

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055077/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitých věcí - pozemku p.č.st.3395, součástí je stavba č.p. 981 - rodinný dům, pozemku p.č. 8079/1 a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2632 pro obec a k.ú. Nový Hrozenkov, kraj Zlínský.

Znalec: Ing. Tomáš Hurta
Pod Babykou 285
755 01 Vsetín
telefon: 737263904
e-mail: tomas.hurta.vs@gmail.com
Číslo posudku v evidenci znalce: 3008/34/24

Zadavatel: JUDr. Karol Mihok, nar. 23.6.1963
Velké Karlovice 1144
756 06 Velké Karlovice

TRŽNÍ HODNOTA

11 800 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.7.2024

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 9.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí - pozemku p.č.st.3395, součástí je stavba č.p. 981 - rodinný dům, pozemku p.č. 8079/1 a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2632 pro obec a k.ú. Nový Hrozenkov, kraj Zlínský.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem zjištění ceny obvyklé pro potřeby dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem byly sděleny informace a skutečnosti relevantní pro zpracování znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2024 za přítomnosti JUDr. Karola Mihoka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány při prohlídce nemovitostí, a dále z veřejně přístupných zdrojů nebo z podkladů předaných zadavatelem nebo zajištěných znalcem. Zdrojem dat jsou informační databáze, písemnosti dodané zadavatelem nebo jiný zdroj informací, které jsou potřebné k odpovědi na zadané odborné otázky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Informace z katastru nemovitostí LV č.2632
2. Katastrální mapa
3. Mapa lokality
4. Fotodokumentace
5. Stavební dokumentace
6. Kolaudační souhlas

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Všechna poskytnutá a zjištěná data je možno považovat za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Na zjištěná data byla v rámci tohoto znaleckého posudku aplikována obecná metodologie pro odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty). Porovnávací hodnota (komparativní metoda) byla analyzovaná na základě porovnatelných vzorků s následným přeceněním obvyklými korekčními koeficienty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vstupní data byla zjištěna při místním šetření nebo poskytnuta vlastníkem/zadavatelem znaleckého posudku nebo byla zjištěna zhotovitelem znaleckého posudku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při provedeném místním šetření byly zjištěny informace o oceňované nemovitosti. Rovněž byla zjištěna data indikující současný trh nemovitostí v segmentu rezidenčních nebo rekreačních nemovitostí. Data byla zpracována způsobem odpovídajícím obvyklé analýze dat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Nový Hrozenkov, k.ú. Nový Hrozenkov
Adresa nemovité věci: Nový Hrozenkov 981, 756 04 Nový Hrozenkov

Vlastnické a evidenční údaje

JUDr. Karol Mihok, nar. 23.6.1963, Velké Karlovice 1144, 756 06 Velké Karlovice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla použito projektová dokumentace dodaná zadavatelem. Veškeré skutečnosti byly ověřeny při místním šetření případně doplněny měřením při místním šetření.

Místopis

Nový Hrozenkov je obec v okrese Vsetín ve Zlínském kraji, ležící v údolí řeky Vsetínské Bečvy. V obci je dostupná základní infrastruktura a služby pro obyvatele. Nachází se zde mateřská a základní škola, pošta, několik obchodů s potravinami a dalšími základními potřebami, lékárna a zdravotní středisko.

Co se týče technické infrastruktury, obec je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Elektrická a plynová přípojka je standardem. Dopravní spojení zajišťují pravidelné autobusové linky a v blízkosti se nachází železniční stanice. Obec také investuje do rozvoje internetové konektivity, což je důležité pro moderní způsob života obyvatel.

Díky své poloze nabízí Nový Hrozenkov i kvalitní podmínky pro rekreaci a sportovní vyžití, včetně cyklostezek, turistických tras a lyžařských areálů v okolí.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nepodsklepenou novostavbu rodinného domu, přízemní s podkrovím, se sedlovou střechou. Konstrukce je dřevěná z KVH dřevěných lepených profilů. Dům je postaven ve stylu typické valašské chalupy. Technický stav velmi dobrý, použité materiály kvalitní, spíše nadstandardní.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
-----	--

Komentář: Bez rizik

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 981

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 981

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Cenové informace nabídkových cen realitní inzerce byly podrobeny komparačnímu postupu, založenému na porovnání hlavních hodnototvorných aspektů tohoto druhu nemovitého majetku. Porovnání bylo provedeno postupně vždy mezi všemi porovnávacími vzorky a oceňovanými nemovitostmi.

