

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 35-3835/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1672/43 v budově č.p. 1672 na pozemku parc.č. 3609/19 a spoluvlastnický podíl o velikosti 2784/379444 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	2784/379444

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč 280 000
----------------------	-------------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 1672/43 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 13.12.2011.

Jednotka je umístěna v 8.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 1672 na náměstí Václava Vacka, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je s výtahem a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost, předsíň, koupelnu, WC, balkon a sklep. Byt je v původním stavu. V koupelně se nachází sprchový kout s plechovou smaltovanou vaničkou a umyvadlo, v kuchyňské části je kuchyňská linka s plotýnkovým vaříčem. Podlaha v obytné místnosti je kryta parketami ve zhoršeném stavu, v předsíni a sociálním zázemí je PVC. Okna jsou původní dřevěná, dveře rovněž původní. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu a kanalizaci.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc.č. 3609/19 o velikosti 2784/379444. 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 :	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 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 8.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 zdvojená	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	hladké i prosklené	100	rozvod plynu	není	0
podlahy obyt. místn.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC	100	vybav. kuchyně	kuchyňská linka	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprch.kout a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	20,20 m ²	sklep	1,46 m ²		m ²
předsíň	3,21 m ²				m ²
koupelna	1,98 m ²				m ²
WC	0,99 m ²				m ²
balkon	3,16 m ²				m ²
Podlahová plocha celkem:	31,00	(z toho 3,16 m ² je plocha balkonu a 1,46 m ² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:	27,84	(z toho 1,46 m ² je plocha sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	8. NP	Počet NP celkem:	13
Výtah:	ano	Orientace oken:	západ
		Velikost bytu	1 + 0
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		
Technický stav:	podprůměrný	stáří:	39 Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2009 byla provedena rekonstrukce střechy		5
Opotřebení			49 %

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**10 000**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+0 v panelovém obytném domě na ul. Spartakovců, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu s úpravami, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 320 000,- Kč, užitná plocha 27 m², srovnávací hodnota – 11 850,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+0 v panelovém obytném domě na ul. Výškovická, ve městě Ostrava, části Výškovice, okrese Ostrava-město. Byt je v původním stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v méně atraktivní lokalitě, je obdobného stavu i vybavení a obdobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 225 000,- Kč, užitná plocha 28 m², srovnávací hodnota – 8 050,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+0 v panelovém obytném domě na ul. Lumírova, ve městě Ostrava, části Výškovice, okrese Ostrava-město. Byt je v původním zachovalém stavu s úpravami, dům je po kompletní revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v méně atraktivní lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a podobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 306 000,- Kč, užitná plocha 30 m², srovnávací hodnota – 10 200,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu obdobné či mírně horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelné či atraktivnější 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 10 000,- Kč/m² užitné plochy (27,84 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	276 990 Kč	
Procento opotřebení	49 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	537 080 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 2 005 Kč	
Cena za m² pozemku	500 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	278 400 Kč	
Obvyklá cena	280 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	35-3835/14	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 35-3835/14 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