

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 35-3590/13

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1672/60 v budově č.p. 1672 na pozemku parc.č. 3609/19 a spoluvlastnický podíl o velikosti 6611/379444 na společných částech budovy č.p. 1672 a pozemku pod stavbou parc.č. 3609/19.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	303 609
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	náměstí Václava Vacka	č.p. :	1672
L.V.č. :	16330, 16331				
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	6611/379444

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč 480 000
----------------------	-------------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 1672/60 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 13.12.2011.

Jednotka je umístěna v 11.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 1672, na ul. Náměstí Václava Vacka, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je s výtahem a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, balkon a sklep. Byt je v původním udržovaném stavu s provedenými drobnými úpravami. V koupelně se nachází rohový sprchový kout a umyvadlo, v kuchyni chybí kuchyňská linka a není instalován plynový sporák. Podlahy obytných místností jsou parketové a PVC, v kuchyni, v předsíni a sociálním zázemí je keramická dlažba. Okna jsou původní dřevěná, dveře rovněž původní, vstupní dveře jsou z vnitřní strany čalouněny. V kuchyni a koupelně jsou keramické obklady stěn, v pokojích, části kuchyně a předsíni je na stěnách obložení z dřevěných palubek. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc.č. 3609/19 o velikosti 6611/379444. Dům byl postaven v roce 1975, v roce 2009 byla provedena rekonstrukce střechy. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Vypracoval :	Ing. Vlček František, licence č. 0536 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: vlcek@odhady-nemovitosti.cz , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	12.2.2013
--------------	--	-------	-----------

Počet stran textu	4	Počet příloh	5
-------------------	---	--------------	---

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 21.1.2013
 zákres katastrální mapy v měřítku 1:1000
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 13.12.2011
 místní šetření provedené dne 24.1.2013 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna v 11.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 1672, na náměstí Václava Vacka (č.or. 13), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okres Ostrava-město. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci Poruby, v zástavbě obytných domů. Městský obvod Poruba je z hlediska bydlení žádaným na trhu s byty v Ostravě. Napojení na komunikaci ul. 17. listopadu je ve vzdálenosti cca 350 m. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 400 m. Dům je situován ve vzdálenosti cca 3 km od Úřadu městského obvodu Ostrava-Poruba. 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.

Popis provedení budovy

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	břízolitová	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	původní dřevěná	100	rozvod vody	studené	100
dveře	hladké i prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety, PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	keramická dlažba	100	vybav. kuchyně	není	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprchový kout a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

kuchyně	11,49 m ²	koupelna	3,04 m ²		m ²
pokoj	17,99 m ²	WC	0,98 m ²		m ²
pokoj	12,51 m ²	balkon	3,74 m ²		m ²
pokoj	8,81 m ²	sklep	0,98 m ²		m ²
předsíň	10,31 m ²				m ²
Podlahová plocha celkem:	69,85	(z toho 3,74 m ² je plocha balkonu a 0,98 m ² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:	66,11	(z toho 0,98 m ² je plocha sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	11. NP	Počet NP celkem:	13
Výtah:	ano	Orientace oken:	jih a západ
		Velikost bytu	3 + 1
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	podprůměrný (4)	stáří:	38	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2009 byla provedena rekonstrukce střechy		4	
Opotřebení			48	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**7 300**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (63 m²) v panelovém obytném domě na ul. Badatelů, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci, dům je po kompletní rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v podobné lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 640 000,- Kč, užitná plocha 65 m², srovnávací hodnota – 9 800,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (68 m²) v panelovém obytném domě na ul. Bedrnova, ve městě Ostrava, části Zábřeh, okrese Ostrava-město. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci, dům je po částečné rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení a podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 519 000,- Kč, užitná plocha 70 m², srovnávací hodnota – 7 400,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (66 m²) v panelovém obytném domě na ul. Podroužkova, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci, dům je po kompletní revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení a podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 590 000,- Kč, užitná plocha 68 m², srovnávací hodnota – 8 600,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu obdobné. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je oproti srovnávacím nemovitostem v horším stavebně-technickém stavu (je prováděna pouze záchovná údržba).

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 7 300,- Kč/m² užitné plochy (66,11 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	642 600 Kč	
Procento opotřebení	48 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 214 940 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 761 Kč	
Cena za m² pozemku	560 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	482 600 Kč	
Obvyklá cena	480 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	35-3590/13	12.2.2013

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 35-3590/13 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 12.2.2013