Výsledná hodnota není cenou obvyklou, ale tržní hodnotou, neboť byla zjištěna z cenových nabídek.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 981

Věcná hodnota dle THU

Základy betonové s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukci i vodorovné nosné konstrukci i konstrukce krovu provedena z lepených hranolů. Krytina tvořena umělým šindelem, klempířské konstrukce z měděného plechu. Schodiště do podkrovní dřevěné. Vnitřní příčky sádkartonové v koupelnách, WC i v kuchyni keramické obklady. Okna a vchodové dveře jsou plastové, vnitřní dveře dřevěné masivní do obložkových zárubní. Podlahy v I.NP keramické, v podkrovní plovoucí. Vytápění podlahové, zdroj vytápění TČ vzduch/voda, doplněné el. topné žebříky v koupelnách. Provedena příprava na kachlová/krbová kamna. Zdroj TUV el. boiler. Rozvody ZTI v plastovém potrubí, v koupelnách instalovány nadstandardní sprchové kouty, vany, baterie a závěsné WC. Rozvody el. instalace 240/400 V, bleskosvod proveden. Objekt byl kolaudován v 05/2024, technický stav výborný, veškeré použité materiály jsou spíše nadstandardní, stavební práce provedeny ve výborné kvalitě.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
přízemí			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	1,72 m ²	1,00	1,72 m ²
chodba	1,98 m ²	1,00	1,98 m ²
technická místnost	7,33 m ²	1,00	7,33 m ²
WC	1,98 m ²	1,00	1,98 m ²
koupelna	8,12 m ²	1,00	8,12 m ²
pokoj	12,24 m ²	1,00	12,24 m ²
obývací hala	24,16 m ²	1,00	24,16 m ²
komora	3,40 m ²	1,00	3,40 m ²
kuchyně s jídelnou	18,02 m ²	1,00	18,02 m ²
			78,95 m²
podkrovní			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	27,90 m ²	1,00	27,90 m ²
WC	2,47 m ²	1,00	2,47 m ²
koupelna	11,15 m ²	1,00	11,15 m ²
pokoj	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²
pokoj	24,64 m ²	1,00	24,64 m ²
			82,16 m²
			161,11 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	14,00*7,00 = 98,00	3,00 m
podkrovní	14,00*7,00 = 98,00	2,88 m
		196,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	14,00*7,00*3,00+3,00*17,00*2,40+3,00*7,00*2,40 = 466,80
Z	zastřešení	14,00*7,00*1,07+14,00*7,00*5,00*0,5 = 349,86
Obestavěný prostor - celkem:		816,66 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	98
Užitná plocha (UP)	[m ²]	161
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	816,66
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	12 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	12 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 799 920
Stáří	roků	0
Další životnost	roků	100
Opotřebení	%	0,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	9 799 920

