

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 39-4228/16

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 881/1 v budově č.p. 881 na pozemku parc.č. St. 829 a spoluvlastnický podíl o velikosti 11251/84460 na společných částech budovy č.p. 881 a pozemku pod stavbou parc.č. St. 829.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	294 200
Kat. území :	Přívoz	Ulice :	Orebitská	č.p. :	881
L.V.č. :	1758, 1566				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník:	Liberda Lukáš, Matěje Kopeckého 632/23, 708 00 Ostrava-Poruba				
Spoluvlast. podíl	11251/84460				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		Kč	1 300 000
----------------------	--	-----------	------------------

Poznámka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 881/1 o dispoziční velikosti 2+1, která je umístěna v 1.NP obytného cihlového domu č.p. 881 (č.or. 21), na křižovatce ulic Orebitská a Gebauerova, ve městě Ostrava, městské části Přívoz. Dům je třípodlažní, nárožní a nachází se v původní řadové zástavbě zděných obytných domů a budov občanské vybavenosti.

Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, šatnu, kuchyň, spíž, předsíň, koupelnu, WC, balkon a sklep umístěný v 1.PP domu. Byt je v dobrém stavu po rekonstrukci, která byla provedena před 5 lety. V rámci rekonstrukce byly provedeny nové podlahové krytiny, osazeny nové dveře, byla provedena rekonstrukce koupelny, WC a kuchyně a byla pozměněna dispozice bytu úpravou kuchyně a vybudováním šatny. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni se nachází kuchyňská linka s plynovým sporákem. Podlahy jsou plovoucí, v koupelně a WC je keramická dlažba. Okna jsou plastová, dveře jsou náplňové. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně a WC je keramický obklad, část obytné místnosti a předsíně je obložena dřevem.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, ohřev vody a vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ÚT, sekundárním zdrojem tepla je krb umístěný v obývacím pokoji.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 881 a pozemku parc.č. St. 829 o velikosti 11251/84460. Pozemek je z převážné části zastavěn bytovým domem, západní část pozemku slouží jako zahrada. Dům byl dle dostupných informací postaven v roce 1923 a ke dni ocenění je v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

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:	04.04.2016
--------------	--	------	------------

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

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí č. 1758 ze dne 31.10.2015
 informace o nemovitostech – list vlastnictví č. 1566 ze dne 14.03.2016 z databáze www.cuzk.cz
 zákres katastrální mapy
 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 09.06.2000
 místní šetření provedené dne 21.03.2016 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 1.NP obytného cihlového domu č.p. 881 (č.or. 21), na křižovatce ulic Orebitská a Gebauerova, ve městě Ostrava, městské části Přívoz, v původní řadové zástavbě zděných obytných domů a budov občanské vybavenosti. Centrum městského obvodu, kde se nachází veškerá občanská vybavenost a služby, je vzdáleno cca 800 m. Historické centrum města Ostravy je vzdáleno 1,9 km. Dopravní dostupnost lokality je dobrá, ve vzdálenosti cca 400 m se nacházejí tramvajové, autobusové a trolejbusové zastávky MHD. Napojení na páteřní komunikaci ul. Mariánskohorskou je možné ve vzdálenosti cca 200 m.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	betonové	100	střešní krytina	pozinkovaný plech	100
izol. proti zem. vlhk.	izolace proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	cihla	100
sv. nosné konstrukce	zděné	100	vnější úpr. povrchů	vápenná	100
stropy	dřevěné	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	sedlová	100	schodiště	betonové s teracovými stupni	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	hladké i prosklené	100	rozvod plynu	proveden	100
podlahy obyt. místn.	plovoucí	100	zdroj teplé vody	plynový kotel	100
podlahy nebyt. místn.	plovoucí, keramická dlažba	100	vybav. kuchyně	sporák, kuch.linka	100
vytápění	plyn. kotel s rozvody ÚT, krb	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC splachovací	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj	25,53 m ²	spíž	2,30 m ²	balkon	3,78 m ²
pokoj	15,27 m ²	WC	1,47 m ²	sklep	17,70 m ²
šatna	6,79 m ²	koupelna	4,68 m ²		m ²
kuchyň	15,85 m ²	předsíň	18,42 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:	111,79	(z toho 3,78 m² je plocha balkonu a 17,7 m² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:	101,05	(z toho 1,89 m² je 1/2 plochy balkonu a 8,85 m² je 1/2 plochy sklepa)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	1.NP	Počet NP celkem:	3
Výtah:	Ne	Orientace oken:	severozápad + jihovýchod
Mimořádná vybava:	krb	Velikost bytu	2 + 1
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	velmi dobrý	stáří:	93	Roků
Revitalizace domu:	- nová plastová okna - nový hlavní vstup - nový nátěr fasády			
Opotřebení			35	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**13 000**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 umístěnou v 3.NP cihlového obytného domu na ul. Newtonova, ve městě Ostrava, části Přívoz, okrese Ostrava-město. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, dům je v udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu i vybavení a srovnatelné vymořry podlahových ploch. Nabídková cena po redukci – 1 349 000,- Kč, užitná plocha 104 m², srovnávací hodnota – 13 000,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 umístěnou v 1.NP cihlového obytného domu na ul. Korejská, ve městě Ostrava, části Přívoz, okrese Ostrava-město. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, dům je v udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu i vybavení a menší vymořry podlahových ploch. Nabídková cena po redukci – 1 125 000,- Kč, užitná plocha 84 m², srovnávací hodnota – 13 400,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 umístěnou v 1.NP cihlového obytného domu na ul. Gebauerova, ve městě Ostrava, části Přívoz, okrese Ostrava-město. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, dům je v udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu i vybavení a mírně menší vymořry podlahových ploch. Nabídková cena po redukci – 1 125 000,- Kč, užitná plocha 90 m², srovnávací hodnota – 12 500,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 umístěnou v 1.NP cihlového obytného domu na ul. Myslbekova, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, dům je v udržovaném stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu i vybavení a menší vymořry podlahových ploch. Nabídková cena po redukci – 1 080 000,- Kč, užitná plocha 80 m², srovnávací hodnota – 13 500,- Kč/m².

Vyhodnocení

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

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 13 000,- Kč/m² užitné plochy (101,06 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	1 341 570 Kč	
Procento opotřebení	35 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 984 100 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemku: 51 890 Kč	
Cena za m² pozemku	950 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	1 314 000 Kč	
Obvyklá cena	1 300 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	39-4228/16	04.04.2016

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 39-4228/16 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 04.04.2016