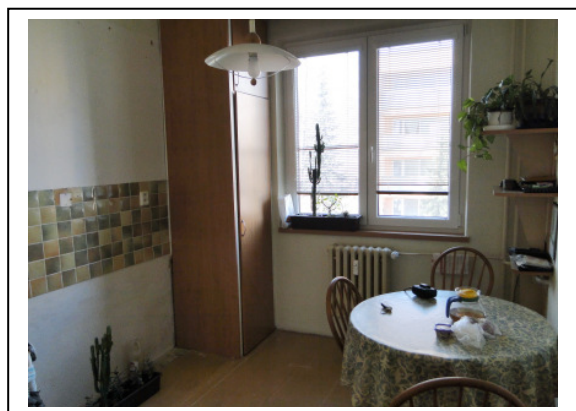


Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 51-3606/13

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 646/10 v budově č.p. 646 na pozemku parc.č. St. 989 a spoluvlastnický podíl o velikosti 684/9396 na společných částech budovy č.p. 646 a pozemku pod stavbou parc.č. St. 989.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	299 622
Kat. území :	Muglinov	Ulice :	Švédská	č.p. :	646
L.V.č. :	2068, 1729				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Šidlo Jiří Ing., Švédská 646/25, 712 00 Ostrava-Muglinov
Spoluvlast. podíl	684/9396

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč 890 000
----------------------	-------------------

Poznámka

Bytová jednotka č. 646/10 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.

Jednotka je umístěna ve 4.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 646, na ul. Švédská, ve městě Ostrava, části Muglinov. Dům je bez výtahu a nachází se v zástavbě obytných domů.

Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC. Součástí bytu je lodžie a sklep umístěný v 1.PP domu. Byt je v dobrém stavu, po částečných úpravách. V koupelně se nachází nová rohová vana, sprchový kout a umyvadlo, v kuchyni chybí kuchyňská linka a sporák. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v kuchyni a soc.zázemí jsou keramické obklady, předsíň je částečně obložena dřevem. Podlahy obytných místností jsou parketové, částečně kryté koberci, v kuchyni je PVC, v sociálním zázemí je keramická dlažba, v předsíni PVC kryté kobercem. Okna jsou plastová, dveře původní. Bytová jednotka je napojena na inženýrské sítě - elektro, vodu, plyn a kanalizaci. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev teplé vody.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku parc.č. St. 989 o velikosti 684/9396. Dům byl postaven v roce 1978, v roce 2002 byly provedeny nové rozvody elektro ve společných částech domu a byla provedena oprava střechy, v roce 2007 byla osazena nová plastová okna. 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 :	6.3.2013
--------------	--	-------	----------

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

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 4.3.2013
kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
kopie kupní smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva ze dne 20.3.2012
místní šetření provedené dne 5.3.2013 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Jednotka je umístěna ve 4.NP čtyřpodlažního obytného panelového domu č.p. 646, na ul. Švédská (č.or. 25), ve městě Ostrava, v městské části Muglinov. S ohledem na využití objektu pro bydlení se jedná o průměrně atraktivní lokalitu v rámci města Ostravy, s dobrou dostupností služeb a infrastruktury. Centrum města Ostravy, kde se nachází veškerá občanská vybavenost a infrastruktura je ve vzdálenosti cca 2,5 km. Bytová jednotka se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. Hladnovská je možné ve vzdálenosti cca 300 m, kde se nachází i zastávka MHD (trolejbus). Veškeré obchody, služby a infrastruktura jsou v dosahu MHD.

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	kryté PVC	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	původní	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	parkety, koberce	100	zdroj teplé vody	kotel ÚT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC, dlažba	100	vybav. kuchyně	není	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana, sprchový kout a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

kuchyň	8,40 m ²	koupelna	3,00 m ²		m ²
pokoj	19,30 m ²	WC	1,00 m ²		m ²
pokoj	13,30 m ²	sklep	2,20 m ²		m ²
pokoj	12,00 m ²	lodžie	6,70 m ²		m ²
předsíň	11,40 m ²				m ²
Podlahová plocha celkem:	77,30	(z toho 2,2 m ² je plocha sklepa a 6,7 m ² je plocha lodžie)			m²
Obytná plocha celkem:	68,40				m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	4. NP	Počet NP celkem:	4
Výtah:	ne	Orientace oken:	sever a západ
		Velikost bytu	3 + 1
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	35	Roků
Revitalizace domu:	- v roce 2002 byla provedena oprava střechy a byly provedeny nové rozvody elektro ve společných částech domu - v roce 2007 byla osazena nová plastová okna		11	
			6	
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 (64 m²) v panelovém obytném domě na ul. Vdovská, ve městě Ostrava, části Muglinov, okrese Ostrava-město. Byt je zrekonstruován, ve velmi dobrém stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a stejné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 1 025 000,- Kč, srovnávací hodnota – 16 000,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 (69 m²) v panelovém obytném domě na ul. Fojtská, ve městě Ostrava, části Muglinov, okrese Ostrava-město. Byt je v udržovaném stavu, dům je po celkové revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, podobného stavu i vybavení a stejné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 799 900,- Kč, srovnávací hodnota – 11 900,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (68 m²) v panelovém obytném domě na ul. Želazného, ve městě Ostrava, části Muglinov, okrese Ostrava-město. Byt je zrekonstruován, ve velmi dobrém stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a stejné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 1 015 000,- Kč, srovnávací hodnota – 14 900,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 (68 m²) v panelovém obytném domě na ul. Švédská, ve městě Ostrava, části Muglinov, okrese Ostrava-město. Byt je po částečné rekonstrukci, v dobrém stavu. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je podobného stavu i vybavení a stejné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 855 000,- Kč, srovnávací hodnota – 12 600,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v dobrém stavu, po částečných úpravách. Vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu podobné nebo mírně horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelně atraktivní lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je v porovnání se srovnávacími nemovitostmi v podobném stavebně-technickém stavu.

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 13 000,- Kč/m² obytné plochy (68,4 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	894 370 Kč	
Procento opotřebení	35 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 341 690 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 22 276 Kč	
Cena za m² pozemku	900 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	889 200 Kč	
Obvyklá cena	890 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	51-3606/13	6.3.2013

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 51-3606/13 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 6.3.2013