

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 187-2312/08

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 965/72, v budově č.p. 965 na ul. Polní, k.ú. Horní Lutyně, na pozemku parc.č. 3936/92.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Orlová	Poč. obyv.:	33 161
Kat. území :	Horní Lutyně	Ulice :	Polní	č.p. :	965
L.V.č. :	1828				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

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

Fotodokumentace:



Rizika
Nejsou.

Obvyklá cena současná:	KČ	480 000.00
-------------------------------	-----------	-------------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 965/14 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 10.11.2006.

Poznámka
Bytová jednotka je umístěna v 13.NP třináctipodlažního obytného panelového domu č.p. 965, na ul. Polní, v Orlové. Dům je samostatně stojící a nachází se ve smíšené zástavbě obytných a rodinných domů, při místní komunikaci, ul. Polní, v centrální části města. Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost s kuchyňským koutem, předsiň, koupelnu, WC, ložnici a sklepní kóji. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu, kanalizaci a CZT. V domě jsou dva výtahy spojující 1.PP až 12.NP, do 13.NP výtah nejede, což je nevýhodou. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 73/10000, pozemek není ve vlastnictví vlastníka bytu a je k němu zřízeno jen právo k dočasnému užívání. Dům byl postaven v roce 1981 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad, bylo provedeno zateplení domu do 4.NP, vč. nové fasády, byly osazeny nové výtahy, byla provedena nová krytina střechy, nové rozvody vody a nová přípojka CZT. Vybavení bytu je standardní, byt je v původním, dobrém stavu.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 1828	kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
------------------	----------------------------------	--

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	21.8.2008
---------------------	--------------------------------------	--------------	-----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.8.2008
kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 10.11.2006
místní šetření provedené dne 18.8.2008 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází ve 13.NP obytného panelového domu č.p. 965, na ul. Polní, 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. Polní), napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Masarykova třída) je ve vzdálenosti do 130 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti do 200 m. Objekt je situován ve vzdálenosti do 100 m od mateřské i základní školy, ve vzdálenosti do 100 m se nachází i zdejší gymnázium. Centrum města Orlová s infrastrukturou a službami je vzdáleno do 300 m. Parkování je možné 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	zdvojená dřevěná	100	rozvod vody	studené	100
dveře	dřevěné hladké a prosklené	100	rozvod plynu	chybějící	0
podlahy obyt. místn.	betonové s PVC	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s PVC	100	vybav. kuchyně	kuch. linka	100
vytápění	dálkové	100	vybav. koupelny	vana a umyvadlo	100
elektro	světelný rozvod	100	vybav. WC	WC s nádržkou	100

Výčet místností a příslušenství

pokoj s kuch.koutem	20,19 m ²		m ²		m ²
předsíň	3,60 m ²		m ²		m ²
koupelna	2,80 m ²		m ²		m ²
WC	0,98 m ²		m ²		m ²
lodžie	3,70 m ²		m ²		m ²
sklepní kóje	1,29 m ²		m ²		m ²
Užitná plocha celkem:	32,04 (z toho 3,70 m ² je plocha lodžie a 1,29 m ² je plocha sklepní kóje)				m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	1+kk	Kategorie bytu:	I.				
Podlaží:	2.NP	Orientace oken:	jihozápad	Výtah:	ano	Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:	2x vestavěná skříň						
Parkování:	je možné na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu.						

Technický stav:	velmi dobrý (2)	stáří:	27	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			30	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

15 000

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	357 168 Kč	
Procento opotřebení	30 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	510 240 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	-	
Cena za m ² pozemku	-	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	480 600 Kč	
Obvyklá cena	480 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	187-2312/08	21.8.2008

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 187-2312/08 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 21.8.2008