

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17194-1836/2022

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Jiří Voda LL.M.
dlužník Urbaniec Zdeněk
Doubrava 872, 735 33 Doubrava

Číslo jednací: Sokolovská 85/104 186 00 Praha 8
KSOS 39 INS 5154 / 2021

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny družstevního podílu
vedeného u Orlovan, bytové družstvo, spojený zejména
s právem nájmu bytu č. 10 v domě č.p. 829, ul. Osvobození
na pozemku parc. č. 520 v obci Orlová, okres Karviná,
katastrální území Horní Lutyně pro účely realizace dražby.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Osvobození č.p. 829, Orlová, okres Karviná

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.09.2022

Zpracováno ke dni: 13.09.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.09.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u ORLOVAN, bytové družstvo, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 10 v domě č.p. 829 na pozemku parc. č. 520 (výměra 504 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 829) v obci Orlová, okres Karviná, katastrální území Horní Lutyně.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění družstevního podílu pro účely realizace dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, fotodokumentace ze dne 13.09.2022.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 829/10
Adresa předmětu ocenění:	Osvobození č.p. 829, Orlová, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Orlová
Ulice:	Osvobození
Katastrální území:	Horní Lutyně
Počet obyvatel:	28 330

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.09.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Urbaniece Zdeňka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

ORLOVAN, bytové družstvo, Energetiků 640, Lutyně, 73514 Orlová

Nájemce:

Urbaniec Zdeněk, Doubrava 872, 73533 Doubrava

Nemovitosti:

Družstevní podíl vedený u ORLOVAN, bytové družstvo, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 10 v domě č.p. 829, ul. Osvobození na pozemku parc. č. 520 (výměra 504 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 829) v obci Orlová, okres Karviná, katastrální území Horní Lutyně.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 13 nadzemních podlaží a má jedno podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory, a to vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna a sušárna.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1980.

Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků, a to vstupního prostour - celková, zateplení pláště - celková, okna - celková, dále v roce 2012 výtahu - celková (2xvýtah), dále v roce 2015 lodžie - modernizace (včetně zasklení). Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez zřejmých vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je velmi dobrý.

Oceňovaná bytová jednotka je v družstevním vlastnictví, anuita dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je splacena. Je umístěna v 2. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je zádveří o výměře 8,71 m², komora o výměře 1,54 m², koupelna o výměře 3,04 m², WC o výměře 0,97 m², kuchyně o výměře 11,51 m², pokoj o výměře 12,44 m², pokoj o výměře 18,06 m², pokoj o výměře 8,85 m², lodžie o výměře 3,44 m², sklepní kóje o výměře 2,70 m². Podlahová plocha činí 65,12 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 71,26 m².

Jádro v bytě je z umakartu. Vnitřní omítky jsou štukové, z části dlažba na zdi a tapeta V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celém bytě včetně žaluzií. Obytné prostory mají orientaci na severovýchod. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné plné a zčásti chybí, mají ocelové zárubně a vchodové dveře do bytu jsou dřevěné s polstrováním. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák a prostor pro spíž. V bytě je použita tato osvětlovací technika, a to lustry, zářivková a nástěnná svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: vlýsky a lino, v kuchyni, koupelně a chodbě je lino. V ostatních místnostech je podlaha řešena: keramická dlažba a cementový potěr.

Další vybavení bytu tvoří vestavěná skříň ve špatném stavu, digestoř, anténní a sít'ové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stěny vykazují známky poškození, okna jsou bez vad, podlahy jsou poškozeny, vybavení je poškozeno a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaná bytová jednotka je vhodná k celkové rekonstrukci.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě je pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Anuita dle sdělení přítomné osoby, pana Urbaniece Zdeňka, je již splacena, ale nepředložil žádný dokument.

Bytová jednotka je neobydlená cca 1 rok a nachází se v neudržovaném stavu, bez pravidelné údržby. Bytová jednotka je vhodná k celkové rekonstrukci.

Ve sklepní kóji jsou uloženy 1x dřevěné plné dveře, pravděpodobně z bytové jednotky.

Vady:

- poškozené vybavení
- zčásti poškozené podlahy
- zčásti praskliny na zdi
- zčásti opadaná malba

Věcná práva zatěžující nemovitost:

- Věcné břemeno (podle listiny) – bez vlivu na cenu

Tabulkový popis

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	13		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1980		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		lodžie	modernizace	2015
		vstupní prostor	celková	-
		výtah	celková	2012
		zateplení pláště	celková	-
		okna	celková	-
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Sřecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	plechové		
Vnější omítky	štukové			
Vnitřní omítky	štukové, z části dlažba na zdi a tapeta			
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, sušárna			
Popis stavu bytového domu	velmi dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez zřejmých vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné s polstrováním		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plně, zčásti chybí		
	Osvětlovací technika	lustry, zářivková svítidla, nástěnná svítidla		

	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák, prostor pro spíž																																				
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>8,71 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Komora</td> <td>1,54 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>3,04 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>0,97 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>11,51 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>12,44 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,06 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>8,85 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>65,12 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Lodžie</td> <td>3,44 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklepní kóje</td> <td>2,70 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>71,26 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Zádveří	8,71 m ²	Ostatní prostory	Komora	1,54 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	3,04 m ²	Koupelna, WC	WC	0,97 m ²	Kuchyně	Kuchyně	11,51 m ²	Pokoj	Pokoj	12,44 m ²	Pokoj	Pokoj	18,06 m ²	Pokoj	Pokoj	8,85 m ²	Podlahová plocha		65,12 m ²	Příslušenství	Lodžie	3,44 m ²	Příslušenství	Sklepní kóje	2,70 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		71,26 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	8,71 m ²																																				
Ostatní prostory	Komora	1,54 m ²																																				
Koupelna, WC	Koupelna	3,04 m ²																																				
Koupelna, WC	WC	0,97 m ²																																				
Kuchyně	Kuchyně	11,51 m ²																																				
Pokoj	Pokoj	12,44 m ²																																				
Pokoj	Pokoj	18,06 m ²																																				
Pokoj	Pokoj	8,85 m ²																																				
Podlahová plocha		65,12 m ²																																				
Příslušenství	Lodžie	3,44 m ²																																				
Příslušenství	Sklepní kóje	2,70 m ²																																				
Podlahová plocha vč. příslušenství		71,26 m ²																																				
	Elektrína	230V																																				
	Vodovod	vodovod																																				
	Svod splašek	veřejná kanalizace																																				
	Plynovod	ano																																				
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové																																				
	Topná tělesa	závěsné radiátory																																				
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově																																				
	Podlahy v bytě	místnosti: vlýsky, lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino ostatní: keramická dlažba, cementový potěr																																				
	Popis stavu bytové jednotky	před celkovou rekonstrukcí																																				
	Rekonstrukce	-																																				
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek																																				
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů																																				
	Sklon pozemku	rovinatý																																				
	Oplocení	neoploceno																																				
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																																				
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy																																				
	Poloha v obci	centrum obce																																				
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy																																				

		včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu	
Další informace	<p>Anuita dle sdělení přítomné osoby, pana Urbaniece Zdeňka, je již splacena, ale nepředložil žádný dokument.</p> <p>Bytová jednotka je neobydlená cca 1 rok a nachází se v neudržovaném stavu, bez pravidelné údržby. Bytová jednotka je vhodná k celkové rekonstrukci.</p> <p>Ve sklepní kóji jsou uloženy 1x dřevěné plné dveře, pravděpodobně z bytové jednotky.</p> <p><u>Vady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • poškozené vybavení • zčásti poškozené podlahy • zčásti praskliny na zdi • zčásti opadaná malba <p><u>Věcná práva zatěžující nemovitost:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Věcné břemeno (podle listiny) – bez vlivu na cenu 	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.09.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,155}$$

1. Bytová jednotka č. 829/10

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	20 609,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
zádveří:	8,71 * 1,00 =	8,71 m ²
komora:	1,54 * 1,00 =	1,54 m ²
koupelna:	3,04 * 1,00 =	3,04 m ²
WC:	0,97 * 1,00 =	0,97 m ²
kuchyně:	11,51 * 1,00 =	11,51 m ²
zasklená lodžie:	3,44 * 0,70 =	2,41 m ²
pokoj:	12,44 * 1,00 =	12,44 m ²
pokoj:	18,06 * 1,00 =	18,06 m ²
pokoj:	8,85 * 1,00 =	8,85 m ²
sklepní kóje:	2,70 * 0,10 =	0,27 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		67,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - Kočárkárna	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - zasklená lodžie, 1x sklepní kóje	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,488}$$

i = 1

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 20\,609,- \text{ Kč/m}^2 * 0,488 = 10\,057,19 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 67,80 \text{ m}^2 * 10\,057,19 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,090 = 787\,841,24$

Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 787 841,24 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 829/10	787 841,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	787 841,24 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 3052	72 322,- Kč
	<hr/>
	= 787 841,- Kč

Výsledná cena - celkem: 787 841,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 787 840,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 829/10

Bytová jednotka č. 829/10, v ulici Osvobození, obec Orlová					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Osvobození, Orlová, okres Karviná	3+1, 65.12 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklepní kóje
1	Osvobození, Orlová, okres Karviná	3+1, 70 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, sklep
2	Energetiků, Orlová, okres Karviná	3+1, 69 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie
3	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	3+1, 60 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, 2x sklepní kóje
4	U Kapličky, Orlová, okres Karviná	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklep
5	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	2+1, 56 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19.285,71 Kč	0.9	17.357,14 Kč	1.00	0.95	1.10	1.00	1.00	1.01	1.0555	16.444,47 Kč
2	21.434,78 Kč	0.9	19.291,30 Kč	1.00	0.96	1.10	1.00	1.00	1.11	1.1722	16.457,36 Kč
3	21.500,00 Kč	0.9	19.350,00 Kč	1.00	1.05	1.10	1.00	0.95	1.05	1.1521	16.795,42 Kč
4	16.800,00 Kč	0.9	15.120,00 Kč	1.00	0.90	1.10	1.00	1.00	1.05	1.0395	14.545,45 Kč
5	19.464,29 Kč	0.9	17.517,86 Kč	1.00	1.09	1.10	1.00	1.00	1.00	1.1990	14.610,40 Kč
Celkem průměr											15.770,62 Kč
Minimum											14.545,45 Kč
Maximum											16.795,42 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.098,07 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14.672,55 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16.868,69 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Oceňovaná nemovitost - umakartové bytové jádro, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, koupelna a WC v původním stavu (vana), komora, vestavěná skříň.

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost - umakartové bytové jádro, zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem a digestoří, zachovalá koupelna a WC (vana), komora, vestavěné skříň.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav a více vestavěných skříní. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost - sádrokartonové bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a digestoří, zánovní koupelna a WC (sprchový kout), komora, vestavěné skříň.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav, sádrokartonové bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a digestoří a více vestavěných skříní. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost - umakartové bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a digestoří, zánovní koupelna a WC (vana), vestavěná skříň.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav a kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a digestoří. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4:

K6 srovnávaná nemovitost - bytové jádro, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a digestoří, původní koupelna a WC (vana), vestavěná skříň.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, stav a kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a digestoří. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5:

K6 srovnávaná nemovitost - umakartové bytové jádro, původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, původní koupelna a WC (vana), vestavěná skříň.

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – rozdílná velikost mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí a stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

15.770,62 Kč/m²

*

65,12 m²

= 1.026.983 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.027.000 Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 829/10, v ulici Osvobození, obec Orlová					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Osvobození, Orlová, okres Karviná	3+1, 65.12 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklepní kóje
1	Osvobození, Orlová, okres Karviná	3+1, 70 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, sklep
2	Energetiků, Orlová, okres Karviná	3+1, 69 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie
3	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	3+1, 60 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, 2x sklepní kóje
4	U Kapličky, Orlová, okres Karviná	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklep
5	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	2+1, 56 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklep

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.285,71	0,90	17.357,14
2	21.434,78	0,90	19.291,30
3	21.500,00	0,90	19.350,00
4	16.800,00	0,90	15.120,00
5	19.464,29	0,90	17.517,86
Maximální hodnota		19.350,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		15.120,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,2798	OK
Aritmetický průměr		17.727,26	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 829/10, v ulici Osvobození, obec Orlová						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Osvobození, Orlová, okres Karviná	3+1, 65,12 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklepní kóje	X
1	Osvobození, Orlová, okres Karviná	3+1, 70 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, sklep	3
2	Energetiků, Orlová, okres Karviná	3+1, 69 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie	3
3	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	3+1, 60 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, 2x sklepní kóje	3
4	U Kapličky, Orlová, okres Karviná	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklep	3
5	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	2+1, 56 m ²	Dobrý	Panelová	zateplený, plastová okna, zasklená lodžie, 1x sklep	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19.285,71	0,90	17.357,14	3	52.071,42
2	21.434,78	0,90	19.291,30	3	57.873,90
3	21.500,00	0,90	19.350,00	3	58.050,00
4	16.800,00	0,90	15.120,00	3	45.360,00
5	19.464,29	0,90	17.517,86	2	35.035,72
	Mezisoučet			14	248.391,04
	Celkem				<u>17.742,22</u>

