

Znalecký posudek č. 5939 - 125 / 2014

Rodinný dům č.p. 826 na pozemku p.č. st. 503/2 včetně příslušenství a pozemku p.č. st. 503/2 v k.ú. Nový Hrozenkov, v obci Nový Hrozenkov, v okrese Vsetín.



Objednatel posudku: EURODRAŽBY.CZ a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Posudek vypracoval: VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.
Hradební 1250
686 01 Uherské Hradiště

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Třetí je uloženo v archivu znaleckého ústavu.

V Uherském Hradišti dne 2.6.2014

1. ÚVOD

Předmětem posudku je rodinný dům č.p. 826, situovaný na pozemku p.č. st. 503/2 v k.ú. Nový Hrozenkov, v obci Nový Hrozenkov, v okrese Vsetín.

Pozemek pod domem, p.č. st. 503/2, ani okolní stavby a parcely tvořící s tímto domem funkční celek nejsou na základě požadavku objednatele předmětem ocenění.

Účel posudku je zjištění ceny obvyklé, jako jednoho z podkladů pro dražbu (§13 zákona 26/2000 Sb. v platném znění) k datu prohlídky, tj. 15.5.2014.

Speciální požadavky zadavatele: Ocenit pouze objekt rodinného domu č.p. 826, bez pozemku na kterém se nachází i ostatních nemovitých věcí, s nimiž tvoří funkční celek.

Základ hodnoty :

Ve smyslu §13 zákona o veřejných dražbách by měla být podkladem pro odhad ceny předmětu dražby *cena v místě a čase obvyklá*.

Ocenění cenou obvyklou je provedeno podle:

§2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, odst (1): Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Vzhledem k tomu, že předmětem posudku je (tak jak je uvedeno v úvodu této kapitoly – předmět posudku) pouze stavba rodinného domu bez pozemků a okolních staveb tvořící s ním jednotný funkční celek a na trhu s nemovitostmi jsou tyto obchody ojedinělé (ve vlastní databázi nevidujeme žádný případ takového realizovaného obchodu a ani v nabídkách realitních kanceláří se takové nemovitosti nenabízí), lze dovodit, že ocenění předmětného majetku je třeba zpracovat v úrovni tzv. reálné hodnoty majetku a to s ohledem, na váznoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty.

Pojem reálné hodnoty zavádí novelizovaný zákon č. 563/1991 sb. o účetnictví, jak vyplývá ze změn o doplnění provedených zákony č. 117/1994 sb., č. 227/1997 Sb., č. 492/2000 Sb. a č. 353/2001 Sb. v § 27. Přesnou definici reálné hodnoty ovšem tento záklon neuvádí, pro jeho účely se použije v tomto smyslu buď tržní hodnota vyhlášená na veřejném organizovaném trhu, pokud tento trh skutečně pro dané zboží nebo službu existuje, nebo cena obvyklá stanovená kvalifikovaným odhadem či posudkem znalce.

Lze dovést, že tento zákon předpokládá při **oceňování majetku reálnou hodnotou** aplikaci pojmu „**fair value**“, která je v našich podmínkách chápána jako „spravedlivá hodnota“ též tržní hodnota majetku rezultující z určité objektivizace (neboť objektivní hodnota majetku neexistuje). **Jde o netržní úroveň hodnoty**, která je platná pouze pro účastníky transakce a **je tak většinou obecně nepřenosná**. I přes uvedené by však přesto měla být ekonomicky odůvodněná, protože by neměla poškozovat žádného z účastníků transakce anebo by poškozovala všechny účastníky stejnou mírou. V Mezinárodních standardech pro oceňování EVS 2000 Evropské skupiny asociací odhadců (The European Group of Valuers Associations, TEGoVA), je ve Standartu 4 – oceňovací základny definována tzv. „fair Value“ (reálná hodnota). Podle definice Mezinárodních standardů je „reálnou hodnotou částka, za kterou by mohl být majetek směněn mezi znalými, nezávislými a koupěchtivými stranami“ tzn. že má jen do určité míry definičně charakter tržní hodnoty. Přesněji množina tržní hodnoty se do určité míry může překrývat s množinou reálné hodnoty.

