

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 74-3874/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Nebytová jednotka č. 3065/904 v budově č.p. 3065 na pozemku parc.č. 2727/6 a spoluvlastnický podíl o velikosti 31680/263785 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	31680/263785				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		Kč	1 820 000
----------------------	--	-----------	------------------

Poznámka

Nebytová jednotka č. 3065/904 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 13.3.2002.

Jednotka je umístěna v 2.NP 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. K jednotce přináležejí výtah, který se nachází na vnější severozápadní straně budovy. Výtah je nefunkční.

Vstup do jednotky je z 2.NP pasáže domu.

Oceňovaná nebytová jednotka má pět místností (z toho jsou dvě velkoprostorové), chodby, šatnu a sociální zázemí (2x WC, 1x sprcha). V minulosti byla jednotka využívána jako taneční studio. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, OSB deskami, PVC nebo koberci. Okna jsou původní hliníková s izolačním dvojsklem. Dveře jsou původní hladké, omítky vápenné, v sociálním zázemí jsou keramické obklady. Jednotka se nachází v průměrném stavu s morálně dožitým vybavením i některými konstrukcemi (omítky, obklady, okna, podlahy, vybavení soc. zařízení atd.). Jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla včetně dodávky TUV, je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 31680/263785. 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 2. NP 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	hliníková	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	hladké náplňové	100	rozvod plynu	proveden	100
podlahy obyt. místn.		0	zdroj teplé vody	centrální ohřev	100
podlahy nebyt. místn.	dlažba, OSB desky, PVC	100	vybav. kuchyně	není	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprch. kout a umyvadla	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství					
chodba	17,50 m ²	místnost	21,20 m ²	sociální zázemí	1,30 m ²
chodba	21,00 m ²	místnost	26,50 m ²	sociální zázemí	1,50 m ²
chodba	11,10 m ²	místnost	98,50 m ²		m ²
místnost	19,30 m ²	šatna	5,00 m ²		m ²
místnost	89,50 m ²	sociální zázemí	4,40 m ²		m ²
Užitná plocha celkem:		316,80			m²

Informace o umístění nebytové jednotky			
Jednotka se nachází v:	2. NP	Počet NP celkem:	9
Výtah:	ano	Orientace oken:	severozápad + jihovýchod
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			50	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH	5 750
--	--------------

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o nebytové prostory v přízemí panelového domu o velikosti 120 m², při ul. Zelená, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Prostory jsou vybaveny vlastním sociálním zázemím. Srovnávací nemovitost se nachází ve stejné lokalitě, je menší výměry podlahových ploch a mírně lepšího stavu. Nabídková cena po redukcí – 1 039 000,- Kč, užitná plocha 120 m², srovnávací hodnota – 8 650,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o obchodní nebytové prostory v přízemí panelového domu o velikosti 158 m², při ul. Zelená, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Prostory jsou využívány jako obchod, jsou vybaveny vlastním sociálním zázemím a skladovými plochami. Srovnávací nemovitost se nachází ve stejné lokalitě, je menší výměry podlahových ploch a mírně lepšího stavu a vybavení. Nabídková cena po redukcí – 1 112 000,- Kč, užitná plocha 158 m², srovnávací hodnota – 7 050,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o kancelářské prostory v 10. NP panelového domu o velikosti 91 m², při ul. Bohumínská, ve městě Ostrava, části Slezská Ostrava, okrese Ostrava-město. Prostory se sestávají ze 3 kanceláří, předsíně, 2 x WC, koupelny a balkónu. Srovnávací nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě, je menší výměry podlahových ploch a mírně lepšího stavu a vybavení. Nabídková cena po redukcí – 552 000,- Kč, užitná plocha 91 m², srovnávací hodnota – 6 050,- Kč/m².

Vyhodnocení

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

S ohledem na stav a omezení využití s ohledem na velikost ploch jednotky uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 5 750,- Kč/m² užitné plochy (316,80 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	2 609 800 Kč	
Procento opotřebení	50 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	5 098 600 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 60 530 Kč	
Cena za m² pozemku	900 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	1 821 600 Kč	
Obvyklá cena	1 820 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	74-3874/14	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 74-3874/14 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