

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 41-3378/12

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 972/1 v budově č.p. 972 na pozemku parc.č. 3936/61 a spoluvlastnický podíl o velikosti 166/10000 na společných částech budovy č.p. 972 a pozemku pod stavbou parc.č. 3936/61.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Orlová	Poč. obyv.:	32 067
Kat. území :	Horní Lutyně	Ulice :	U Kapličky	č.p. :	972
L.V.č. :	5397, 1809				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Město Orlová, Osvobození 796, 735 14 Orlová Lutyně				
Spoluvlast. podíl	166/10000				

Fotodokumentace:



Rizika

Nejsou.

Obvyklá cena současná:

Kč

450 000

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 972/1 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 26.10.2006.

Poznámka

Bytová jednotka je umístěna v 1.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 972, na ul. U Kapličky, v Orlové. Dům se nachází jako samostatně stojící ve smíšené zástavbě obytných a rodinných domů, při místní komunikaci, ul. U Kapličky, v centrální části města. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, komoru, koupelnu, WC, ložnici a sklepní kóji. Kuchyňská linka je původní, soc. zázemí je situované v původním umakartovém jádru. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu, plyn, kanalizaci a CZT. V domě jsou dva výtahy. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 166/10000. Dům byl postaven v roce 1980 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. V rámci revitalizace domu (v roce 2009) bylo provedeno zateplení, vč. nové fasády a zasklení ložnic, byla osazena nová plastová okna s izolačními skly, osazeny nové výtahy, provedena nová krytina střechy, nové rozvody vody a nová přípojka CZT. Vybavení bytu je standardní v původním stavu.

Přílohy :	Výpisy z katastru nem. LV č. 5397, 1809	kopie katastrální mapy z databáze	2.3.2012
		www.cuzk.cz	

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	2.3.2012
--------------	--------------------------------------	-------	----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.3.2012
kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 26.10.2006
místní šetření provedené dne 1.3.2012 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 1.NP obytného panelového domu č.p. 972, na ul. U Kapličky, v Orlové - Horní Lutyni. Dům je umístěn v zástavbě rodinných a obytných domů, v blízkosti centra města Orlová. Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za velmi atraktivní. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. U Kapličky), napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Masarykova třída) je ve vzdálenosti cca 300 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti do 350 m. Objekt je situován ve vzdálenosti do 100 m od mateřské i základní školy, ve vzdálenosti do 250 m se nachází i zdejší gymnázium. Centrum města Orlová s infrastrukturou a službami je vzdáleno do 550 m. Parkování je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu.

Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	z prostého betonu	100	střešní krytina	asfalt. pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	bez izolací	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	panelové	100	vnější úpr. povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová s izolačními skly	100	rozvod vody	studené	100
dveře	dřevěné hladké a prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	betonové s PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	kuch. linka, plyn. sporák	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

kuchyň	11,44 m ²	komora	1,50 m ²		m ²
pokoj	19,21 m ²	sklepní kóje	1,25 m ²		m ²
pokoj	15,57 m ²	2 x ložie	3,70 m ²		m ²
předsíň	8,81 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,80 m ²		m ²		m ²
WC	0,90 m ²		m ²		m ²
Užitná plocha celkem:	65,18	(z toho 3,70 m² je plocha ložží a 1,25m² je plocha sklepní kóje)			m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	2 + 1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	1.NP	Orientace oken:	jih a západ
		Výťah:	ano
Mimořádná výbava:	vestavěná skříň v kuchyni		
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	32	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			32	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**7 500**

© A-Consult plus, spol. s r.o., se sídlem v Praze 1, Týnská 21, IČ 41186907

Veškerá autorská práva k software ACONS jsou vyhrazena, jakékoliv použití software ACONS je možné výlučně na základě platné písemné licenční smlouvy, bez písemného souhlasu vlastníka A-Consult plus, spol. s r.o. je zakázána výroba kopií, užití, půjčování či jiné šíření software ACONS.

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	713 086 Kč	
Procento opotřebení	32 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 040 734 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 5 387 Kč	
Cena za m² pozemku	400 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	451 725 Kč	
Obvyklá cena	450 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	41-3378/12	2.3.2012

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 41-3378/12 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 2.3.2012