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

2. NÁLEZ

Informace o nemovitých věcech

Adresa: Rodinný dům č.p. 826
756 04 Nový Hrozenkov
Region: Zlínský
Okres: Vsetín
Katastrální území: Nový Hrozenkov

Prohlídka a zaměření

Prohlídka proběhla dne 15.5.2014, začátek v 09.30 hod., za přítomnosti paní Libuše Helisové a pana Helise Ludvíka a zástupců znaleckého ústavu ing. Miloslava Smělíka a Bc. Jiřího Halámka.

Podklady pro vypracování odhadu

- Výpis z KN, List vlastnický č. 734 pro k.ú. Nový Hrozenkov, ze dne 20.3.2014
- Výpis z KN, List vlastnický č. 1949 pro k.ú. Nový Hrozenkov, ze dne 26.5.2014
- Situační plán
- Informace získané při místním šetření dne 15.5.2014

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 1949 pro k.ú. Nový Hrozenkov je vlastníkem předmětného majetku:
SJM Helis Ludvík a Helisová Libuše, č.p. 826, 756 04 Nový Hrozenkov, r.č. 530228/114 a 535111/111

Váznoucí závazky

Dle LV č. 1949 pro k.ú. Nový Hrozenkov ze dne 26.5.2014 váznou na oceňovaných nemovitostech následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu, a.s., ze dne 7.5.1992.
- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo exekutorské
- Rozhodnutí o úpadku
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce

Celkový popis

Lokalita	Městys Nový Hrozenkov , okres Vsetín, Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Vsetín. Obec Nový Hrozenkov se nachází asi šestnáct kilometrů východně od Vsetína. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Beskydy - Valašsko. Počet trvale žijících osob je cca 2750. obyvatel. Městys je vzdálen cca 5 km od hranic se SR, protéká jím řeka Vsetínská Bečva.
Pozice v obci	Oceňovaný majetek je situován v západní části obce, v lokalitě „Horní Čubov“, cca 1 km od centra městyse, u hlavní komunikace, vlevo ve směru jízdy k Halenkovu
Dostupnost centra	Vzdálenost cca 10 min. pěší chůze
Převažující zóna	Zóna pro rodinné bydlení
Napojení na síť a komunikace	Dům č.p. 826 má veškeré přípojky inženýrské sítě + přípojku vody ze studny. Přípojky i studna se nacházejí na pozemcích jiného vlastníka (Ludvík Helis). Přístup k majetku je rovněž přes pozemek p. Helise, (p.č.st. 503/1), který sousedí s veřejnou komunikací na p.č. 12559/2, ve vlastnictví Zlínského kraje.
Kapacita sítě	Dostatečná
Dopravní dostupnost	Zastávka autobusu a stanice vlaku v obci
Dostupnost služeb	V obci je dobrá občanská vybavenost, služby, obchody, základní škola vyššího stupně a mateřská škola, koupaliště, sportoviště, knihovna, praktický lékař a zubař, domov důchodců, poštovní úřad, obecní úřad, kostel, hřbitov.
Parkování	Na krajnici místní komunikace, nebo na travnaté ploše ve dvoře domu
Škodlivé vlivy	Nebyly zjištěny
Podnikatelská aktivita	Slabá
Konkurenční prostředí	V současné době je v Novém Hrozenkově nabízeno k prodeji 8 rodinných domů
Současný a minulý způsob využití	Rodinný dům s jednou bytovou jednotkou.
Ostatní, příslušenství	Příslušenství domu tvoří přípojky inženýrských sítí (elektrická energie, kanalizace, voda, plyn), které vedou přes pozemek jiného vlastníka. Ostatní nemovité věci tvořící s domem funkční celek nejsou předmětem ocenění.

