

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 49-3386/12

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1878/18 v budově č.p. 1878 na pozemku parc.č. 3654/3 a spoluvlastnický podíl o velikosti 832/33588 na společných částech budovy č.p. 1878 a pozemku pod stavbou parc.č. 3654/3.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyvv.:	306 006
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Zdeňka Štěpánka	č.p. :	1878
L.V.č. :	8105, 3088				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Moravská Ostrava - svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městský obvod Poruba, Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba				
Spoluvlast. podíl	832/33588				

### Fotodokumentace:



### Rizika

Nejsou.

### Obvyklá cena současná:

Kč

1 000 000

### Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 1878/18 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 6.4.1998.

### Poznámka

Bytová jednotka je umístěna v 5.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 1878, na ul. Zdeňka Štěpánka, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům se nachází jako samostatně stojící v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, chodbu, komoru, koupelnu, WC, dvě lodžie a sklepní kóji. Kuchyňská linka je původní, soc. zázemí je situované v původním umakartovém jádru. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu, plyn, kanalizaci a CZT. Vybavení bytu je standardní v původním stavu. V domě jsou dva nově osazené výtahy (2008). K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 832/33588. Dům byl postaven v roce 1974, v roce 2000 bylo provedeno zateplení domu, vč. fasády, v roce 2005 byla provedena rekonstrukce svislých rozvodů TUV, SV a cirkulace, svislých rozvodů kanalizace, ležatých rozvodů vody a požární vody, v roce 2008 byla provedena výměna výtahu, výměna oken, zasklení lodžií, oprava střechy a nově provedena izolace proti zemní vlhkosti a v roce 2009 byla provedena modernizace anténních systémů. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad.

Přílohy : Výpisy z katastru nem. LV č. 8015, 3088 kopie katastrální mapy 12.3.2012

Vypracoval : Ing.František Vlček, licence č. 0536 Dne : 15.3.2012

<b>Podklady pro ocenění</b>
výpisy z katastru nemovitostí ze dne 20.2.2012 kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 12.3.2012 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 6.4.1998 kopie znaleckého posudku č. 12887-167/11 vyhotovený Jaromírem Kleinem, ze dne 15.5.2011 místní šetření provedené dne 13.3.2012 (fotodokumentace)

<b>Umístění v lokalitě</b>
Bytová jednotka se nachází v 5.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 1878, na ul. Zdeňka Štěpánka (č.or. 2), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okres Ostrava-město. Dům je umístěn v průměrně atraktivní lokalitě, v sídlištní zástavbě obytných panelových domů. Městský obvod Poruba je z hlediska bydlení velmi žádaným na trhu s byty v Ostravě. Napojení na strategickou komunikaci ul. Opavskou je ve vzdálenosti 1,3 km. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 200 m na komunikaci ul. 17.listopadu. Dům je situován ve vzdálenosti 3,1 km od Úřadu městského obvodu Ostrava - Poruba. Ve vzdálenosti cca 2,1 km je nově vystavěn hypermarket Globus. Veškeré obchody, služby a infrastruktura jsou v dosahu MHD. Dopravní spojení do centra města Ostravy je dobré, ve vzdálenosti cca 15 min. autem a 20-25 min. hromadnou dopravou.

<b>Popis provedení budovy</b>					
Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	asfalt. pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	izolace proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	panelové	100	vnější úpr. povrchů	zateplení s fasádní omítkou	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

<b>Popis vybavení</b>					
	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová s izolačními skly	100	rozvod vody	studené	100
dveře	plně hladké i prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	kuch. linka, plyn. sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

<b>Výčet místností a příslušenství</b>					
kuchyně	11,40 m <sup>2</sup>	chodba	15,40 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	19,90 m <sup>2</sup>	komora	4,00 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	15,30 m <sup>2</sup>	sklep	1,00 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	12,60 m <sup>2</sup>	lodžie č. 1	3,50 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
koupelna	2,60 m <sup>2</sup>	lodžie č. 2	3,60 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha celkem:</b>		<b>90,30</b> (z toho <b>7,10 m<sup>2</sup></b> je plocha lodžií a <b>1,00m<sup>2</sup></b> je plocha sklepní kóje)			<b>m<sup>2</sup></b>

<b>Informace o umístění bytu resp. garáže</b>							
Velikost bytu:	3 + 1			Kategorie bytu:	I.		
Podlaží:	5.NP	Orientace oken:	jih a západ	Výtah:	ano	Rozestavěnost	0 %
Mimořádná výbava:	vestavěná skříň v komoře						
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu						

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	38	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2000 bylo provedeno zateplení domu, vč. fasády,	stáří:	12	Roků
	- v roce 2005 byla provedena rekonstrukce svislých rozvodů TUV, SV a cirkulace, svislých rozvodů kanalizace, ležatých rozvodů vody a požární vody,		7	
	- v roce 2008 byla provedena výměna výtahu, výměna oken, zasklení lodžií, oprava střechy a nově provedena izolace proti zemní vlhkosti		4	
	- v roce 2009 byla provedena modernizace anténních systémů		3	
Opotřebení			35	%

<b>Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH</b>	<b>12 000</b>
--	---------------

**1. srovnatelná nemovitost**

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (75 m<sup>2</sup>) v panelovém obytném domě na ul. Zdeňka Štěpánka, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město, byt je po rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, lepšího stavu i vybavení, menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukci – 950 000,- Kč, užitná plocha 75 m<sup>2</sup>, srovnatelná hodnota – 12 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

**2. srovnatelná nemovitost**

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (79 m<sup>2</sup>) v panelovém obytném domě při ul. Oty Synka, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město, byt je v původním stavu, vyžadující rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné atraktivní lokalitě, srovnatelného stavu a mírně menší výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukci – 1 020 000,- Kč, užitná plocha 79 m<sup>2</sup>, srovnatelná hodnota – 12 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

**3. srovnatelná nemovitost**

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (70 m<sup>2</sup>) v panelovém obytném domě na nám. Václava Vacka, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město, byt je v původním stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobně atraktivní lokalitě, je srovnatelného stavu a menší výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukci – 1 050 000,- Kč, užitná plocha 70 m<sup>2</sup>, srovnatelná hodnota – 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Vyhodnocení**

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu. Vzhledem ke srovnatelným nemovitostem se nachází ve srovnatelně atraktivnější lokalitě, s dobrým dopravním napojením. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka je umístěna na vlastním pozemku.

**Při stanovení srovnávací hodnoty v současném stavu bytu uvažují s obvyklou cenou ve výši 12 000,- Kč za m<sup>2</sup> obytné podlahové plochy (83,20 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (stavby)</b>	931 672 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	35 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	1 425 015 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 412 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	500 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	998 400 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 000 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	49-3386/12	15.3.2012

### 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 49-3386/12 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 15.3.2012