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 981

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	161,11 m ²
Obestavěný prostor:	816,66 m ³
Zastavěná plocha:	98,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej rodinného domu 277 m2, pozemek 5 086 m2
Lokalita:	Velké Karlovice, okres Vsetín
Popis:	Na prodej výjimečný dům v lukrativní lokalitě Beskyd - v obci Velké Karlovice. Dům je situovaný na jižním svahu, díky čemuž jsou z domu, z terasy a také ze zahrady krásné výhledy do okolí. O dokonalé soukromí se postará pozemek o výměře 5.086 m2, který ze své severní strany hraničí už pouze s lesem. Díky své unikátní poloze zde není nouze o slunce v průběhu celého dne v každém ročním období. Dům má celkově tři podlaží - jedno částečně zapuštěné do svahu, první a druhé nadzemní podlaží. Celková podlahová plocha všech třech podlaží činí 277 m2. Na spodním patře, které je částečně zapuštěné ve svahu, je k dispozici prostorná dvougaráž (40,35 m2) vybavena sekčními vraty. Parkování dalších několik aut je možné na příjezdové asfaltové cestě. Je zde také k dispozici velká skladovací místnost (34,53 m2), sklep a technická místnost. Původní majitelé díky těmto prostorům měli možnost propojit bydlení se svým podnikáním. Na prvním nadzemním podlaží najdeme centrum domu - velký otevřený obývací prostor s krbem propojený s kuchyňským koutem. Pro vstup na zastřešenou terasu orientovanou jihozápadně slouží velký HS portál. V domě je celkově pět neprůchozích pokojů, dvě koupelny a dvě toalety. Orientační půdorys je k dispozici v obrázcích. Okna jsou hliníková s izolačním trojsklem vybavena elektricky ovladatelnými venkovními žaluziemi. Podlahy jsou vinylové. Jednotlivé prvky interiéru jsou řešeny velice nadstandardně. Také zde bylo myšleno na vše pro praktický život. V garáži je umístěný sušák pro zimní vybavu na lyžování. Dům má také vlastní dieselový generátor pro případ výpadku proudu. Na zahradě je rozvedena voda v několika bodech. Je zde také příprava pro klimatizaci, příprava pro saunu směrem na severní terasu, datové zásuvky v každé místnosti nebo regulace tepla na dálku. V domě je rozvedený zabezpečovací a kamerový systém. Pro ohřev vody a vytápění slouží plynový kotel. V domě je kombinace

podlahového topení a radiátorů. Dům je napojený na obecní vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Obec Velké Karlovice je prestižní, typicky valašskou vesnicí situovanou v údolí pohoří Beskyd a Javorníků.

Pozemek: 5 086,00 m²

Užitná plocha: 277,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	1,15
K3 Poloha - horší	0,93
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	1,03
K6 Vliv pozemku - menší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší	0,99



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 500 000	277,00	66 787	0,98	65 451

Název: Prodej rodinného domu 374 m², pozemek 1 331 m²

Lokalita: Horní Bečva, okres Vsetín

Popis: V zastoupení majitele nabízíme k prodeji krásný rodinný dům, který se nachází v horské obci Horní Bečva, okres Vsetín, který je součástí Zlínského kraje. Horní Bečva leží v CHKO Moravskoslezských Beskyd asi 13km východně od Rožnova pod Radhoštěm. Rodinný dům je samostatně stojící a má celkovou zastavěnou plochu 217m², leží na pozemku o výměře 1114m².

Pozemek: 1 331,00 m²

Užitná plocha: 374,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	1,15
K3 Poloha - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší	1,13



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 500 000	374,00	44 118	1,49	65 736

Název: Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 784 m²

Lokalita: Uhliska, Rožnov pod Radhoštěm

Popis: Exkluzivně vám představujeme prodej rodinného domu s dispozicí 4+kk, umístěný v tiché lokalitě obce Rožnov pod Radhoštěm s přístupem po obecní asfaltové silnici. V přízemí domu najdete prostorný obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem, ložnici, koupelnu a samostatné WC. V prvním patře jsou k dispozici další dva pokoje. Na útulné zahradě s okrasnými prvky naleznete pergolu s krbem, velké ohniště s posezením, zahradní domek a kůlny pro uložení náradí apod. Dostatek

místa pro parkování až tří vozidel. Vytápění domu je zajištěno elektrokotlem, který lze kombinovat s krbovými kamny. Pitnou vodu zabezpečuje obecní vodovodní přípojka a ohřev vody je zajištěn pomocí elektrického bojleru. Odpad je odváděn do jímky. Díky umístění domu si můžete užívat klidného prostředí s krásným výhledem do přírody. V okolí máte bohaté možnosti volnočasových aktivit, včetně turistiky, cyklistiky, lyžování nebo jen relaxovat.

