

Znalecký posudek číslo 3469 - 030/21

URČENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

Znalecký posudek je podán v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné.

NEMOVITOST:

Adresa nemovitosti:

Bytový dům č.p.53 a č.o.3

ul. Přemyslovců, Ostrava, Mariánské Hory

Katastrální údaje:

Kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. 713830 Mariánské Hory

VLASTNÍK:

Gračková Ivana	podíl	1/8
Svobodová Hana		1/4
Ševčík Miroslav		1/2
Štěpánková Věra		1/8



ÚČEL OCENĚNÍ:

Stanovení obvyklé ceny obytného domu pro účely dobrovolné dražby části nemovité věci

OBJEDNATEL OCENĚNÍ:

Adresa objednatele:

Ševčík Miroslav

U Hájenky 1871/13, 71000 Ostrava, Slezská Ostrava

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
		606 706 670		

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:

Adresa zhotovitele:

Ing. Pavel Polák

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě
ze dne 12.5.1992 č.j.: Spr. 1974/92

Na Fojetství 4/1443, Havířov – Město, 736 01

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
64593398		596 810 762 602 722 452	596 312 435	pavel.pol@centrum.cz

Datum místního šetření:

10.05.2021

Datum zpracování :

17.05.2021

Počet stran:

11 A 4

Počet příloh:

5 A 4

Počet vyhotovení:

3

Vyhotovení číslo:

X2X

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI:

Stavebně technický stav stavby

☒ stavba dokončena
☐ novostavba

☐ změna stavby v r.
☒ udržovaná

☒ rekonstrukce 2015
☐ neudržovaná
DůmPočet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Z toho podkrovní: Počet jednotek bytů: Počet provozních jednotek: Celkový počet jednotek:

Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné
Využití:	☐ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	☒ bydl. a podnik.	☐ část obsazen	☐ volný objekt
Poloha:	☒ centrum místní části	☐ kraj obce	☐ smíšená bytová zóna	☒ telefon	☒ zpev. příjezd	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☐ sil. II/III. tř	☐ jiné
Dostupnost:	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	☐ dálnice/sil. I.tř	☐ zápl. oblast	
Negat. vlivy okolí:	☐ dálnice/I.tř	☐ železniční tr.	☐ podnik/trafo	☐ letiště		

Požadavky objednatele

Stanovení obvyklé ceny obytného domu pro účely dobrovolné dražby části 1/2 nemovité věci

Rizika nemovitosti:

Budova ani jednotlivé byty a podnikatelské prostory nejsou přímo ohroženy nepřiměřenými riziky.

PRODEJNOST NEMOVITOSTI:
☒ velmi dobrá
☒ do 6 měsíců

☐ průměrná
☐ od 6 - 12 měs.

☐ obtížná
☐ nad 1 rok
Komentář k posuzované nemovitosti:

Dle zadání objednatele posudku je požadováno stanovení obvyklé ceny obytného domu pro účely dobrovolné dražby části nemovité věci (podílu 1/2) k současnému technickému stavu, velikosti a vybavení (k datu místního šetření) jednotlivých jednotek bez zkoumání příp. nákladů na uvedení do současného stavu, tzn. neřešit financování provedených stavebních úprav od roku 2015 doposud. Jedná se o polyfunkční, převážně obytnou budovu o třech bytech (v 2.NP a podkrovní) a dvou prodejen (v 1.NP a 1.PP) vč. příslušenství, které slouží ke svému právnímu způsobu užívání. Dům je řádně udržován, zachovná údržba je prováděna v patřičném rozsahu. Je provedeno kompletní napojení domu a inženýrské sítě, jednotlivé byty a prodejny jsou standardně vybaveny, po rekonstrukci v roce 2015 je zřízeno v každém bytě či prodejně etážové plynové topení a sociální zázemí. Všechny jednotky i společné prostory a konstrukce domu lze využívat v současném technickém stavu bez závad a jsou i takto využívány. Venkovní úpravy jsou v potřebném rozsahu a plně vyhovují, je zajištěn bezproblémový příjezd a přístup k domu. Proto charakterizují kvalitu jednotlivých bytů jako byty bývalé I. kategorie po rekonstrukci. Okolí domů tvoří převážně obdobná zástavba polyfunkčních převážně bytových domů. Budova není rozdělena na jednotky dle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím ze dne 30.10.2013, kterým se provádí § 1222 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku platného od 01.01.2014 (současná právní úprava). Pro exaktnější ocenění domu je ocenění v obvyklé ceně provedeno jako ocenění samostatných jednotek se svojí hodnotou, přestože dům není rozdělen na jednotky.

