

# **Znalecký posudek tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2358 / 78 / 2011**

Typ nemovitosti	Rodinný dům bez nebytových prostor s garáží v domě v současném stavu
Účel ocenění	pro dražební účely

<b>Předmět ocenění</b>
Budova RD č.p. dosud nepřiděleno , LV č. 11038 na pozemku parc.č. 9935/2 pozemky p.č. 9935/1, p.č. 9935/2, p.č. 9937, p.č. 9944, p.č. 9945

Adresa					
Kraj	Zlínský kraj	Město	Vsetín	Počet obyvatel	27759
Kat. území	Vsetín	Ulice	Luh - Malý Skalník	č.p.	dosud nepřiděleno



<b>Objednatel</b>									
PROKONZULTA, a.s. Lukáš Rychnovský Křenová č.p. 26 602 00 Brno	<table> <tr> <td>Tel.</td><td>543255515</td></tr> <tr> <td>E-mail</td><td>rychnovsky@prokonzulta.cz</td></tr> <tr> <td>IČ</td><td>25332953</td></tr> <tr> <td>DIČ</td><td>CZ25332953</td></tr> </table>	Tel.	543255515	E-mail	rychnovsky@prokonzulta.cz	IČ	25332953	DIČ	CZ25332953
Tel.	543255515								
E-mail	rychnovsky@prokonzulta.cz								
IČ	25332953								
DIČ	CZ25332953								

Vlastnictví		
<b>Budova RD č.p. dosud nepřiděleno</b>	Tkadlec Michal - Vsetín, Luh 1807 Tkadlecová Dagmar - Vsetín, Luh, ul. Svornosti 1807	SJM
<b>pozemek parc.č. 9935/1</b>	Tkadlec Michal - Vsetín, Luh 1807 Tkadlecová Dagmar - Vsetín, Luh, ul. Svornosti 1807	SJM
<b>pozemek parc.č. 9935/2</b>	Tkadlec Michal - Vsetín, Luh 1807 Tkadlecová Dagmar - Vsetín, Luh, ul. Svornosti 1807	SJM
<b>pozemek parc.č. 9937</b>	Tkadlec Michal - Vsetín, Luh 1807 Tkadlecová Dagmar - Vsetín, Luh, ul. Svornosti 1807	SJM
<b>pozemek parc.č. 9944</b>	Tkadlec Michal - Vsetín, Luh 1807 Tkadlecová Dagmar - Vsetín, Luh, ul. Svornosti 1807	SJM
<b>pozemek parc.č. 9945</b>	Tkadlec Michal - Vsetín, Luh 1807 Tkadlecová Dagmar - Vsetín, Luh, ul. Svornosti 1807	SJM

Zpracováno pro	dražebníka: PROKONZULTA a.s. Brno		
Vypracoval	Ing. Polách Miroslav Semetín 1494 755 01 Vsetín email: polach.miroslav@seznam.cz    tel: 605 121813 571419193	Dne	5.8.2011
Licence číslo		Ke dni	2.8.2011
<b>0856</b>		Prohlídka dne	30.7.2011
Počet stran textu	7	Počet stran příloh	6

Obvyklá cena - současný stav						
Podlahová plocha	142.1	m <sup>2</sup>	21 000	Kč/m <sup>2</sup>	2 984 100	Kč
Garáže v domě	33	m <sup>2</sup>	10 000	Kč/m <sup>2</sup>	330 000	Kč
Samostatné pozemky	800	m <sup>2</sup>	600	Kč/m <sup>2</sup>	480 000	Kč
Obvyklá cena - současný stav					<b>3 800 000</b>	<b>Kč</b>
					Tři miliony osmset tisíc	<b>Kč</b>

#### Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

##### Kladné vlivy:

- situování nemovitosti v klidové lokalitě okrajové části okresního města
- dobrá dostupnost a přístup k nemovitosti
- výhodná orientace ke světovým stranám
- velmi dobrý technický stav i když plně nedokončeného objektu

##### Záporné vlivy:

- nedostačující technická vybavenost v daném místě lokality (není proveden rozvod vody a splaškové kanalizace)
- zamýšlené rozšíření stávajícího stavebního obvodu (dle schváleného ÚP)
- drobné vnitřní stavební nedodělky, nejsou provedeny vnější omítky včetně zateplení
- nejsou provedeny venkovní a sadové úpravy
- hrubými terénními úpravami a uložením kanalizace a telefonního kabelu byl znehodnocen samostatný pozemek p.č. 9944 s možností přístavby řadové garáže k již k šesti stávajícím

#### Podmínky platnosti ceny

Obvyklou cenu lze považovat za použitelnou po dobu šesti měsíců od data vypracování odhadu.

Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav	<b>4 845 000</b>	<b>Kč</b>
	Čtyři miliony osmsetčtyřicetpět tisíc	<b>Kč</b>

#### Vyhodnocení rizik

ANO	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno vedení IS, ochranná pásma
NE	nemovitost je prosta jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
	Vlastnická práva k nemovitosti jsou omezena zástavním právem soudcovským, zástavním právem exekutorským, zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu, exekučními příkazy k prodeji, nařízením exekuce a prohlášením konkurzu podle insolvenčního zákona - tak jak je uvedeno v odd. C/LV č. 11038
ANO	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
NE	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
	Nemovitost je užívána bez řádného kolaudačního rozhodnutí
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům
NE	stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č.p. event. evidenční
	Stavba není zkolaudována a nebylo jí přiděleno č.p., lhůta k dokončení stavby byla prodloužena do 31.12.2011
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu
NE	stavba je dokončena
	Stavba není plně dokončena, k datu prohlídky schází provést drobné vnitřní nedodělky, vnější omítky včetně zateplovacího systému, dále provést venkovní a sadové úpravy, zpevněné plochy a oplocení
ANO	zpracovatel ocenění je odhadcem dražebníka: PROKONZULTA a.s. Brno

#### Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu

Není hodnoceno.

Podklady
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 11038, vyhotovil Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín dne 11.7.2011. Snímek kat. mapy pro k.ú. Vsetín, vyhotovil Nahlížení do katastru dne 25.7.2011. Geometrický plán pro vyznačení budovy, č.pl. 6266-154/2011, vyhotovil Geodeta spol. s r.o. Vsetín dne 21.6.2011. Ověřeno Katastrálním úřadem dne 24.6.2011. Rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu a stavební povolení, vyhotovil OÚPSŘ MěÚ Vsetín dne 11.5.2009. Výkresová dokumentace stavby rodinného domu, vyhotovil Erilis Projekt Uherské Hradiště dne 30.4.2008. Mapa okolí.  Datum předání kompletních podkladů 2.8.2011

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 11038, vyhotovil Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín dne 11.7.2011. Snímek kat. mapy pro k.ú. Vsetín, vyhotovil Nahlížení do katastru dne 25.7.2011. Mapa okolí.

Místopis
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu Město Vsetín je významným průmyslovým, podnikatelským a kulturním centrem regionu Valašsko, městem s rozsáhlou obchodní sítí, dobrým dopravním spojením s městy vyšších správních celků, dostačující občanskou a technickou vybaveností. Míra nezaměstnanosti převyšuje průměr Zlínského kraje. Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ... Nemovitost se nachází ve stavebně částečně odloučené okrajové části města, v lokalitě Malý Skalník, ve vzdálenosti cca 1,5 km od hlavní silnice ul. Jasenická. Situována je v klidové zóně řídké rodinné zástavby, jižně pod stávající zahrádkářskou osadou. Dopravní dostupnost z centra je dobrá, problematickou je však vzdálenost docházková. V místě jsou provedeny rozvody NN, telefonu, zemního plynu a dešťové kanalizace. Přístup je zajištěn přímo ze zpevněné místní komunikace na pozemku p.č. 14690 v majetku obce.

