300-1500 m
4. typ domu	typový panelový (4 NP)
5. velikost bytu	3+1, lodžie, 75 m ²
6. technický stav	dům po revitalizaci, byt v původním udržovaném stavu
7. vybavení	panelový dům po revitalizaci (zateplení, plastová okna, voda v plastu, nová střecha), plastová okna, byt v původním udržovaném stavu, typové jádro, vytápění bytu ústřední dálkové
8. podlaží	5.NP (z 5 NP)
9. balkon	zasklená lodžie

Srovnávací objekt 6 – 450.000,- Kč (nabídková cena)

Zdroj	inzerce – nabídková cena – 03/2016 RK MM REALITY
Přepočet ceny	450.000,- Kč x 0,90 = 405.000,- Kč
Přepočet na jednotkovou cenu	405.000,- Kč : 65 m ² = 6.231,- Kč/m ²
1. lokalita	Karviná – Mizerov, ul. Majakovského
2. prostředí	sídlištní zástavba
3. dostupnost	MHD – cca 400 m, obchod – 300-400 m, centrum – 1300-1500 m
4. typ domu	typový panelový (5 NP)
5. velikost bytu	3+1, 65 m ²
6. technický stav	dům po revitalizaci, byt po menších úpravách
7. vybavení	panelový dům po revitalizaci (zateplení, plastová okna, voda v plastu, nová střecha), plastová okna, byt po menších úpravách, koupelna – obklad, dlažba, kuchyň původní
8. podlaží	5.NP (z 5 NP)
9. balkon	francouzské okno

2.1.1.3 Odhad obvyklé ceny porovnáním nemovitých věcí

č.	cena C_S (Kč/m ²)	K ₁ lokality	K ₂ prostředí	K ₃ dostupnost	K ₄ cihl/panel	K ₅ velikost	K ₆ tech. stav	K ₇ vybavení	K ₈ podlaží	K ₉ balkon	K ₁₀ názor	K _C I _S = součín K ₁ až K ₁₀	indexovaná cena $C_O = C_S / I_S$ (Kč/m ²)
1	10 870,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,20	1,05	1,00	0,95	1,2569	8 648,61
2	8 642,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,10	1,05	1,00	1,00	1,0424	8 290,58
3	6 522,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,10	1,05	1,00	1,00	1,0424	6 256,79
4	5 161,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,10	1,05	1,05	1,00	1,2097	4 266,28
5	5 899,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,05	1,00	0,95	1,0424	5 659,12
6	6 231,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,05	0,95	0,95	0,9903	6 292,24
průměr všech odvozených indexovaných jednotkových cen													6 568,94
minimální odvozená indexovaná jednotková cena													4 266,28
maximální odvozená indexovaná jednotková cena													8 648,61
průměr odvozených indexovaných cen s vyloučením max a min jednotkové ceny													6 624,68
Započitatelná plocha bytu č. 2097/1 v (m ²)													70,13
Odhad obvyklé ceny bytu odvozený z průměrné jednotkové ceny v (Kč)													460 679,54
Odhad obvyklé ceny bytu odvozený z průměrné jedn.ceny s vyloučením min a max v (Kč)													464 589,02
odhad obvyklé ceny indexovou porovnávací metodou													460 000,00

Pro odhad obvyklé ceny porovnávacím způsobem jsem provedla průzkum trhu s prodeji bytů 3+1 ve panelových domech V Karviné v části Mizerov a okolí. Nabídkové ceny bytů 3+1, se v současnosti pohybují ve velmi širokém rozpětí od cca 320 tis. do cca 750 tis.. Prodejní ceny bytů kromě lokality ovlivňuje zejména tech. stav, velikost bytu atd.

Oceňovaný byt se nachází v sídlištní zástavbě s dobrou dostupností MHD a občanské vybavenosti. Lokalitu považuji za prakticky shodnou se všemi srovnávacími objekty. Velikost bytu je v porovnání se srovnávacími objekty průměrná, tech. stav je nadprůměrný a vybavenost z důvodu chybějící kuch. linky a vestavěných skříní podprůměrná. Umístění v 1.NP je v porovnání se srovnávanými byty podprůměrné, lodžie je srovnatelná s většinou bytů, kromě bytu č. 6. Panelový dům po revitalizaci je ve srovnání s porovnávanými objekty standardní. Pozitivním faktorem pak je osobní vlastnictví.