3. POSUDEK

3.1. Popis majetku

3.1.1. Rodinný dům č.p. 826

Základy	Betonové s izolacemi
Zdivo, podezdívka	Konstrukční systém zděný
Stropy	Keramické Hurdis
Střecha	Sedlová trémová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	Omítky vápenné štukové
Fasádní omítky	Vápenopískové hladké
Vnější obklady	Sokl keramický
Vnitřní obklady	Keramické v kuchyni a v koupelně
Schody	Ocelové s dřevěnými stupni
Dveře a vrata	Dveře dřevěné lakované
Okna	Dřevěná zdvojená
Podlahy	PVC, betonové, dlažby
Vytápění	Elektrické přímotopy
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Chybí
Rozvod vody	Rozvod teplé a studené vody, zdroj veřejná i vlastní studna
Ohřev vody	El. bojler
Instalace plynu	Instalován do kuchyně
Kanalizace	Do veřejného řadu
Vybavení kuchyně	Sporák plynový, dřez, digestoř
Vnitřní vybavení	Vana a umývadlo
Záchod	Splachovací WC
Ostatní	Satelit
Dostavby, přístavby	Nebyly provedeny
Rekonstrukce, modernizace	Nebyly provedeny
Přístupnost objektu	Z veřejné komunikace
Vnitřní dispozice	Níže uvedeno
Úroveň údržby	Běžná
Závažné nedostatky	Podkroví stavebně nedokončeno
Z roku	1995
Životnost	100 roků
Současný a minulý způsob využití	Rodinné bydlení

Vnitřní dispozice domu:

Podlaží	Název místnosti	m2
1.NP	chodba	7,75
	schodiště	5,22
	zádveří	1,69
	garáž	22,50
	sklad	15,79
	pokoj	14,69
	sklad	6,94
	sklad	3,34
2.NP	chodba	6,65
	schodiště	4,82
	chodbička	1,15
	koupelna	7,62
	WC	1,41
	spíž	3,00
	pokoj	17,59
	kuchyně	17,33
	pokoj	21,72
	balkon	13,18
Podkroví - (nedokončeno)	pokoj	0
	chodba se schodištěm	0
	pokoj	0
	dětský pokoj	0
	pokoj	0
	sklad	0
	celkem	172,39

3.1.2. Příslušenství a venkovní úpravy

Rozsah příslušenství venkovních úprav je z důvodu existence domu na pozemku jiného vlastníka omezen pouze na přípojky elektrické energie, vody, plynu a kanalizace. S ohledem na fakt, že přípojky slouží i pro další dům situovaný vedle domu oceňovaného, na pozemku ve funkčním celku a mají tudíž společnou část, lze dovést jejich podíl na celkové věcné hodnotě domu ve výši cca 2,5 %. Příslušenství přípojek IS není počítáno samostatně a je zahrnuto do jednotkové reprodukční ceny stavby hlavní.

3.2. Analýza ocenění

3.2.1. Věcná hodnota

Obsah:

3.2.1.1. Rodinný dům č.p. 826

3.2.1.1 Rodinný dům č.p. 826

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP			97,61 m ²	2,84 m
Výčet místností:				
	77,92 m ²	1,00	77,92 m ²	
Užitná plocha celkem:			77,92 m²	
2.NP			97,61 m ²	2,90 m
Výčet místností:				
	171,54 m ²	1,00	171,54 m ²	
Užitná plocha celkem:			171,54 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(5,70*10,19+5,37*7,36)*(2,84)$	=	277,20 m ³
2.NP	$(5,70*10,19+5,37*7,36)*(2,90)$	=	283,06 m ³
Zastřešení a podkroví	$((5,70*10,19)+(5,37*7,36))*(0,55+2,21/2)$	=	161,54 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		277,20 m ³
2.NP		283,06 m ³
Zastřešení a podkroví		161,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		721,80 m³

		Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	98	
Užitná plocha (UP)	[m ²]	249	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		721,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		4 000
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	2 887 191	
Stáří	roků	19	
Další životnost	roků	81	
Opotřebení	%	19,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 338 625	

3.2.1.5. Rekapitulace věcné hodnoty

Název	Věcná hodnota [Kč]
Rodinný dům č.p. 826	0

Věcná hodnota je po zaokrouhlení 0,- Kč.

