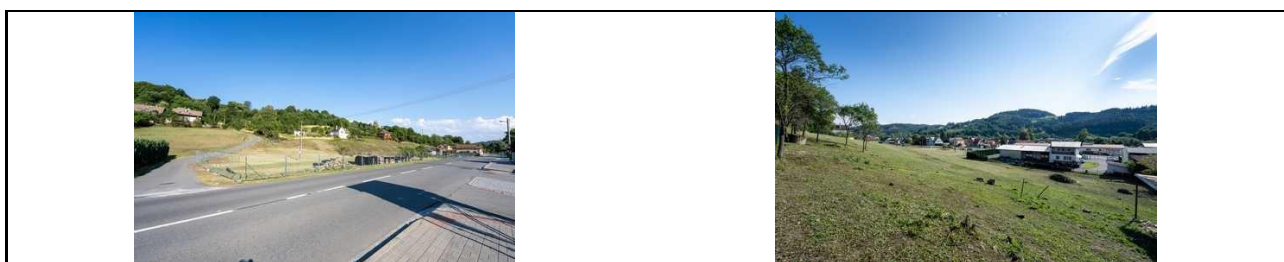


Znalecký posudek č. 04/2023 – aktualizace k datu 18.11.2024
odhad tržní hodnoty nemovité věci

Předmět ocenění:	Pozemek pro rezidenční výstavbu		současný stav	
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. 11184			
Pozemky parc. č.:	11184			
Ostatní stavby:				
Katastrální území:	Vsetín	LV č.:	14802	
Kraj:	Zlínský	Okres:	Vsetín	
Obec:	Vsetín	Část obce:		
Ulice:	Lázky	Číslo orientační:	nepřiděleno PSČ: 75501	



Vlastník pozemku:

igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, 11000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	Igloe REAL ESTATE s.r.o., . .	tel.:	+420 608 467 943
Adresa:	Široká 65/14, 110 00 Praha 1 - Josefov		

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění ceny obvyklé. (současný stav)

Tržní hodnoty	Stav ke dni / Prohlídka:	18.1.2023 / 16.11.2022
Tržní hodnota stávající: <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	4 140 000 Kč včetně DPH	Pozn.: určeno pro výstavbu pěti patrových bytových domů
Tržní hodnota budoucí: <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>		Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	od 6 do 12 měsíců	prodejná

Vypracoval:	Ing. Petr Cvejn	tel.:	737468254
Adresa:	Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín	e-mail:	petr.cvejn@volny.cz
Datum:	<u>18.11.2024</u>		
Tento odhad obsahuje 14 stran textu včetně 9 stran příloh.	 podpis, příp. razítko	

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Zlínský	Obec, část obce: Vsetín,	Počet obyvatel: 25 782
KÚ: Vsetín	Ulice: Lásky	

Pozemky	stávající stav	budoucí stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	11184	
Výměra pozemků celkem:	829 m ²	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m ²	

Místopis	
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha <input type="checkbox"/> ostatní plocha <input type="checkbox"/> orná půda <input type="checkbox"/> trvalé travní por. <input type="checkbox"/> zahrada <input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD <input type="checkbox"/> byty <input type="checkbox"/> rek.objekt <input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců

Inženýrské sítě	stávající stav	budoucí stav
Voda:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Kanalizace:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Plyn:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Elektrina:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Telefon / datová síť:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Zpevněná příjezdová komunikace:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Přístup a příjezd k pozemkům:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům <input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	4 145 000 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	4 140 000 Kč	

El. odesláno:	e-mail:	Počet souborů: 10
---------------	---------	-------------------

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Vsetín je důležitým průmyslovým a okresním městem regionu. Město poskytuje občanům veškeré služby, rozsáhlá obchodní síť, nemocnice s poliklinikou, katastrální úřad, plavecký bazén, kulturní zařízení apod.

Vlaková, autobusová doprava, MHD. Výborné spojení směrem na Zlín, Val. Meziříčí, Žilinu.

