

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 29-3584/13

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 762/14 v budově č.p. 762 na pozemcích parc.č. 1506/1 a 1506/2 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5010/92830 na společných částech budovy č.p. 762 a pozemku pod stavbou parc.č. 1506/1.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	303 609
Kat. území :	Poruba	Ulice :	Dvorní	č.p. :	762
L.V.č. :	6069, 6070				
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	5010/92830

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč	450 000
----------------------	-----------	----------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 762/14 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 1.9.2011.

Jednotka je umístěna v 5.NP šestipodlažního obytného cihlového domu č.p. 762, na ul. Dvorní, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je s výtahem a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, komoru, koupelnu, WC a sklep. Byt je v původním stavu bez rekonstrukcí. V koupelně se nachází plechová smaltovaná vana a umyvadlo, v kuchyni jsou keramické obklady, zánovní dřevěná kuchyňská linka a je instalován plynový sporák s elektrickou troubou. Podlahy obytných místností jsou parketové, v kuchyni je PVC, v předsíni a sociálním zázemí je teraco. Okna jsou původní dřevěná, dveře rovněž původní, v kuchyni a koupelně jsou keramické obklady stěn. 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. 1506/1 o velikosti 5010/92830. Pozemek pod stavbou parc.č. 1506/2 slouží jako veřejná komunikace v podchodu domu č.p. 762, pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, ve správě Městského obvodu Poruba, z důvodu údržby a zajištění průchodnosti prostoru. Dům byl postaven v roce 1957, v roce 2001 byla provedena oprava balkonů. 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 :	11.2.2013
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-----------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 21.1.2013
 zákres katastrální mapy v měřítku 1:1000
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 1.9.2011
 místní šetření provedené dne 24.1.2013 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna v 5.NP šestipodlažního obytného cihlového domu č.p. 762, na ul. Dvorní (č.or. 17), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba, okres Ostrava-město. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci Poruby, v zástavbě obytných cihlových domů. Městský obvod Poruba je z hlediska bydlení žádaným na trhu s byty v Ostravě. Napojení na strategickou komunikaci ul. Opavskou je ve vzdálenosti cca 400 m. Stanice MHD (autobus, tramvaj) je ve vzdálenosti cca 200 m na komunikaci ul. 17. listopadu. Dům je situován ve vzdálenosti 1,7 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	cihla	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	břizolitová	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	původní dřevěná	100	rozvod vody	studené	100
dveře	původní hladké i prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	teraco, 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	8,70 m ²	WC	1,00 m ²		m ²
pokoj	17,80 m ²	komora	1,60 m ²		m ²
pokoj	8,70 m ²	sklep	4,00 m ²		m ²
předsíň	10,00 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,30 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:	54,10	(z toho 4,00 m ² je plocha sklepa, balkon není)			m²
Užitná plocha celkem:	54,10	(z toho 4,00 m ² je plocha sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	5. NP	Počet NP celkem:	6
Výtah:	ano	Orientace oken:	východ a západ
		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:	56	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2001 byly provedeny opravy balkonů		12	
Opotřebení			56	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**8 300**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (52 m²) v cihlovém obytném domě na ul. Opavská, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci, dům je částečně rekonstruován. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v podobné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení a stejné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 532 000,- Kč, užitná plocha 54 m², srovnávací hodnota – 9 800,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (54 m²) v cihlovém obytném domě na ul. Čs. exilu, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po celkové revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 544 000,- Kč, užitná plocha 56 m², srovnávací hodnota – 9 700,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (51 m²) v cihlovém obytném domě na ul. Čujkovova, ve městě Ostrava, části Zábřeh, okrese Ostrava-město. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci, dům je částečně rekonstruován. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v horší lokalitě, je podobného stavu i vybavení a podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 392 000,- Kč, užitná plocha 53 m², srovnávací hodnota – 7 400,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu 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 8 300,- Kč/m² užitné plochy (54,11 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	389 780 Kč	
Procento opotřebení	56 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	865 700 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 8 874 Kč	
Cena za m² pozemku	870 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	449 000 Kč	
Obvyklá cena	450 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	29-3584/13	11.2.2013

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 29-3584/13 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 11.2.2013