

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 940-212/2014

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky a příslušenství za účelem konání dražby nemovitosti.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 29. 04. 2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 05. 05. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 765/9 v ulici U lesa, obec Karviná, kat. území Ráj, okres Karviná, podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 765 ve výši 740/10000 a podílu na parc. č. 501/176, 501/425 ve výši 740/10000.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 765/9 v ulici U lesa, obec Karviná
Adresa předmětu ocenění: U lesa 765/12
734 01 Karviná-Ráj
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Karviná
Katastrální území: Ráj
Počet obyvatel: 58 833
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **540,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29. 04. 2014 za přítomnosti pana Kadlece.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 02. 05. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 29. 04. 2014
- informace poskytnuté panem Kadlecem dne 29. 04. 2014
- realitní inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

Kadlec Tomáš, Sovova 844/2, Ráj, 73401 Karviná

Nemovitosti: Bytová jednotka č. 765/9 v ulici U lesa, obec Karviná, kat. území Ráj, okres Karviná, podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 765 ve výši 740/10000 a podílu na parc. č. 501/176, 501/425 ve výši 740/10000.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 765/9, umístěná v 3. podlaží bytového domu č. p. 765 v ulici U lesa, obec Karviná, kat. území Ráj, okres Karviná			
Popis bytového domu:			
	Počet nadzemních podlaží :	4	
	Počet podzemních podlaží :	1	
	Dům byl postaven v roce :	polovina 70. let 20. stol.	
	Základy :	betonové vč. izolací	
	Konstrukce :	panelová	
	Stropy :	železobetonové	
	Střecha :	sedlová	
	Krytina střechy :	lepenka	
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk	
	Společné části bytového domu:	vchod do domu, schodiště, kolárna, kočárkárna, sklad, bleskosvod	
	Rok rekonstrukce bytového domu:	2008/2014	
	Rozsah rekonstrukce bytového domu:	střecha, plastová okna, zateplení pláště, balkon / rozvody	
	Vady bytového domu :	zašlé společné prostory	
Popis bytové jednotky:			
	Dispozice bytové jednotky:	2+1	
	Podlaží bytové jednotky:	3	
	Rozměry jednotlivých místností v m2:	Pokoj	20,71 m ²
		Pokoj	13,60 m ²
		Kuchyň	6,95 m ²
		Chodba	4,10 m ²
		Koupelna	2,08 m ²
		WC	0,96 m ²
		Celkem	48,40 m ²
	Vybavení bytové jednotky:	plastová okna, žaluzie, klasická vana, splachovací toaleta, umakartové bytové jádro, ocelové zárubně, dřevěné zárubně, dřevěné dveře	
Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, rozvody plynu, svod splašek do kanalizace		
Vytápění v bytě:	dálkově		
Ohřev vody v bytě:	dálkově		
Omítky v bytě:	vápenocementové		
Podlahy v bytě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě PVC		

	Vady bytové jednotky:	kuchyňská linka chybí, zašlé omítky,
	Popis stavu bytu :	standardní byt s dobrou údržbou
Popis okolí:		
	Přístupová cesta k bytovému domu:	přístup bezproblémový po obecní cestě
	Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití, úřady
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v bezprostřední blízkosti
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (MHD, zastávka do 200 m)
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, v místě je mírně zvýšený pohyb nepřízřivých menšin a zvýšená kriminalita
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	<p>V roce 2008 byly v bytě částečně rekonstruovány podlahy, dále koupelna a WC.</p> <p>K bytu náleží sklepní kóje o ploše 4,70 m² a balkon o ploše 2,10 m².</p>	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 29.04.2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29.04.2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku, Zástavní právo smluvní	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy pozemku

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 1,000 * 0,920 = \mathbf{0,837}$$

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,-	0,837		451,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	501/176	222,00	451,98	100 339,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	501/425	86,00	451,98	38 870,28
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					139 209,84

Pozemky - zjištěná cena = **139 209,84 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	139 209,84Kč
		<u>139 209,84 Kč</u>

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **139 209,84 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karviná
Stáří stavby:	40 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	13 177,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Bytová jednotka:	48,40 *	1,00 =	48,40 m ²
Balkon:	2,10 *	0,17 =	0,36 m ²
Sklepní kóje:	4,70 *	0,10 =	0,47 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			49,23 m ²

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 nevymenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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 - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,720}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Rozhodnutí o úpadku, Zástavní právo smluvní	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy pozemku