A. NÁLEZ**Přehled podkladů****1.1 Místní šetření**

Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti bylo provedeno dne 24.08.2018 a 10.05.2021 za účasti p. Ševčíka Miroslava a Gračkové Ivany.

1.2 Literatura a výpočetní program

- [1] BRADÁČ, A.: *Oceňovací program nemovitostí ABN 21*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o.
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění zák. č. 237/2020 Sb.
- [3] BRADÁČ, A.: *Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu - část 2*. In: Soudní inženýrství č. 1/2005, str. 56-64.
- [4] DOKLÁDALOVÁ B.: *Problematika závislosti nájemného na obvyklé ceně bytu*. In: Soudní inženýrství č. 3/2005, str. 127-144.
- [5] Vyhl. č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

Charakteristika obce

Správní funkce obce:	statutární město
Obchodní vybavenost:	úplná

Poloha nemovitosti	Školy:	VŠ
	Občanská vybavenost:	úplná
	Státní s práva a samospráva:	úplná
	Kulturní a sportovní zařízení:	úplné
	Struktura zaměstnanosti:	průměr
	Životní prostředí:	průměr
	Územní plán:	zpracován, užívání stavby v souladu
	Vzdálenost k zastávce MHD:	do 100 m
Druh stavby - účel využití	Dopravní podmínky:	dobré, železnice, autobus v dosahu MHD
	Konfigurace terénu:	rovina
Dokumentace	Převládající zástavba:	bytové domy
	Parkovací možnosti:	průměrné
Způsob užívání	Obyvatelstvo v okolí:	průměr
	Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného domu:	vodovod, nn elektro, kanalizace, zemní plyn, telefon
Rizika	Obytná – bytový dům atypický	
Přístup zajištěn	Projektová dokumentace předložena v rozsahu „Dokumentace skutečně užitné plochy“ vypracovaná ve spol. Gepas Group, s.r.o., Těšínská 1133, Frýdek-Místek, IČ: 29455901.	
	Bydlení a podnikání.	
	Budova užívána v souladu s právním stavem, umístění není v záplavové oblasti – zóna 1	
	Z veřejné místní komunikace na ul. Třída Přemyslovců	

B. POSUDEK

1. Použitá metodika zjištění ceny obvyklé

Zadáním je znalci uloženo zjistit obvyklou cenu bytu č.1 a 2 v 2.NP, č.3 v podkroví a dvou nebytových jednotek v 1.NP vše v domě č.p. 53 v Ostravě, Mariánských Horách.

Znaleckým zkoumáním bylo zjištěno, že v dané lokalitě existuje věrohodná databáze obvyklé ceny bytů a nebytových jednotek, proto je použita metoda přímého porovnání z realizovaných prodejů (sjednaných cen) na tuzemském trhu dle § 2 zák. č. 237/2020 Sb a dle § 1a vyhl. 488/2020 Sb. V cenách jednotek jsou zahrnuty i podíly na pozemcích p.č. st.55 a 826 a venkovních úpravách příslušejících ke stavbě č.p. 53.

