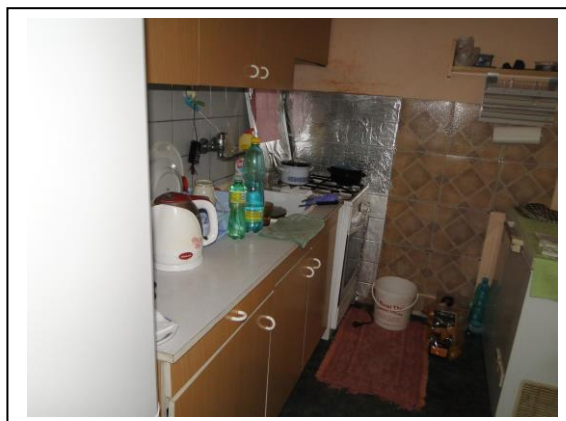


Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 44-4416/17

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 2784/2 v budově č.p. 2784 na pozemku parc.č. 4157 a spoluvlastnický podíl o velikosti 7752/601311 na společných částech budovy č.p. 2784 a pozemku pod stavbou parc.č. 4157.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Ostrava	Poč. obyv.:	292 681
Kat. území :	Moravská Ostrava	Ulice :	Mánesova	č.p. :	2784
L.V.č. :	5667, 1565				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník:	SJM Pryszcz Tadeáš a Pryszczová, Mánesova 2784/2, 702 00 Moravská Ostrava				
Spoluvlast. podíl	7752/601311				

Fotodokumentace:



Obvyklá cena:		Kč	790 000
----------------------	--	-----------	----------------

Poznámka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2784/2 o dispoziční velikosti 3+1, která je umístěna ve 2.NP obytného panelového domu č.p. 2784 (č.or. 2), při ul. Mánesova, ve městě Ostrava, městské části Moravská Ostrava a Přívoz. Dům je osmnáctipodlažní a nachází se v zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti.

Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, komoru, předsíň, koupelnu, WC, dva balkony a sklep umístěný v 1.PP domu. Byt je původním stavu bez úprav. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni se nachází kuchyňská linka s plynovým sporákem. Podlahy v obytných místnostech jsou parketové kazetové částečně kryté koberci, v ostatních místnostech jsou betonové kryté PVC a koberci, v sociálním zázemí je dlažba krytá koberci. Okna jsou plastová, dveře jsou náplňové, vnitřní omítky jsou vápenné, v kuchyni je keramický obklad. Byt je v průměrném stavu s původním, morálně opotřebovaným vybavením.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěno z centrálního zdroje tepla.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy č.p. 2784 a pozemku parc.č. 4157 o velikosti 7752/601311.

Dům byl postaven v 70. letech minulého století a ke dni ocenění je v dobrém stavebně-technickém stavu po částečné revitalizaci provedené v roce 2013.

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:	25.04.2017
--------------	--	------	------------

Počet stran textu	4	Počet příloh	6
-------------------	---	--------------	---

Podklady pro ocenění
výpis z katastru nemovitostí č. 5667 ze dne 16.06.2016 informace o nemovitostech – list vlastnictví č. 5667 ze dne 18.04.2017 a list vlastnictví č. 1565 ze dne 18.04.2017 z databáze www.cuzk.cz zákres katastrální mapy kupní smlouva ze dne 21.10.2003 místní šetření provedené dne 18.04.2017 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě
Bytová jednotka se nachází v obytném domě č.p. 2784, při ul. Mánesova (č.or. 2), v městské části Moravská Ostrava a Přívoz, katastrální území Moravská Ostrava, město Ostrava (292 681 obyvatel), okres Ostrava-město. Jednotka o dispoziční velikosti 3+1 je umístěna ve 2.NP osmnáctipodlažního obytného panelového domu č.p. 2784, v zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti, v dosahu centra města. Dům je dobře dostupný, s dobrým spojením s ostatními částmi města, stanice MHD se nachází ve vzdálenosti cca 200 m na ul. Nádražní. Historické centrum města se nachází ve vzdálenosti cca 2,2 km. Byt je situován v průměrně atraktivní lokalitě, v dosahu veškerých služeb.