Oceňovaný pozemky p.č.11184 se nachází v okrajové části Vsetína - lokalita Ládky. Jedná se o lokalitu se zástavbou rodinných domů. Nemovitosti jsou umístěné v blízkosti původní staré komunikace spojující Vsetín s Val. Meziříčím. Za ním se nacházejí novější rodinné domky. Východním směrem je svah s rozptýlenou výstavbou rodinných domků a rekreačních chat. Západním směrem vede místní komunikace a protéká řeka Bečva, Severozápadním směrem jsou postaveny starší udržované rodinné domky a nachází se zde objekt autodílny. Jižním a jihovýchodním směrem jsou volné prostory za nimi následuje výstavba průmyslových objektů, od této výstavby je oddělen dostatečnou zelení a vzdáleností. Podél přístupové komunikace - ze Vsetína - se nacházejí průmyslové objekty.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost	
Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/>
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input type="checkbox"/> autobus <input type="checkbox"/>
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř <input type="checkbox"/>

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Ládky je okrajovou částí Vsetína, centrum cca 2 km. Lokalita velmi dobrá, zájem o pozemky je velký. Pozemek se nachází u staré komunikace směr Valašské Meziříčí. Větší část pozemku je rovinná. Na pozemku jsou vysázeny starší ovocné stromy.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha <input type="checkbox"/> ostatní plocha <input type="checkbox"/> orná půda <input type="checkbox"/> trvalé travní por. <input type="checkbox"/> jiný zahrada

Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/>
Přístupová komu.:	<input type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 11266
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD <input type="checkbox"/> byty <input type="checkbox"/> rekreační objekt <input type="checkbox"/> výstavba individuální garáže

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
11266	komunikace	Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 14802				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0723 Vsetín	
Obec:	541630 Vsetín	Katastrální území:	786764 Vsetín	
Ulice:	Lázky	č.o.:	nepřiděleno	
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 09284001	igloe REAL ESTATE s.r.o.	Široká 65/14, 11000 Praha	1 / 1
Pozemky				
11184	Pozemková parcela	Parcela KN	829 m ²	trvalý travní porost

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Rovinné pozemky inženýrské sítě v dosahu. Využití území dle územního plánu: SO.2 Plochy smíšené obytné městské Převažující účel využití (hlavní využití): Bydlení, občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby. Přípustné využití: Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití Podmíněně přípustné využití: Zastavitelná plocha 90 – využití plochy je podmíněno vymezením veřejného prostranství o velikosti 1000m2 na každé dva ha plochy lokality (nejméně však 1000 m2) a výsledkem geotechnického posouzení

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V centrální části Vsetína stavební pozemky k prodeji prakticky nejsou. V okrajových lokalitách se ceny stavebních pozemků pohybují v rozmezí 2000 - 5000,- Kč/m2. V dobrých a přístupných lokalitách ještě více.

1) Prodej pozemku o výměře 4758 m2 Vsetín. Na hranici pozemku jsou tyto inženýrské sítě: elektřina, voda, kanalizace. V územním plánu města Vsetín je tato lokalita určena k výstavbě rodinných domů a přímo se nabízí ke klidnému a kvalitnímu rodinnému bydlení. Je zde i možnost výstavby několika rodinných domů. Cena za 1 m² /1 702,- Kč.

2) Pozemek p.č. 2480/1 se v roce 2/2020 prodal za cenu 2 000 000,- Kč, potom cena za 1m² 2 000,- Kč, ve Vlašské Meziříčí ul Výletní.