Pozemek: 784,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²
Zastavěná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka 0,98
 K2 Velikosti objektu - větší 0,98
 K3 Poloha - srovnatelné 1,00
 K4 Provedení a vybavení - lepší 1,15
 K5 Celkový stav - lepší 1,10
 K6 Vliv pozemku - srovnatelné 1,00
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší 1,13



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 900 000	100,00	79 000	1,37	108 230

Název: Prodej rodinného domu 290 m², pozemek 614 m²

Lokalita: Karlova, Rožnov pod Radhoštěm

Popis: Velkorysý rodinný dům na prodej v Rožnově pod Radhoštěm zaujme i náročnou klientelu! Okolí domu je ze všech stran monitorováno šesti kamerami a v případě zájmu lze v ceně zanechat téměř kompletní vybavení. Třípodlažní RD na prodej disponuje hned dvěma garážemi a dvěma samostatnými vjezdy. Královský příjezd domů je navíc zabezpečen dvojicí dálkově ovládaných elektrických bran. Zaměřme se však nejprve na dispoziční řešení vybaveného interiéru. V patře jde o dispozici 4+1 - tzn. kuchyň s jídelnou a vstupem na balkon. Další balkon je společný pro ložnici a samostatný pokoj. Je tady ale ještě další pokoj, který má opět vlastní balkon. Místností, která balkon nemá, je tak útulná koupelna se sprchovým koutem a WC, vybavená pračkou i sušičkou. Několik málo schodů se zábradlím nás poté zavede do originálně řešeného, výjimečného obývacího pokoje v otevřeném prostoru, disponujícím pro změnu panoramatickým oknem. Přízemí domu vystihuje především vzdušnost a prostor. Disponuje samostatnou koupelnou a WC. Následuje kuchyň s jídelnou a obývacím, který vznikl propojením dvou původních místností, což mu dodalo nadstandardní velikost a komfort. V kuchyni je zase radost vařit, neboť zde nechybí velké čtvercové okno ani dlouhá, nově zařízená kuchyňská linka. Teď ještě zamíříme do suterénu, který skrývá nejedno milé překvapení! Kromě garáže se zde totiž nachází kancelář, společenská místnost s kulečnicí a dokonce i kompletní sociální zařízení (WC+sprcha). Kondenzační plynový kotel zajišťuje vysokou míru hospodárnosti při vytápění celého domu. Podobně jsou na tom kvalitní litinová kamna a přítomny jsou také inektory, fungující na principu tepelného čerpadla (vzduch-vzduch).

Pozemek: 614,00 m²
Užitná plocha: 290,00 m²
Zastavěná plocha: 159,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,98
K2 Velikosti objektu - menší	1,15
K3 Poloha - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší	1,15



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 790 000	290,00	33 759	1,57	53 002

Minimální jednotková porovnávací cena	53 002 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 105 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 230 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	73 105 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	161,11 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 777 947 Kč

3. Hodnota pozemků**3.1. Pozemky****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Prodej stavebního pozemku 2 050 m²
Lokalita: Nový Hrozenkov, okres Vsetín
Popis: Tuto nabídku stavební parcely v lokalitě Vranča na Novém Hrozenkově u Velkých Karlovic byste rozhodně neměli minout. Jedná se o jeden z mála stavebních pozemků v této velmi lukrativní lokalitě, která vám nabízí možnost postavit si útulnou chatu pro vás či chalupu jako investici ke krátkodobým pronájmům. Celková výměra pozemku je 2050 m² a je přístupný z obecní cesty. Z inž. sítí je k dispozici elektrické vedení, vodu je nutná řešit studnou a odpady ČOV. Okolí je plné krásné přírody a výhledů na okolní hory. V těsné blízkosti najdete ski areál Kohůtka, který je ideální pro zimní sporty a v letních měsících se určitě budete těšit na vyhledávané jezero Balaton.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka	0,95
velikost pozemku - menší	1,05
poloha pozemku - lepší	1,02
dopravní dostupnost - lepší	1,03
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - trafo na pozemku	0,98



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 499 000	2 050	2 194,63	1,03	2 260,47