Základní cena: 17.742,22 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.742,22 * 0,9560 = 16.961,56 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$16.961,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 65,12 \text{ m}^2$$

$$= 1.104.536,79 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.100.000,-- \text{ Kč}$$

Výpočet dle metodiky MFČR

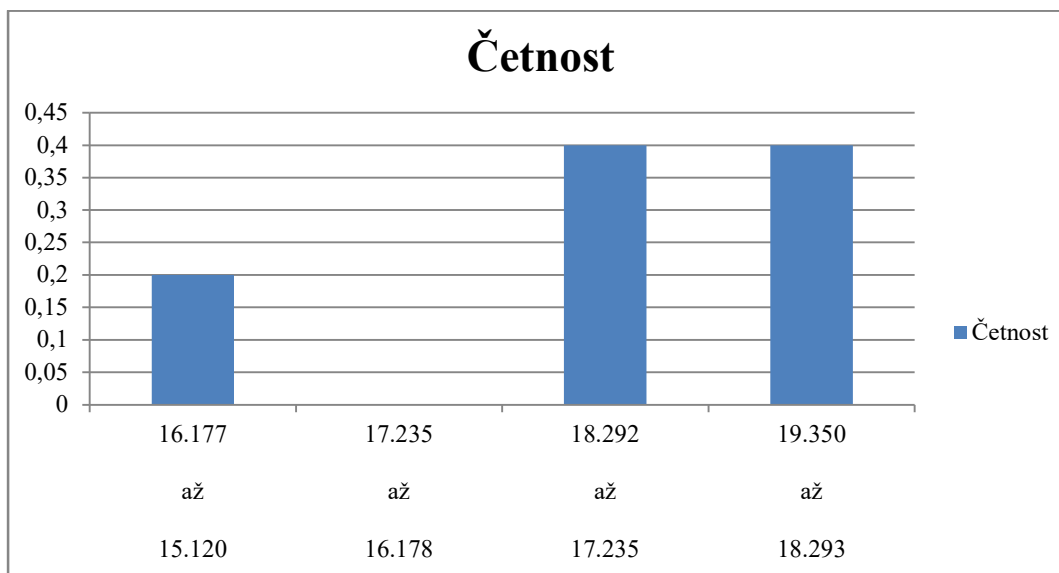
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.286	0,90	17.357,14
2	21.435	0,90	19.291,30
3	21.500	0,90	19.350,00
4	16.800	0,90	15.120,00
5	19.464	0,90	17.517,86

Sřední hodnota	17.727,26
Medián	17.517,86
Rozdíl max-min	4.230,00
Minimum	15.120,00
Maximum	19.350,00

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
15.120	až	16.177	1	0.2
16.178	až	17.235	0	0
17.235	až	18.292	2	0.4
18.293	až	19.350	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 17.235,00 Kč/m² do 19.350,00 Kč/m²

* 65,12 m²

od 1.122.343,20 Kč do 1.260.072,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.120.000,-- Kč do 1.260.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

787.840,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.027.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.100.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.120.000,-- Kč do 1.260.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny družstevního podílu vedeného u ORLOVAN, bytové družstvo, spojený zejména s právem nájmu bytu č. 10 v domě č.p. 829 na pozemku parc. č. 520 (výměra 504 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je bytový dům č.p. 829) v obci Orlová, okres Karviná, katastrální území Horní Lutyně pro účely realizace dražby.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota daného družstevního podílu v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.027.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvacetsedmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.09.2022



.....
Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17194-1836/2022 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy.


I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

14.09.22 0:59 Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	520
Obec:	Orlová [599069]
Katastrální území:	Horní Lutyně [712531]
Číslo LV:	5331
Výměra [m ²]:	504
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lutyně [413453] ; č. p. 829; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 520
Stavební objekt:	č. p. 829
Ulice:	Osvobození
Adresní místa:	Osvobození č. p. 829

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ORLOVAN, bytové družstvo, Energetiků 640, Lutyně, 73514 Orlová	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

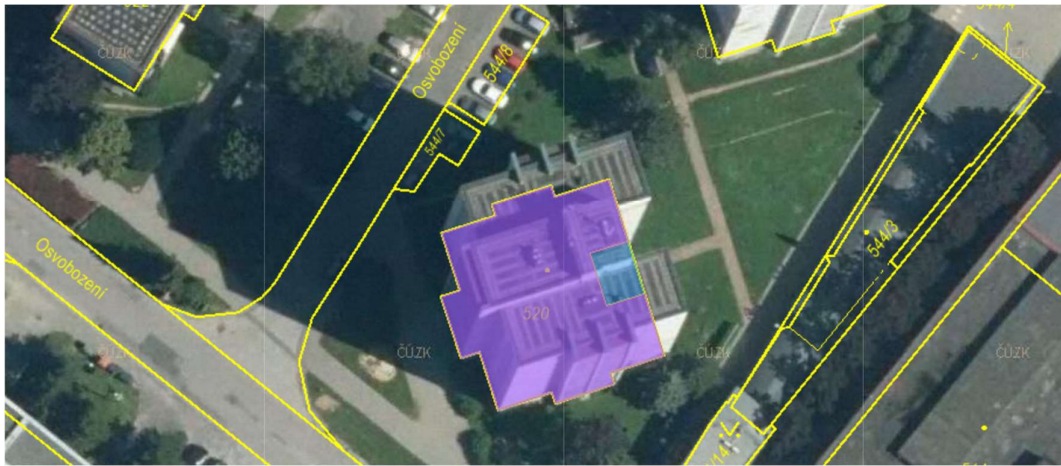
^a Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.09.2022 23:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) Verze 6.2.8 b4 [WWW]

