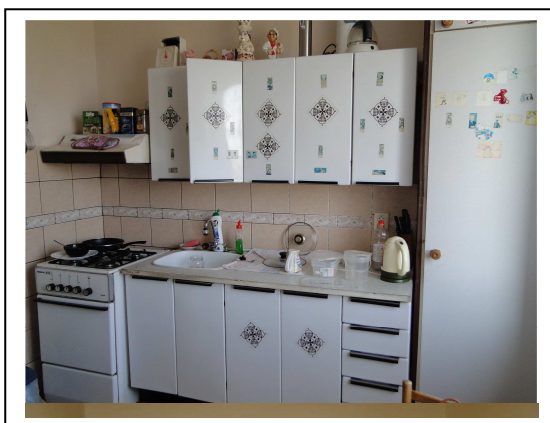


Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 146-4171/15

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 751/15 v budově č.p. 750, 751 na pozemcích parc.č. 1356/18 a 1356/19 a spoluvlastnický podíl o velikosti 2384/78115 na společných částech budovy č.p. 750, 751 a pozemcích pod stavbou parc.č. 1356/18 a 1356/19.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Studénka	Poč. obyv.:	9 867
Kat. území :	Butovice	Ulice :	Arm.gen.L.Svobody	č.p. :	750, 751
L.V.č. :	3778, 2508				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	SJM Bortl Zdeněk a Bortlová Alena, Arm. Gen. L. Svobody 751, 742 13 Studénka
Spoluvlast. podíl	2384/78115

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:	Kč 800 000
----------------------	-------------------

Poznámka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 751/15, umístěná v 5.NP šestipodlažního obytného panelového domu č.p. 750, 751, ve městě Studénka, části Butovice, při ul. Arm.gen.L.Svobody. 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, WC, chodbu, komoru, balkon a sklepní kóji umístěnou v 1.PP obytného domu. Bytová jednotka je v průměrném stavu, bez rekonstrukcí. Jednotka má standardní vybavení, v koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni je kuchyňská linka s plynovým sporákem, bytové jádro je umakartové. Podlahy jsou betonové kryté PVC a koberci, v obývacím pokoji jsou parkety kryté kobercem. Okna jsou plastová, dveře jsou původní hladké a prosklené.

Bytová jednotka je napojena na inženýrské sítě, a to elektro, vodu, plyn a kanalizaci. Vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem společným pro dům č.p. 750, 751.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 750, 751 a pozemcích parc.č. 1356/18 a 1356/19 o velikosti 2384/78115. Dům byl dokončen v r. 1990, v roce 2006 byla provedena revitalizace domu – byla provedena nová fasáda se zateplením, nový vchod, byla osazena nová plastová okna a byly provedeny nové rozvody vody. V roce 2010 byla osazena nová kotelna, v roce 2014 byl osazen nový výtah.

Příjezd k bytovému domu je z veřejné komunikace ul. Arm.gen.L.Svobody.

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 :	24.10.2015
--------------	--	-------	------------

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

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 01.10.2015
kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
místní šetření provedené dne 27.10.2015 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka je umístěna v 5.NP šestipodlažního obytného panelového č.p. 750, 751, ve městě Studénka, části Butovice, při ul. Arm.gen.L.Svobody. Nemovitost je umístěna na okraji místní části Butovice, v zástavbě bytových domů a budov občanské vybavenosti. Veškerá občanská vybavenost a služby (základní a mateřská škola, úřad, kostel, pošta, sportovní zařízení apod.) se nachází v docházkové vzdálenosti. Správní centrum město Nový Jičín se nachází ve vzdálenosti cca 18 km jižním směrem. Bytový dům je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti cca 2,5 km, ve městě se nachází zastávky meziměstské autobusové dopravy. Napojení na dálnici D1, spojující města Ostrava, Olomouc a Brno, je možné ve vzdálenosti cca 4,5 km. Parkování je možné na veřejných parkovištích před bytovým domem v dostatečném rozsahu. Z hlediska bydlení se v rámci okresu Nový Jičín jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	živičná	100
izol. proti zem. vlhk.	izolace proti zemní vlhkosti	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	montované panelové	100	vnější úpr. povrchů	kontaktní zateplovací systém	100
stropy	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá střecha	100	schodiště	betonové s úpravou stupňů PVC	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, PVC, koberce	100	zdroj teplé vody	centrální - plynový kotel pro dům	100
podlahy nebyt. místn.	PVC, koberce	100	vybav. kuchyně	kuch.linka, sporák	100
vytápění	centrální - plynový kotel pro dům	100	vybav. koupelny	vana, umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC kombi	100

Výčet místností a příslušenství

kuchyně	8,15 m ²	koupelna	2,80 m ²	sklepní box	3,00 m ²
pokoj	12,50 m ²	WC	0,96 m ²		m ²
pokoj	21,55 m ²	chodba	8,23 m ²		m ²
pokoj	8,74 m ²	komora	2,05 m ²		m ²
předsíň	4,00 m ²	balkon	4,75 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:	76,73	(z toho 4,75 m ² je plocha balkonu a 3,0 m ² je plocha sklepního boxu)			m²
Užitná plocha celkem:	72,86	(se započtením 1/2 plochy balkonu a 1/2 plochy sklepního boxu)			m²

Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	5. NP	Počet NP celkem:	6
Výtah:	ano	Orientace oken:	východ a západ
		Velikost bytu	3 + 1
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	dobrý	stáří:	25	Roků
Revitalizace domu:	- fasáda se zateplením, vchod, plastová okna, rozvody vody - kotelna - výtah		2006 2010 2014	
Opotřebení			25	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**11 000**

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. Mírová, ve městě Studénka, části Butovice, okrese Nový Jičín. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je mírně lepšího stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 816 000,- Kč, užitná plocha 71 m², srovnávací hodnota – 11 500,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na ul. 17. listopadu, ve městě Bílovec, okrese Nový Jičín. Byt je v dobrém stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 759 000,- Kč, užitná plocha 71 m², srovnávací hodnota – 10 700,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 ve zděném obytném domě na ul. Poštovní, ve městě Studénka, části Butovice, okrese Nový Jičín. Byt je v původním stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve stejné lokalitě, je srovnatelného stavu a menší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 531 000,- Kč, užitná plocha 50 m², srovnávací hodnota – 10 600,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 v panelovém obytném domě na okraji obce Hladké Životice, okres Nový Jičín. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně lepšího stavu a mírně větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 846 000,- Kč, užitná plocha 76 m², srovnávací hodnota – 11 150,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním udržovaném stavu, 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 srovnatelné 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 11 000,- Kč/m² užitné plochy (72,86 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	890 700 Kč	
Procento opotřebení	25 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 178 800 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 6 570 Kč	
Cena za m² pozemku	400 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	800 000 Kč	
Obvyklá cena	800 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	146-4171/15	24.11.2015

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 146-4171/15 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 24.11.2015