

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 052163/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Vsetín Mgr. Pavel Skácel -
Soudní exekutor
Náměstí 85/18, 757 01 Valašské Meziříčí

Číslo jednací: 199 EX 00148/23-088

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého
majetku pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Jasenka, Vsetín, okres Vsetín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 21.08.2023

Zpracováno ke dni: 21.08.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.09.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 629/2, 711/5, 711/18, 714/8, 714/9, 716/2 v obci Vsetín, okres Vsetín, katastrální území Jasenka na listu vlastnictví č. 4124.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky parc. č. 629/2, 711/5, 711/18, 714/8, 714/9, 716/2 |
| Adresa předmětu ocenění: | Jasenka, Vsetín, okres Vsetín |
| Kraj: | Zlínský kraj |
| Okres: | Vsetín |
| Obec: | Vsetín |
| Katastrální území: | Jasenka |

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.08.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Gabrišová Soňa, Lázky 1461, 75501 Vsetín

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 629/2, 711/5, 711/18, 714/8, 714/9, 716/2 v obci Vsetín, okres Vsetín, katastrální území Jasenka na listu vlastnictví č. 4124.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc. č. 711/5 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, v územním plánu je regulován jako BI – plochy bydlení individuální, s plochou 3.055 m². Oceňovaný pozemek parc. č. 711/18 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost, v územním plánu je regulován jako BI – plochy bydlení individuální, s plochou 142 m². Oceňovaný pozemek parc. č. 714/8 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, neplodná půda, v územním plánu je regulován jako návrhová plocha BI 26 – bydlení individuální - Jasenka – Pod Zahradami, dle textové části Územního plánu je zde převažující využití – bydlení v rodinných domech, s plochou 745 m². Zastavitelné plochy 15, 18, 21, 26, 30, 35, 67 - využití ploch pro bydlení je podmíněno vymezením veřejného prostranství o velikosti 1000m² na každé dva ha plochy lokality (nejméně však 1000 m²) a výsledkem geotechnického posouzení (dle textové části územního plánu). Oceňovaný pozemek parc. č. 714/9 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, neplodná půda, v územním plánu je regulován jako BI – plochy bydlení individuální, s plochou 192 m². Oceňované pozemky parc. č. 629/2 – 16 m² a 716/2 – 40 m², jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy, ostatní komunikace, v územním plánu jsou pozemky vedeny v plochách BI – bydlení individuální, dle místního šetření se jedná o část zpevněné komunikace. Oceňované pozemky jsou svažité, jsou bez oplocení, nachází se zde trvalé porosty a náletové porosty, které nemají charakter trvalých porostů, nejsou proto předmětem ocenění. K pozemkům lze přijet po zpevněné obecní komunikaci pozemek parc. č. 629/1.

Pozemky leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis | |
|------------------------|--|
| Parcelní číslo | parc. č. 629/2, 711/5, 711/18, 714/8, 714/9, 716/2 |
| Celková výměra | 3055 m ² |
| Druh pozemku | stavební pozemky |

| | | |
|----------------------|----------------------------|--|
| Popis pozemku | Územní plán | BI - plochy bydlení individuální |
| | Trvalé porosty | nelesní porosty |
| | Sklon pozemku | svažitý |
| | Oplocení | neoploceno |
| | Přístupová cesta k pozemku | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |
| | Stavby na pozemku | nevyskytují se |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|--|
| Širší vztahy | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | severní část obce |
| | Vybavenost | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku |
| | Sousedé a kriminalita | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná práva, jiné | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| | Další informace | |

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.08.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,998}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,950}$$

1. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Venkovní úprava § 18: | 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

$$\text{Výměra:} \quad 56,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 360,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,9220 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ²] | = | 1 104,52 |
| Plná cena: 56,00 m ² * 1 104,52 Kč/m ² | = | 61 853,12 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 15 / 40 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,625 |
| = | 38 658,20 Kč |
| * | 0,950 |
| = | 36 725,29 Kč |

Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm - zjištěná cena

= **36 725,29 Kč**

2. Pozemky LV č. 4124

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,950$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,950 = 0,950$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 1 563,- | 0,950 | 0,300 | 445,46 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 9 odst. 4 a) | trvalý travní porost | 711/5 | 1 920 | 445,46 | 855 283,20 |
| § 9 odst. 4 a) | trvalý travní porost | 711/18 | 142 | 445,46 | 63 255,32 |
| § 9 odst. 4 a) | ostatní plocha - neplodná půda | 714/8 | 745 | 445,46 | 331 867,70 |

| | | |
|--|---|-------------|
| součinitel srovnávací bonity | * | 0,25 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | * | 40,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K_{SV} : | * | 2,50 |
| Koeficient typu zeleně K_Z : | * | 0,75 |
| Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP} | * | 0,90 |
| BR - bříza bradavičnatá celkem | = | 2 011,50 Kč |

DBZ - dub zimní (DBZ - dub zimní) na pozemku p.č.: 714/8
stáří S = 19 roků

| | | |
|--|---|----------------------|
| relativní výšková bonita: 3 | | srovnávací bonita: 3 |
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $745 \text{ m}^2 * 16,29 \text{ Kč/m}^2$ | = | 12 136,05 |
| součinitel srovnávací bonity | * | 1,25 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | * | 30,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K_{SV} : | * | 2,50 |
| Koeficient typu zeleně K_Z : | * | 0,75 |
| Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP} | * | 0,90 |
| DBZ - dub zimní celkem | = | 7 679,85 Kč |

HB - habr obecný (HB - habr obecný) na pozemku p.č.: 714/8
stáří S = 20 roků

| | | |
|--|---|----------------------|
| relativní výšková bonita: 3 | | srovnávací bonita: 3 |
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $745 \text{ m}^2 * 16,29 \text{ Kč/m}^2$ | = | 12 136,05 |
| součinitel srovnávací bonity | * | 1,20 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | * | 30,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K_{SV} : | * | 2,50 |
| Koeficient typu zeleně K_Z : | * | 0,75 |
| Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP} | * | 0,90 |
| HB - habr obecný celkem | = | 7 372,65 Kč |

| | | |
|-----------------------------------|---|-------------|
| Celkem - nelesní porosty dle § 44 | = | 17 064,- Kč |
|-----------------------------------|---|-------------|

| | | |
|---|---|--------------------|
| Trvalé porosty parc. č. 714/8 - zjištěná cena celkem | = | 17 064,- Kč |
|---|---|--------------------|

4. Trvalé porosty pozemek parc . č. 714/9

Nelesní porosty: § 44

BR - bříza bradavičnatá (BR - bříza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 714/9
stáří S = 15 roků

| | | |
|---|---|----------------------|
| relativní výšková bonita: 3 | | srovnávací bonita: 7 |
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $192 \text{ m}^2 * 16,- \text{ Kč/m}^2$ | = | 3 072,- |
| součinitel srovnávací bonity | * | 0,25 |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu | * | 50,00 % |
| Koeficient sadovnického významu K_{SV} : | * | 2,50 |
| Koeficient typu zeleně K_Z : | * | 0,75 |
| Koeficient vegetační pokryvnosti K_{VP} | * | 1,00 |
| BR - bříza bradavičnatá celkem | = | 720,- Kč |

DBZ - dub zimní (DBZ - dub zimní) na pozemku p.č.: 714/9
stáří S = 15 roků

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 629/2, 711/5, 711/18, 714/8, 714/9, 716/2 v katastrálním území Jasenka

| Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | 3055 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | dostupné is v blízkosti pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 1 | Horní Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | 713 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | is nezjištěny | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 2 | Vsetín, okres Vsetín | 3792 m ² | stavební pozemek | elektrina, kanalizace v blízkosti pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 3 | Vsetín, okres Vsetín | 2186 m ² | stavební pozemek | elektrina, kanalizace, studna | přístup po zpevněné obecní komunikaci | část pozemku ochranné pásmo VN |
| 4 | Šeříková, Vsetín, okres Vsetín | 776 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | všechny is na pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 jiné | K6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|---------|------------------|---------------|---|
| 1 | 1 388,50 Kč | 0.9 | 1 249,65 Kč | 1 | 1.23 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.23 | 1 015,98 Kč |
| 2 | 791,14 Kč | 1 | 791,14 Kč | 1 | 0.93 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0.93 | 850,69 Kč |
| 3 | 981,70 Kč | 1.06 | 1 040,60 Kč | 1 | 1.09 | 1 | 1.03 | 1 | 0.95 | 1.066565 | 975,66 Kč |
| 4 | 2 448,45 Kč | 1.07 | 2 619,85 Kč | 1 | 1.22 | 1 | 1.04 | 1 | 1 | 1.2688 | 2 064,83 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 1 226,79 Kč | |
| Minimum | | | | | | | | | | 850,69 Kč | |
| Maximum | | | | | | | | | | 2 064,83 Kč | |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 563,11 Kč | |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 663,68 Kč | |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 1 789,89 Kč | |
| K1 - Koeficient úpravy: lokalita | | | | | | | | | | | |
| K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku | | | | | | | | | | | |
| K3 - Koeficient úpravy: účel užití | | | | | | | | | | | |
| K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě | | | | | | | | | | | |
| K5 - Koeficient úpravy: jiné | | | | | | | | | | | |
| K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce | | | | | | | | | | | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti plochy pozemku, u dostupnosti inženýrských sítí. V úvaze odhadce bylo zohledněno ochranné pásmo VN. V koeficientu redukce na pramen bylo zohledněno stáří kupních smluv.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$1\,226,79 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 3055 \text{ m}^2$$

$$= 3\,747\,831 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 748 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | 3055 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | dostupné is v blízkosti pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 1 | Horní Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | 713 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | is nezjištěny | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 2 | Vsetín, okres Vsetín | 3792 m ² | stavební pozemek | elektrína, kanalizace v blízkosti pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 3 | Vsetín, okres Vsetín | 2186 m ² | stavební pozemek | elektrína, kanalizace, studna | přístup po zpevněné obecní komunikaci | část pozemku ochranné pásmo VN |
| 4 | Šeříková, Vsetín, okres Vsetín | 776 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | všechny is na pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|--|---|--------------------------------|-----------------------|
| 1 | 1 388,50 Kč | 0.9 | 1 249,65 Kč |
| 2 | 791,14 Kč | 1 | 791,14 Kč |
| 3 | 981,70 Kč | 1.06 | 1 040,60 Kč |
| 4 | 2 448,45 Kč | 1.07 | 2 619,85 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.2) | 791,14 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.4) | 2 619,85 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | | (relace nesmí být větší než 2) | 3.31 |
| Střední hodnota | | | 1 425,31 Kč |
| Odchylka maximální hodnoty od průměru | | | 1 194,54 Kč |
| Odchylka minimální hodnoty od průměru | | | 634,17 Kč |
| Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.4) | | | |

Výpočet relace č.2

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|--|---|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 1 388,50 Kč | 0.9 | 1 249,65 Kč |
| 2 | 791,14 Kč | 1 | 791,14 Kč |
| 3 | 981,70 Kč | 1.06 | 1 040,60 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.2) | 791,14 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.1) | 1 249,65 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | | OK | 1.58 |
| Střední hodnota | | | 1 027,13 Kč |
| Medián | | | 1 249,65 Kč |
| Rozdíl max-min | | | 458,51 Kč |

Základní cena: 1 027,13 Kč/m²

Úprava ceny: 1 027,13 Kč * 1,0000 = 1 027,13 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

1 027,13 Kč/m²

* 3055 m²

= 3 137 882 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 138 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

| Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---|---|---------------------------------------|--------------------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt | Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | 3055 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | dostupné is v blízkosti pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 1 | Horní Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | 713 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | is nezjištěny | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 2 | Vsetín, okres Vsetín | 3792 m ² | stavební pozemek | elektrína, kanalizace v blízkosti pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |
| 3 | Vsetín, okres Vsetín | 2186 m ² | stavební pozemek | elektrína, kanalizace, studna | přístup po zpevněné obecní komunikaci | část pozemku ochranné pásmo VN |
| 4 | Šeříková, Vsetín, okres Vsetín | 776 m ² | stavební pozemek - bydlení individuální | všechny is na pozemku | přístup po zpevněné obecní komunikaci | |

