

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 39-3839/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 551/9 v budově č.p. 551 na pozemcích parc.č. 460/1, 460/2 a 406/3 a spoluvlastnický podíl o velikosti 8336/119886 na společných částech budovy č.p. 551 a pozemcích pod stavbou parc.č. 460/2 a 460/3.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Poruba	Ulice :	Porubská	č.p. :	551
LV č. :	6071, 6072				
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	8336/119886				

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena celkem:</b>	<b>Kč</b>	<b>900 000</b>
-----------------------------	-----------	----------------

### Poznámka

Bytová jednotka č. 551/9 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 13.02.2012.

Jednotka je umístěna v 7.NP jedenáctipodlažního obytného cihlového domu č.p. 551 s nebytovými prostory, na ul. Porubská, 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 a koupelnu s WC. Byt je v původním stavu. V koupelně se nachází vana, umyvadlo a WC, v kuchyni je plynový sporák, kuchyňská linka chybí. Podlahy v obytných místnostech jsou parketové, v předsíni a kuchyni je keramická dlažba, v sociálním zázemí je PVC. Okna jsou původní dřevěná ve zhoršeném stavu, dveře jsou rovněž původní hladké či prosklené, v kuchyni a sociálním zázemí je proveden keramický obklad. Bytová jednotka je vytápěna z centrálního zdroje tepla, je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci.

K bytové jednotce se vážou věcná břemena ve prospěch společností Dalkia Česká republika, a.s. a Vodafone Czech Republic a.s. Tyto břemena nemají vliv na cenu obvyklou.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 460/2 a 460/3 o velikosti 8336/119886. Dům byl postaven v roce 1955 a ke dni ocenění je v dobrém stavebně-technickém stavu, v roce 2009 byla provedena rekonstrukce elektroinstalace ve společných částech domu a v roce 2010 byla provedena výměna vstupních dveří do domu. Rozhodnutím Ministerstva kultury ze dne 3.4.2006 byl dům prohlášen za nemovitou kulturní památku.

Vypracoval :	Ing. Vlček František, licence č. 0536 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: <a href="mailto:vlcek@odhady-nemovitosti.cz">vlcek@odhady-nemovitosti.cz</a> , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	5.3.2014
--------------	--	-------	----------

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

**Podklady pro ocenění**

výpisy z katastru nemovitostí ze dne 3.3.2014  
 zákres katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)  
 prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 13.02.2012  
 místní šetření provedené dne 4.3.2014 (fotodokumentace)

**Umístění v lokalitě**

Bytová jednotka je umístěna v 7.NP jedenáctipodlažního obytného cihlového domu č.p. 551, na ul. Porubská (č.or. 22), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba, 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 ul. Hlavní třída je ve vzdálenosti cca 150 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti cca 50 m. Dům je situován ve vzdálenosti cca 1,2 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	hliníkový plech	100
izol. proti zem. vlhk.	izolace proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	cihla	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	břízolitová	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	křížová	100	schodiště	teraco	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.	parkety	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	keramická dlažba, PVC	100	vybav. kuchyně	sporák	50
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana, umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

**Výčet místností a příslušenství**

kuchyň	14,49 m <sup>2</sup>	předsíň	16,18 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	15,26 m <sup>2</sup>	koupelna s WC	3,40 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	17,11 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
pokoj	16,92 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>	<b>83,36</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>	<b>83,36</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

**Informace o umístění bytu**

Byt se nachází v:	7. NP	Počet NP celkem:	11
Výtah:	ano	Orientace oken:	severozápad
Mimořádná vybava:		Velikost bytu:	3 + 1
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	59	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2009 byly provedeny nové rozvody elektroinstalace		5	
	- v roce 2010 byla provedena výměna vstupních dveří do budovy		4	
Opotřebení			55	%

**Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH** **10 500**

## Srovnávací metoda

### 1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v cihlovém 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 ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, obdobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 999 000,- Kč, užitná plocha 85 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 11 750,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v cihlovém obytném domě na ul. Matěje Kopeckého, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Dům byl rovněž prohlášen za kulturní památku. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, obdobné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 934 000,- Kč, užitná plocha 85 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 11 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 v cihlovém obytném domě na ul. 17. listopadu, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci, dům je po kompletní revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v obdobné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 841 000,- Kč, užitná plocha 75 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 11 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu mírně horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je oproti srovnávacím nemovitostem v obdobném či mírně horším stavebně-technickém stavu.

**Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 10 500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (83,36 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota byt.jednotky (vč. pozemku)</b>	825 620 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	55 %	
<b>Reprodukční cena (cena bez opotřebení)</b>	1 803 420 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 14 080 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	1 500 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	875 300 Kč	
<b>Obvyklá cena bytové jednotky</b>	<b>900 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	39-3839/14	5.3.2014

## 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 39-3839/14 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 5.3.2014