2. Plochy jednotek bytů a nebytových jednotek

Tab. 1 – plochy místností jednotlivých bytů a nebytových prostor převzaty z „Dokumentace skutečně užitné plochy“ vypracovaná ve spol. Gepas Group, užitné plochy, spol. Gepas Group, s.r.o. (započítány pouze místnosti)				
Dům č.p. 53	NP	jednotka	příslušenství jednotky	celkem
		(m ²)	(m ²)	(m ²)
byt č.1, pí. Gračková	2.	64,80	0,00	64,80
č.2, pí. Štěpánková	2.	99,30	0,00	99,30
č.3, pí Svobodová	podkroví	123,50	28,10 m ² - upravený půdní prostor-komora	151,60
Celková plocha jednotek bytů				315,70 (A)
nebytová jednotka č.4, obchod	1.NP	238,30	do plochy zahrnuty i prostory v 1.PP	238,30
Nebytová jednotka č.5, obchod	1.NP	133,50	0,00	133,50
Celková plocha nebytových jednotek				371,80 (B)
Celkem plocha všech možných pronájmů v domě				687,50 (A+B)

3. Výpočet cenovým porovnáním – bytové jednotky

Zjištění ceny přímým porovnáním bytů

Č.	Lokalita	velikost plochy k ocenění v m ²	Vlastnictví	Vlastnosti
Oceň objekt	Mariánské Hory č.p. 53, ul. Třída Přemyslovců	1	osobní	zděný dům, byty po rekonstrukci umístěné v 2. a 3. NP
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Mláď, O. Mariánské Hory	90	osobní	zděný dům zateplený, 1.NP ze 3.NP, byt v dobrém stavu po rekonstrukci, všechny sítě, byt 3+1
2	O. Mariánskohorská	75	osobní	zděný dům, 2.NP ze 4.NP, byt v dobrém stavu po rekonstrukci, všechny sítě, byt 4+kk
3	O. Hrabůvka, Jubilejní	110	osobní	zděný dům původní, 2.NP ze 2.NP, před rekonstrukci, všechny sítě, byt 3+1

Zjištění ceny přímým porovnáním bytů												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Koef. re- dukce na prame- n ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč / m ²	K1 polo- ha v obci	K2 veli- kost bytu, dom u	K3 dispo- zice a umíst- ění v domě	K4 stav a vyba- vení bytu a domu	K5 jiné (např. obyvat- elstvo, parkov- ání)	K6 úvaha znalce, specifika bytu, domu	KC (1-4)	Cena oceň objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	2 550 000	28 333	1,00	28 333	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,15	1,18	24 011
2	2 100 000	28 000	1,00	28 000	0,98	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	1,19	23 529
3	3 000 000	27 273	1,00	27 273	1,00	1,05	1,00	0,90	1,00	1,15	1,09	25 021
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	24 187
Minimum											Kč / m ²	23 529
Maximum											Kč / m ²	25 021
Výměra oceňovaného bytu											m ²	1
Celkem cena - průměr											Kč	24 187
Minimum											Kč	23 529
Maximum											Kč	25 021
Odhad podle metodiky ABN											Kč	23 960
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3	Koeficient úpravy na umístění v domě, dispozice											
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC	Koeficient celkový		KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
Odhad podle metodiky ABN: průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)												

4. Výpočet cenovým porovnáním – nebytové jednotky, obchody

Zjištění ceny přímým porovnáním obchodů				
Č.	Lokalita	velikost plochy k ocenění v m ²	Vlastnictví	Vlastnosti
Oceň objekt	Mariánské Hory č.p. 53, ul. Třída Přemyslovců	1	osobní	zděný dům, byty po rekonstrukci umístěné v 1. PP a 1. NP
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	O. Bělský Les	140	osobní	zděný dům, prostor v 1.NP a dobrém stavu po rekonstrukci, všechny sítě, dobrá dostupnost
2	O. Zábřeh	268	osobní	zděný dům zateplený, 1.NP v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, všechny sítě
3	O. Hulváky	224	osobní	zděný dům původní, 1.NP, před rekonstrukci, všechny sítě
4	O. Mariánské Hory	200	osobní	zděný, rekonstruovaný dům, prostor v 1.NP, všechny sítě, dobrá dostupnost

