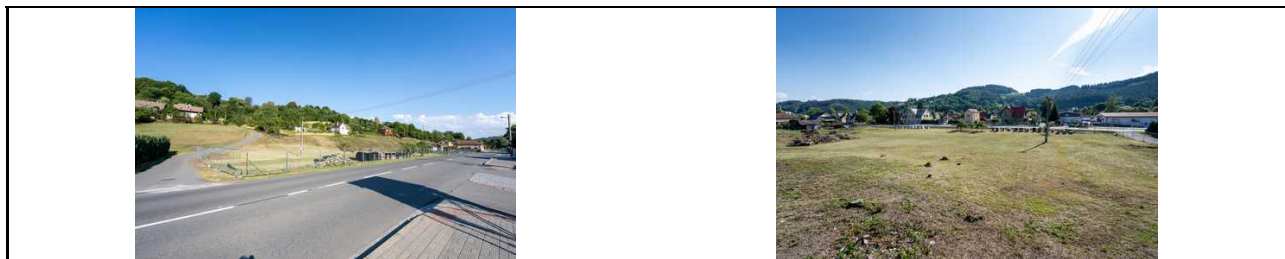


# Znalecký posudek č.07/20223

## odhad tržní hodnoty nemovité věci

Předmět ocenění:	Pozemek pro rezidenční výstavbu	současný stav
Název nemovité věci:	Pozemek p.č. 11187	
Pozemky parc. č.:	11187	
Ostatní stavby:		
Katastrální území:	Vsetín	LV č.: 14596
Kraj:	Zlínský	Okres: Vsetín
Obec:	Vsetín	Část obce:
Ulice:	Lázky	Číslo orientační: nepřid PSČ: 75501 ěleno



Vlastník pozemku: igloe SYSTEM s.r.o., Široká 65/14, 11000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

<b>Objednatel:</b> igloe SYSTEM s.r.o., . .	<b>tel.:</b> +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
<b>Tržní hodnota stávající:</b> <small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>	<b>11 350 000 Kč</b> Pozn.: určeno pro výstavbu bytových domů <b>bez DPH</b>
<b>Tržní hodnota budoucí:</b> <small>(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)</small>	Pozn.:
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců

<b>Vypracoval:</b> Ing. Petr Cvejn	<b>tel.:</b> 737468254
Adresa: Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín	e-mail: petr.cvejn@volny.cz
<b>Datum:</b> 18.01.2023	

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:	11187	
Výměra pozemků celkem:	2 271 m <sup>2</sup>	
Jednotková cena:	5 000 Kč/m <sup>2</sup>	

Místopis			
Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	
Kanalizace:	<input type="checkbox"/>	
Plyn:	<input type="checkbox"/>	
Elektřina:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Telefon / datová síť:	<input type="checkbox"/>	
Zpevněná příjezdová komunikace:	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky
Přístup a příjezd k pozemkům:	<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	11 355 000 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>11 350 000 Kč</b>	

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.11187 se nachází** v okrajové části Vsetína - lokalita Lásky. 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 checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
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 checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

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

**Lásky** 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 checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por. <input type="checkbox"/> zahrada <input type="checkbox"/> jiný

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

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

## 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

<b>Nemovitá věc:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> 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 14596					
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0723 Vsetín		
Obec:	541630 Vsetín	Katastrální území:	786764 Vsetín		
Ulice:	Lázky	č.o.:	nepřiděleno		
<b>Vlastníci</b>					<b>Podíl</b>
PO	IČO: 01492039	igloe SYSTEM s.r.o.	Široká 65/14, 11000 Praha		1 / 1
<b>Pozemky</b>					
11187	Pozemková parcela	Parcela KN	2 271 m <sup>2</sup>		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 1000m<sup>2</sup> na každé dva ha plochy lokality (nejméně však 1000 m<sup>2</sup> ) 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/m<sup>2</sup>. V dobrých a přístupných lokalitách ještě více.
- 1) Prodej pozemku o výměře 4758 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> /1 702,- Kč.**
- 2) Pozemek p.č. 2480/1 se v roce 2/2020 prodal za cenu 2 000 000,- Kč, potom cena za 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Dlúhé. Pozemek je rovinný snadno dostupný Cena na prodej 5 990 000,- Kč o výměře 2411 m<sup>2</sup>, potom cena vychází 2 484,- Kč/m<sup>2</sup>.
- 6) Prodej parcel č.1435/ a p.č.359//1 v Rožnově v centru, kupní cena 6 020 000,- Kč, potom cena 6500 Kč/m<sup>2</sup>.Výměra 925 m<sup>2</sup>.
- 7) V roce 2018 proběhl prodej parcely v centru za 3000,- Kč/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>. Ceny na výstavbu bytových domů se pohybují ve vyšší 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 <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	11187	2 271	5 000	1 / 1	11 355 000
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>2 271</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>11 355 000</b>

## Rekapitulace ocenění

### Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena:

Druh dokladu:

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

- Cenu obvyklou současnou stanovuji ve výši porovnávací hodnoty t. 11 350 000,- Kč.

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	11 355 000 Kč	0 Kč
<b>Tržní hodnota</b>	<b>11 350 000 Kč</b>	

### 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. 14596 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. 7/2023 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202301.





Kopie katastrální mapy ze dne 18.1.2023



Pozemek p.č. 11187 v k.ú. 786764



## Mapa oblasti



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

