

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 228-2658/09

Typ nemovitosti :	Byt v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 785/7, v budově č.p. 785 na ul. Kpt. Jaroše, k.ú. Horní Lutyně, na pozemku parc.č. 59.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Orlová	Poč. obyv.:	33 161
Kat. území :	Horní Lutyně	Ulice :	Kpt. Jaroše	č.p. :	785
L.V.č. :	5394 a 1841				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				

Vlastník :	Město Orlová, Osвобоzení 796, 735 14 Orlová Lutyně
Spoluvlast. podíl	422/10000

Fotodokumentace:



Rizika
Nejsou.

Obvyklá cena současná:	Kč	570 000
-------------------------------	-----------	----------------

Vyhodnocení kupní smlouvy
Bytová jednotka č. 785/7 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 3.NP osmipodlažního obytného panelového domu č.p. 785, na ul. Kpt. Jaroše v Orlové. Dům je samostatně stojící a nachází se v sídlištní zástavbě obytných panelových domů, při místní komunikaci ul. Kpt. Jaroše, ve vzdálenosti cca 800 m od centra města. Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC, příslušenství bytu tvoří sklepní kóje v 1.PP domu. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu, kanalizaci, plyn a CZT. V domě je výtah. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku pod stavbou parc.č. 59 o velikosti 422/10000. Dům byl postaven v roce 1966, ke dni ocenění se dokončuje celková revitalizace domu (nová fasáda se zateplením, nová plastová okna, proveden nový vstup včetně dveří, zvonkového panelu a schránek a část rozvodů inž.sítí). Vybavení bytu je standardní, byt je v dobrém stavu, s průměrným vybavením.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 5394 a 1841	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. 5394 a 1841
 informace o pozemku parc.č. 59 z databáze www.cuzk.cz
 zakres katastrální mapy předaný vlastníkem nemovitosti
 prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 26.10.2006
 místní šetření provedené dne 9.9.2009 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 3.NP obytného panelového domu č.p. 785, na ul. Kpt. Jaroše, v Orlové - Horní Lutyni. Dům je umístěn v sídlištní zástavbě obytných panelových domů. Tato lokalita je z hlediska atraktivity bydlení v rámci území města považována za velmi atraktivní, dům je obklopen zelení. Dům je dobře dostupný, při komunikaci (ul. Kpt. Jaroše), napojení na frekventovanou komunikaci (ul. Masarykova třída) je ve vzdálenosti 600 m. Stanice MHD je ve vzdálenosti 750 m. Objekt je situován ve vzdálenosti do 300 m od mateřské i základní školy, zimního stadionu a koupaliště. Centrum města Orlová s infrastrukturou a službami je vzdáleno cca 800 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	kontaktní zateplovací systém	100
stropy	železobetonové	100	vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka	100
krov	plochá	100	schodiště	železobetonové se stupni z teraca	100

Popis vybavení

	Provedení	% dokonč.		Provedení	% dokonč.
okna	plastová	100	rozvod vody	studené a teplé	100
dveře	dřevěné prosklené	100	rozvod plynu	je proveden	100
podlahy obyt. místn.	betonové s dřevěnými čtvercovými parketami	100	zdroj teplé vody	CZT	100
podlahy nebyt. místn.	betonové s kobercí a ker.dlažbou	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

kuchyně	9,36 m ²	WC	0,97 m ²		m ²
pokoj	18,64 m ²	sklepní kóje	1,90 m ²		m ²
pokoj	18,64 m ²				m ²
předsíň	5,16 m ²				m ²
koupelna	2,56 m ²				m ²
Užitná plocha celkem:		57,23 (1,9 m² je plocha sklepní kóje)			m²

Informace o umístění bytu resp. garáže

Velikost bytu:	2+1	Kategorie bytu:	I.
Podlaží:	3.NP	Orientace oken:	jihovýchod
		Výtah:	ano
		Rozestavěnost	0 %
Mimořádná vybava:			
Parkování:	je možné na parkovištích nebo přilehlých komunikacích v blízkosti domu.		

Technický stav:	velmi dobrý – průměrný (2-)	stáří:	43	Roků
Rekonstrukce	dokončuje se celková revitalizace domu (nová fasáda se zateplením, plastová okna, nový vstup včetně dveří, zvonkového panelu a schránek a část rozvodů inž.sítí)	stáří:	0	Roků
Opotřeben			30	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH

10 000

Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	752 560 Kč	
Procento opotřebení	30 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	1 069 850 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	400	
Cena za m² pozemku	3 663 (hodnota podílu)	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	572 300 Kč	
Obvyklá cena	570 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	228-2658/09	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 228-2658/09 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