Zjištění ceny přímým porovnáním obchodů											
Č.	Cena požadovaná	Koef.	Cena po	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena oceň

	resp. zaplacená		re- dukce na prame n ceny	redukci na pramen ceny Kč / m ²	polo- ha v obci	veli- kost bytu, dom u	dispo- zice a umíst ění v domě	stav a vyba- vení bytu a domu	jiné (např. obyvat elstvo, parkov ání)	úvaha znalce, specifik a prostoru	(1-4)	objektu Kč / m ²
	Kč celkem	Kč / m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	3 150 000	22 500	1,00	22 500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	18 750
2	4 980 000	18 582	1,00	18 582	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	16 893
3	2 650 000	11 830	1,00	11 830	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,81	14 605
4	3 235 000	16 175	1,00	16 175	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	17 026
Celkem jednotková cena - průměr											Kč / m ²	16 819
Minimum											Kč / m ²	14 605
Maximum											Kč / m ²	18 750
Výměra oceňovaného prostoru											m ²	1
Celkem cena - průměr											Kč	16 819
Minimum											Kč	14 605
Maximum											Kč	18 750
Odhad podle metodiky ABN											Kč	16 200
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu												
K3 Koeficient úpravy na umístění v objektu, dostupnost												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)												
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
Odhad podle metodiky ABN: průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)												

5. Rekapitulace ocenění porovnáním – výsledky analýzy dat

Jednotka číslo	Druh jednotky	Umístění	Výměra m ²	ZC	Kč/m ²	Cena Kč
1	byt	2. NP	64,80	23 960,00		1 552 608,00
2	byt	2. NP	99,30	23 960,00		2 379 228,00
3	byt	3. NP	151,60	23 960,00		3 632 336,00
4	obchod	1. NP	238,20	16 200,00		3 858 840,00
5	obchod	1.NP	133,50	16 200,00		2 162 700,00
Celkem jednotky						13 585 712,00

6. Závěrečný odborný odhad ceny nemovité věci

ODŮVODNĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Proběhlé dílčí opravy obytných částí - bytů, zejména prvky krátkodobé životnosti. Standard venkovních úprav, dobrá dostupnost a umístění v obci. V obvyklé ceně je zohledněna výměra posuzovaných pozemků. Stanovená obvyklá odpovídá ceně obvyklé v místě a čase. Dobrá obchodovatelnost nemovitosti na segmentu tuzemského trhu.

ZÁVĚR

Citace zadané odborné otázky

Úkolem podepsaného znalce je provést posouzení stávajícího domu č.p. 53, Třída Přemyslovců v Ostravě – Mariánských Horách se všemi součástmi a příslušenstvím vč. pozemků zapsaného na LV č. 1613 u Katastrálního úřadu pro MS kraj, pracoviště Ostrava a provést ocenění v obvyklé ceně k datu 10.05.2021.

6Odpověď

OBVYKLÁ CENA

13 590 000 Kč

slovy: Třináctmilionůpětsetdevadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Gračková Ivana	podíl	$\frac{1}{8}$	1 698 750,- Kč
Svobodová Hana		$\frac{1}{4}$	3 397 500,- Kč
Ševčík Miroslav		$\frac{1}{2}$	6 795 000,- Kč
Štěpánková Věra		$\frac{1}{8}$	1 698 750,- Kč

Pozn. : Uvedené hodnoty jsou po zaokrouhlení.

Nemovitost je vhodná pro rodinné bydlení ve třech samostatných bytech a dvou komerčních prostorů - obchodů, dobrá dispozice, provedení a použité materiály. Venkovní úpravy ve standardním provedení, menší zahrada. Atraktivní lokalita, dostupnost MHD, potřebné IS. Dobře obchodovatelná nemovitost.