V této části posudku je provedený odhad obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí indexovou porovnávací metodou. Touto metodou byla stanovena průměrná odvozená indexovaná cena ve výši 6.569,- Kč/m² podlahové plochy a průměrná odvozená indexovaná cena s vyloučením maximální a minimální ceny, ve výši 6.624,- Kč/m² podlahové plochy, což při výměře započitatelné plochy bytu 70,13 m² činí zaokr. 460.680,- Kč resp. 464.590,- Kč.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí porovnávací indexovou metodou ve výši 460.000,- Kč

Odhad obvyklé ceny předmětu ocenění porovnávací indexovou metodou činí

=460.000,00 Kč=

slovy:Čtyřistašedesáttisícikorunčeských=

3. Odhad obvyklé ceny - závěr

Předmětem ocenění je bytová jednotka v osobním vlastnictví podle zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění vč. podílu na společných částech bytového domu a pozemcích zastavěných domem a ve funkčním celku s domem.

Z provedeného průzkumu trhu vyplývá, že i přestože v jiných lokalitách regionu dochází v poslední době k oživení trhu a mírnému nárůstu cen bytů, v lokalitě Karvinska a města Karviné tomu tak není. V lokalitě Karvinska a města Karviné je trh negativně ovlivněn stále přetrvávající vysokou nezaměstnaností a hrozbou dalšího velkého propouštění horníků a útlumu hornictví. Ceny bytů ve městě tak stagnují nebo klesají, na trhu se objevují velké rozdíly v nabídkových cenách bytů.

Z průzkumu dále vyplývá, že na trhu je zájem především o menší byty a atraktivní byty v osobním vlastnictví, zejména ve zděné zástavbě.

Na trhu jsou obchodovány ve velké míře byty v družstevním vlastnictví.

Vzhledem k nedostatku realizovaných prodejů a nabídek prodejů bytů v osobním vlastnictví jsem pro porovnání použila byty družstevní, v panelových domech ze současné nabídky. V případě nabídkových cen jsem tyto upravila koeficientem 0,90 (očekávané snížení nabídkových cen o 10 %).

Vzhledem k současné situaci na trhu se realizované a nabídkové ceny bytů 3+1 v panelových domech ve městě Karviné pohybují v rozpětí od cca 320.000,- Kč do cca 750.000,- Kč, na spodní hranici se jedná o byty v původním, stavu s menší podlahovou plochou, na horní hranici jsou to byty s větší podlahovou plochou, v dobrém tech. stavu po kompletní rekonstrukci.

Oceňovaný byt se nachází v sídlištní zástavbě městské části Mizerov, s dobrou dostupností MHD, občanské vybavenosti. Lokalitu považuji za prakticky shodnou se všemi srovnávacími objekty. Velikost bytu je v porovnání se srovnávacími objekty průměrná, tech. stav je nadprůměrný a vybavenost z důvodu chybějící kuch. linky a vestavěných skříní podprůměrná. Umístění v 1.NP je v porovnání se srovnávanými byty podprůměrné, lodžie je srovnatelná s většinou bytů, kromě bytu č. 6. Panelový dům po revitalizaci je ve srovnání s porovnávanými objekty standardní. Pozitivním faktorem pak je osobní vlastnictví.

Shrnutí faktorů ovlivňujících obvyklou cenu předmětu ocenění :

- pozitiva - osobní vlastnictví
- tech. stav bytu po úpravách
- zasklená lodžie
- dům po revitalizaci
- dobrá dostupnost MHD a vybavenosti

- negativa - chybějící kuch. linka a vestavěné skříně, nedokončené úpravy (zalištování podlah)
- spojení koupelny a WC (pro byt 3+1 nevhodné)
- umístění bytu v 1.NP
- umístění bytu v sídlištní zástavbě, v panelovém domě

Při odhadu obvyklé ceny kladu důraz na cenu stanovenou porovnávacím způsobem. Srovnávací objekty č. 1 až 4 jsou realizované ceny, srovnávací objekty č. 5 a 6 jsou nabídkové ceny, které jsem pro výpočet srovnávací metody snížila o 10 % (viz koef. 0,90).

Cenu zjištěnou podle oceňovací vyhlášky jsem stanovila jako podpůrnou a doplňkovou metodu. V případě oceňovaných nemovitých věcí vychází cena zjištěná z porovnávacího způsobu ocenění, který by měl zohledňovat prodejnost daného typu nemovité věci v dané lokalitě. Ze zkušenosti ze současného trhu s byty vyplývá, že cena zjištěná je mírně nižší než realizované tržní ceny. Cenu zjištěnou podle oceňovací vyhlášky ve výši 359.690,- Kč tak považuji za minimální spodní hranici odhadu obvyklé ceny.

Po zvážení všech výše uvedených skutečností, s ohledem na současnou situaci na trhu při odhadu obvyklé ceny vycházím z porovnávací hodnoty a s ohledem na nižší cenu zjištěnou odhaduji obvyklou cenu v rozpětí 420.000,- Kč až 460.000,- Kč.

