

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 40-3840/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1408/33 v budově č.p. 1408 na pozemku parc.č. 2241 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5449/247254 na společných částech budovy č.p. 1408 a pozemku pod stavbou parc.č. 2241.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Karla Pokorného	č.p. :	1408
L.V.č. :	16323, 16324				
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	5449/247254

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena celkem:</b>		<b>Kč</b>	<b>465 000</b>
-----------------------------	--	-----------	----------------

### Poznámka

Bytová jednotka č. 1408/33 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 30.11.2011.

Jednotka je umístěna v 2.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 1408, na ul. Karla Pokorného, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je bez výtahu a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, lodžii a sklep. Byt je v původním stavu. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni je původní kuchyňská linka a nový plynový sporák. Podlaha v obytných místnostech je parketová, v předsíni, kuchyni a sociálním zázemí je cihelná dlažba. Okna jsou původní dřevěná, dveře jsou rovněž původní hladké 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 parc.č. 2241 o velikosti 5449/247254. Dům byl postaven v roce 1964, v roce 2002 byly provedeny nové rozvody vody a v roce 2004 výměna vstupu do budovy. 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 :	5.3.2014
--------------	--	-------	----------

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

<b>Podklady pro ocenění</b>
výpisy z katastru nemovitostí ze dne 3.2.2014 zákres katastrální mapy v měřítku 1:1000 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 30.11.2011 místní šetření provedené dne 4.3.2014 (fotodokumentace)

<b>Umístění v lokalitě</b>
Bytová jednotka je umístěna v 2.NP pětipodlažního obytného panelového domu č.p. 1408, na ul. Karla Pokorného (č.or. 14), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okres Ostrava-město. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci Poruby, v zástavbě obytných domů. Městský obvod Poruba je z hlediska bydlení žádaným na trhu s byty v Ostravě. Napojení na komunikaci ul. Martinovská je ve vzdálenosti cca 500 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti cca 300 m. Dům je situován ve vzdálenosti cca 3 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.

<b>Popis provedení budovy</b>					
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

<b>Popis vybavení</b>					
	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	původní dřevěná	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	hladké i prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	dlažba	100	vybav. kuchyně	kuch.linka, sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana, umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

<b>Výčet místností a příslušenství</b>					
kuchyň	7,62 m <sup>2</sup>	koupelna	2,09 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	17,04 m <sup>2</sup>	WC	0,93 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	15,47 m <sup>2</sup>	lodžie	3,24 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
předsíň	8,01 m <sup>2</sup>	sklep	3,33 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>	<b>57,73</b>	(z toho 3,24 m <sup>2</sup> je plocha lodžie a 3,33 m <sup>2</sup> je plocha sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>	<b>54,49</b>	(z toho 3,33 m <sup>2</sup> je plocha sklepa)			<b>m<sup>2</sup></b>

<b>Informace o umístění bytu</b>					
Byt se nachází v:	2. NP			Počet NP celkem:	5
Výtah:	ne	Orientace oken:	severovýchod a jihozápad	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:	50	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2002 byly provedeny nové rozvody vody		12	
	- v roce 2004 byl vyměněn vstup do budovy		10	
Opotřebení			50	%

<b>Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH</b>	<b>8 500</b>
--	--------------

## Srovnávací metoda

### 1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v panelovém obytném domě na ul. Francouzská, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt i dům jsou v původním udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je mírně lepšího stavu a vybavení, obdobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 504 000,- Kč, užitná plocha 56 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 000,- 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 ve stejné lokalitě, je obdobného stavu a vybavení, obdobné 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 cihlovém obytném domě na ul. Nálepková, 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 obdobné lokalitě, je mírně lepšího stavu a vybavení, obdobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 526 000,- Kč, užitná plocha 58 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 050,- 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 srovnatelně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je oproti srovnávacím nemovitostem v obdobném či mírně horším stavebně-technickém stavu (je prováděna pouze zachovná údržba).

**Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 8 500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (54,49 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota byt.jednotky (vč. pozemku)</b>	485 860 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	50 %	
<b>Reprodukční cena (cena bez opotřebení)</b>	949 610 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 11 054 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	800 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	463 200 Kč	
<b>Obvyklá cena bytové jednotky</b>	<b>465 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	40-3840/14	5.3.2014

## 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 40-3840/14 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 5.3.2014