Silné stránky

Kvalitně provedeny opravy stavby, potřebné IS, dostupná oblast, standardní životní prostředí pro bydlení městského charakteru a komerčního využití obchodů.

Slabé stránky

Dům v podílovém spoluvlastnictví.

V Havířově dne 17.05.2021



Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 4/1443
736 01 Havířov – Město
tel. 596810 762, 602 722 452
pavel.pol@centrum.cz

C. Seznam příloh

1. Srovnatelné jednotky – byty
2. Srovnatelné jednotky – nebytové prostory
3. Fotodokumentace
4. Kopie KM a výsek z mapy ÚP lokality obce

..... 1 str.
..... 2 str.
..... 1 str.
..... 1 str.

Srovnatelné jednotky - byty:

Název: Prodej bytu 3+1 90 m² srovnání č.1**Lokalita:** Mláď, Ostrava - Mariánské Hory

Popis: Byt 3+1 po rekonstrukci v ulici Mláď v Ostravě Mariánských Horách v přízemí cihlového domu. Dispozice bytu: vstupní chodba, kuchyň s novou kuchyňskou linkou včetně vestavných spotřebičů (indukční varná deska, elektrická trouba, myčka nádobí, digestoř), velký obývací pokoj s výhledem do klidného vnitrobloku se zelení, dvě ložnice, moderní rekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem se skleněnou zástěnou a podlahovým vytápěním. Byt prošel celkovou rekonstrukcí, má nové vinylové podlahy, v koupelně velkoformátová dlažba, nové interiérové dveře, sádkartonové podhledy s led osvětlením, plastová okna včetně žaluzií. Vytápění bytu je dálkové, ohřev teplé vody vlastním elektrickým bojlerem umístěným ve sklepe. Byt je slunný a světlý, okna směřují na východ a západ. K bytu náleží prostorný nově vydlážděný sklep (12 m²) umístěný přímo pod bytem. Dům, ve kterém se byt nachází je cihlový, má 3 nadzemní podlaží (6 bytů), je po celkové revitalizaci včetně zateplení. V okolí je veškerá občanská vybavenost (školka, škola, parkování, zastávka MHD, obchody). Kolem domu je vlastní pozemek, který může sloužit jako zahrada.

**Užitná plocha:** 90,00 m²**Název:** Prodej bytu 3+1 75 m², srovnání č.2**Lokalita:** Mariánskohorská, Ostrava - Moravská Ostrava

Popis: Byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví v Moravské Ostravě! Byt je po rekonstrukci (plastová okna, elektroinstalace, stoupačky, parkety, omítky, podhledy, obložky, interiérové dveře, zděné jádro, koupelna, toaleta, kamenné obložení interiéru), ložnice je částečně vybavená (nová postel a skříň). V kuchyni chybí záměrně linka. Dům se nachází v klidné lokalitě v dostupnosti veškerých služeb, MHD a volnočasových aktivit. V okolí domu se nachází dostatek zeleně a místa na parkování. Nízké provozní náklady.

**Užitná plocha:** 75,00 m²**Název:** Prodej bytu 3+1 110 m², srovnání č.3**Lokalita:** Jubilejní, Ostrava - Hrabůvka

Popis: Velkometrážní byt v osobním vlastnictví ve vyvýšeném přízemí. Původní stav. Vhodná rekonstrukce dle vlastní představy. Zděné jádro. Neprůchozí pokoje. Velký sklep (20 m²). Prostorná kuchyně a předsíň. Koupelna se zapuštěnou vanou. Samostatné WC. Možnost využití předzahrádky ve dvoře. Společné půdní prostory.

Nízké měsíční náklady i s energiemi - 3100,-Kč. Vytápění do radiátorů plynovým kotlem. Ohřev na teplou vodu el. bojlerem. Výhodou je bezprostřední parkování u domu a dostupnost MHD. Občanská vybavenost úplná.