Informace o nemovitosti
Samostatně stojící nepodsklepený přízemní zděný objekt - typ bungalov s nevyužitelným půdním prostorem pod členitou valbovou střechou, na kterou jsou napojeny menší valbové stříšky, a stanovou střechou nad garáží, situován je na původně svažitém terénu se spádem k severozápadu. Situován ve střední části rozsáhlého vlastního pozemku o celkové výměře 2.489 m <sup>2</sup> , sestávajícího z pěti samostatných parcel, zastavěná plocha objektem činí 221 m <sup>2</sup> . Nemovitost není plně stavebně dokončena, užívána je již od 12/2009, avšak bez řádné kolaudace. Lhůta k dokončení stavby byla prodloužena do 31.12.2011. Objekt je na nestabilním podloží založen nákladným způsobem na betonových základech v kombinaci s pilotáží, obvodové stěny vyzdívané z cihel porotherm v tl. 40 cm, stropy s rovným podhledem - systém porotherm, střecha krytá betonovou taškou, klempířské prvky úplné, vnější omítky doposud nejsou provedeny, vnitřní vápenné štukové, okna plastová, dveře z dřevěného masivu s obložkami, podlahy plovoucí laminátové, PVC, keramická dlažba. Vytápění domu je ústřední teplovodní s plynovým kotlem, podlahovým topením a v části s panelovými tělesy, proveden je rozvod studené a teplé vody, TUV s centrálním ohřevem, rozvod zemního plynu, kanalizace svedena do jímky na vybírání a do dešťové kanalizační sítě, vnitřní elektroinstalace 400/230 V. Dispoziční řešení přízemí: zádveří, chodba, šatna, koupelna s WC, WC, plynová kotelná, komora, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj s krbem, ložnice a dva dětské pokoje.

Přístup a příjezd k nemovitostem
přímo z veřejné komunikace parc.č. 14690 ve vlastnictví obce.

Přístupová komunikace
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti							
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	221 m <sup>2</sup>
Počet koupelen		1		Počet kuchyní		1	
Vybavení koupelny				Vybavení kuchyně			
vana, dvojumývadlo, sprchový kout				kuchyňská linka, sporák kombinovaný, trouba s mikrovlnným ohřevem, myčka nádobí, digestoř			
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny				Ne			

Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet bytových jednotek	1	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	Ne
-------------------------	---	---------------------------------------	----

Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný	Ano
--	-----

Příslušenství			
Stavba	Popis	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [roků]
Studna vrtaná	Vrtaná studna v prům. 160 mm s vystrojením, hloubka 30 m, na pozemku p.č. 9935/1	30.0	2

Technický stav			
Budova RD	Stav	velmi dobrý	Stáří roků
	Opotřebení odhadem		2 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			nevykazuje

Nákladová cena (stavba bez opotřebení)			
Obestavěný prostor	1 042 m <sup>3</sup>	Cena	4 650 Kč/m <sup>3</sup>
		Cena celkem	4 845 000 Kč

Pozemky			
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou			
Výměra	1 689 m <sup>2</sup>	Cena pozemků	300 Kč/m <sup>2</sup>
		Cena celkem	507 000 Kč
Samostatné pozemky tvořící územní rezervu			
Jedná se o část pozemku parc.č. 9935/1,9945.			
V platném územním plánu pozemek veden jako		Pozemek je v platném územním plánu vyznačen jako plocha pro bydlení individuální	
Výměra	800 m <sup>2</sup>	Cena pozemků	600 Kč/m <sup>2</sup>
		Cena celkem	480 000 Kč

Přístup a příjezd k pozemku (územní rezervě)	
přímo z veřejné komunikace parc.č. 14690 ve vlastnictví obce.	

Přístupová komunikace	
Přístup a příjezd k pozemku je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.	

Inženýrské sítě (územní rezerva)			
Elektro	přivedeno na hranici pozemku	Voda z řadu	není
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn	přivedeno na hranici pozemku
Dálkové vytápění	není		

Východní část pozemků p.č. 9935/1 a p.č. 9945 o celkové výměře cca 800 m<sup>2</sup>. Kabelové rozvody NN a rozvod zemního plynu jsou situovány na hranici pozemku, přístup přímo ze zpevněné místní komunikace.

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	není
Voda ze studny	napojeno	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn	napojeno
Dálkové vytápění	není		

Stavba rodinného domu je vlastními krátkými přípojkami napojena na rozvod NN, dešťovou kanalizaci, vlastní jímku na vyvážení a rozvod zemního plynu.