Název: Prodej stavebního pozemku 1 053 m²
Lokalita: Nový Hrozenkov, okres Vsetín
Popis: Prodej stavební parcely začleněné v územní plánu obce pro stavbu domu o budoucí výměře 1.053 m. Pozemek je situován v hezké přírodě údolí Brodská, dostupný po asfaltové komunikaci. Posledních cca 60 metrů je po nezpevněné komunikaci. Pozemek je orientovaný jihovýchodním směrem, na hranici se nachází přípojka elektřiny a cca 20 metrů od hranice pozemku je vydatný zdroj vody.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka	0,95
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - lepší	1,05
dopravní dostupnost - lepší	1,05
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - trafo na pozemku	0,98



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 948 050	1 053	1 850,00	1,03	1 905,50

Název: Prodej pozemku 1 122 m²

Lokalita: Nový Hrozenkov, okres Vsetín

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Nového Hrozenkova Nabízíme k prodeji stavební pozemek v centru Nového Hrozenkova s celodenním slunečním svitem. Pozemek je umístěn na rovině s přístupem po obecní cestě a používá se doposud jako zahrada. Všechny sítě jsou umístěny na okraji pozemku nebo v přilehlé cestě. K dispozici je obecní voda, plyn, elektřina i kanalizace. Pozemek je umístěn v obci, která nabízí základní občanskou vybavenost - obchody, školu, školku, lékárnu a je obklopena krásnou valašskou přírodou. Spojení s okresním městem zajišťuje pravidelná autobusová i vlaková doprava. Výměra: 1 122 m²

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka	0,95
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - trafo na pozemku	0,98



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 895 000	1 122	2 580,21	0,93	2 399,60

Minimální jednotková porovnávací cena

1 905,50 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 188,52 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

2 399,60 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3395	155	2 200,00		341 000
trvalý travní porost	8079/1	836	2 200,00		1 839 200
Celková výměra pozemků		991	Hodnota pozemků celkem		2 180 200

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 981

9 799 920,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 981

11 777 946,60 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

2 180 200,- Kč

Porovnávací hodnota

11 777 947 Kč

Věcná hodnota

11 980 120 Kč

z toho hodnota pozemku

2 180 200 Kč

Tržní hodnota

11 800 000 Kč

slovy: jedenáct milionů osm set tisíc Kč

Silné stránky

- výborný technický stav, kvalitní materiály
- velmi dobrá turistická lokalita (Kohútka, V.Karlovice)
- blízké centrum obce
- významná poptávka v místě

Slabé stránky

- trafo na pozemku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době je pro rezidenční nemovitosti používána porovnávací hodnota, která indikuje reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

Posouzením předmětného majetku lze konstatovat, že se jedná technicky o velmi kvalitní novostavbu, kterou je možno užívat jak pro trvalé bydlení, tak pro rekreaci. Objekt je

architektonicky pojat jako klasická valašská dřevěná chalupa. Je zajištěn velmi dobrý přístup a parkování na vlastním pozemku.

Hlavní výhodou je technický stav, situování v lokalitě s velmi dobrou dostupností turisticky významných lokalit i centra obce, kde jsou umístěny potřebné služby.

V případě oceňované nemovitosti bylo při odhadu ceny obvyklé přihlédnuto k hodnotě porovnávací, vzhledem k její úzké vazbě na aktuální realitní trh. Stávající využití je optimální vzhledem k charakteru nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci zjišťovaných hodnot byla jako hodnota nejvíce odpovídající současnému realitnímu trhu vyhodnocena hodnota zjištěná cenovým porovnáním. Vzhledem k tomu, že porovnávací hodnota byla odhadnuta z cenových nabídek, je nutno výslednou hodnotu považovat za tržní hodnotu daných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup analýzy a stanovení výsledků byl překontrolován a shledán správným. Pokud by se zjistilo, že bylo vycházeno z nepřesných anebo nesprávných podkladů, je nutno znalecký posudek aktualizovat a využít správné a pravdivé podklady a informace.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí - pozemku p.č.st.3395, součástí je stavba č.p. 981 - rodinný dům, pozemku p.č. 8079/1 a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2632 pro obec a k.ú. Nový Hrozenkov, kraj Zlínský.

