

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 72-3872/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Nebytová jednotka č. 3065/901 v budově č.p. 3065 na pozemku parc.č. 2727/6 a spoluvlastnický podíl o velikosti 6880/263785 na společných částech budovy č.p. 3065 a pozemku pod stavbou parc.č. 2727/6.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Moravská Ostrava	Ulice :	Zelená	č.p. :	3065
L.V.č. :	5305, 5306				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, 702 00 Moravská Ostrava - svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce: Městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 29 Moravská Ostrava				
Spoluvlast. podíl	6880/263785				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč	340 000
----------------------	-----------	----------------

Poznámka

Nebytová jednotka č. 3065/901 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 13.3.2002.

Jednotka je umístěna v 1.PP devítipodlažního řadového panelového domu č.p. 3065, na ul. Zelená, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava. Dům je určen pro občanskou vybavenost a bydlení, ve spodních podlažích se nachází nebytové prostory pro obchod a služby, v dalších podlažích jsou byty. Dům č.p. 3065 tvoří jeden dilatační celek a má celkem 34 bytů a 4 nebytové prostory. Dům se nachází v dosahu centra města. V domě je výtah.

Vstup do jednotky je ze společných prostor chodby několika nebytových jednotek. Vchod je z úrovně 1.NP pasáže domu.

Oceňovaná nebytová jednotka má jednu místnost, šatnu, úklidovou místnost, WC a umývárnu se sprchou. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, dveře jsou původní hladké, omítky vápenné, v sociálním zázemí jsou keramické obklady. Jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu a kanalizaci.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 6880/263785. Dům byl postaven v roce 1990 a ke dni ocenění 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 :	14.4.2014
--------------	--	-------	-----------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 26.3.2014
 zákres katastrální mapy
 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 13.3.2002
 místní šetření provedené dne 4.4.2014 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Nebytová jednotka se nachází v 1. PP devítipodlažního řadového panelového domu č.p. 3065, na ul. Zelená, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, v zástavbě obytných panelových domů a budov občanské vybavenosti. Dům je dobře dostupný, v dosahu centra města, stanice MHD (tramvaj, autobus) se nachází v docházkové vzdálenosti cca 300 m, napojení na komunikaci ul. 28. října je ve vzdálenosti cca 200 m. Ve vzdálenosti cca 500 m je situováno obchodní a nákupní centrum Forum Nová Karolina, ve vzdálenosti cca 1,5 km se nachází historické centrum města.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	betonové	100	střešní krytina	asfaltové pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	izolace proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	panelové	100	vnější úpr. povrchů	vápenná omítka	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	dřevěná	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	hladké náplňové	100	rozvod plynu	není	0
podlahy obyt. místn.		0	zdroj teplé vody	centrální ohřev	100
podlahy nebyt. místn.	dlažba	100	vybav. kuchyně	není	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprch. kout a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

místnost	53,80 m ²	umývárna se sprchou	3,50 m ²		m ²
šatna	8,00 m ²	úklidová místnost	2,10 m ²		m ²
WC	1,40 m ²				m ²
Užitná plocha celkem:		68,80			m²

Informace o umístění nebytové jednotky

Jednotka se nachází v:	1. PP	Počet NP celkem:	9
Výtah:	ano		
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	24	Roků
Revitalizace domu:	- výměna oken, fasáda, rozvody vody		8	
	- oprava vchodových vstupů, instalace domácích telefonů		6	
	- rekonstrukce výtahu		4	
	- oprava sklepních prostor		1	
Opotřebení			40	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**5 000**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o nebytovou jednotku v přízemí panelového domu o velikosti 67 m², při ul. Josefa Brabce, ve městě Ostrava, části Fifejdy, okrese Ostrava-město. Jednotka má 3 místnosti, halu, sociální zázemí a kuchyň. Srovnávací nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě, je obdobné výměry podlahových ploch a lepšího stavu i vybavení. Nabídková cena po redukcí – 382 000,- Kč, užitná plocha 67 m², srovnávací hodnota – 5 700,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o nebytovou jednotku v suterénu panelového obytného domu o velikosti 14 m² při ul. Jana Ziky, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Jednotka má jednu místnost zařízenou jako kadeřnictví, které bylo v provozu do r. 2012. K nebytové jednotce patří také WC s umyvadlem nacházející se v suterénu budovy. Srovnávací nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě, je menší výměry podlahových ploch a mírně lepšího stavu i vybavení. Dle dostupných informací byla srovnávací nemovitost prodána v červnu 2013 v dražbě za cenu 96 000,- Kč, tedy za 6 850,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o nebytovou jednotku v přízemí panelového domu o velikosti 26 m² při ul. Aleše Hrdličky, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Jednotka má 1 místnost a je bez sociálního zázemí. Jednotka sousedí s provozovnou kadeřnictví. Srovnávací nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě, je menší výměry podlahových ploch. Dle dostupných informací byla srovnávací nemovitost nabízena v dražbě v květnu 2013 za cenu 130 000,- Kč, tedy 5 000,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je nebytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňované jednotky obdobné či mírně horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelné lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je ve srovnatelném stavebně-technickém stavu.

S ohledem na stav, umístění v 1. PP budovy a ztížený přístup přes společné prostory uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 5 000,- Kč/m² užitné plochy (68,80 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	675 900 Kč	
Procento opotřebení	40 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 104 600 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 13 150 Kč	
Cena za m² pozemku	900 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	344 000 Kč	
Obvyklá cena	340 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	72-3872/14	14.4.2014

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 72-3872/14 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 14.4.2014