

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 85-4457/17

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 965/19 v budově č.p. 965 na pozemku parc.č. 3936/92 a spoluvlastnický podíl o velikosti 73/10000 na společných částech budovy č.p. 965 a pozemku pod stavbou parc.č. 3936/92.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Orlová	Poč. obyv.:	29 524
Kat. území :	Horní Lutyně	Ulice :	Polní	č.p. :	965
LV č. :	5395, 1828, 5533				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Město Orlová, Osvození 796, 735 14 Orlová Lutyně
Spoluvlast. podíl	73/10000

### Fotodokumentace:



<b>Obvyklá cena:</b>	<b>KČ 280 000</b>
----------------------	-------------------

### Poznámka

Bytová jednotka č. 965/19 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 10.11.2006.

Jednotka je umístěna ve 4.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 965, na ul. Polní, v Orlové. Dům je samostatně stojící a nachází se ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti, v centrální části města. Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost, předsíň, koupelnu, WC, zasklenou lodžii a sklepní kóji. Byt má standardní vybavení, v koupelně se nachází vana a umyvadlo, v kuchyni chybí kuchyňská linka.

Byt je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu a kanalizaci. V domě jsou dva výtahy. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 73/10000. Dům byl postaven v roce 1981, má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad. V letech 2011 a 2012 bylo provedeno zateplení domu vč. nové fasády, byly osazeny nové výtahy a okna, byla provedena nová střešní krytina, nový hlavní vstup včetně chodby v 1.NP, nové rozvody vody a nová přípojka CZT. Byt se nachází v původním stavu.

Vypracoval :	Ing. Vlček František, licence č. 0536 30. dubna 23 702 00 Ostrava 1 email: <a href="mailto:vlcek@odhady-nemovitosti.cz">vlcek@odhady-nemovitosti.cz</a> , tel: 602 516 942, 596 123 224	Dne :	12.7.2017
--------------	--	-------	-----------

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

## Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí č. 5395 pro katastrální území Horní Lutyně, obec Orlová ze dne 25.4.2017  
výpis z katastru nemovitostí č. 1828 pro katastrální území Horní Lutyně, obec Orlová ze dne 11.5.2017  
informace o nemovitostech – list vlastnictví č. 5533 z databáze www.cuzk.cz  
kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz  
prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 10.11.2006  
místní šetření provedené dne 12.4.2017 (fotodokumentace)

## Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 4.NP obytného panelového domu č.p. 965, na ul. Polní, v Orlové - Horní Lutyni. Dům je umístěn ve smíšené zástavbě obytných domů a budov občanské vybavenosti, v centrální části města. Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za atraktivní. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Polní), napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Masarykova třída) je ve vzdálenosti cca 100 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti cca 200 m. Centrum města Orlová s infrastrukturou a službami je vzdáleno cca 400 m. Parkování je možné na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu.

## Popis provedení budovy

Konstrukce	Provedení	% dokonč.	konstrukce	Provedení	% dokonč.
základy	železobetonové	100	střešní krytina	asfalt. pásy	100
izol. proti zem. vlhk.	s izolací	100	obvodové stěny	panel	100
sv. nosné konstrukce	panelové	100	vnější úpr. povrchů	kontaktní zateplovací systém	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
střecha	plochá	100	schodiště	betonové se stupni z teraca	100

## Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené i teplé	100
dveře	dřevěné hladké a prosklené	100	rozvod plynu	není	0
podlahy obyt. místn.	betonové s PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	chybí	0
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	kombi	100

## Výčet místností a příslušenství

pokoj	20,19 m <sup>2</sup>	WC	0,98 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
předsiň	3,60 m <sup>2</sup>	lodžie	3,70 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
koupelna	2,28 m <sup>2</sup>	sklepní kóje	1,29 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha celkem:</b>	<b>32,04</b>	(z toho 3,7 m <sup>2</sup> je plocha lodžie a 1,29 m <sup>2</sup> je plocha sklepní kóje)			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Užitná plocha celkem:</b>	<b>29,55</b>	(z toho 1,85 m <sup>2</sup> je 1/2 plochy lodžie a 1,29 m <sup>2</sup> je 1/2 plochy sklepní kóje)			<b>m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu

Byt se nachází v:	4. NP	Počet NP celkem:	13
Výtah:	ano	Velikost bytu	1 + 0
Mimořádná výbava:			
Parkování:	je možné v omezeném rozsahu na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu		

Technický stav:	dobry	stáří:	36	Roků
Revitalizace domu:	v letech 2011 a 2012 bylo provedeno: - zateplení domu vč. nové fasády - osazení nových výtahů a oken - nová krytina střechy - nový hlavní vstup včetně chodby v 1.NP - nové rozvody vody a nová přípojka CZT		5 - 6	
Opotřebení			36	%

Cena za m<sup>2</sup> užitné plochy vč. DPH

9 500

## Srovnávací metoda

### 1. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+0 v panelovém obytném domě na ul. Polní, v Orlové - Lutyni, okrese Karviná. Byt je v dobrém stavu, po částečných úpravách, 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 – 270 750,- Kč, užitná plocha 28 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 670,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 2. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+0 v panelovém obytném domě na ul. 1. máje, v Orlové - Lutyni, okrese Karviná. Byt je v původním stavu, dům je po částečné revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je obdobného stavu a srovnatelné podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 256 500,- Kč, užitná plocha 30 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 8 550,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 3. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+1 v panelovém obytném domě na ul. Kpt. Jaroše, v Orlové - Lutyni, okrese Karviná. Byt je v původním stavu, dům je po revitalizaci. Nemovitost je ve srovnání s oceňovanou nemovitostí umístěna ve srovnatelné lokalitě, je srovnatelného stavu a větší podlahové plochy. Nabídková cena po redukcí – 356 200,- Kč, užitná plocha 40 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 8 905,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 4. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+kk v panelovém obytném domě na ul. Sv. Čecha, v Bohumíně, části Nový Bohumín. Byt je v původním 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 – 297 000,- Kč, užitná plocha 30 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 900,- Kč/m<sup>2</sup>.

### 5. srovnávací nemovitost

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 1+0 v panelovém obytném domě na ul. Karola Sliwky, v Karviné, části Fryštát. Byt je v původním 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 – 306 000,- Kč, užitná plocha 32 m<sup>2</sup>, srovnávací hodnota – 9 565,- Kč/m<sup>2</sup>.

### Vyhodnocení

Předmětem ocenění je bytová jednotka v původním udržovaném stavu, vzhledem ke srovnávacím nemovitostem je stav a vybavení oceňovaného bytu stejné či mírně horší. Budova, v níž se nachází oceňovaná bytová jednotka, je umístěna ve srovnatelné lokalitě, s dobrým dopravním napojením, dům je vzhledem ke srovnávacím nemovitostem obdobného stavebně-technického stavu po revitalizaci.

**Při stanovení srovnávací hodnoty bytu uvažují se srovnávací hodnotou ve výši 9 500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy (29,55 m<sup>2</sup>).**

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (vč. pozemku)</b>	345 180 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	36 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	536 950 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 1 530 Kč	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	450 Kč	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	280 725 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>280 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	85-4457/17	12.7.2017

### 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 85-4457/17 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 12.7.2017