Tržní hodnota

11 800 000 Kč

slovy: jedenáct milionů osm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2632 - RD	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2632 - pozemek	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Kolaudační souhlas	1
Fotodokumentace	3

Orientační výpis z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3395
Obec:	Nový Hrozenkov [544566]
Katastrální území:	Nový Hrozenkov [707384]
Číslo LV:	2632
Výměra [m ²]:	155
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nový Hrozenkov [107387] ; č. p. 981 ; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3395
Stavební objekt:	č. p. 981
Adresní místa:	č. p. 981

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mihok Karol JUDr., č. p. 1144, 75606 Velké Karlovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

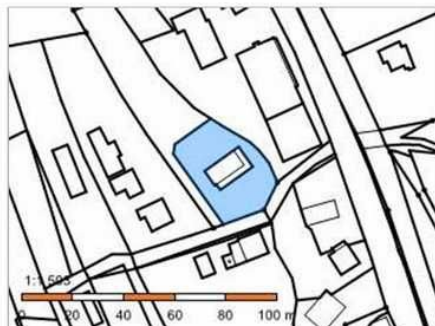
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.07.2024 09:00.

Orientační výpis z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	8079/1
Obec:	Nový Hrozenkov [544566]
Katastrální území:	Nový Hrozenkov [707384]
Číslo LV:	2632
Výměra [m ²]:	836
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mihok Karol JUDr., č. p. 1144, 75606 Velké Karlovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
84168	836

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#)

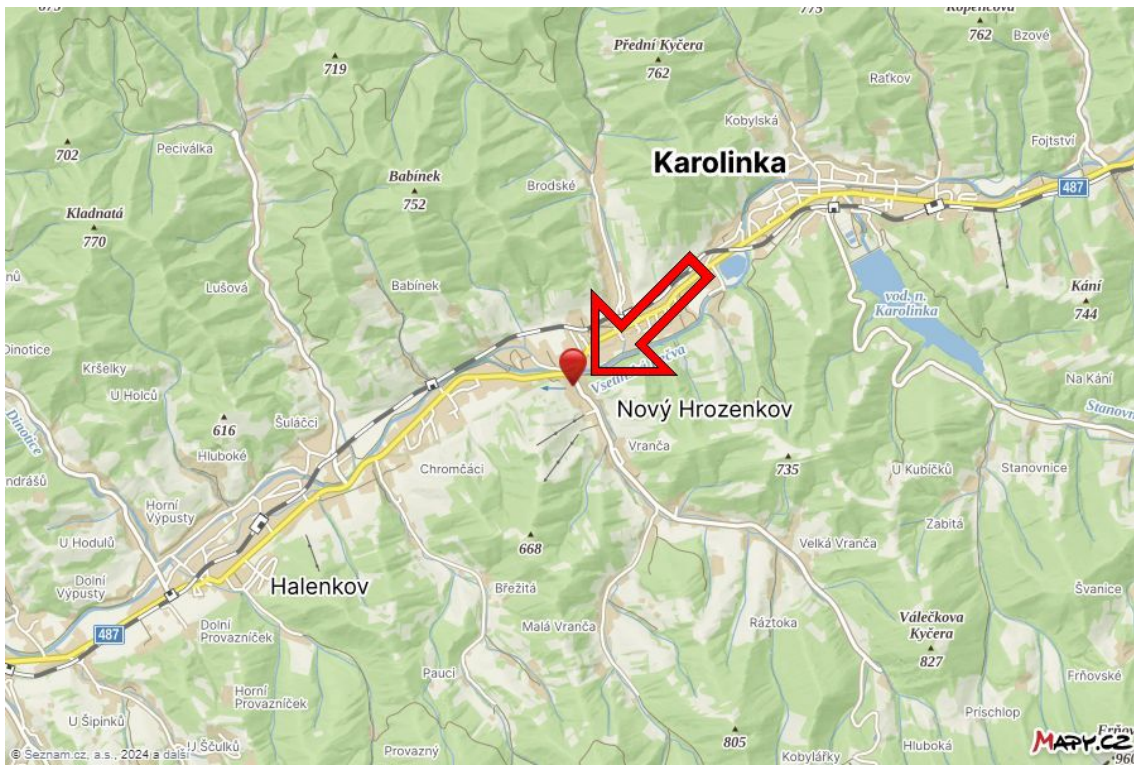
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.07.2024 09:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 9.7.2024



