

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 37-3837/14

Typ nemovitosti :	1.15 Nebytový prostor - garáž				
Předmět ocenění :	Nebytová jednotka č. 1998/13 – garáž, v budově č.p. 1998 na pozemku parc.č. 3751/52 a spoluvlastnický podíl o velikosti 1839/75177 na společných částech budovy č.p. 1998 a pozemku pod stavbou parc.č. 3751/52.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Otakara Jeremiáše	č.p. :	1998
L.V.č. :	16338, 16339				
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, Klimkovicová 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba
Spoluvlast. podíl	1839/75177

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		Kč	120 000
----------------------	--	-----------	----------------

Poznámka

Nebytová jednotka č. 1998/13 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 8.12.2011.

Jednotka je umístěna v suterénu čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 1998, na ul. Otakara Jeremiáše, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je bez výtahu a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná nebytová jednotka má rozměry 5,4 x 3,4 m a slouží pro parkování jednoho osobního automobilu. Jednotka je napojena pouze na elektro. Garáží prochází rozvody tepla, které slouží pro vytápění bytových jednotek v budově. Podlaha garáže je betonová, vrata jsou ocelová.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 1839/75177. Dům byl postaven v roce 1977, v roce 2003 byla provedena rekonstrukce střechy a v roce 2005 výměna rozvodů vody. 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
 zákres katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 8.12.2011
 místní šetření provedené dne 30.1.2014 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Nebytová jednotka se nachází v suterénu čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 1998, na ul. Otakara Jeremiáše (č.or. 25), 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 450 m. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 300 m na komunikaci ul. Bedřicha Nikodéma nebo ul. Průběžná. Dům je situován ve vzdálenosti 3,3 km od Úřadu městského obvodu Ostrava-Poruba. Ve vzdálenosti cca 800 m 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	teraco	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	chybí	0	rozvod vody	není proveden	0
vrata	ocelová dvoukřídlá	100	rozvod plynu	není proveden	0
podlaha garáže	betonová	100	elektroinstalace	220 V	100
vytápění	není provedeno	0			

Informace o umístění nebytové jednotky - garáže

Garáž se nachází v:	1. PP	Počet NP celkem:	4
Výtah:	ne	Orientace vrat:	severovýchod
		Velikost jednotky:	18,39 m ²
Mimořádná výbava:			

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	37	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2003 byla provedena rekonstrukce střechy		11	
	- v roce 2005 byly provedeny nové rozvody vody		9	
Opotřebení			46	%

Cena za m² užité plochy vč. DPH**6 500**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o řadovou garáž při ul. Lvovská, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Garáž je zděná, napojena na elektro a slouží pro parkování jednoho osobního automobilu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, obdobného stavu i vybavení, obdobné užitné plochy. Nabídková cena po redukcí – 122 000,- Kč, užitná plocha 20 m², srovnávací hodnota – 6 100,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o řadovou garáž při ul. 5. května, ve městě Ostrava, části Poruba - Třebovice, okrese Ostrava-město. Garáž je zděná, napojena na elektro a slouží pro parkování jednoho osobního automobilu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, obdobného stavu i vybavení, obdobné užitné plochy. Nabídková cena po redukcí – 110 700,- Kč, užitná plocha 17 m², srovnávací hodnota – 6 500,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o řadovou garáž při ul. Na Heleně, ve městě Ostrava, části Poruba - Třebovice, okrese Ostrava-město. Garáž je zděná, napojena na elektro a slouží pro parkování jednoho osobního automobilu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, obdobného stavu i vybavení, obdobné užitné plochy. Nabídková cena po redukcí – 117 000,- Kč, užitná plocha 20 m², srovnávací hodnota – 5 850,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je nebytová jednotka - garáž v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňované garáže obdobné. Budova, v níž se nachází oceňovaná nebytová jednotka, je umístěna ve srovnatelně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením, v obdobném stavebně-technickém stavu.

Při stanovení srovnávací hodnoty nebytové jednotky uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 6 500,- Kč/m² užitné plochy (18,39 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	74 690 Kč	
Procento opotřebení	46 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	133 490 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 2 972 Kč	
Cena za m² pozemku	500 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	119 500 Kč	
Obvyklá cena	120 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	37-3837/14	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 37-3837/14 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