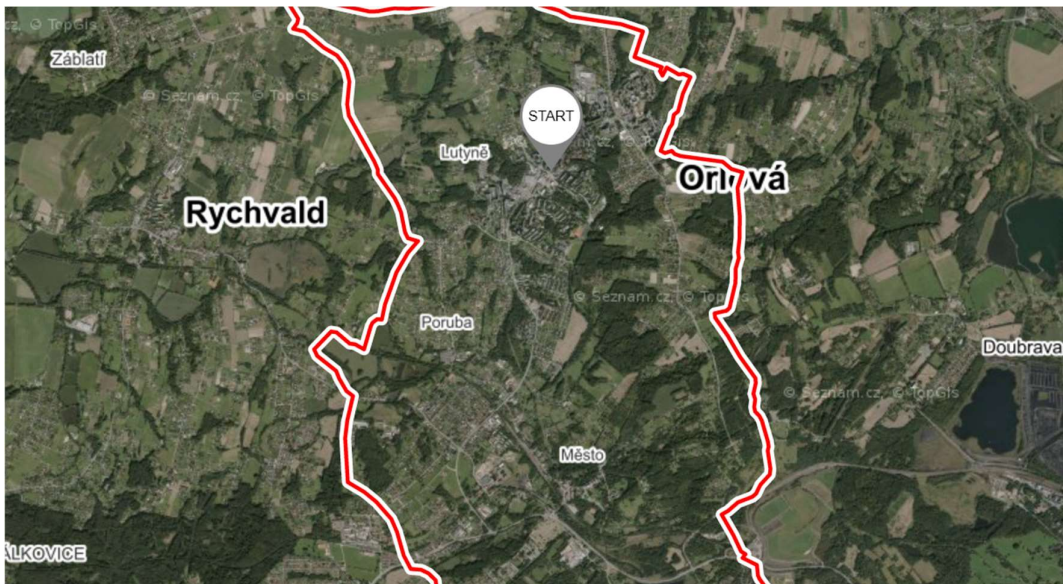
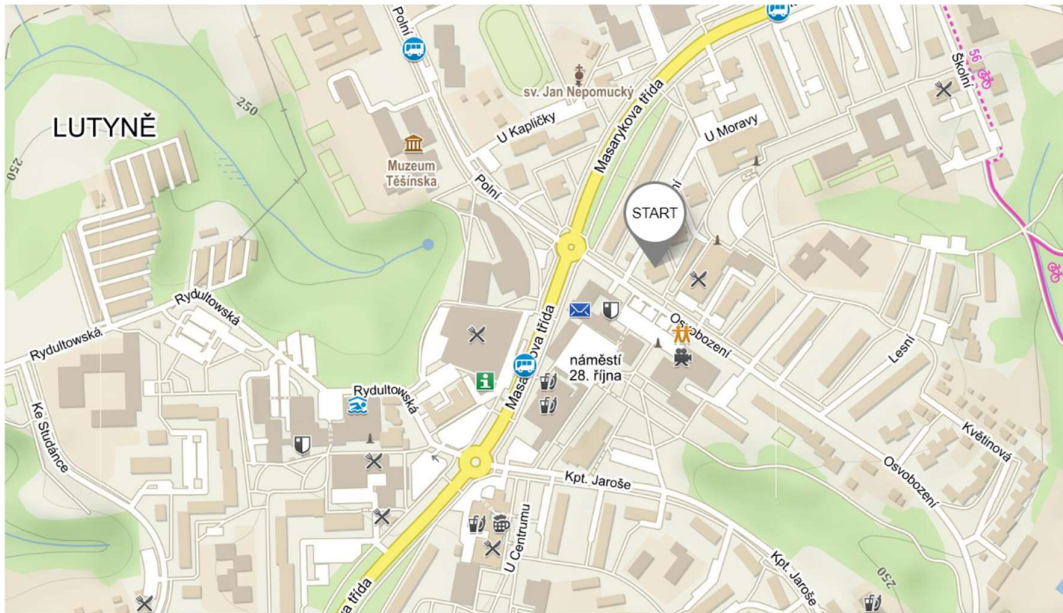
https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL--cSQ6dikBM_R396iom9b5MR2ihVT9s6Vxk7jW8tax11vAJAJM7V_IL6YADW... 1/1



Vyobrazení věcného břemene v katastrální mapě



Mapy – oceňovaná nemovitost



Povodňová mapa

Povodňový informační systém

Legenda

- Aktivní zóny
- Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

Název katastru: Horní Lutyně
 Parcelní číslo: 520
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 504 m²
 Veřejný dálkový přístup - Výpis: [📄](#)
 Veřejný dálkový přístup - Mapa: [📍](#)

Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

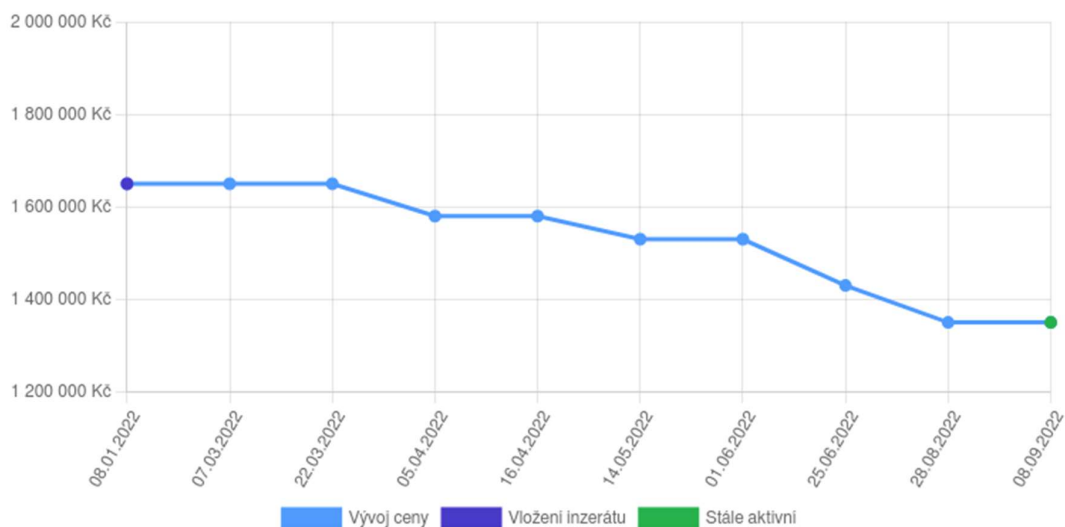


Prodej, Byt, 70 m², Osvobození, Orlová, okres Karviná

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Osvobození, Orlová, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