3.2.2. Porovnávací hodnota

Porovnání rodinný dům

1) Rodinný dům v Halenkově

Nabídka rodinného domu v Halenkově, v klidné části obce. Jedná se o cihlový dům, dispozičně řešený jako 6+1. Součástí prodeje je pozemek ve výlučném vlastnictví o výměře 873 m² a spoluvlastnický podíl id. 1/2, který je evidovaný jako nádvoří. Dům byl kolaudován v padesátých letech, je napojen na obecní vodovod, topení lokální na tuhá paliva. Na pozemku se nachází studna a vedlejší budova využívaná jako dílna. Z inženýrských sítí je napojena elektrická energie 220/380 v, kanalizace do žumpy a vodovod. Vytápění je lokální přímotopy, nebo kamny na tuhá paliva. Technické zařízení je původní. Dům nemá dokončeny fasádní omítky. Podlahová plocha cca 150 m², výměra pozemku 873 m².

Nabídková cena 965 000,- Kč, tj. 6 433,- Kč/m².

Nabídka RK STING, ze dne 26.5.2014



2) Rodinný dům v Hovězí

Nabídka prodeje rodinného domu 5+kk v obci Hovězí. Nachází se v klidné lokalitě, nedaleko centra obce. Dům prošel částečnou rekonstrukcí: nová, plastová okna, plechová střecha, odpady, vodoinstalace, elektroinstalace, nové omítky, rozvody topení, tepelné čerpadlo. Dispozičně: 1.NP vstupní chodba, kuchyně propojená s obývacím pokojem, koupelna, 2.NP tři pokoje, koupelna, pracovna. Dům je kompletně podsklepen a součástí je garáž. Vytápění je pomocí tepelného čerpadla v kombinaci s krbovými kamny. Veškeré inženýrské sítě k dispozici. RD napojen na obecní vodovod i vlastní studnu.

Podlahová plocha domu je 160 m², plocha pozemku 848 m².

Nabídková cena 2 200 000,- Kč, tj. 13 750,- Kč/m².

Nabídka RK Dům Realit, ze dne 14.5.2014



3) Rodinný dům v Hovězí

Nabídka prodeje RD. Zděný dům orientovaný na jih, kompletně podsklepený, ze tří stran (kromě jižní) zateplený, s novou střechou z pálené tašky. Dispozice: Byt 3+1 po celkové rekonstrukci. V celém bytě, kromě sociálního zařízení, jsou zateplené dřevěné podhledy. Dvě místnosti jsou navíc kompletně obloženy dřevěnými palubkami se zateplením. Rekonstruována je rovněž koupelna s nově vyzděným sprchovým koutem a WC. Vytápění plynovým kotlem s možností na tuhá paliva. V suterénu se nachází prostory, v minulosti využívané jako hospoda a původně sloužila jako garáž a sklady. V suterénu je dále WC, kotelna sloužící i jako dílna, krbovna a velká spíž. Podkroví je připraveno na půdní vestavbu

(betonová podlaha, vikýře, izolační fólie, projektová dokumentace pro stavební povolení je již připravena). Objekt je připojen k veřejné kanalizaci, vodovodu, má Wifi. Celková rekonstrukce probíhala postupně od r. 2002 do r. 2007.

Podlahová plocha 190 m², plocha pozemku 400 m².

Nabídková cena 1 750 000,- Kč, tj. 9 210,- Kč/ m².

Nabídka RK RE/MAX, ze dne 29.5.2014



4) Rodinný dům v Novém Hrozenkově

Nabídka rodinného domu 5+1 v Novém Hrozenkově. Dům je se zahradou, dílnou a garáží. Topení na tuhá paliva, plyn. Voda je veřejná. V I.NP se nachází zádveří, WC, komora, chodba, koupelna. Kuchyně je spojená s obývacím pokojem. Ve II.NP jsou situovány další pokoje. Užitná plocha domu je 235 m², pozemek 710 m².

Nabídková cena: 1 200 000,- Kč, tj. 5 106,- Kč/m²

Nabídka RK Dumrealit.cz TOP Rožnov, ze dne 23.4.2014



5) Rodinný dům v Novém Hrozenkově

Nabídka prodeje zděného rodinného domu, s dřevěným podkrovím, vystavěná na parcele po zbořené dřevěnici v těsném sousedství zachovalých, původních stavení. Přístup z hlavní komunikace zajištěn po pozemku ve vlastnictví majitele.