Užitná plocha: 110,00 m²

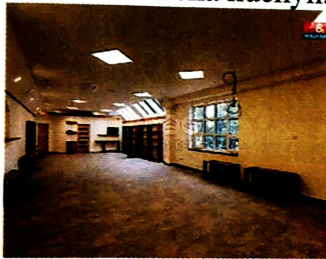
Příloha č. 2

Srovnatelné jednotky - obchody:

Název: Prodej obchodního prostoru 140 m²

Lokalita: Ostrava - Bělský Les, okres Ostrava-město

Popis: Komerční prostory v části města Ostrava - Hrabůvka, které prošly částečnou rekonstrukcí. Prostory lze využít jako kancelář, sídlo firmy nebo k prodejně. K prostorům náleží i sociální zařízení jako je koupelna se sprchovým koutem, WC, sklad a zařízená kuchyň. Kompletní IS a obč. vybavenost.

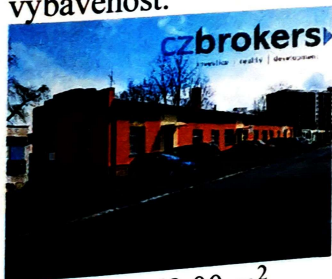


Užitná plocha: 140,00 m²

Název: Prodej obchodního prostoru 268 m²

Lokalita: Kpt. Vajdy, Ostrava - Zábřeh

Popis: Komerční budova je zděná, zateplená s pultovou střechou a po dílčích rekonstrukcích. Několik stavebně oddělených sektorů, které v současné době slouží pro různé účely. V přední části obchodní prostory s vlastním sociálním zařízením a kanceláří. V zadní části objektu poté velký sklad, šatnu pro zaměstnance. V jedné části budovy je umístěn výměník tepla pro nedaleké sídliště, který zajišťuje distribuci i do tohoto objektu. Na městském, pronajatém pozemku jsou na zadním dvorku umístěny 3 elektrifikované garáže, které slouží k umístění vozidla, ale také jako sklad i dílna. Tyto garáže jsou součástí prodejní ceny. V přední části přímo u objektu je možnost parkování vozidel na městském pozemku. Budova stojí na vlastním pozemku, kdy okolní jsou městské a pronajaté prodávajícím. Využití objektu od komerčního, přes kancelářské či skladovací. Nyní jsou zde pronajaté prostory obchodního a skladovacího rázu. V okolí je dostupná veškerá občanská vybavenost.



Užitná plocha: 268,00 m²

Název:**Prodej obchodního prostoru 224 m²****Lokalita:**

28. října, Ostrava - Hulváky

Popis:

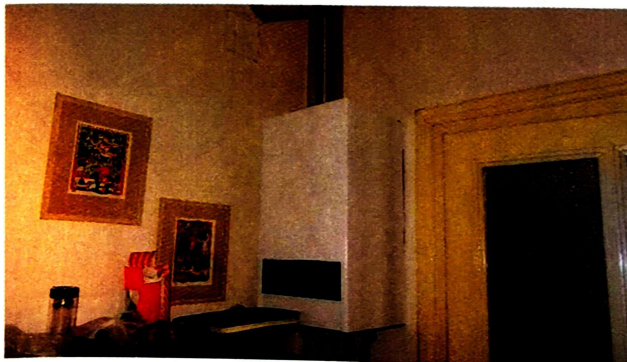
Komerčního objektu, umístěný na pozemku o celkové výměře 224 m², dosud provozovaného jako prodejna z hlavní vstupem z ulice 28. října a v zadní části kadeřnictví s možností vlastního vchodu z boční strany budovy, který se nachází v k.ú. Zábřeh - Hulváky. Budova má 1. NP a nevyužitě podkroví, budova je z půlky podsklepená. Budova má plastové okna i výlohy, kompletní napojení na inženýrské sítě (voda i kanalizace obecní, plyn, elektřina, vytápění plynem). Za budovou je i malá zahrádka s vjezdem.