Pozemek p.č. 8079/1 v k.ú. č. 707384

Mapa oblasti



Kolaudační souhlas

MĚSTSKÝ ÚŘAD KAROLINKA

Odbor stavební

Radniční nám. 42, 756 05 Karolinka

Spis. zn.: MU-Výst.: 45/1326/2024-Po
Č.j.: MU-1914/2024
Oprávněná úřední osoba: Bc. Hana Podešvová
Karolinka, dne: 17.5.2024
TEL.: 571 450 511, 571 116 265
E-MAIL: podesvova@mukarolinka.cz

SDĚLENÍ

Městský úřad Karolinka, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm.d/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen "stavební zákon") ve spojení s ustanovením § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydal dne 15.6.2023 pod č.j.: MU-2603/2023, spis.zn.: MU-Výst.: 69/1777/2023-Ru společné povolení pro stavbu nazvanou:

„rodinný dům, zpevněné plochy, venkovní odběrné elektrické zařízení, vodovodní přípojka do šachty, vnitřní vodovod, vnitřní dešťová kanalizace, retenční jímka, trativod, splašková kanalizace, splašková kanalizační přípojka“

(dále jen „stavba“)

na pozemcích **parc.č. 8079/1, 8079/4 a 8082/1** vše v katastrálním území **Nový Hrozenkov**.

Dne 28.3.2024 **JUDr. Karol Mihok, nar. 23.6.1963**, trvale bytem: **Velké Karlovice 1144, 756 06 Velké Karlovice** (dále jen "stavebník") ohlásil dokončení stavby.

Stavební úřad dne 2. dubna 2024 vykonal na stavbě kontrolní prohlídku. Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjistil dodržení výše uvedeného společného povolení, a že je stavba provedena dle ověřené projektové dokumentace. Stavebník zajistil provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy.

Rodinný dům byl zaměřen geometrickým plánem č. 2955-47/2024, který vyhotovil Ing. Martin Trčálek, Geodetické práce, IČO: 05934681, Ústí 12, 755 01 Vsetín a bylo mu přiděleno parcelní číslo **st. 3395** v k.ú. Nový Hrozenkov.

Bc. Hana Podešvová
referentka odboru stavebního

MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor stavební -2-
756 05 KAROLINKA

Obdrží:

JUDr. Karol Mihok, Velké Karlovice č.p. 1144, 756 06 Velké Karlovice

Foto - exteriér



Foto - interiér, přízemí

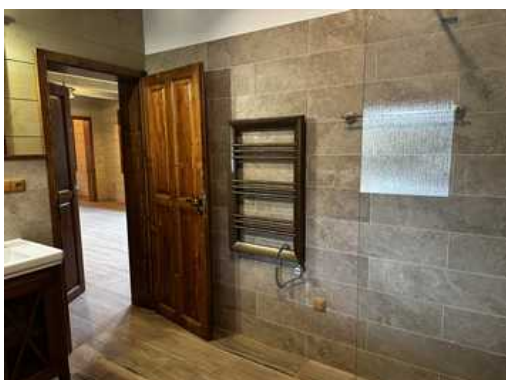
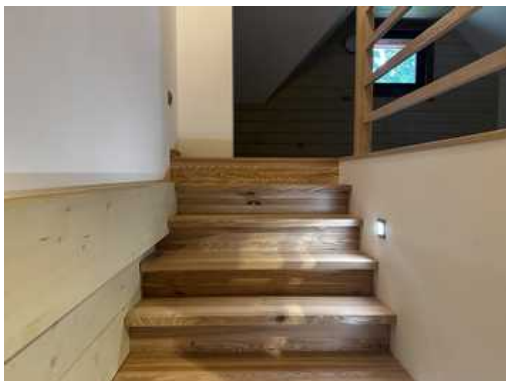


Foto - interiér, podkroví



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli k vypracování tohoto znaleckého posudku znalcem přizváni.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055077/2024.

Ve Vsetíně 9.7.2024

Ing. Tomáš Hurta
Pod Babykou 285
755 01 Vsetín