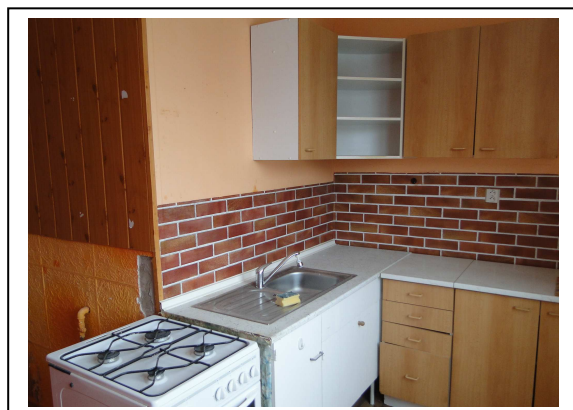


## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 33-3588/13

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 4403/17 v budově č.p. 4403 na pozemku parc.č. 4408/60 a spoluvlastnický podíl o velikosti 3766/105806 na společných částech budovy č.p. 4403 a pozemku pod stavbou parc.č. 4408/60.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	303 609
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Slavíkova	č.p. :	4403
L.V.č. :	16336, 16337				
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	3766/105806				

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena:</b>	<b>Kč</b>	<b>330 000</b>
----------------------	-----------	----------------

### Poznámka

Bytová jednotka č. 4403/17 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 21.12.2011.

Jednotka je umístěna v 6.NP šestipodlažního obytného panelového domu č.p. 4403, na ul. Slavíkova, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je s výtahem a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a sklepní box. Byt je v původním udržovaném stavu, s provedenými drobnými úpravami. Bytové jádro je umakartové, v koupelně se nachází plechová smaltovaná vana bez umyvadla. Část umakartového jádra byla přemístěna z důvodu rozšíření koupelny s možností umístění vany. V kuchyni je zachovalá kuchyňská linka a je instalován plynový sporák s elektrickou troubou. Podlaha v obytné místnosti je kryta PVC, v předsíni, koupelně a WC je keramická dlažba, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha. Okna jsou plastová, dveře jsou původní plné. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, v současné době je elektroměr a plynoměr demontován.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 3766/105806. Dům byl postaven v roce 1978, v roce 2005 proběhla rekonstrukce rozvodů vody a plynu, v r. 2008 výměna vstupu a v r.2010 byla osazena nová plastová okna. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Vypracoval :	Ing. Vlček František, licence č. 0536 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: <a href="mailto:vlcek@odhady-nemovitosti.cz">vlcek@odhady-nemovitosti.cz</a> , 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  
 zakres katastrální mapy v měřítku 1:1000  
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 21.12.2011  
 místní šetření provedené dne 23.1.2013 (fotodokumentace)

**Umístění v lokalitě**

Bytová jednotka se nachází v 6.NP šestipodlažního obytného panelového domu č.p. 4403, na ul. Slavíkova (č.or. 37), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okrese Ostrava-město. Dům je umístěn v poměrně atraktivní lokalitě v rámci Poruby, v zástavbě obytných panelových domů. Městský obvod Poruba je z hlediska bydlení žádaným na trhu s byty v Ostravě. Napojení na strategickou komunikaci ul. Opavskou je ve vzdálenosti cca 500 m. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 250 m na komunikaci ul. 17. listopadu. Dům je situován ve vzdálenosti 2,4 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	100

**Popis vybavení**

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	původní hladké	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	keramická dlažba, laminátová plovoucí	100	vybav. kuchyně	kuch.linka, sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

**Výčet místností a příslušenství**

kuchyně	10,05 m <sup>2</sup>	sklepní box	1,34 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	19,09 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
předsíň	2,91 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
koupelna	4,61 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>	<b>39,00</b>	(z toho 1,34 m <sup>2</sup> je plocha sklepního boxu)			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>	<b>37,66</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

**Informace o umístění bytu**

Byt se nachází v:	6. NP	Počet NP celkem:	6
Výtah:	ano	Orientace oken:	jihovýchod
		Velikost bytu	1 + 1
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	35	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2005 byly provedeny nové rozvody vody a plynu, - v roce 2008 byla provedena výměna vstupu - v roce 2010 byla osazena nová plastová okna		8 5 3	
Opotřebení			41	%

**Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH****8 800**

## Srovnávací metoda

### 1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1 (40 m<sup>2</sup>) v panelovém obytném domě na ul. Jasmínova, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v podobné lokalitě, je podobného stavu i vybavení, podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 360 000,- Kč, užitná plocha 40 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1 (38 m<sup>2</sup>) v panelovém obytném domě na ul. Josefa Kotase, ve městě Ostrava, části Hrabůvka, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po celkové revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v mírně horší lokalitě, je podobného stavu i vybavení, stejné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 336 000,- Kč, užitná plocha 38 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 8 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1 (36 m<sup>2</sup>) v panelovém obytném domě na náměstí Družby, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po kompletní revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v podobné lokalitě, je mírně stavu i vybavení, podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 380 000,- Kč, užitná plocha 38 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 10 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním udržovaném stavu, s provedenými drobnými úpravami. Vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu podobné. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelné lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je oproti srovnávacím nemovitostem v mírně horším stavebně-technickém stavu (je prováděna pouze záchovná údržba). Nevýhodou oceňovaného bytu je jeho umístění v 6.NP, kdy v minulosti do bytu zatékalo, (nyní již opraveno).

**Při stanovení srovnávací hodnoty uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 8 800,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (37,66 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)</b>	431 880 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	41 %	
<b>Reprodukční cena (cena nemovitosti bez opotřebení)</b>	726 390 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 591 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	500 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	331 410 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>330 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	33-3588/13	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 33-3588/13 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