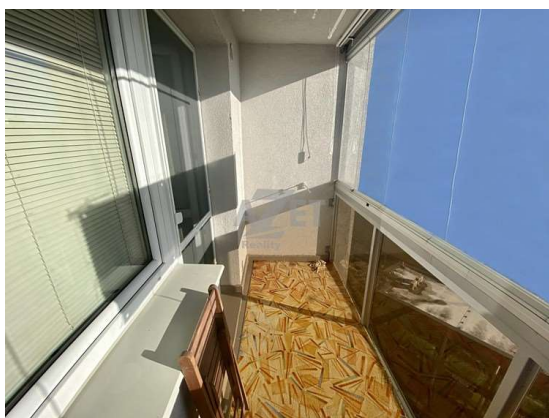
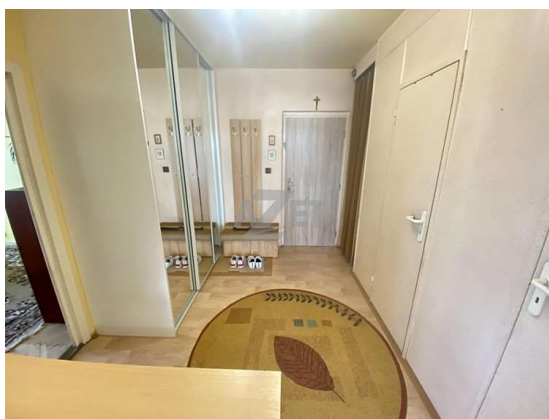
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Osvobození, Orlová, okres Karviná	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 350 000 Kč	Podlahová plocha	70
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost	Dispozice	3+1
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní

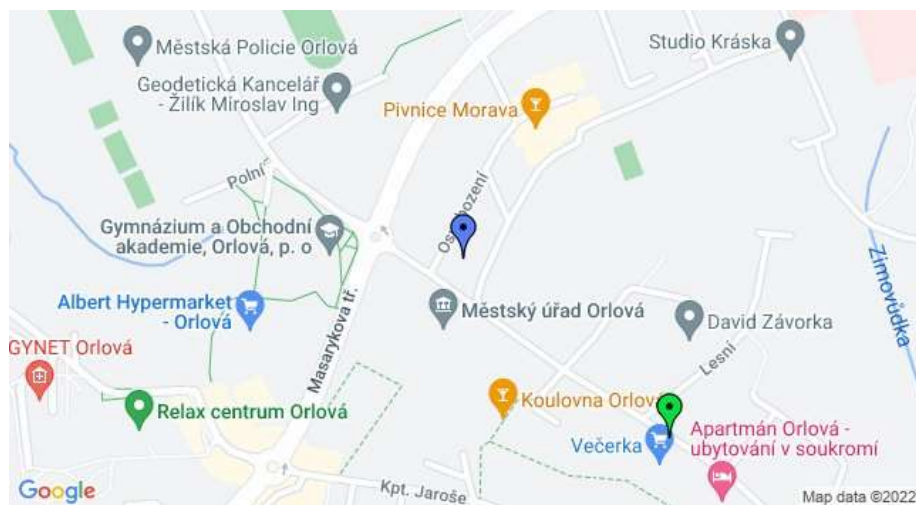
Slovní popis

Naše společnost Vám v exkluzivním zastoupení majitele nabízí k prodeji družstevní byt se zasklenou lodžii v 6. patře. Původní zachovalý stav. Vhodná rekonstrukce dle vlastní představy. Žádaná lokalita Orlové - Lutyně. Prostorný byt s dvěma průchozími pokoji. Rozlehlá předsíň s komorou a vestavěnou skříní. Koupelna se zapuštěnou vanou, umyvadlem a vyhrazeným místem pro pračku. Samostatné WC Kombi. Kuchyňská linka s kombinovanou troubou, digestoří, dřezem a místem pro lednici. PVC linoleum ve všech místnostech, kromě největšího obývacího pokoje (parkety) s další vestavěnou skříní. Plastová okna se žaluziemi, parapety a sítěmi proti hmyzu. Litinové radiátory. Voda a odpady v plastu. Výhled na 2 světové strany (jihozápad vs východ). Velmi nízké měsíční náklady 2718,-Kč. Úvěr na revitalizaci vchodu splacen. K bytu náleží zabezpečený sklep a možnost využívání společné kolárny. Veškerý nábytek na fotografiích může být součástí nabídky. Velkou výhodou této lokality je bezprostřední dostupnost městské hromadné dopravy a nespočet parkovacích míst. Revitalizace obytného domu (2012) proběhla v podobě fasády, zateplení, střechy, výtahů (2), vstupního vchodu a kamerového systému. Maximální občanská vybavenost ve všech směrech. Doporučujeme prohlídku. Průkaz energetické náročnosti inzerujeme dle zákona v energetické třídě G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

