

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 25-2765/10

Typ nemovitosti :	1.13.1.1. Byt nebo nebytový prostor v osobním vlastnictví dokončený				
Předmět ocenění :	Bytová jednotka č. 972/32 v budově č.p. 972 na pozemku parc.č. 3936/61 a spoluvlastnický podíl o velikosti 115/10000 na společných částech budovy č.p. 972 a pozemku pod stavbou parc.č. 3936/61.				
Kraj :	Moravskoslezský kraj	Město/obec:	Orlová	Poč. obyv.:	33 161
Kat. území :	Horní Lutyně	Ulice :	U Kapličky	č.p. :	972
L.V.č. :	5397				
Objednatel:	Ostravská aukční síň s.r.o.				
Zpracováno pro	dražebníka				
Vlastník :	Město Orlová, Osvození 796, 735 14 Orlová Lutyně				
Spoluvlast. podíl	115/10000				

Fotodokumentace:



Rizika

Nejsou.

Obvyklá cena současná:

Kč

450 000

Vyhodnocení kupní smlouvy

Bytová jednotka č. 972/32 vznikla na základě prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 30.10.2006.

Poznámka

Bytová jednotka je umístěna v 7.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 jednu obytnou místnost, kuchyň, předsíň, komoru, koupelnu, WC, dvě lodžie a sklepní kóji. Byt má standardní vybavení, je vytápěn z centrálního zdroje tepla, je napojen na elektro, vodu, kanalizaci a CZT. Plyn v bytě není. V domě jsou dva výtahy. K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku o velikosti 115/10000. Dům byl postaven v roce 1980 a tomu odpovídá stupeň opotřebení. Dům má pravidelnou údržbu a je bez viditelných závad, bylo provedeno zateplení domu, vč. nové fasády, osazeny nové výtahy, nová krytina střechy, nové rozvody vody a nová přípojka CZT. Vybavení bytu je standardní v původním stavu, el. sporák chybí.

Přílohy :	Výpis z katastru nem. LV č. 5132	kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz	3.2.2010
-----------	----------------------------------	--	----------

Vypracoval :	Ing.František Vlček, licence č. 0536	Dne :	5.2.2010
--------------	--------------------------------------	-------	----------

Podklady pro ocenění

výpis z katastru nemovitostí ze dne 3.2.2010
kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek ze dne 30.10.2006
místní šetření provedené dne 18.8.2008 (fotodokumentace)

Umístění v lokalitě

Bytová jednotka se nachází v 7.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 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	16,92 m ²	2 x ložie	3,70 m ²		m ²
kuchyň	12,00 m ²	sklepní kóje	1,29 m ²		m ²
komora	2,00 m ²				m ²
předsín	6,95 m ²				m ²
koupelna	2,80 m ²				m ²
WC	0,90 m ²				m ²
Užitná plocha celkem:		46,56 (z toho 3,70 m² je plocha ložní a 1,29 m² je plocha sklepní kóje)			m²

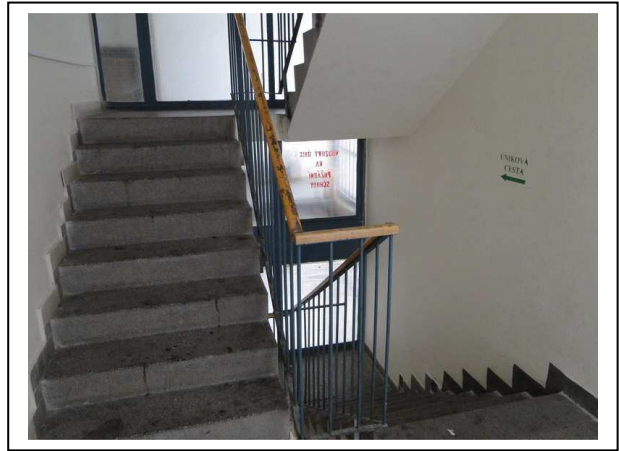
Informace o umístění bytu resp. garáže

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

Technický stav:	průměrný (3)	stáří:	30	Roků
Rekonstrukce		stáří:	0	Roků
Opotřebení			30	%

Cena za m² užitné plochy vč. DPH**11 000**

Další fotodokumentace



Rekapitulace znaleckého posudku		
Věcná hodnota nemovitosti (stavby)	611 446 Kč	
Procento opotřebení	30 %	
Reprodukční cena (cena stavby bez opotřebení)	913 922 Kč	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů)	Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích: 2 162 Kč	
Cena za m² pozemku	400 Kč	
Výnosová hodnota	Nestanovuje se	
Srovnávací hodnota	457 270 Kč	
Obvyklá cena	450 000 Kč	
Znalec (jméno a podpis)	Číslo znaleckého posudku	Datum vyhotovení
Ing. František Vlček	25-2765/10	5.2.2010

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 25-2765/10 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 5.2.2010