**Užitná plocha:**224,00 m²**Název:****Prodej obchodního prostoru 200 m²****Lokalita:**

Ostrava – Mariánské Hory

Popis:

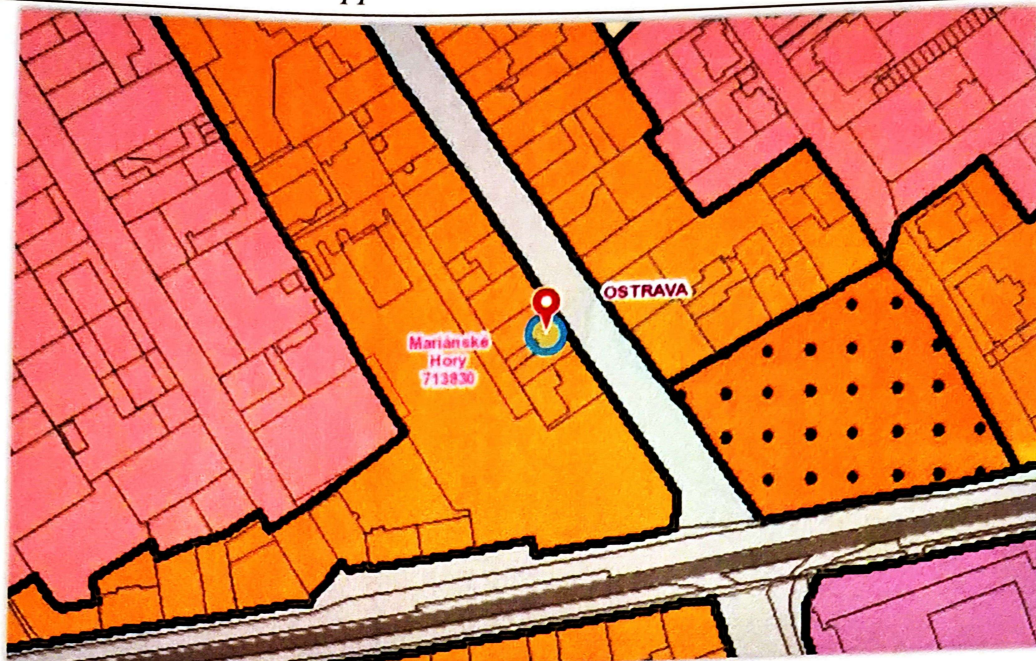
Komerčními prostory. Původní dům jako celek po rozsáhlé, rekonstrukci interiéru a vnější fasády. Celý objekt má nová okna, je zateplen. Rekonstrukce domu probíhaly postupně v letech 2019 - 2020. Přízemí objektu cca 200 m² slouží jako komerční prostory. Aktuálně přízemí objektu slouží jako prodejna a výdejní místo e-shopu. Využití prostor ke komerčním účelům, jako například kanceláře, ordinace, provozovnu, obchod, příruční sklad/výrobu. Nemovitost je napojena na elektřinu (220 a 380 V), vodovodní řád, zemní plyn, veřejnou kanalizaci a internet. Vytápění zajišťuje plynový kotel, ohřev vody elektrické bojler. Objekt je napojený na kamerový systém. Dobrá dostupnost do centra města s možností využití městské hromadné dopravy a dostatek parkovacích míst. Plná občanská vybavenost.

**Užitná plocha:**200,00 m²**Příloha č. 3**



Příloha č. 4





D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj. Spr. 1974/92 ze dne 12.5.1992 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné

Znalecký posudek je zapsán pod č. **3469-030/21** znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2021020 sjednaného dohodou.

V Havířově dne 17.05.2021



Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 4/1443
736 01 Havířov – Město
tel. 596810 762, 602 722 452
pavel.pol@centrum.cz