

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 28-3583/13

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 964/18 v budově č.p. 964 na pozemku parc.č. 1312 a spoluvlastnický podíl o velikosti 5372/102163 na společných částech budovy č.p. 964 a pozemku pod stavbou parc.č. 1312.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	303 609
Kat. území :	Poruba	Ulice :	Španielova	č.p. :	964
L.V.č. :	6037, 6038				
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	5372/102163				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč	460 000
----------------------	-----------	----------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 964/18 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 5.12.2011.

Jednotka je umístěna v 6.NP šestipodlažního obytného panelového domu č.p. 964, na ul. Španielova, 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, koupelnu, WC, balkon a sklep. Byt je v původním udržovaném stavu s provedenými drobnými úpravami. V koupelně se nachází rohový sprchový kout a umyvadlo, v kuchyni je zachovalá kuchyňská linka a je instalován plynový sporák. Podlahy v obytných místnostech, kuchyni a WC jsou plovoucí laminátové, v části předsíňe a koupelně je keramická dlažba. Okna jsou původní dřevěná, dveře rovněž původní, vstupní dveře jsou z vnitřní strany čalouněny. V kuchyni a koupelně jsou keramické obklady stěn. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, v současné době je elektroměr a plynoměr demontován.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 5372/102163. Dům byl postaven v roce 1961 a ke dni ocenění neproběhly na domě žádné větší rekonstrukce. 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 5.12.2011
 místní šetření provedené dne 24.1.2013 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 6.NP šestipodlažního obytného panelového domu č.p. 964, na ul. Španielova (č.or. 18), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba, 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 cca 600 m. Stanice MHD (tramvaj) je ve vzdálenosti cca 500 m na komunikaci ul. Opavská. Dům je situován ve vzdálenosti 2,2 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	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 zdvojená	100	rozvod vody	studené	100
dveře	původní hladké	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	plovoucí laminátové	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	plovoucí laminátové, dlažba	100	vybav. kuchyně	kuch.linka, sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprchový kout a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

kuchyně	9,22 m ²	WC	0,99 m ²		m ²
pokoj	22,45 m ²	sklep	1,50 m ²		m ²
pokoj	13,47 m ²	balkon	1,53 m ²		m ²
předsíň	3,99 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,10 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:	55,25	(z toho 1,53 m ² je plocha balkonu a 1,50 m ² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:	53,72	(z toho 1,50 m ² je plocha sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	6. NP	Počet NP celkem:	6
Výtah:	ano	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:	průměrný (3)	stáří:	52	Roků
Revitalizace domu:				
Opotřebení			52	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**8 500**

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 v podobné lokalitě, podobného stavu, vybavení i velikosti 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, podobného 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 (55 m²) v panelovém obytném domě na ul. Resslerova, 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 v podobné lokalitě, lepšího stavu i vybavení, podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 520 000,- Kč, užitná plocha 57 m², srovnávací hodnota – 9 400,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním udržovaném stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu podobné. 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 uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 8 500,- Kč/m² užitné plochy (53,72 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	511 940 Kč	
Procento opotřebení	52 %	
Reprodukční cena (cena nemovitosti bez opotřebení)	1 046 430 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 9 653 Kč	
Cena za m² pozemku	870 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	456 600 Kč	
Obvyklá cena	460 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	28-3583/13	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 28-3583/13 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