

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 36-3836/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1998/11 v budově č.p. 1998 na pozemku parc.č. 3751/52 a spoluvlastnický podíl o velikosti 3900/75177 na společných částech budovy č.p. 1998 a pozemku pod stavbou parc.č. 3751/52.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Otakara Jeremiáše	č.p. :	1998
L.V.č. :	16338, 16339				
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	3900/75177				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		Kč	350 000
----------------------	--	-----------	----------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 1998/11 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 8.12.2011.

Jednotka je umístěna ve 4.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 1998, na ul. Otakara Jeremiáše, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je bez výtahu a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a sklep. Byt je v původním stavu bez rekonstrukcí, strop v obytné místnosti vykazuje známky dřívějšího zatečení. Bytové jádro je umakartové, v koupelně se nachází sprchový kout se smaltovanou vaničkou a umyvadlo, v kuchyni je kuchyňská linka a nový plynový sporák. Podlahy ve všech místnostech jsou kryté PVC. Okna jsou původní dřevěná, dveře rovněž původní plně či prosklené. 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 o velikosti 3900/75177. Dům byl postaven v roce 1977, v roce 2003 byla provedena rekonstrukce střechy a v roce 2005 výměna rozvodů vody. 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 :	3.3.2014
--------------	--	-------	----------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 3.2.2014
 zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 8.12.2011
 místní šetření provedené dne 30.1.2014 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 4.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 1998, na ul. Otakara Jeremiáše (č.or. 25), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okres Ostrava-město. Dům je umístěn v 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 450 m. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 300 m na komunikaci ul. Bedřicha Nikodéma nebo ul. Průběžná. Dům je situován ve vzdálenosti 3,3 km od Úřadu městského obvodu Ostrava-Poruba. Ve vzdálenosti cca 800 m 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.

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	břizolitová	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá	100	schodiště	teraco	100

Popis vybavení

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

Výčet místností a příslušenství

kuchyně	10,04 m ²	koupelna	2,05 m ²		m ²
pokoj	19,06 m ²	sklep	1,45 m ²		m ²
předsíň	5,42 m ²				m ²
WC	0,98 m ²				m ²
Podlahová plocha celkem:	39,00	(z toho 1,45 m ² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:	39,00	(z toho 1,45 m ² je plocha sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	4. NP	Počet NP celkem:	4
Výtah:	ne	Orientace oken:	jih
		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:	37 Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2003 byla provedena rekonstrukce střechy		11
	- v roce 2005 byly provedeny nové rozvody vody		9
Opotřebení			46 %

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**9 000**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1 v panelovém obytném domě na ul. Vietnamská, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v méně atraktivní lokalitě, je lepšího stavu i vybavení, stejné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 383 000,- Kč, užitná plocha 39 m², srovnávací hodnota – 9 800,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1 v cihlovém obytném domě na Havlíčkovém náměstí, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v mírně lepší lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 416 000,- Kč, užitná plocha 44 m², srovnávací hodnota – 9 450,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1 v panelovém obytném domě na ul. Volgogradská, ve městě Ostrava, části Zábřeh, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po kompletní revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v mírně horší lokalitě, je obdobného stavu i vybavení, obdobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 324 000,- Kč, užitná plocha 38 m², srovnávací hodnota – 8 500,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu obdobné či mírně horší. 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 9 000,- Kč/m² užitné plochy (39,00 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	379 350 Kč	
Procento opotřebení	46 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	694 680 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 6 303 Kč	
Cena za m² pozemku	500 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	351 000 Kč	
Obvyklá cena	350 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	36-3836/14	3.3.2014

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 36-3836/14 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 3.3.2014