

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 33-3833/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1629/8 v budově č.p. 1629 na pozemku parc.č. 3518 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5058/146100 na společných částech budovy č.p. 1629 a pozemku pod stavbou parc.č. 3518.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Aleše Hrdličky	č.p. :	1629
L.V.č. :	16346, 16347				
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	5058/146100				

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena:</b>	<b>Kč</b>	<b>450 000</b>
----------------------	-----------	----------------

<b>Poznámka</b>
<p>Bytová jednotka č. 1629/8 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 15.12.2011.</p> <p>Jednotka je umístěna v 3.NP osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 1629, na ul. Aleše Hrdličky, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je s výtahem a nachází se v zástavbě obytných domů.</p> <p>Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a sklep. Byt je v původním stavu. Bytové jádro je umakartové, v koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák. Podlahy v obytných místnostech jsou parketové, v kuchyni, předsíni a soc.zázemí je PVC. Okna jsou původní dřevěná, dveře jsou původní hladké či prosklené. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci.</p> <p>K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 5058/146100. Dům byl postaven v roce 1968, v roce 2005 byly provedeny nové rozvody vody a v roce 2010 byla provedena rekonstrukce střechy. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu.</p>

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 :	28.2.2014
--------------	--	-------	-----------

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

**Podklady pro ocenění**

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 3.2.2014  
 zákres katastrální mapy v měřítku 1:1000  
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 15.12.2011  
 místní šetření provedené dne 30.1.2014 (fotodokumentace)

**Umístění v lokalitě**

Bytová jednotka se nachází v 3.NP osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 1629, na ul. Aleše Hrdličky (č.or. 10), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okrese 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 komunikaci ul. Martinovskou je ve vzdálenosti cca 200 m, kde se také nachází stanice MHD (tramvaj, autobus). Dům je situován ve vzdálenosti 4,5 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	teraco	100

**Popis vybavení**

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

**Výčet místností a příslušenství**

kuchyň	8,94 m <sup>2</sup>	WC	0,95 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	14,32 m <sup>2</sup>	sklep	1,50 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	18,09 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
předsíň	4,68 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
koupelna	2,10 m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>	<b>50,58</b>	(z toho 1,50 m <sup>2</sup> je plocha sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>	<b>50,58</b>	(z toho 1,50 m <sup>2</sup> je plocha sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>

**Informace o umístění bytu**

Byt se nachází v:	3. NP	Počet NP celkem:	8
Výtah:	ano	Orientace oken:	západ a východ
		Velikost bytu	2 + 1
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	46	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2005 byly provedeny nové rozvody vody - v roce 2010 byla provedena rekonstrukce střechy		9 4	
Opotřebení			51	%

**Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH****9 000**

## Srovnávací metoda

### 1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Jasmínova, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení a mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 535 000,- Kč, užitná plocha 56 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 550,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v cihlovém obytném domě na ul. Karla Pokorného, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, obdobného stavu a vybavení, mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 450 000,- Kč, užitná plocha 54 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 8 350,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v obytném domě na náměstí Družby, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami, dům je po celkové revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobně atraktivní lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 509 000,- Kč, užitná plocha 53 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 600,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 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 srovnatelné lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je oproti srovnávacím nemovitostem v mírně horším stavebně-technickém stavu (je prováděna pouze zachovná údržba).

**Při stanovení srovnávací hodnoty uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 9 000,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (50,58 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)</b>	489 890 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	51 %	
<b>Reprodukční cena (cena nemovitosti bez opotřebení)</b>	993 350 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 137 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	500 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	455 220 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>450 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	33-3833/14	28.2.2014

## 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 33-3833/14 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 28.2.2014