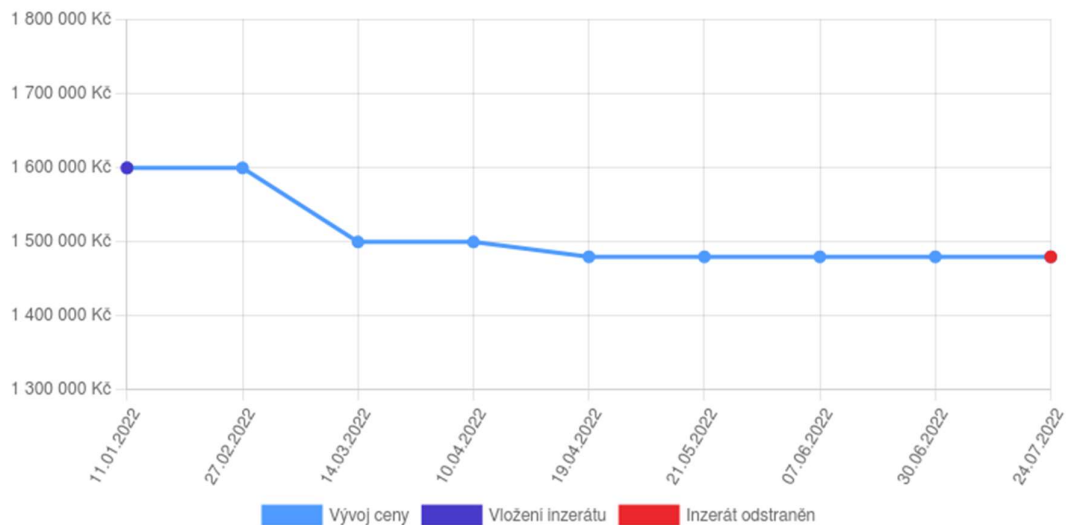


Prodej, Byt, 69 m², Energetiků, Orlová, okres Karviná

Celková cena: 1.479.000 Kč

Adresa: Energetiků, Orlová, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



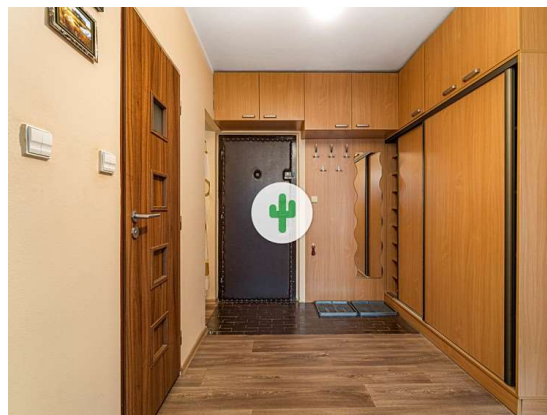
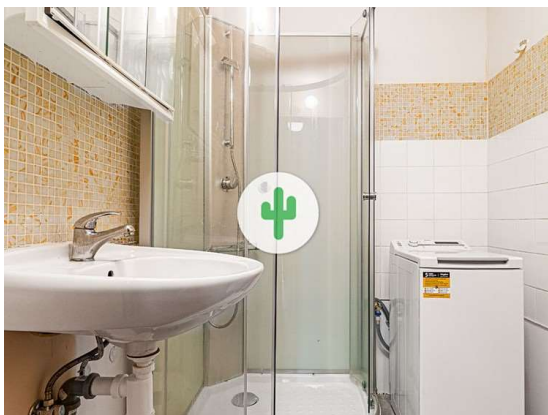
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Energetiků, Orlová, okres Karviná	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 479 000 Kč	Podlahová plocha	69
Poznámka k ceně	1 479 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Družstevní
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Centrum obce
Dispozice	3+1		

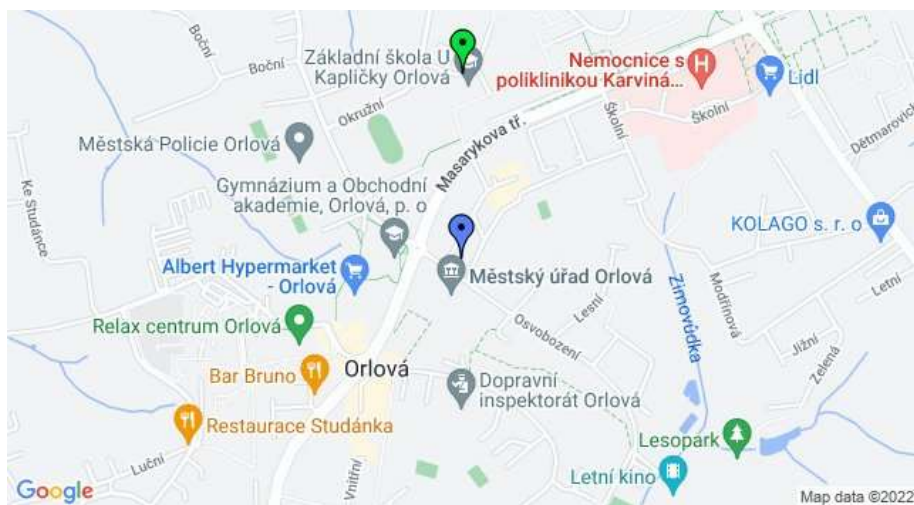
Slovní popis

Naše společnost vám exkluzivně nabízí k prodeji byt 3+1 o výměře 69 m² (se zasklenou lodžii) v družstevním vlastnictví, na ulici Energetiků v Orlové - Lutyni. Byt je umístěn v 9. nadzemním podlaží ze 13.p. v revitalizovaném panelovém domě (plastová okna, zateplení domu, izolace střechy, nové moderní výtahy, schránky, zvonky). V bytové jednotce je prostorná čtvercová vstupní chodba s vestavěnými šatními skříněmi a komorou. Nové vinylové podlahy. V kuchyni proběhla výměna kuchyňské linky s prostorem na umístění lednice, je zde zasklená lodžie. Prostorný obývací pokoj navazuje na ložnici, která je neprůchozí. Koupelnové jádro je sádkokartonové. Koupelna disponuje sprchovým koutem, prostorem na pračku a sušičku, toaleta je samostatně. Měsíční náklady na bydlení činí 3.785,-Kč včetně fondu oprav ve výši 2.227,-Kč. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost a dostupnost služeb (MŠ, ZŠ, MHD, obchod, úřad, pošta, zdravotní středisko, hřiště) Převod do osobního vlastnictví nelze.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

