

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 27-3582/13

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1945/5 v budově č.p. 1945 na pozemku parc.č. 3751/88 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5862/74066 na společných částech budovy č.p. 1945 a pozemku pod stavbou parc.č. 3751/88.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	303 609
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Jana Ziky	č.p. :	1945
L.V.č. :	16342, 16343				
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	5862/74066				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč	400 000
----------------------	-----------	----------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 1945/5 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 6.12.2011.

Jednotka je umístěna v 2.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 1945, na ul. Jana Ziky, 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, komoru, koupelnu, WC, balkon a sklep. Byt je v původním stavu bez rekonstrukcí. Bytové jádro je umakartové, v koupelně se nachází plechová smaltovaná vana a umyvadlo. V kuchyni jsou keramické obklady, chybí kuchyňská linka a není instalován plynový sporák. Podlahy obytných místností jsou parketové, v soc. zázemí a komoře je PVC, v kuchyni a předsíni je betonová mazanina. Okna jsou původní dřevěná, dveře rovněž původní plné či prosklené, vstupní dveře jsou z vnitřní strany čalouněny. V pokojích nejsou instalována stropní osvětlovací tělesa. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, v současné době je elektroměr demontován.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 5862/74066. Dům byl postaven v roce 1975, v roce 2003 byla provedena rekonstrukce rozvodů vody a v roce 2008 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 6.12.2011
 místní šetření provedené dne 24.1.2013 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 2.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 1945, na ul. Jana Ziky (č.or. 20), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okres 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 strategickou komunikaci ul. Opavskou je ve vzdálenosti 500 m. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 300 m na komunikaci ul. Bedřicha Nikodéma. Dům je situován ve vzdálenosti 3,6 km od Úřadu městského obvodu Ostrava - Poruba. Ve vzdálenosti cca 1,4 km je nově vystavěn hypermarket Globus. 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	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.	betonové, PVC	100	vybav. kuchyně	není	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

kuchyně	10,46 m ²	WC	0,91 m ²		m ²
pokoj	19,56 m ²	komora	2,69 m ²		m ²
pokoj	13,74 m ²	sklep	1,83 m ²		m ²
předsíň	6,86 m ²	balkon	2,85 m ²		m ²
koupelna	2,57 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:		61,47 (z toho 2,85 m² je plocha balkonu a 1,83 m² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:		58,62 (z toho 1,83 m² je plocha sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	2. NP	Počet NP celkem:	4
Výtah:	ne	Orientace oken:	jih a sever
		Velikost bytu	2 + 1
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	podprůměrný (4)	stáří:	38	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2003 byly provedeny nové rozvody vody, - v roce 2008 byly provedeny opravy balkonů		10	
			5	
Opotřebení			48	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**6 800**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (51 m²) v panelovém obytném domě na ul. Svojsíkova, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem, vhodný k rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, lepšího stavu i vybavení, menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 480 000,- Kč, užitná plocha 55 m², srovnávací hodnota – 8 700,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (57 m²) v panelovém obytném domě na ul. Sokolovská, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, lepšího stavu i vybavení, podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 484 000,- Kč, užitná plocha 59 m², srovnávací hodnota – 8 200,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (56 m²) v panelovém obytném domě na ul. Hasičská, ve městě Ostrava, části Hrabůvka, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v podobné lokalitě, lepšího stavu i vybavení, podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 479 000,- Kč, užitná plocha 61 m², srovnávací hodnota – 7 800,- 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 v současném stavu bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 6 800,- Kč/m² užitné plochy (58,62 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	500 460 Kč	
Procento opotřebení	48 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	932 410 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 10 947 Kč	
Cena za m² pozemku	560 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	398 600 Kč	
Obvyklá cena	400 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	27-3582/13	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 27-3582/13 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