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 13\,177,- \text{ Kč/m}^2 * 0,720 = 9\,487,44 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 49,23 \text{ m}^2 * 9\,487,44 \text{ Kč/m}^2 * 0,910 * 0,920 = 391\,028,22 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{391\,028,22 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 139 209,84 Kč

Spoluvlastnický podíl: 740 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$139\,209,84 \text{ Kč} * 740 / 10\,000 = 10\,301,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 10\,301,53 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka - zjištěná cena} = \mathbf{401\,329,75 \text{ Kč}}$$

II) ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 765/9 v ulici U lesa, obec Karviná
(Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 765/9 v ulici U lesa, obec Karviná	48,40 m ²	po částečné rekonstrukci (podlahy, koupelna, WC), udržovaný stav	panelová, zateplená	3. podlaží, sklep, balkon, bez k. linky
1	Kosmonautů, Karviná	54 m ²	po částečné rekonstrukci (podlahy, KL), dobrý stav	panelová, zateplená	4. podlaží, sklep, balkon
2	U Lesa, Karviná	56 m ²	po celkové rekonstrukci, velmi dobrý stav	panelová, zateplená	3. podlaží, sklep, lodžie
3	Ciolkovského, Karviná	54 m ²	po částečné rekonstrukci (podlahy, KL, koupelna, WC), dobrý stav	panelová, zateplená	1. podlaží, sklep

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	390 000	0,90	351000	1,06	0,93	0,98	1,00	1,08	1,01	1,05	333 079
2	499 000	0,90	449100	1,08	1,09	1,12	1,00	1,09	1,00	1,44	312 499
3	449 000	0,90	404100	1,06	1,08	1,08	1,00	1,03	1,00	1,27	317 321

Celkem průměr	320 966
Minimum	312 499
Maximum	333 079
Směrodatná výběrová odchylka - s	10 763
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	310 203
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	331 730
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

320.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

401 329,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

401 329,80 Kč

Celkem

401 329,80 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

320 000,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

370.000,-Kč

Slovy: Třistasedmdesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Bc. Tomáš Doležal

V Praze, dne 05. 05. 2014

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 940-212/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	765/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 765
Katastrální území:	Ráj [663981]
Číslo LV:	4165
Podíl na společných částech:	740/10000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kadlec Tomáš, Sovova 844/2, Ráj, 73401 Karviná	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	501/176
Obec:	Karviná [598917]
Katastrální území:	Ráj [663981]
Číslo LV:	2021
Výměra [m ²]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 765

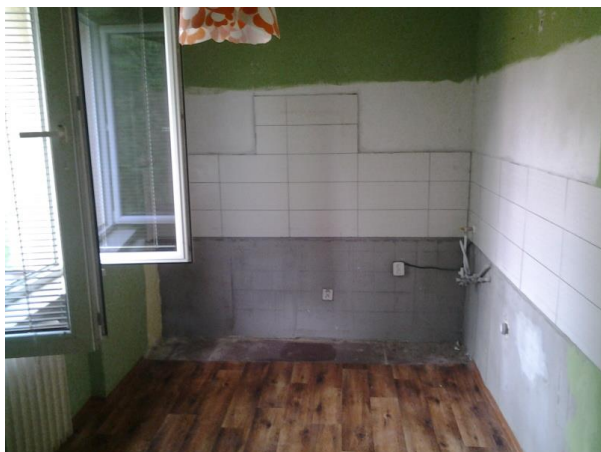
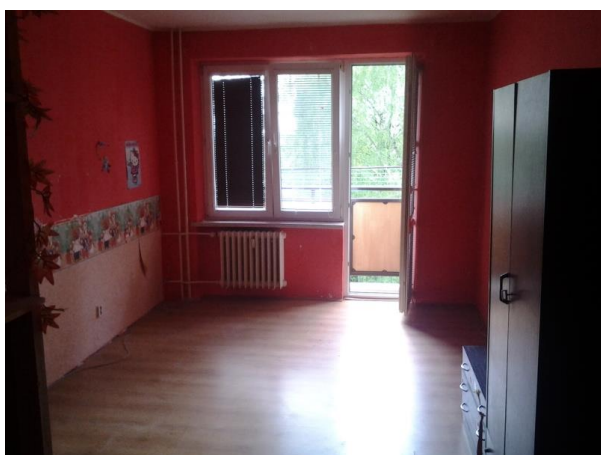