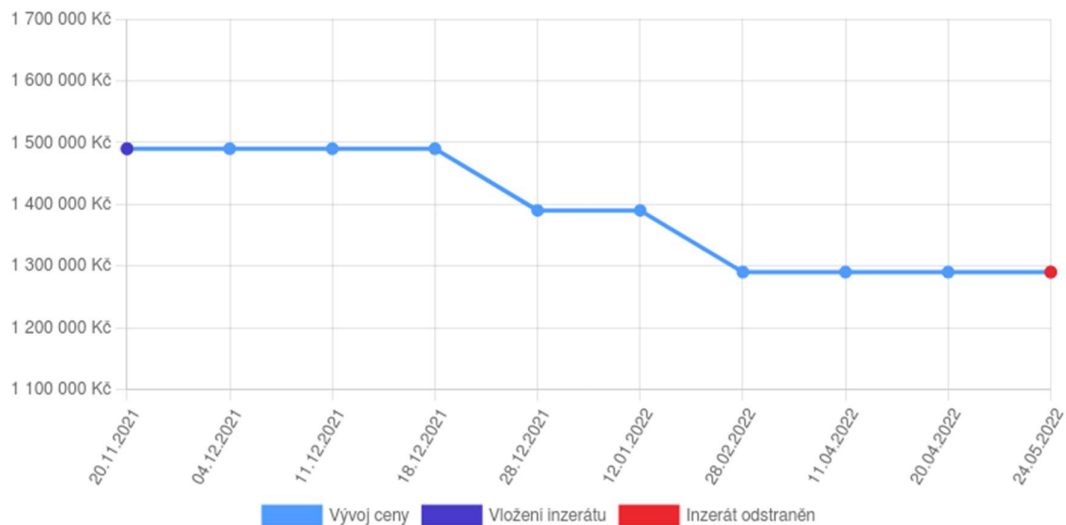


Prodej, Byt, 60 m², Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



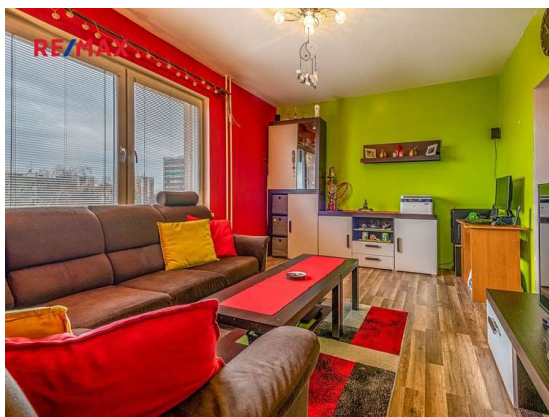
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 290 000 Kč	Podlahová plocha	60
Poznámka k ceně	1 290 000 Kč za nemovitost	Dispozice	3+1
Provize	včetně provize	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní

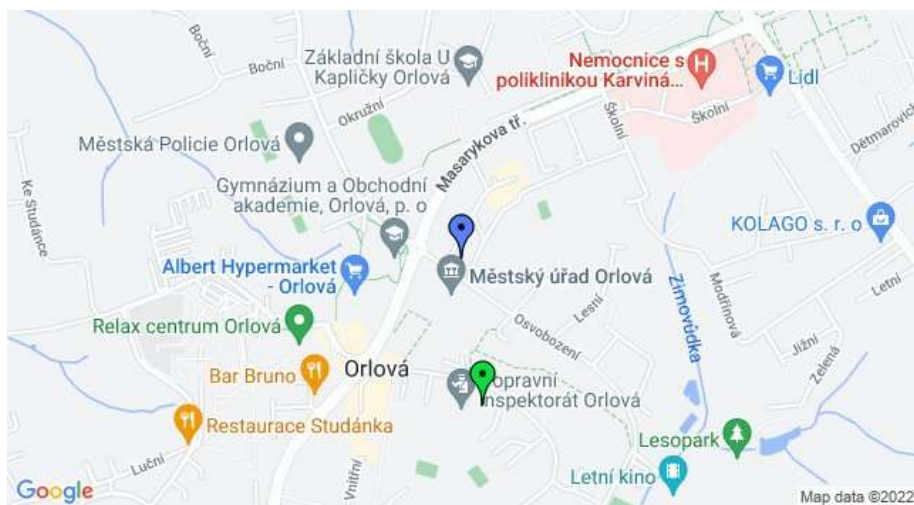
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme ke koupi družstevní byt v centru města - v ulici Kpt. Jaroše, Orlová. Byt se nachází v 6.nadzemním podlaží revitalizovaného bytového domu. Velice útulný a slunný byt prošel kompletní rekonstrukcí – štukové omítky, lamino podlahy, SDK panely a keramické obklady & dlažba a zařizovací předměty v koupelně a WC, elektroinstalace v mědi, voda v plastu, moderní prostorná kuchyňská linka, vestavná skříň v ložnici. K bytu náleží 2 sklepní kóje. Bytový dům prošel revitalizací mezi r.2010-2012 (zateplení fasády, plastová okna, vchody, výtah). Byt je vhodný jako investiční nemovitost nebo nemovitost pro budoucí bydlení členů rodiny atp.; Podle informace SBD není aktuálně možný převod do osobního vlastnictví. Měsíční náklady na služby k bytu jsou 4.500,- Kč. Veškerá občanská vybavenost (škola, školka, gymnázium & obch.akademie, DDM, sportoviště, bazén, pošta, nákupní středisko a všechny další služby), a dopravní dostupnost (zastávky autobusu MHD a příměstské dopravy 2min. chůze), dostupnost autem: Ostrava 20min., Havířov, Karviná, Bohumín 15min.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

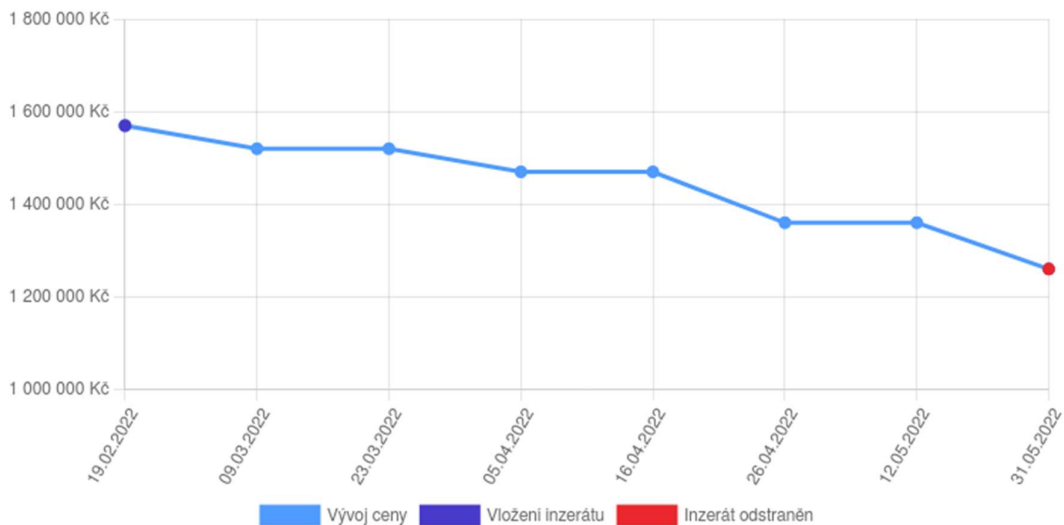


Prodej, Byt, 75 m², U Kapličky, Orlová, okres Karviná

Celková cena: 1.260.000 Kč

Adresa: U Kapličky, Orlová, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	U Kapličky, Orlová, okres Karviná	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 260 000 Kč	Plocha podlahová	75
Poznámka k ceně	1 260 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