Inženýrské sítě: elektrická přípojka, voda - veřejný vodovod a původní studna na pozemku, odpady svedeny do kanalizace, plyn lze napojit přípojkou ve vzdálenosti cca 50 m. Pěkné, celodenně osluněné místo v blízkosti cyklostezky a přírodního koupaliště nabízí po dostavbě kvalitní bydlení jak pro trvalé, tak i rekreační využití.

Užitná plocha domu je 116 m², pozemek 641 m².

Nabídková cena: 950 000,- Kč, tj. 8 190,- Kč/m²

Nabídka RK AGENTURA ZVONEK, ze dne 16.5.2014



6) Rodinný dům v Karolince

Nabídka dvougeneračního rodinného domu se 2 bytovými jednotkami 3+1. Dům je postaven z cihel a tvárnice, je celý podsklepený. Ve sklepě je kotelna, sklad paliva, nedokončená prádelna, sušárna, 2 samostatné sklepy k byt. jednotkám, sklep na ovoce. Podlahy jsou zde betonové. V 1. nadzemním podlaží je bytová jednotka 3+1 o velikosti 125 m² se samostatnou koupelnou, WC a šatnou. Bytová jednotka v 1. patře je řešena stejně jako v přízemí. V obou bytech jsou dřevěná dvojitá okna, betonové podlahy, na kterých je PVC.



Topení je zde na tuhá paliva. Sedlová střecha je pokryta pozinkovaným plechem. Na hranici pozemku je rovněž přípojka plynu. Prostorná půda může být využita ke skladování nebo další bytové jednotce. Na zahradě je velká garáž pro 2 auta. Užitná plocha domu cca 250 m², pozemek 809 m²

Nabídková cena: 2 500 000,- Kč, tj. 10 000,- Kč/m²

Nabídka FLEXI REALITY s.r.o, ze dne 13.5.2014

Komentář:

Rodinné domy se nacházejí přímo v Novém Hrozenkově, nebo sousedních obcích srovnatelného významu, s podobnou vybaveností a dopravní dostupností.

Dům č. 1 má menší výměru podlahových ploch a standardní pozemek. Jedná se o starší dům, v horším stavu, s horší vybaveností. Je samostatně stojící, nemá garáž.

Dům č. 2 má srovnatelnou výměru podlahových ploch, standardní pozemek se zahradou. Stáří objektu je podobné, technický srovnatelný, stav lepší, po modernizaci ale schází fasády. Je samostatně stojící, má garáž v suterénu.

Dům č. 3 má větší výměru podlahových ploch, pozemek je podstandardní, ale i se zahradou. Technický stav je lepší, po rozsáhlé rekonstrukci, s modernějším zařízením. Dům je samostatně stojící, nemá garáž.

Dům č. 4 má výrazně větší výměru užitných ploch, pozemek standardní velikost, se zahradou, Technický stav je srovnatelný, dům podobného stáří, s původním vybavením. Pozičně je řadový vnitřní. Nemá garáž.

Dům č. 5 má výrazně menší výměru podlahových ploch, standardní pozemek se zahradou. Objekt je ve výrazně lepším stavu, jedná se o novostavbu. Je samostatně stojící, nemá garáž.

Dům č. 6 má výrazně větší výměru podlahových ploch, pozemek je standardní, se zahradou. Technický stav je srovnatelný. Dům je samostatně stojící, má samostatnou garáž pro 2 auta. Koncepce domu je dvoubytová.

Vzhledem k faktu, že zdrojem informací u všech srovnávaných objektů je nabídka realitní inzerce, je třeba korigovat jejich jednotkové ceny koeficientem nejistoty realizovatelnosti prodeje. Rozdíl realizovaných cen oproti cenám inzerovaným osciluje kolem hranice 20 %.

Aspektem, který významně ovlivňuje užitnou hodnotu majetku je příslušenství, pozemku, případně jeho výměra. Jako standardní plochu pro rodinné domy lze uvažovat výměru cca 600 – 1500 m², tvořící funkční celek s domem, případně dalšími vedlejšími stavbami.