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	501/425
Obec:	Karviná [598917]
Katastrální území:	Ráj [663981]
Číslo LV:	2021
Výměra [m ²]:	86
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej, byt 2+1, 54 m²

Celková cena:	390 000 Kč za nemovitost	
Poznámka k ceně:	včetně provize a právního servisu	
Adresa:	Kosmonautů, Karviná - Ráj	
Datum aktualizace:	17.04.2014	
ID zakázky:	101AN1000388	
Budova:	Panelová	
Stav objektu:	Velmi dobrý	
Vlastnictví:	Osobní	
Umístění objektu:	Centrum obce	
Podlaží počet:	4 včetně 1 podzemního	
Podlaží umístění:	4. podlaží	
Plocha užitná:	54 m ²	
Plocha podlahová:	54 m ²	
Balkón:	2 m ²	
Sklep:	2 m ²	
Parkovací stání:	Ano	
Voda:	Dálkový vodovod	
Plyn:	Plynovod	
Odpad:	Veřejná kanalizace	
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize	
Elektřina:	230V	
Doprava:	MHD, Autobus	
Popis:	Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví na ulici Kosmonautů v Karviné - Ráji. Byt se nachází ve 3. patře domu po kompletní revitalizaci. K bytu náleží balkon a sklepní kóje. V bytě jsou položeny nové plovoucí podlahy, v kuchyni je nová kuchyňská linka. Nízké náklady na bydlení. Veškerá občanská vybavenost v místě. Zdarma možnost zajištění financování.	
Sdílet:	    Nahlásit chybu Vytisknout	



Prodej, byt 2+1, 56 m²

Celková cena:	499 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	U Lesa, Karviná - Ráj
Datum aktualizace:	29.04.2014
ID zakázky:	54866
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	4
Podlaží umístění:	3. podlaží
Plocha užitná:	56 m ²
Lodžie:	4 m ²
Sklep:	2 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody, Ostatní
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová

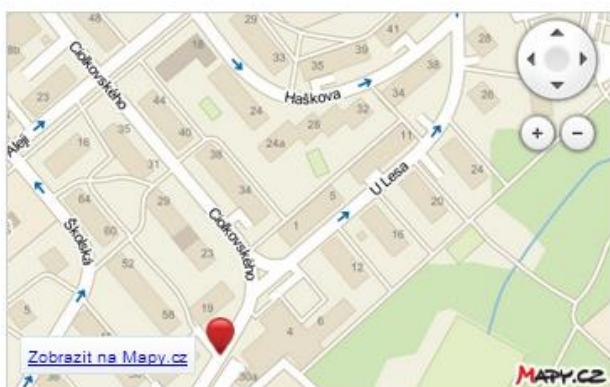
Popis:
Nabízíme Vám k prodeji byt v osobním vlastnictví 2+1 se zasklenou lodžií na ul. U lesa v Karviné - Ráji. Byt se nachází v domě po kompletní revitalizaci s plastovými okny. Má bezpečnostní vstupní dveře. Nachází se ve 3. p. v klidné lokalitě nedaleko centra města. Součástí bytu je kuchyňská linka včetně plynového sporáku a elektrické trouby. V přední se nacházejí vestavěné skříně. Nízké náklady na bydlení. K bytu náleží sklepní koje 2m². V blízkém okolí veškerá občanská dostupnost (škola, školka, lesopark).

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



[Zvětšit obrázek](#)



[Zobrazit na Mapy.cz](#)

Prodej, byt 2+1, 54 m²

Celková cena:	449 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	Ciolkovského, Karviná - Ráj
Datum aktualizace:	26.04.2014
ID zakázky:	387008
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	5 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	1. podlaží
Plocha užitná:	54 m ²
Plocha podlahová:	54 m ²
Sklep:	2 m ²
Parkovací stání:	10x
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektrina:	230V
Doprava:	MHD
Zařízeno:	Částečně

Popis:
Prodej bytu 2+1 v osob.vlastnictví v žádané lokalitě Karviná-Ráj. V bytě plast.okna, nová kuchyň.linka, vestavné skříně, v koupelně a WC obklady a dlažba, bezpeč. dveře, snížený strop v pokoji,žaluzie. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí v domě po celkové revitalizaci a je situován na 2 svět.strany, na podlaží pouze 2 byt.jednotky, v blízkosti 2 mateř.školy, 2 zdrav. střediska, MHD i základ. škola.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)