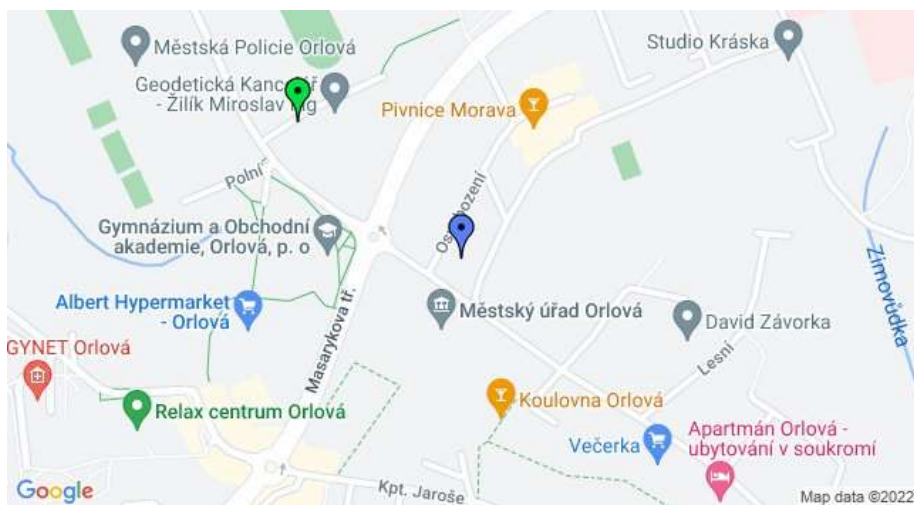
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout družstevní byt (bez možnosti převodu do OSVL) o dispozici 3+1 a celkové výměře 75 m² v lukrativní části Orlová-Lutyně na ulici U Kapličky. Byt je v původním udržovaném stavu. Je tvořen třemi neprůchozími pokoji, kuchyní, předsíní a samostatným WC a koupelnou. Byt je umístěn ve 2.NP z 8NP. Byt disponuje zasklenou lodžii a náleží k němu sklep. Celý byt je vhodný k rekonstrukci dle Vašich vlastních představ nebo jako investice. Neváhejte si s námi sjednat nezávaznou prohlídku. V blízkosti bytu se nachází veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

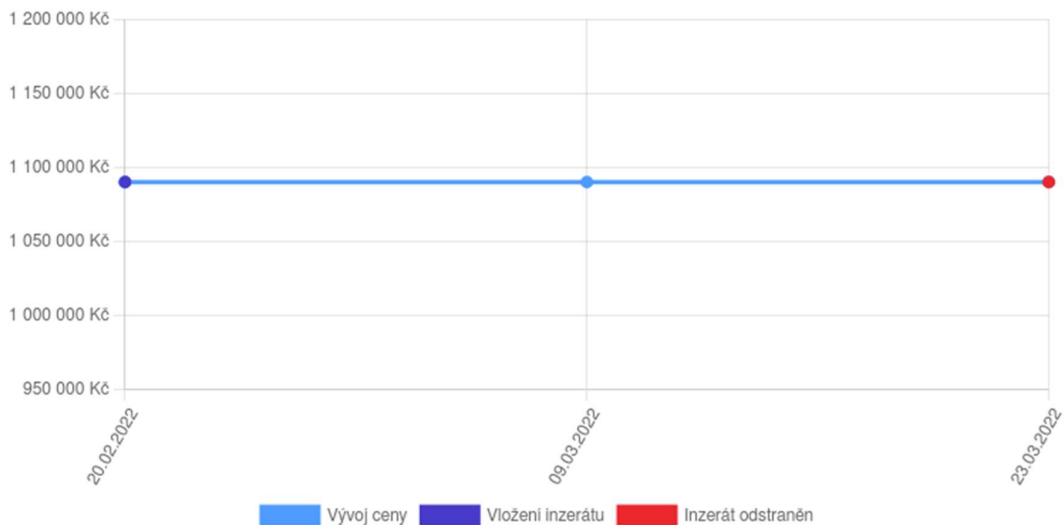


Prodej, Byt, 56 m², Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná

Celková cena: 1.090.000 Kč

Adresa: Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kpt. Jaroše, Orlová, okres Karviná	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 090 000 Kč	Plocha podlahová	56
Poznámka k ceně	1 090 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

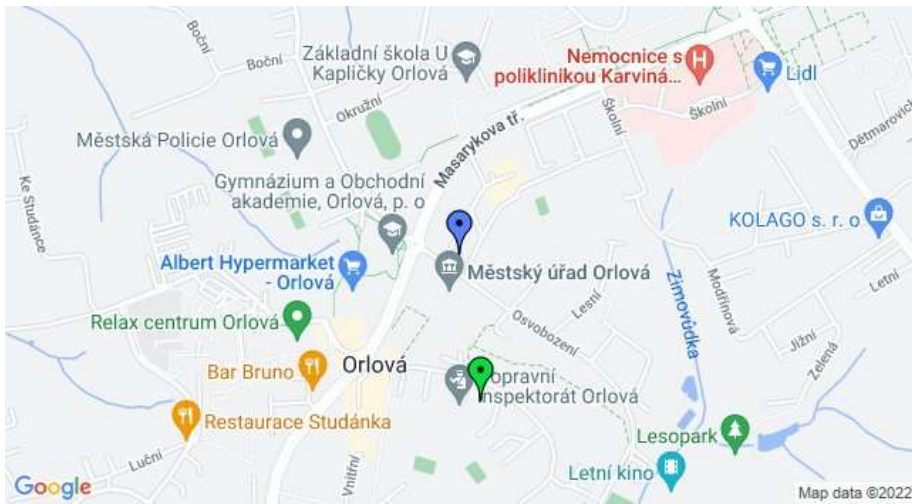
Slovní popis

V zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout družstevní byt o dispozici 2+1 a celkové výměře 56 m², v lukrativní části Orlová-Lutyně na ulici Kapitána Jaroše. Byt je v původním udržovaném stavu. Je tvořen dvěma neprůchozími pokoji, kuchyní, předsíní a samostatným WC a koupelnou. Byt je umístěn ve 2.NP z 5NP. K bytu náleží lodžie a sklep. Celý byt je vhodný k rekonstrukci dle Vašich vlastních představ nebo jako investice. Po domluvě možno ponechat i se stávajícím nábytkem. Neváhejte si s námi sjednat nezávaznou prohlídku. V blízkosti bytu se nachází veškerá občanská vybavenost - škola, školka, zastávky MHD, hypermarket, informační centrum, nemocnice, lesopark a dětské hřiště.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost