

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 180-3980/14

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 1702/12 v budově č.p. 1702 na pozemku parc.č. 3474/1 a spoluvlastnický podíl o velikosti 641/14875 na společných částech budovy č.p. 1702 a pozemku pod stavbou parc.č. 3474/1.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	297 421
Kat. území :	Poruba-sever	Ulice :	Marie Majerové	č.p. :	1702
L.V.č. :	10975, 10990				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	SJM Pek Roman a Peková Dagmar, Marie Majerové 1702/21, 708 00 Ostrava-Poruba
Spoluvlast. podíl	641/14875

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		Kč	930 000
----------------------	--	-----------	----------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 1702/12 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 11.12.2001.

Jednotka je umístěna ve 4.NP osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 1702, na ul. Marie Majerové, ve městě Ostrava, části Poruba. Dům je s výtahem a nachází se v zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti.

Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu s WC, ložnici a sklepní kóji umístěnou v 1.PP obytného domu. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, kdy v uplynulých letech byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí a kuchyně a byla provedena nová podlaha v předsíni. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC, v kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák. Podlahy v obytných místnostech jsou parketové, v předsíni je plovoucí podlaha, v kuchyni a soc. zázemí je keramická dlažba. Okna jsou plastová, dveře jsou původní hladké i prosklené. 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. 3474/1 o velikosti 641/14875. Dům byl postaven na konci 60. let, v uplynulých letech byla provedena revitalizace domu – byla provedena nová fasáda se zateplením, nový vchod, byl osazen nový výtah a plastová okna.

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 :	07.10.2014
--------------	--	-------	------------

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

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 4.9.2014
 zákres katastrální mapy
 místní šetření provedené dne 3.10.2014 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna ve 4.NP osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 1702, na ul. Marie Majerové (č.or. 21), v městské části Poruba, katastrálním území Poruba-sever, okres Ostrava-město. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě v rámci Poruby, v zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti. Městský obvod Poruba je z hlediska bydlení žádaným na trhu s byty v Ostravě. Napojení na komunikaci ul. 17. listopadu je ve vzdálenosti cca 500 m. Stanice MHD (autobus) je ve vzdálenosti cca 200 m na ul. Průběžná. Dům je situován ve vzdálenosti cca 3,8 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	Kontaktní zateplovací systém	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	teraco	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	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.	plovoucí, keramická dlažba	100	vybav. kuchyně	kuch.linka, sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	sprchový kout, umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

kuchyň	9,30 m ²	koupelna s WC	3,10 m ²		m ²
pokoj	18,10 m ²	lodžie	3,30 m ²		m ²
pokoj	12,10 m ²	sklepní box	1,90 m ²		m ²
pokoj	11,20 m ²		m ²		m ²
předsíň	8,40 m ²		m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:	67,40	(z toho 3,30 m ² je plocha lodžie a 1,90 m ² je plocha sklep. boxu)			m²
Užitná plocha celkem:	62,20				m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	4. NP	Počet NP celkem:	8
Výtah:	ano	Orientace oken:	severovýchod a jihozápad
		Velikost bytu	3 + 1
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		
Technický stav:	velmi dobrý	stáří:	45 Roků
Revitalizace domu:	- nová fasáda se zateplením - osazení nového vchodu, výtahu a plastových oken		
Opotřebení			30 %

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**15 000**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Marie Majerové, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu s drobnými úpravami, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně horšího stavu i vybavení, srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 944 000,- Kč, užitná plocha 64 m², srovnávací hodnota – 14 750,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Aleše Hrdličky, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 1 034 000,- Kč, užitná plocha 68 m², srovnávací hodnota – 15 200,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Marie Majerové, ve městě Ostrava, části Poruba, okrese Ostrava-město. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení, mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 1 020 000,- Kč, užitná plocha 66 m², srovnávací hodnota – 15 450,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu srovnatelné či mírně horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je ve srovnatelném stavebně-technickém stavu po revitalizaci.

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 15 000,- Kč/m² užitné plochy (62,20 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	920 000 Kč	
Procento opotřebení	30 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 306 900 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 171 Kč	
Cena za m² pozemku	500 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	933 000 Kč	
Obvyklá cena	930 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	180-3980/14	07.10.2014

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 180-3980/14 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 07.10.2014