**Obvyklou cenu bytu č. 2097/1 v byt. domě č.p. 2097, na parc.č. 1624/61,
vč. podílu 900/10000 na pozemcích parc.č. 1624/61, 1624/940 a 1624/942
vše k.ú. Karviná-město, obec Karviná, evidované na LV 6379 a 5997,
ke dni 16.3.2016 odhaduji ve výši**

=450.000,- Kč=

slovy: **=Čtyřistapadesáttisíckorunčeských=**

Ve Frýdku-Místku dne 22.3.2016

Ing. Barbora Bajarová

Poznámka

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb. , kde je definována obvyklá cena, jako cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby **v obvyklém obchodním styku v tuzemsku** ke dni ocenění. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Při prodejkách v dražbách v exekucích obvykle není dosahováno stanovených obvyklých cen a vydražené ceny bývají i třetinové oproti stanoveným obvyklým cenám. Tato skutečnost je zapříčiněna tím, že v dražbách nakupují převážně „spekulanti“ za účelem následného prodeje, tedy ne pro vlastní potřebu, vlastní užívání zakoupených nemovitostí. Tito kupující tak do cen promítají veškeré náklady (2 x daň z převodu, znalecký posudek, právní servis atd.), možná rizika (především v souvislosti s vystěhováním uživatelů – bývalých vlastníků) a svůj zisk.

Prodej v dražbě tak nelze považovat za obvyklý obchodní styk, cena realizovaná při dražbě tak ve většině případů není cenou obvyklou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě 4.3.1999, č.j. Spr. 1360/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2788 - 04/16 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

Ve Frýdku-Místku dne 22.3.2016

Ing. Barbora Bajerová

D. PŘÍLOHY :

1. Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí
2. Orientační mapa a fotomapa s vyznačením polohy předmětu ocenění
3. Nabídkové listy realitních kanceláří
4. Kopie výpisu z katastru nemovitostí
5. Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí

Byt č. 2097/1 v byt. domě č.p. 2097 na parc.č. 1624/61, ul. Majakovského,
k.ú. Karviná-město, obec Karviná, evidované na LV 6379 a 5997



Bytový dům č.p. 2097
pohled na SZ stranu



Bytový dům č.p. 2097
pohled na JV stranu

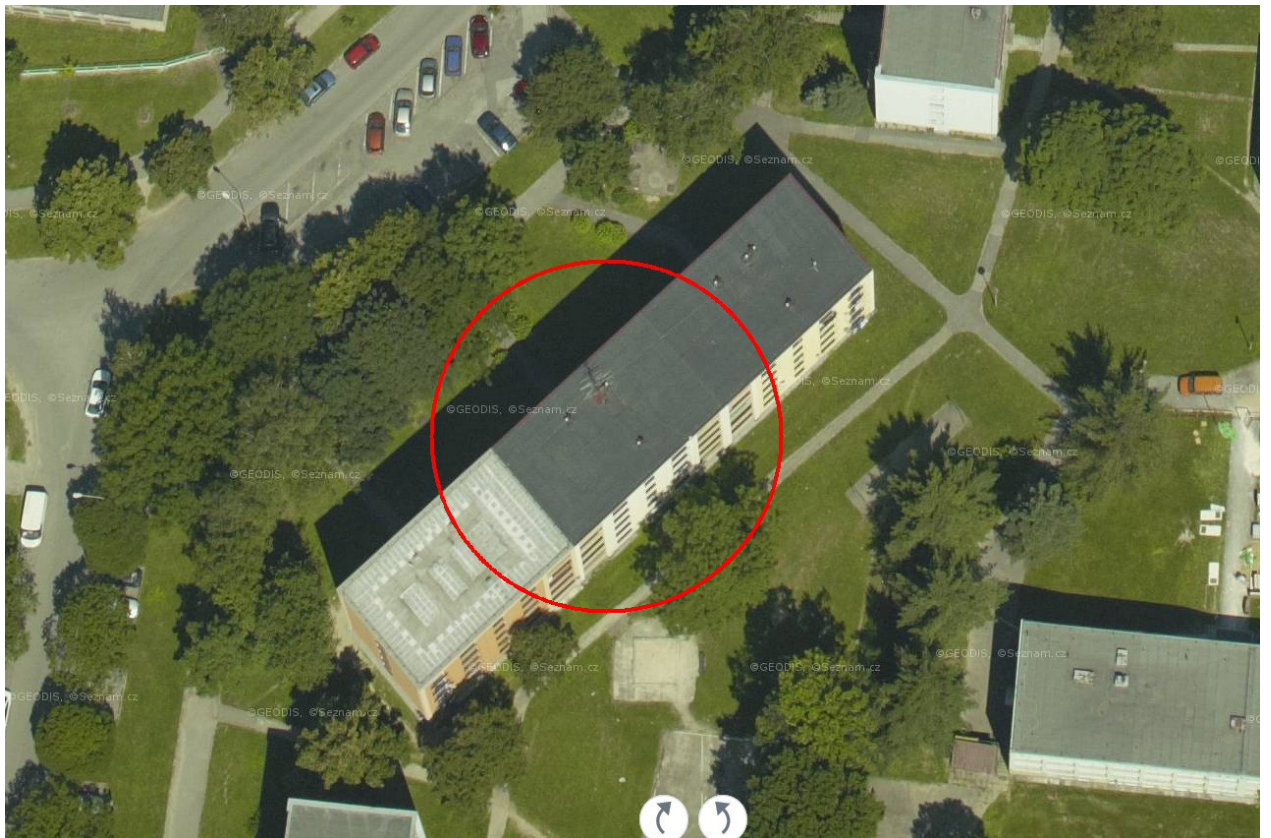
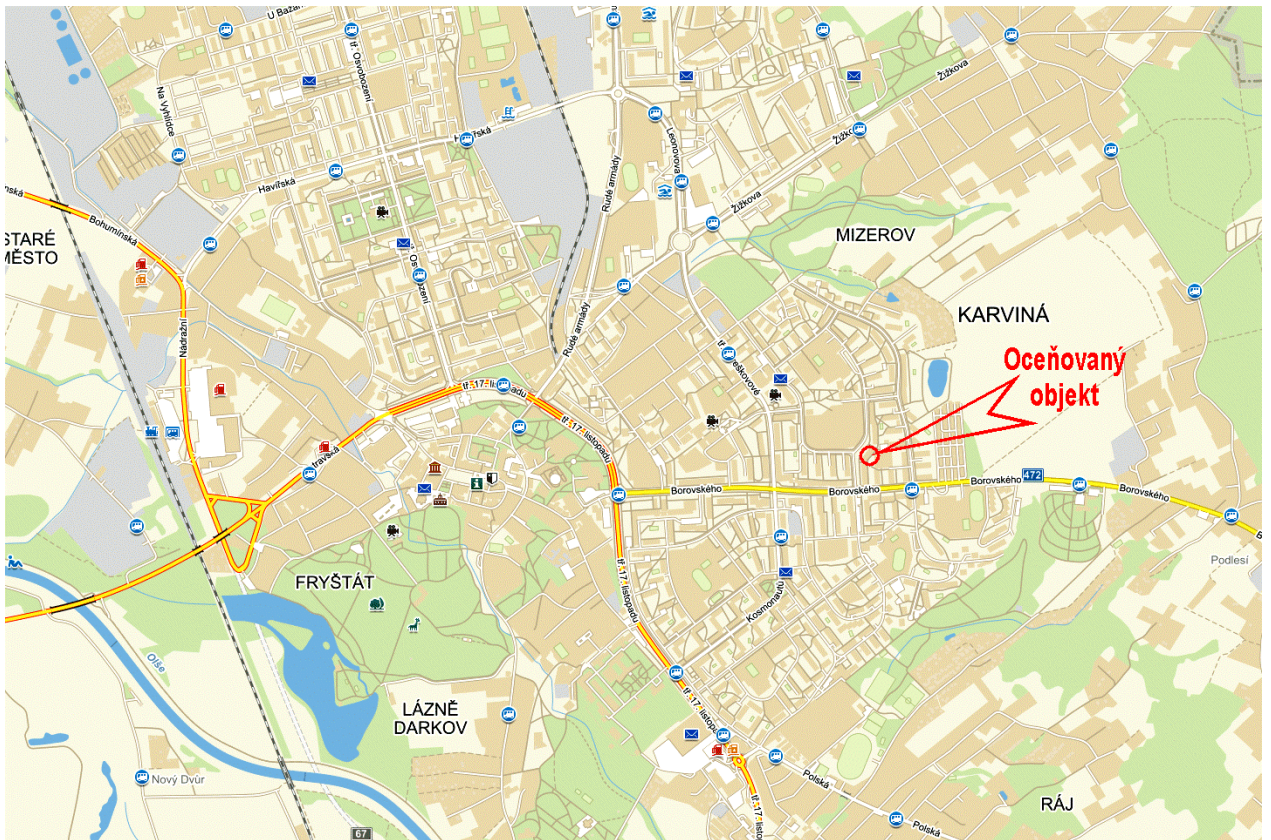


Byt 2097/1
koupelna s WC



Byt 2097/1
koupelna s WC

Orientační mapa města a letecký pohled



Karviná / Mizerov, okres Karviná, 750 000 Kč

Číslo zakázky

092440

Lokalita

Karviná / Mizerov, okres Karviná

Užitná plocha

68 m²

Dispozice bytu

3+1

Energetická náročnost budovy

nemusí být doloženo

Bezbariérový byt

Ano

Balkón

Ano

Garáž

Ne

Lodžie

Ano

Popis zakázky

Nabízíme Vám k prodeji pěkný zrekonstruovaný byt na třídě 17. listopadu v Karviné Mizerově. Byt prošel nedávnou rekonstrukcí. Dominantou tohoto bytu je velká kuchyně ze které je vstup na lodžii a je v ní nová moderní rohová linka s vestavěnými spotřebiči - el. trouba, digestoř, sklo keramická deska, mikrovlnka a vestavěná myčka nádobí. Bytové jádro je zděné s keramickým obkladem a dlažbou, je v něm rohová vana a je rozšířeno o původní komoru. V celém bytě jsou nataženy omítky, položeny plovoucí podlahy a elektroinstalace je částečně v mědi. Velkou výhodou je umístění bytu ve 2 NP. Dům prošel rovněž revitalizací - zateplení, plastová okna, voda v plastu, nový výtah, kamerový systém. V těsné blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost.

Terasa

Ne

Sklep

Ano

Typ budovy

panelová

Podlaží

2

Počet podlaží objektu

12

Celková plocha

69 m²

Stav objektu

velmi dobrý

Vlastnictví

družstevní

Vybavenost domu

výtah, parkoviště

Plocha lodžie

4 m²

Plocha sklepa

2 m²

Topení

ústřední - dálkové

Elektřina

230V

Voda

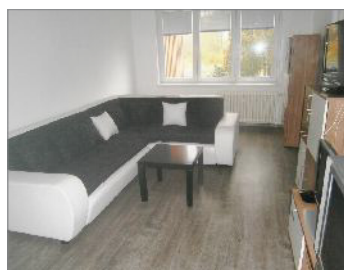
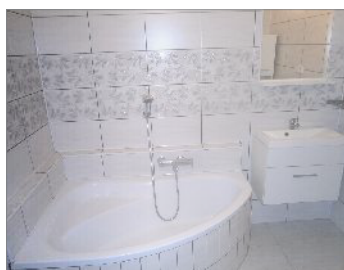
dálkový vodovod

Odpad

kanalizace

Plyn

plynovod



Kontaktujte makléře:



Gabriel Boháček

Specialista na trh s nemovitostmi - garant

Tel.: 800 10 30 10
gabriel.bohacek@rksting.cz

Financování Vám zajistí:



Vincent Hlavenka

Hypoteční makléř

Tel.: 775 941 548
vincent.hlavenka@stingfinance.cz



Karviná / Ráj, okres Karviná, 699 000 Kč

Číslo zakázky

095118

Lokalita

Karviná / Ráj, okres Karviná

Užitná plocha

81 m²

Dispozice bytu

3+1

Energetická náročnost budovy

C - Vyhovující

Bezbariérový byt

Ne

Balkón

Ano

Garáž

Ne

Lodžie

Ano

Popis zakázky

Nabízíme Vám exkluzivně k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 81 m² a dispozici 3+1 na ulici Borovského v Karviné - Ráji. Byt je velmi dobře dispozičně řešen má tři velké neprůchozí pokoje, z jednoho je vstup na lodžii. Na chodbě je prostor využitelný jako šatna nebo komora. Jinak je byt v původním stavu vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Dům je po celkové revitalizaci - zateplení, plastová okna, voda v plastu, nový výtah. Do domu je bezbariérový přístup. Jedná se o velmi žádanou lokalitu s výbornou dostupností všech služeb. Doporučuji Vám nezávaznou prohlídku tohoto bytu.

Terasa

Ne

Sklep

Ano

Typ budovy

panelová

Podlaží

5

Počet podlaží objektu

8

Celková plocha

81 m²

Stav objektu

velmi dobrý

Vlastnictví

osobní vlast.

Vybavenost domu

výtah, parkoviště

Plocha lodžie

5 m²

Plocha sklepa

2 m²

Topení

ústřední - dálkové

Elektrina

230V

Voda

dálkový vodovod

Odpad

kanalizace

Plyn

plynovod



Kontaktujte makléře:



Gabriel Boháček

Specialista na trh s nemovitostmi - garant

Tel.: 800 10 30 10
gabriel.bohacek@rksting.cz

Financování Vám zajistí:



Vincent Hlavenka

Hypoteční makléř

Tel.: 775 941 548
vincent.hlavenka@stingfinance.cz



SREALITY.CZ

Prodej bytu 3+1 69 m² Čajkovského, Karviná - Mizerov 450 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi byt 3+1 v os. vl. na ulici Čajkovského v Karviné - Mizerově. Bytová jednotka o výměře 69 m² je situována v 1. poschodí domu, který letos projde kompletní revitalizací. V rámci revitalizace bude vybudován nový výtah. Velkými přednostmi jsou prostorné, neprůchozí pokoje, podlažní umístění a lodžie. K bytu náleží sklepní kóje a společná kočárkárna. Fond oprav je z důvodu letošní revitalizace cca 2.600,- Kč. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Neváznou na něm žádná práva třetích osob a je připraven k okamžitému prodeji. Z důvodu stěhování nejsou dostupné fotografie interiéru. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, parkování před domem. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	450 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	1 616,43 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	včetně provize a právního servisu
ID zakázky:	11276
Aktualizace:	15.03.2016
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	2. podlaží
Užitná plocha:	69 m ²
Lodžie:	✓

Sklep:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Výtah:	✓

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Mrázek Lumír

Mobil: +420 606 187 222

Email: mrazek@slezsky-dum.cz



Realitní kancelář SLEZSKÝ DŮM s.r.o.

Mendelova 2873/5a, 73301 Karviná - Hranice

<http://www.slezsky-dum.cz>

Více o společnosti »

STING

Byt 3+1, ul. Březová, Karviná - Ráj

Karviná / Ráj, okres Karviná, 320 000 Kč

+ provize + daň



Číslo zakázky

077310

Lokalita

Karviná / Ráj, okres Karviná

Užitná plocha

62 m²

Dispozice bytu

3+1

Energetická náročnost budovy

nahrazeno předložením ročního vyúčtování

Bezbariérový byt

Ne

Balkón

Ne

Garáž

Ne

Lodžie

Ne

Popis zakázky

Nabízíme k prodeji byt v os. vlastnictví 3+1 na ul. Březová v Karviné - Ráji. Byt má 62 m², samostatně uzavíratelné pokoje, dům je zateplený a má plastová okna. Kuchyně je prostorná, koupelna je v obkladech na sádkartonu. Byt se nachází ve 3. patře, v domě není výtah. Doporučujeme prohlídku



Terasa

Ne

Sklep

Ano

Typ budovy

panelová

Podlaží

4

Počet podlaží objektu

4

Celková plocha

62 m²

Stav objektu

dobry

Vlastnictví

osobní vlast.

Vybavenost domu

parkoviště

K nastěhování

30.06.2014

Plocha sklepa

2 m²

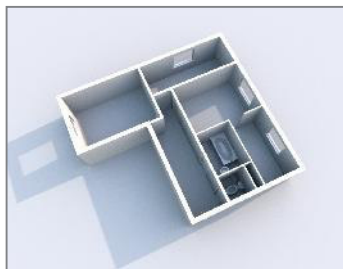
Umístění objektu

klidná část obce

Maklér: Bohdana Sulimová

Telefon: 800 10 30 10

Email: bohdana.sulimova@rksting.cz



NEJVÝHODNĚJŠÍ FINANCOVÁNÍ OD SPOLEČNOSTI

 **Max Finance**[®]
váš nový začátek

ZAJISTÍ



Vincent Hlavenka

Hypoteční maklér

Tel.: 775 941 548

vincent.hlavenka@stingfinance.cz

Volejte zdarma 800 10 30 10, www.rksting.cz

Karviná / Mizerov, okres Karviná, 499 000 Kč

Číslo zakázky

095695

Lokalita

Karviná / Mizerov, okres Karviná

Užitná plocha

75 m²

Dispozice bytu

3+1

Energetická náročnost budovy

nemusí být doloženo

Bezbariérový byt

Ne

Balkón

Ano

Garáž

Ne

Lodžie

Ano

Popis zakázky

Nabízíme Vám k prodeji družstevní byt o velikosti 75 m² a dispozici 3+1 se zasklenou lodžii. Byt se nachází na tř. Těřeškovové v Karviné Mizerově. Jedná se o byt s velkými a neprůchozími pokoji, který je v původním, ale udržovaném stavu. Dům je po celkové revitalizaci - zateplení, plastová okna, voda v plastu, nová střecha atd.. V těsné blízkosti domu je dostupná veškerá občanská vybavenost. Doporučuji Vám nezávaznou prohlídku tohoto bytu.



Terasa

Ne

Sklep

Ano

Typ budovy

panelová

Podlaží

5

Počet podlaží objektu

5

Celková plocha

75 m²

Stav objektu

velmi dobrý

Vlastnictví

družstevní

Vybavenost domu

parkoviště

Plocha lodžie

3 m²

Plocha sklepa

2 m²

Topení

ústřední - dálkové

Doprava

vlak, silnice, MHD

Elektřina

230V

Voda

dálkový vodovod

Odpad

kanalizace



Kontaktujte makléře:



Gabriel Boháček

Specialista na trh s nemovitostmi - garant

Tel.: 800 10 30 10
gabriel.bohacek@rksting.cz

Financování Vám zajistí:



Vincent Hlavenka

Hypoteční makléř

Tel.: 775 941 548
vincent.hlavenka@stingfinance.cz



SREALITY.CZ

Prodej bytu 3+1 65 m² Majakovského, Karviná - Mizerov 450 000 Kč

Prodej bytu 3+1 v družstevním vlastnictví v žádané lokalitě Karviná - Mizerov. Byt je v původním udržovaném stavu a vhodný k rekonstrukci. Možnost zprostředkování financování. Bližší informace u makléře.

Celková cena:	450 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Sklep:	2 m ²
Hypotéka:	935,77 Kč měsíčně více»	Parkování:	10
ID zakázky:	509659	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	22.03.2016	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Panelová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektrina:	230V
Vlastnictví:	Družstevní	Doprava:	MHD
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	4. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního	Vybavení:	Částečně
Užitná plocha:	65 m ²	Výtah:	×
Plocha podlahová:	65 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz



M & M reality holding
Kraťovská 1675/2, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
Více o společnosti »

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2016 11:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 24101/2014 pro Lenka Krčová, Mgr.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 6379

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Muchová Barbara Mgr., Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	835604/5126	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	2097/1	byt		byt.z.	900/10000
Vymezeno v:					
	Budova	Mizerov, č.p. 2097, byt.dům, LV 5997 na parcele 1624/61, LV 5997			
	Parcela	1624/61	zastavěná plocha a nádvoří		211m2
		1624/940	ostatní plocha	jiná plocha	47m2
		1624/942	ostatní plocha	jiná plocha	14m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 8 208 971,- Kč

z titulu škody zajištěná do výše 1 000 000,- Kč

EXPOL TRADE, s.r.o., Mlýnská 122, Jednotka: 2097/1
74242 Šenov u Nového Jičína,
RČ/IČO: 25390554

V-1561/2012-803

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.04.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 18.04.2012.

V-1561/2012-803

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 30.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2010.

V-1857/2010-803

Pro: Muchová Barbara Mgr., Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401
Karviná

RČ/IČO: 835604/5126

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2016 11:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 6379

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.03.2016 12:11:17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2016 11:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 24101/2014 pro Lenka Krčová, Mgr.

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 5997

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Chobot Kamil Ing. a Chobotová Dana, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	740630/5093 726011/5082	183/2500
SJM Chrząszcz Jan a Chrząszczová Anna, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	440624/458 485707/451	683/10000
Herman Antonín, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	491227/237	683/15000
Herman René, Svat. Čecha 1127, Nový Bohumín, 73581 Bohumín	830201/5205	683/60000
Hermanová Renáta, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	855603/5598	683/60000
Jelínek Lukáš, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	801008/5138	902/10000
Konkolski Adam, Fibichova 1594/17, Nové Město, 73506 Karviná	710622/5225	683/10000
Lasovská Nikola, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	835205/5195	229/5000
Machej Milan, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	480430/479	683/20000
Machejová Eliška, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	525218/265	683/20000
Muchová Barbara Mgr., Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	835604/5126	9/100
Nováková Šárka, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	615323/1018	83/1250
Odehnalová Eva, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	416206/707	83/1250
Priesolová Olga, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	625811/7107	664/10000
Varšányiová Zdeňka, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	626021/0550	889/10000
Wawrzyczková Jana, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	785727/5074	712/10000
Zetochová Milena, Majakovského 2097/12, Mizerov, 73401 Karviná	635519/1436	683/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

1624/61 211 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Mizerov, č.p. 2097, byt.dům

1624/940 47 ostatní plocha jiná plocha

1624/942 14 ostatní plocha jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

Mizerov, č.p. 2097 byt.dům 1624/61

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2016 11:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 5997

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
2097/1	byt	6379	byt.z.	900/10000	
Spoluvlastníci 835604/5126; Muchová Barbara Mgr.					
2097/2	byt	6314	byt.z.	902/10000	
Spoluvlastníci 801008/5138; Jelínek Lukáš					
2097/3	byt	7526	byt.z.	712/10000	
Spoluvlastníci 785727/5074; Wawrzyczková Jana					
2097/4	byt	7507	byt.z.	664/10000	
Spoluvlastníci 416206/707; Odehnalová Eva					
2097/5	byt	7670	byt.z.	683/10000	
Spoluvlastníci 710622/5225; Konkolski Adam					
2097/6	byt	7470	byt.z.	683/10000	
Spoluvlastníci 440624/458 485707/451; Chrzaszcz Jan a Chrzaszczová Anna					
2097/7	byt	7454	byt.z.	664/10000	
Spoluvlastníci 615323/1018; Nováková Šárka					
2097/8	byt	5996	byt.z.	683/10000	
Spoluvlastníci 480430/479; Machej Milan 1/2					
525218/265; Machejová Eliška 1/2					
2097/9	byt	7201	byt.z.	683/10000	
Spoluvlastníci 635519/1436; Zetochová Milena					
2097/10	byt	7226	byt.z.	664/10000	
Spoluvlastníci 625811/7107; Priesolová Olga					
2097/11	byt	7517	byt.z.	683/10000	
Spoluvlastníci 491227/237; Herman Antonín 4/6					
830201/5205; Herman René 1/6					
855603/5598; Hermanová Renáta 1/6					
2097/12	byt	7425	byt.z.	732/10000	
Spoluvlastníci 740630/5093 726011/5082; Chobot Kamil Ing. a Chobotová Dana					
2097/13	byt	7075	byt.z.	458/10000	
Spoluvlastníci 835205/5195; Lasovská Nikola					
2097/14	byt	7468	byt.z.	889/10000	
Spoluvlastníci 626021/0550; Varšányiová Zdeňka					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2016 11:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 598917 Karviná