V daném případě má pozemek ve funkčním celku výměru 1438 m² a jeho obvyklá cena při uvažování jednotkové ceny 200,- Kč/m², která je na základě porovnání v místě reálná, by činila 287 600,- Kč.

Oceňovaný rodinný dům je posuzován ve stavu existence na pozemku jiného vlastníka, kdy i okolní pozemek, tvořící s domem funkční celek, k němu právně nepatří. Tento stav výrazně degraduje hodnotu domu z pohledu běžného kupce, který by byl nucen k zajištění možnosti užívání domu i s pozemkem ve funkčním celku tento přikoupit.

Při pohledu na ocenění domu bez pozemku, lze s využitím reziduální metody ocenění usoudit, že dům samotný bude mít hodnotu degradovanou o hodnotu pozemku, který by za standardních podmínek na celkové hodnotě participoval. Tedy v tomto případě sníženou o 288 000,- Kč.

Porovnávací hodnota, za předpokladu vlastnictví domu i s pozemkem, by na základě analýzy technických a rozměrových vlastností srovnávaných domů dosáhla pro dům oceňovaný jednotkové výše **5 500,- Kč/m²** užitné plochy (při výměře podlahových ploch 172,39 m²).

$$172,39 \times 5\,500 = 948\,145,- \text{ Kč}$$

Pro zohlednění stavu existence domu na pozemku jiného vlastníka a provedeném odpočtu pozemku tedy takto upravená porovnávací hodnota činí:

$$948\,145 - 288\,000 = 660\,145,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota je po zaokrouhlení 660 000,- Kč

3.2.3. Závěrečná analýza majetku

Pro stanovení ceny obvyklé za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházíme z věcné hodnoty a porovnávací hodnoty.

Výsledná cena obvyklá stanovená touto metodou je platná za předpokladu, že na objektu v případě vydražení nevzniknou žádné výdaje na vyprázdnění a vyklizení objektu.

Název hodnoty	Kč
Věcná hodnota	2 339 000
Porovnávací hodnota	660 000

Silné stránky nemovitých věcí:

- Dobrá dopravní dostupnost a občanská vybavenost městyse

Slabé stránky nemovitých věcí:

- Stavební nedokončenost místností v podkroví
- Stavba na pozemku jiného vlastníka
- Přístup k domu je přes pozemek jiného vlastníka
- Přípojky IS k domu vedou přes pozemek jiného vlastníka

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovujeme výslednou hodnotu majetku k datu prohlídky ve výši:

660 000,- Kč

4. REKAPITULACE

Účelem znaleckého posudku bylo stanovit cenu obvyklou rodinného domu č.p. 826 na pozemku p.č. st. 503/2 včetně příslušenství v k.ú. Nový Hrozenkov, v obci Nový Hrozenkov, v okrese Vsetín, ke dni 15.5.2014, pro potřeby dražby ve smyslu §13 zákona 26/2000 Sb.

Vzhledem k tomu, že předmětem posudku je pouze stavba rodinného domu bez pozemků a okolních staveb tvořící s ním jednotný funkční celek, je (tak jak je zdůvodněno v kapitole 1 Úvod) ocenění zpracováno v úrovni tzv. reálné hodnoty majetku a to s ohledem, na váznoucí věcná břemena, zástavní práva či jiné právní vady bránící jeho vlastnickému převodu mezi samostatnými právními subjekty.

Na základě provedené analýzy a s použitím uvedených metod ocenění pro stanovení hodnoty majetku k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši:

660 000,- Kč

slovy: Šestsetšedesáttisíc korun českých

Za zprávu odpovídá ing. Miloslav Smělík

V Uherském Hradišti, 3.6.2014

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 25.6.1999 č.j. 234/97 - OOD, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a trvalých porostů, movitých věcí, podniků a jejich částí, vkladů do obchodních společností, nehmotného majetku a cenných papírů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5939-156/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura.

5. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1949 pro k.ú. Nový Hrozenkov ze dne 26.5.2014

Snímek katastrální mapy – zdroj internet

Fotodokumentace