

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 34-3834/14

| | | | | | |
|-------------------|--|-------------|-----------------------|-------------|---------|
| Typ nemovitosti : | 1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený | | | | |
| Předmět ocenění : | Bytová jednotka č. 1672/40 v budově č.p. 1672 na pozemku parc.č. 3609/19 a spoluvlastnický podíl o velikosti 6658/379444 na společných částech budovy č.p. 1672 a pozemku pod stavbou parc.č. 3609/19. | | | | |
| Kraj : | Moravskoslezský kraj | Město/obec: | Ostrava | Poč. obyv.: | 297 421 |
| Kat. území : | Poruba-sever | Ulice : | náměstí Václava Vacka | č.p. : | 1672 |
| L.V.č. : | 16330, 16331 | | | | |
| 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, Klimkovičká 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba |
| Spoluvlast. podíl | 6658/379444 |

Fotodokumentace:



| | |
|----------------------|-------------------|
| Obvyklá cena: | Kč 570 000 |
|----------------------|-------------------|

Poznámka

Bytová jednotka č. 1672/40 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 13.12.2011.

Jednotka je umístěna v 7.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 1672, na ul. Náměstí Václava Vacka, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je s výtahem a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, balkon a sklep. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni kuchyňská linka a plynový sporák. Podlahy ve dvou obytných místnostech, kuchyni, WC a předsíni jsou plovoucí, v jedné obytné místnosti je PVC, v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou původní dřevěná, dveře rovněž původní, vstupní dveře jsou nové s bezpečnostním zámkem. V kuchyni a koupelně jsou provedeny 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. 3609/19 o velikosti 6658/379444. Dům byl postaven v roce 1975, v roce 2009 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 : | 28.2.2014 |
|--------------|--|-------|-----------|

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

Podklady pro ocenění

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 3.2.2014
 zákres katastrální mapy v měřítku 1:1000
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 13.12.2011
 místní šetření provedené dne 30.1.2014 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna v 7.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 1672, na náměstí Václava Vacka (č.or. 13), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okres Ostrava-město. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci Poruby, v zástavbě obytných domů. Městský obvod Poruba je z hlediska bydlení žádaným na trhu s byty v Ostravě. Napojení na komunikaci ul. 17. listopadu je ve vzdálenosti cca 350 m. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 400 m. Dům je situován ve vzdálenosti cca 3 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 | betonové se stupni z teraca | 100 |

Popis vybavení

| | Provedení | % dokonč. | | Provedení | % dokonč. |
|-----------------------|----------------------------|-----------|------------------|--------------------|-----------|
| okna | původní dřevěná | 100 | rozvod vody | studené i teplé | 100 |
| dveře | hladké i prosklené | 100 | rozvod plynu | je proveden | 100 |
| podlahy obyt. místn. | plovoucí, PVC | 100 | zdroj teplé vody | CZT | 100 |
| podlahy nebyt. místn. | keramická dlažba, plovoucí | 100 | vybav. kuchyně | kuch.linka, sporák | 100 |
| vytápění | dálkové | 100 | vybav. koupelny | vana, umyvadlo | 100 |
| elektro | světelný rozvod | 100 | vybav. WC | WC kombi | 100 |

Výčet místností a příslušenství

| | | | | | |
|---------------------------------|----------------------|---|---------------------|--|----------------------|
| kuchyň | 11,49 m ² | koupelna | 3,04 m ² | | m ² |
| pokoj | 17,99 m ² | WC | 0,97 m ² | | m ² |
| pokoj | 12,51 m ² | balkon | 3,74 m ² | | m ² |
| pokoj | 8,81 m ² | sklep | 1,46 m ² | | m ² |
| předsíň | 10,31 m ² | | | | m ² |
| Podlahová plocha celkem: | 70,32 | (z toho 3,74 m ² je plocha balkonu a 1,46 m ² je plocha sklepa) | | | m² |
| Užitná plocha celkem: | 66,58 | (z toho 1,46 m ² je plocha sklepa) | | | m² |

Informace o umístění bytu

| | | | |
|--------------------|---|------------------|----------------|
| Byt se nachází v: | 7. NP | Počet NP celkem: | 13 |
| Výtah: | ano | Orientace oken: | sever a východ |
| | | Velikost bytu | 3 + 1 |
| Mimořádná vybava: | | | |
| Parkování: | je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu | | |
| Technický stav: | podprůměrný (4) | stáří: | 39 Roků |
| Revitalizace domu: | - v roce 2009 byla provedena rekonstrukce střechy | | 5 |
| Opotřebení | | | 49 % |

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

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Kosmická, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je obdobného stavu i vybavení, srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 600 000,- Kč, užitná plocha 67 m², srovnávací hodnota – 8 950,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Porubská, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je obdobného stavu i vybavení, mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 632 000,- Kč, užitná plocha 72 m², srovnávací hodnota – 8 800,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Podroužkova, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po kompletní revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je obdobného stavu i vybavení, mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 616 000,- Kč, užitná plocha 72 m², srovnávací hodnota – 8 550,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním udržovaném stavu s úpravami, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu obdobné. 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 8 500,- Kč/m² užitné plochy (66,58 m²).

| Rekapitulace znaleckého posudku | | |
|--|--|-------------------------|
| Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku) | 638 000 Kč | |
| Procento opotřebení | 49 % | |
| Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení) | 1 237 790 Kč | |
| Odhad obvyklé ceny pozemku (ů) | Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 4 281 Kč | |
| Cena za m² pozemku | 500 Kč | |
| Výnosová hodnota | Nestanovuje se | |
| Srovnávací hodnota | 566 000 Kč | |
| Obvyklá cena | 570 000 Kč | |
| Znalec (jméno a podpis) | Číslo znaleckého posudku | Datum vyhotovení |
| Ing. František Vlček | 34-3834/14 | 28.2.2014 |

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 34-3834/14 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 28.2.2014