

## Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 227-2657/09

Typ nemovitosti :	Byt v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 965/38, 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. :	5395 a 1828				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

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

### Fotodokumentace:



<b>Rizika</b>
Nejsou.

<b>Obvyklá cena současná:</b>	<b>KČ</b>	<b>300 000</b>
-------------------------------	-----------	----------------

<b>Vyhodnocení kupní smlouvy</b>
Bytová jednotka č. 965/38 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 10.11.2006.

<b>Poznámka</b>
Bytová jednotka je umístěna v 7.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, předsíň, 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. 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 5.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 :	Výpisy z katastru nem. LV č. 5395 a 1828	zákres katastrální mapy předaný vlastníkem
-----------	--	--

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	25.9.2009
--------------	--------------------------------------	-------	-----------

## Podklady pro ocenění

kopie výpisů z katastru nemovitostí č. 5395 a 1828  
 zakres katastrální mapy předaný vlastníkem nemovitosti  
 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 10.11.2006  
 místní šetření provedené dne 9.9.2009 (fotodokumentace)

## Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 7.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 a koberci	100	vybav. kuchyně	chybí	0
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 <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
předsíň	3,60 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
koupelna	2,80 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
lodžie	3,70 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
sklepní kóje	1,29 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha celkem:</b>		<b>32,04</b> (z toho 3,70 m <sup>2</sup> je plocha lodžie a 1,29 m <sup>2</sup> je plocha sklepní kóje)			<b>m<sup>2</sup></b>

## Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	1+kk	Kategorie bytu:	I.				
Podlaží:	7.NP	Orientace oken:	jihozápad	Výtah:	ano	Rozestavěnost	0 %
Mimořádná výbava:							
Parkování:	je možné na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu.						

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	28	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			35	%

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

9 500

<b>Rekapitulace znaleckého posudku</b>		
<b>Věcná hodnota nemovitosti (stavby)</b>	348 329 Kč	
<b>Procento opotřebení</b>	35 %	
<b>Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)</b>	535 891 Kč	
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)</b>	-	
<b>Cena za m<sup>2</sup> pozemku</b>	-	
<b>Výnosová hodnota</b>	Nestanovuje se	
<b>Srovnávací hodnota</b>	304 380 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>300 000 Kč</b>	
<b>Znalec (jméno a podpis)</b>	<b>Číslo znaleckého posudku</b>	<b>Datum vyhotovení</b>
Ing. František Vlček .....	227-2657/09	25.9.2009

### 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 227-2657/09 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 25.9.2009