

**Stanovisko Ostravské aukční síně s.r.o.**



Ostravská aukční síň s.r.o.  
Poděbradova 909/41  
702 00 Ostrava

tél.: 596 125 936  
596 125 944  
fax: 596 125 845  
mobil: 724 160 016  
e-mail: aukcni@oas.cz  
oas@oas.cz  
<http://www.oas.cz>

IČ 48392812  
DIČ CZ48392812

Moravskoslezský kraj  
Krajský úřad  
Ing. Libor Vajda  
oddělení majetkové  
28. října 117  
702 18 Ostrava-Mor.Ostrava

Naše sp.zn.  
MB/14/2014

Zpracoval  
Bohoněk

K Vaši spisové značce (č.j.) Ze dne:

**Věc: Vyhodnocení prodejnosti RD čp. 63. k.ú. Kaňovice**

Vážený pane inženýre,

k Vaši žádosti o posouzení prodejnosti rodinného domu č.p. 63 v k.ú. Kaňovice, budova stojí na pozemku parc.č.St. 12, majetek Moravskoslezského kraje, Hospodaření se svěřeným majetkem kraje Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, Úprkova 795/1, Přívoz, 70223 Ostrava sdělujeme následující.

Objekt se nachází v těsné blízkosti silnice č. 473, spojující obec Václavovice s městem Frýdek – Místek, jedná se tedy o velmi frekventovanou komunikaci. Z hlediska lokality ve vztahu k bydlení se jedná o atraktivní lokalitu, nicméně, je třeba vzít výše uvedený omezující faktor v úvahu.

Dalším velkým omezujícím faktorem je přístup k nemovitosti. Ten je řešen po nezpevněné přístupové cestě, přes pozemek cizího vlastníka, navíc, není v katastru nemovitosti ani jako přístupová cesta vyznačena. Druh pozemku je trvalý travní porost. K vybudování řádné příjezdové komunikace bude tedy kromě změny účelu užití pozemku rovněž žádosti a vyjádření dotčených orgánů napojení na hlavní silnici č. 473.

Všechny tyto okolnosti proto značně snižují prodejní cenu nemovitosti. Bez příjezdové komunikace k rodinnému domu nelze financovat nákup nemovitosti bankou z hypotečního úvěru. Financující banka tento bez vyřešeného přístupu neposkytne. Tudiž, z potenciálního nákupu nemovitosti je vyřazena široká veřejnost. Kupec se bude tedy rekrutovat pouze řád osob, které mají k dispozici peníze v hotovosti. To jsou ale v dnešní době převážně lidé se spekulativními úmysly. Ti pravděpodobně budou o kupní ceně vyjednávat, resp., vzhledem k negativním vlivům popsaným výše, se jí budou snažit vyjednat ve spodní hranici cenového pásma.

Dalším možným řešením je prodej nemovitosti okolním vlastníkům, tito budou pravděpodobně akceptovat výše uvedené negativní vlivy, neboť v této lokalitě dlouhodobě žijí.

Vzhledem k výše uvedeným faktům odhadujeme reálnou prodejní cenu nemovitosti ve výši 500.000,- Kč.

S přátelským pozdravem

Ostravě dne 24. 02. 2014



Ostravská aukční síň s.r.o.  
Martin Bohoněk  
jednatel společnosti

Společnost Ostravská aukční síň s.r.o. je zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 11065, dne 16. září 1993