

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 24-2764/10

Typ nemovitosti :	1.15 Nebytový prostor - garáž				
Předmět ocenění :	Nebytová jednotka č. 519/13 - garáž v domě č.p. 519 na pozemku parc.č. 499/69 a spoluvlastnický podíl na budově č.p. 519 a pozemcích parc.č. 499/69, 499/125 a 599/126 o velikosti 546/10000.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Karviná	Poč. obyv.:	65585
Kat. území :	Ráj	Ulice :	Březová	č.p. :	519
L.V.č. :	4198				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Karviná, Fryštátská 72/1, Karviná - Fryštát 733 24,				
Spoluvlast. podíl	546/10000				

Fotodokumentace:



Rizika

Nejsou.

Obvyklá cena současná:

Kč

215 000

Vyhodnocení kupní smlouvy

Nebytová jednotka č. 519/13 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 17.9.2001.

Poznámka

Nebytová jednotka č. 519/13, je umístěna v 1.PP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 519 na ul. Březová, v Karviné - Ráji. Dům se nachází v sídlištní zástavbě obytných domů, při místní jednosměrné komunikaci, ul. Březové. Oceňovaná nebytová jednotka slouží jako garáž o rozměrech 8,8 x 4,9 m, průjezdná výška vrat je 2,03 m. Nebytová jednotka je napojena na elektoro 220/380 V. Garáž je vytápěna ÚT z centrálního zdroje, navíc nepřímo ze sekundárních rozvodů tepla a teplé užitkové vody, které procházejí touto nebytovou jednotkou. V jednotce jsou vyměněna nová plastová okna, betonová podlaha a plechová vrata. Jednotkou prochází také rozvody vody (studené i teplé). V domě není výtah. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích o velikosti 546/10000. Dle odstupných informací byl dům postaven v roce 1963 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a bez viditelných závad.

Přílohy : Výpis z katastru nem. LV č. 5132 , geometrický plán ze dne 9.1.2010

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.: 1397-1129/2000 ze dne 9.1.2010
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 17.9.2001
místní šetření provedené dne 10.2.2010 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Nebytová jednotka č. 519/13 se nachází v 1.PP obytného panelového domu č.p. 519, na ul. Březová (č.or. 32), v Karviné - Ráji. 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. Březová), 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.

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 břizolitu	100
stropy	železobetonové s rovným podhled.	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štukové	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové se stupni s PVC	0

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová s izolačními dvojskly	100	rozvod vody	není proveden	0
vrata	plechová	100	rozvod plynu	není proveden	0
podlaha garáže	betonová mazanina	100	elektroinstalace	světelná	100
vytápění	není provedeno	0			

Informace o umístění nebytové jednotky - garáže

Velikost jednotky:	43,12 m ²	Kategorie jednotky:	II.
Podlaží:	I.PP	Orientace vrat:	západ
		Výtah:	ne
Mimořádná vybava:		Rozestavěnost	0 %

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

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**5 000**

© 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)	221 272 Kč	
Procento opotřebení	47 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	410 290 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 3 818 Kč	
Cena za m² pozemku	230 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	215 600 Kč	
Obvyklá cena	215 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	24 - 2764/10	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 24-2764/10 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