

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 38-3838/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Nebytová jednotka č. 1629/26 v budově č.p. 1629 na pozemku parc.č. 3518 a spoluvlastnický podíl o velikosti 2593/146100 na společných částech budovy č.p. 1629 a pozemku pod stavbou parc.č. 3518.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Aleše Hrdličky	č.p. :	1629
L.V.č. :	16346, 16347				
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	2593/146100				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		Kč	84 000
----------------------	--	-----------	---------------

Poznámka

Nebytová jednotka č. 1629/26 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 15.12.2011.

Jednotka je umístěna v suterénu osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 1629, na ul. Aleše Hrdličky, ve městě Ostrava, části Poruba, v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná nebytová jednotka má jednu místnost v původním stavu. V minulosti jednotka sloužila jako prodejna oděvů (second-hand), poté jako dílna. Podlaha v místnosti je betonová, okno je původní dřevěné s mříží, dveře jsou dřevěné, vnitřní omítky vápenné hladké. Přístup k jednotce je z ulice Martinovská, kdy hlavní vchod je společný s další nebytovou jednotkou, která je využívána jako kadeřnictví.

Nebytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla a je napojena na elektro se samostatným měřením elektřiny. Jednotkou prochází rozvody tepla, které slouží pro bytové jednotky v domě.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 2593/146100. Dům byl postaven v roce 1968, v roce 2005 byly provedeny nové rozvody vody a v roce 2010 byla provedena rekonstrukce střechy. 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 :	3.3.2014
--------------	--	-------	----------

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 3.2.2014
 zakres katastrální mapy v měřítku 1:1000
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 15.12.2011
 místní šetření provedené dne 30.1.2014 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Nebytová jednotka se nachází v suterénu osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 1629, na ul. Aleše Hrdličky (č.or. 10), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okrese Ostrava-město. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci Poruby, v zástavbě obytných panelových domů. Napojení na komunikaci ul. Martinovskou je ve vzdálenosti cca 200 m, kde se také nachází stanice MHD (tramvaj, autobus). Dům je situován ve vzdálenosti 4,5 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	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

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	dřevěná	100	rozvod vody	není	0
dveře	dřevěné	100	rozvod plynu	není	0
podlahy obyt. místn.		0	zdroj teplé vody	není	0
podlahy nebyt. místn.	betonové	100	vybav. kuchyně	není	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	není	0
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	není	0

Výčet místností a příslušenství

místnost	25,93 m ²		m ²		m ²
			m ²		m ²
Užitná plocha celkem:	25,93				m²

Informace o umístění nebytové jednotky

jednotkase nachází v:	suterén (1.PP)		Počet NP celkem:	8
Výtah:	ano	Orientace oken:	západ	
Mimořádná vybava:				
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu			

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	46	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2005 byly provedeny nové rozvody vody - v roce 2010 byla provedena rekonstrukce střechy		9 4	
Opotřebení			51	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH **3 250**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o nebytovou jednotku v suterénu panelového domu o velikosti 67 m² v části Ostrava-Fifejdy, okrese Ostrava-město. Prostory mají vlastní sociální zázemí a jsou vhodné pro podnikatelskou činnost. Oceňovaná nemovitost má větší výměru podlahových ploch a je lepšího vybavení. Dům i nebytová jednotka jsou v udržovaném stavu. Nabídková cena po redukci- 360 000,- Kč, užitná plocha 67 m², srovnávací hodnota – 5 350,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o nebytovou jednotku v suterénu panelového domu o velikosti 48 m² na ul. Josefa Brabce, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Prostory mají vlastní sociální zázemí a jsou vhodné pro podnikatelskou činnost. Oceňovaná nemovitost je větší výměry podlahových ploch a lepšího vybavení. Dům i nebytová jednotka jsou v udržovaném stavu. Nabídková cena po redukci- 392 000,- Kč, užitná plocha 48 m², srovnávací hodnota – 8 150,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o nebytovou jednotku v suterénu panelového domu o velikosti 27 m² na ul. Lechowiczova, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Prostory mají vlastní sociální zázemí a v současnosti jsou využívány jako prodejna. Oceňovaná nemovitost je podobné výměry podlahových ploch a lepšího vybavení. Jednotka je prodávána včetně vybavení prodejny. Dům i nebytová jednotka jsou v udržovaném stavu. Nabídková cena po redukci – 264 000,- Kč, užitná plocha 27 m², srovnávací hodnota – 9 800,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je nebytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňované jednotky horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná nebytová jednotka, je umístěna v méně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je oproti srovnávacím nemovitostem v mírně horším stavebně-technickém stavu (je prováděna pouze záchovná údržba). S ohledem na atraktivitu lokality, ale zejména vybavení a možnosti využití jednotky, považují nemovitost za hůře obchodovatelnou.

Při stanovení srovnávací hodnoty uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 3 250,- Kč/m² užitné plochy (25,93 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	152 490 Kč	
Procento opotřebení	51 %	
Reprodukční cena (cena nemovitosti bez opotřebení)	307 500 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 2 121 Kč	
Cena za m² pozemku	500 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	84 270 Kč	
Obvyklá cena	84 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	38-3838/14	3.3.2014

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 38-3838/14 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 3.3.2014