Kat.území: 663824 Karviná-město

List vlastnictví: 5997

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Mizerov, č.p. 2097

V-2776/2001-803

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 10.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2001.

V-2776/2001-803

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

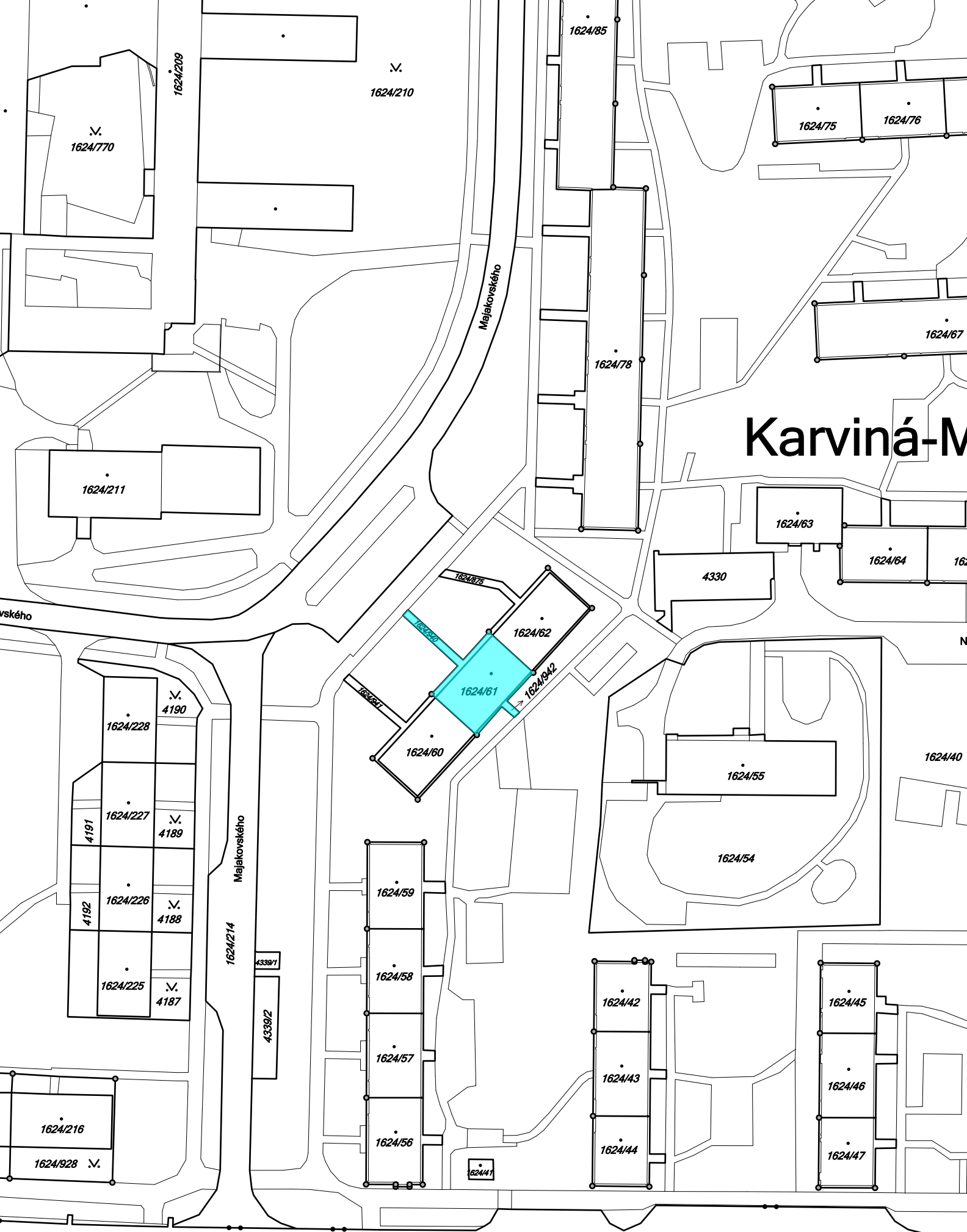
Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.03.2016 12:13:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Karviná-M