Popis provedení budovy					
Konstrukce	Provedení	% dokonč	Konstrukce	Provedení	% dokonč
základy	z armovaného betonu	100	izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou i svislou	100
svislé nosné konstrukce	zděné	100	stropy	systém Porotherm	100
krov	valbový	100	střešní krytina	betonové tašky	100
obvodové stěny z	cihelného zdiva v tl. do 40 cm	100	vnější úpr. povrchů	kontaktní zateplovací systém	0
vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štuková	100	schodiště	není	100
okna	plastová s dvojsklem	100	dveře	z masivního dřeva	90

podlahy obytných místn.	laminátové plovoucí	100	podlahy nebytových místn.	PVC, keramická dlažba	100
vytápění	ústřední s plynovým kotlem	100	elektro	světelný a motorový rozvod	100
rozvod vody	studené a teplé	100	rozvod plynu	je proveden	100
zdroj teplé vody	centrální ohřev	100			

#### Mimořádná výbava

Krb vnitřní	
-------------	--

#### 1.NP - výčet místností

##### Podlahové plochy

zádveří	6.1 m <sup>2</sup>	chodba	15.7 m <sup>2</sup>
šatna	2.8	koupelna	9.6
WC	1.8	komora	2.2
kuchyně	20.8	kotelna	9.5
obývací pokoj	31.8	pokoj	16.2
pokoj	12.0	pokoj	13.6

##### Garáže

garáž pro dvě stání	33.0 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
---------------------	---------------------	--	----------------

<b>Podlahové plochy</b>	<b>142.1 m<sup>2</sup></b>	<b>Ostatní plochy</b>	<b>0.0 m<sup>2</sup></b>	<b>Garáže v domě</b>	<b>33.0 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------------------------	-----------------------	--------------------------	----------------------	---------------------------

#### Srovnávací metoda

##### 1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: sreality, datum vložení inzerátu 3.6.2011				
Konstrukční provedení	Stavba zděná				
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1
Podlahová plocha			170.0 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha 1.NP	119.0 m <sup>2</sup>
				Celková výměra všech pozemků	7836.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost			4 290 000 Kč		25 200 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny			10 %		
Redukovaná cena			<b>3 861 000 Kč</b>		<b>22 700 Kč/m<sup>2</sup></b>

##### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Novostavba přízemního zděného domu s obytným podkrovím pod sedlovou střechou, velikost 5+kk, situován žádané lokalitě obce Mikulůvka, součástí nemovitosti jsou i přilehlé zemědělské pozemky





2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: sreality, datum vložení inzerátu 5.5.2011					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	120.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha			190.0 m <sup>2</sup>			Celková výměra všech pozemků	620.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost			2 990 000 Kč			15 700 Kč/m <sup>2</sup>	
Redukce ceny			10 %				
Redukovaná cena			2 691 000 Kč			14 200 Kč/m <sup>2</sup>	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
RD 4+1 Jablůnka, zděný objekt s technickým přízemím a obytným 2.NP, situován v novém stavebním obvodu sousední vesnice, možnost napojení na všechny inž. sítě, stáří 5 let, technický stav velmi dobrý							



3. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: sreality					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	151.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha			240.0 m <sup>2</sup>			Celková výměra všech pozemků	840.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost				3 630 000 Kč		15 100 Kč/m <sup>2</sup>	
Redukce ceny				10 %			
Redukovaná cena				3 267 000 Kč		13 600 Kč/m <sup>2</sup>	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Zděný přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a technickým suterénem, s terasou a okrasnou zahradou, dvě bytové jednotky, situován v žádané lokalitě obce Pržno, cca 10 km severozápadně od Vsetína							



4. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		databáze prodejů spolupracujících odhad, datum prodeje 11/09					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	0.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha			210.0 m <sup>2</sup>		Celková výměra všech pozemků		300.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost			3 900 000 Kč			18 600 Kč/m <sup>2</sup>	
Redukce ceny			0 %				
Redukovaná cena			3 900 000 Kč			18 600 Kč/m <sup>2</sup>	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Realizovaný prodej zděného řadového rodinného domu v lokalitě Ohrada ve Vsetíně							

Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukováných cen	13 600 - 22 700	Kč/m <sup>2</sup>	2 691 000 - 3 900 000 Kč
Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> v oceňované nemovitosti	21 000 Kč/m <sup>2</sup>		

Jednotková cena je stanovena při horní hranici uvedeného rozpětí zejména z důvodů - situování nemovitosti v klidové zóně města s dostatečným přístupem, zdařilého architektonického řešení s moderním dispozičním uspořádáním stavby rodinného domu, vyšší rozlohy pozemku ve funkčním celku s možností další územní rezervy. V této jednotkové ceně je zohledněna i dílčí nedokončenost stavby a neprovedení venkovních a sadových úprav.

Vypracoval	Ing. Polách Miroslav	podpis
Licence číslo	Semetín 1494	
<b>0856</b>	755 01 Vsetín	

## Fotodokumentace



Kuchyně



Obývací pokoj s krbem



Pokoj



Koupelna



Chodba se závěším



Jídelna



Publikace dat ISKN - 0s :531ms, 430 prvků.

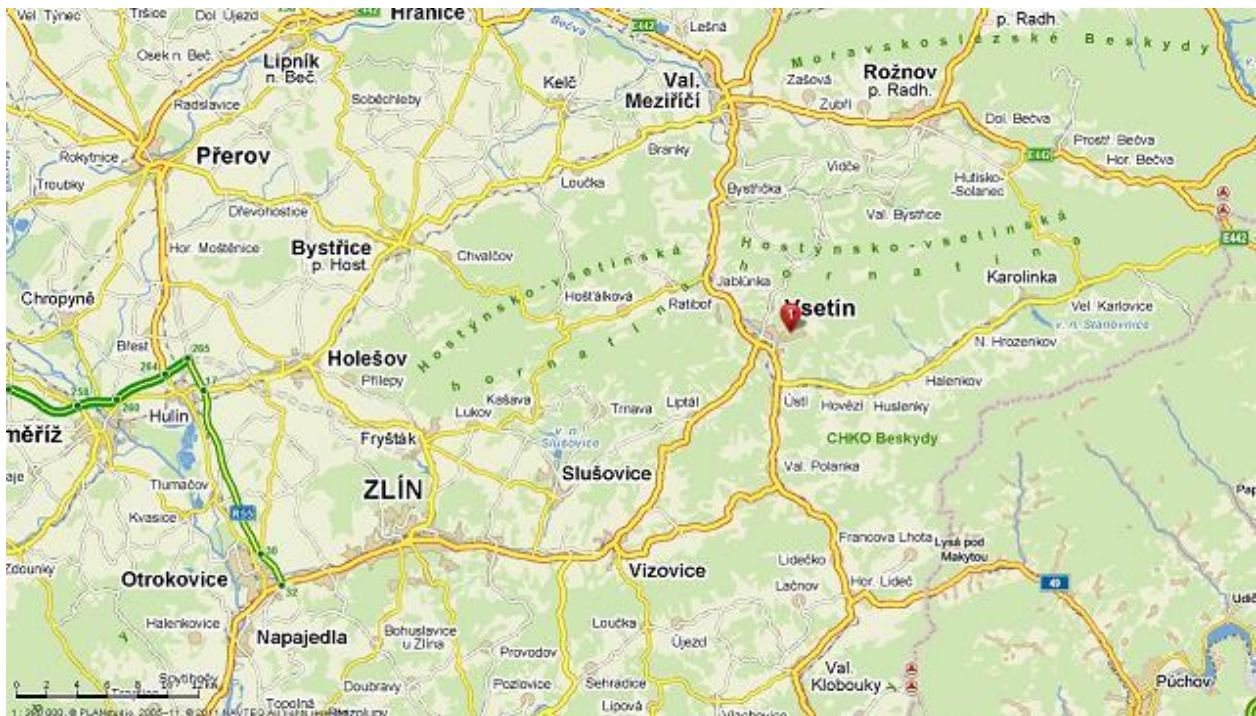
Stránka č. 1 z 1



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě \(PDF formát\)](#).

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2E...> 25.7.2011

Kopie katastrální mapy



Mapa širšího okolí