Popis provedení budovy					
Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	betonové	100	střešní krytina	asfaltové 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	betonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	plochá	100	schodiště	betonové	100

Popis vybavení					
	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	náplňové	100	rozvod plynu	proveden	100
podlahy obyt. místn.	parketové, koberce	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	PVC, koberce	100	vybav. kuchyně	plyn.sporák, kuch.linka	100
vytápění	centrální	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC splachovací	100

Výčet místností a příslušenství					
pokoj	22,18 m ²	komora	0,98 m ²	2x balkon	6,16 m ²
pokoj	15,00 m ²	WC	1,08 m ²	sklep	2,25 m ²
pokoj	12,90 m ²	koupelna	4,24 m ²		m ²
kuchyň	7,72 m ²	předsíň	11,17 m ²		m ²
Podlahová plocha celkem:	83,68	(z toho 6,16 m ² je plocha balkonů a 2,25 m ² je plocha sklepa)			m²
Užitná plocha celkem:	79,48	(z toho 3,08 m ² je 1/2 plochy balkonů a 1,13 m ² je 1/2 plochy sklepa)			m²

Informace o umístění bytu						
Byt se nachází v:	2.NP		Počet NP celkem:	18		
Výtah:	Ano	Orientace oken:	sever + východ		Velikost bytu	3 + 1
Mimořádná vybava:						
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu					

Technický stav:	průměrný	stáří:	42	Roků
Revitalizace domu:	- nová plastová okna - nový hlavní vstup - nová fasáda se zateplením - nové výtahy		2013 2013 2013 2013	
Opotřebení			40	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH	10 000
--	---------------

Srovnávací metoda

1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 umístěnou v 6.NP panelového obytného domu na ul. Mariánskohorská, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu i vybavení a menší výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukcí – 675 000,- Kč, užitná plocha 65 m², srovnávací hodnota – 10 385,- Kč/m².

2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 umístěnou v 6.NP panelového obytného domu na ul. Mariánskohorská, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci provedené v roce 2010, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je mírně lepšího stavu i vybavení a srovnatelné výměry podlahových ploch. Byt byl prodán v roce 2015 za cenu 810 000,- Kč, užitná plocha 75 m², srovnávací hodnota – 10 800,- Kč/m².

3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 umístěnou v 1.NP cihlového obytného domu na ul. Teslova, ve městě Ostrava, části Přívoz, okrese Ostrava-město. Byt je ve velmi dobrém stavu po rekonstrukci, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna v mírně horší lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a srovnatelné výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukcí – 807 500,- Kč, užitná plocha 80 m², srovnávací hodnota – 10 095,- Kč/m².

4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 2+1 umístěnou ve 4.NP panelového obytného domu na ul. Hornopolní, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Byt je v původním udržovaném stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu i vybavení a menší výměry podlahových ploch. Nabídková cena po redukcí – 738 000,- Kč, užitná plocha 66 m², srovnávací hodnota – 11 180,- Kč/m².

5. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 umístěnou v 7.NP panelového obytného domu na ul. Mánesova, ve městě Ostrava, části Moravská Ostrava, okrese Ostrava-město. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je lepšího stavu i vybavení a mírně menší výměry podlahových ploch. Byt byl prodán v roce 2015 za cenu 800 000,- Kč, užitná plocha 70 m², srovnávací hodnota – 11 430,- Kč/m².

Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním průměrném 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.

Při stanovení srovnávací hodnoty bytu, s ohledem na původní stav bytové jednotky a umístění v 1. patře domu, uvažují se srovnávací hodnotou při spodní hranici cenového rozpětí, a to ve výši 10 000,- Kč/m² užitné plochy (79,48 m²).

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)	961 040 Kč	
Procento opotřebení	40 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 593 720 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemku: 4 806 Kč	
Cena za m² pozemku	800 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	794 800 Kč	
Obvyklá cena	790 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	44-4416/17	25.04.2017

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 44-4416/17 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 25.04.2017