3) Rožnov pod Radhoštěm - prodej v roce 2021 pozemku p.č. 2039/1 o výměře 2 049 m2 za cenu 4 160 000,- Kč, sítě v hlavní komunikace. Pozemek rovinný, na okraji průmyslové zóny, ale určená k bydlení

- 5) Na nabídka na prodej pozemku v Luhu - Vsetín, na začátku údolí Dlouhé. Pozemek je rovinný snadno dostupný Cena na prodej 5 990 000,- Kč o výměře 2411 m², potom cena vychází 2 484,- Kč/m².
- 6) Prodej parcel č.1435/ a p.č.359//1 v Rožnově v centru, kupní cena 6 020 000,- Kč, potom cena 6500 Kč/m². Výměra 925 m².
- 7) V roce 2018 proběhl prodej parcely v centru za 3000,- Kč/m². Jedná se o parcelu pod obchodním centrem" VALA,,. Jednal se o prodej mezi městem a soukromou osobou. Cena byla odsouhlasena zastupitelstvem už v roce 2017. Prodej proběhl v roce 2018
- Vzhledem k současnému stavu na trhu a výši inflace a dále uvažované výstavbě bytovými domky (studie hotova) , jedná se o aktuální cenu ve vyšší cenové úrovni i 5000 Kč/m². Ceny na výstavbu bytových domů se pohybují ve výši cenové úrovni než běžná výstavba RD. Uvažovaná cena platí pro výstavbu bytových domů. Cena za jeden pozemek je uvažována jako by se realizoval prodej celého areálu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	11184	829	5 000	1 / 1	4 145 000
Celková výměra pozemků:		829	Hodnota pozemků celkem:		4 145 000

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

- Cenu obvyklou současnou stanovuji ve výši porovnávací hodnoty tj.4 140 000,- Kč. Cena pozemku se v roce 2024 nijak zásadně nezměnila vůči roku 2023
-

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	4 145 000 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	4 140 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- + klidné prostředí
- + pěkná lokalita
- + dobrá dostupnost

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 14802 ze dne 19.1.2023	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Územní plán.	2
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Situace + vizualizace.	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993 č.j.Spr. 2379/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 04/2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2023 08:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 541630 Vsetín
 Kat.území: 786764 Vsetín List vlastnictví: 14802

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, Josefov, 11000 Praha 1	09284001	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	11178/12	279	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vsetín, č.p. 506, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 11178/12					
	11184	829	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	11282/1	1030	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	11282/2	825	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	11283	1211	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	11284	1292	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 11:15:03. Zápis proveden dne 01.08.2022.

V-2809/2022-810

Pro: igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, Josefov, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 09284001

- o Smlouva kupní ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 11:18:38. Zápis proveden dne 01.08.2022.

V-2810/2022-810

Pro: igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, Josefov, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 09284001

- o Smlouva kupní ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 11:21:34. Zápis proveden dne 01.08.2022.

V-2811/2022-810

Pro: igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, Josefov, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 09284001

- o Smlouva kupní ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 11:24:03. Zápis proveden dne 01.08.2022.

V-2812/2022-810

Pro: igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, Josefov, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 09284001

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2023 08:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 541630 Vsetín

Kat.území: 786764 Vsetín

List vlastnictví: 14802

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 11:26:33. Zápis proveden dne 01.08.2022.

V-2813/2022-810

Pro: igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, Josefov, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 09284001

- o Smlouva kupní ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 11:05:12. Zápis proveden dne 01.08.2022.

V-2807/2022-810

Pro: igloe REAL ESTATE s.r.o., Široká 65/14, Josefov, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 09284001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
11184	64168	829
11282/1	64168	1030
11282/2	64168	825
11283	64168	1211
11284	61310	198
	64168	1094

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.**Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.01.2023 08:56:42

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 18.1.2023



Pozemek p.č. 11184 v k.ú. 786764

Mapa oblasti



			tělovýchova a sport
<u>RZ</u>			plochy individuální rekreace- zahrádkářské osady
<u>SO.1</u>			plochy smíšené obytné v centrální zóně
<u>SO.2</u>	<u>SO.2</u>		plochy smíšené obytné městské
<u>SO.3</u>	<u>SO.3</u>		plochy smíšené obytné vesnické
<u>V</u>			plochy výroby a skladování
	<u>VX</u>		plochy výroby a skladování- specifické
<u>SP</u>	<u>SP</u>		plochy smíšené výrobní
<u>DS</u>	<u>DS</u>		plochy dopravní infrastruktury- silniční doprava