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|--|---|--------------------------------|-----------------------|
| 1 | 1 388,50 Kč | 0.9 | 1 249,65 Kč |
| 2 | 791,14 Kč | 1 | 791,14 Kč |
| 3 | 981,70 Kč | 1.06 | 1 040,60 Kč |
| 4 | 2 448,45 Kč | 1.07 | 2 619,85 Kč |
| Minimální hodnota | | (případ č.2) | 791,14 Kč |
| Maximální hodnota | | (případ č.4) | 2 619,85 Kč |
| Relace minimální vs. maximální hodnoty | | (relace nesmí být větší než 2) | 3.31 |
| Aritmetický průměr | | | 1 425,31 Kč |
| Odchylka maximální hodnoty od průměru | | | 1 194,54 Kč |
| Odchylka minimální hodnoty od průměru | | | 634,17 Kč |
| Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.4) | | | |

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 412 460 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 748 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 138 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 417 000 Kč do 3 818 000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 629/2, 711/5, 711/18, 714/8, 714/9, 716/2 v obci Vsetín, okres Vsetín, katastrální území Jasenka na listu vlastnictví č. 4124.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 748 000 Kč

Slovy: třímilionysedmsetčtyřicetosmtisíckorun českých

Wypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.09.2023



Pavel Hurtík

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 052163/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- výřez z územního plánu
- výřez z povodňové mapy
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Číslo LV: | 4124 |
| Katastrální území: | Jasenka (786969) |

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Gabrišová Soňa, Lázky 1461, 75501 Vsetín | |

Pozemky

| Parcelní číslo |
|------------------------|
| 629/2 |
| 711/5 |
| 711/18 |
| 714/8 |
| 714/9 |
| 716/2 |

Stavby


Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

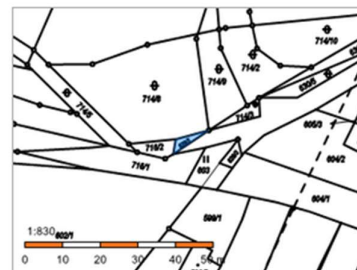
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 629/2 |
| Obec: | Vsetín (541630) |
| Katastrální území: | Jasenka (786969) |
| Číslo LV: | 4124 |
| Výměra [m ²]: | 16 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Gabrišová Soňa, Lázky 1461, 75501 Vsetín | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| Typ |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Gabrišová Soňa |

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](#)

Nahlížení do KN

Průhledka **Katastrální mapa** Katastrální mapa + ortofoto Mapa poz. katastru Mapa poz. katastru + ortofoto

1:250
0 2 4 6 8 10 m

602/1

Leaflet | Katastrální mapa, Přehledová mapa
Marushka

Období katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#). Velikost číselných hodnot souřadnic a délek MELZE využít pro vyřezání hranic pozemků v terénu.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 711/5 |
| Obec: | Vsetín [541630] |
| Katastrální území: | Jasenka [786969] |
| Číslo LV: | 4124 |
| Výměra [m ²]: | 1920 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Gabrišová Soňa, Lážky 1461, 75501 Vsetín | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------|
| Název |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 64089 | 1619 |
| 64067 | 301 |

Omezení vlastnického práva

| |
|--|
| Typ |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| |
|---------------------------------------|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Gabrišová Soňa |

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](#)

Nahlížení do KN

zde. Veliké zúžené hodnoty souřadnic a oblék NELZE využít pro vytváření hranic pozemků v terénu.'"/>

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 711/18 |
| Obec: | Vsetín (541630) |
| Katastrální území: | Jasenka (786969) |
| Číslo LV: | 4124 |
| Výměra [m ²]: | 142 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Gabrišová Soňa, Lážky 1461, 75501 Vsetín | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|-----------------------|
| Název |
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 64089 | 142 |

Omezení vlastnického práva

| |
|--|
| Typ |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| |
|---------------------------------------|
| Typ |
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Gabrišová Soňa |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

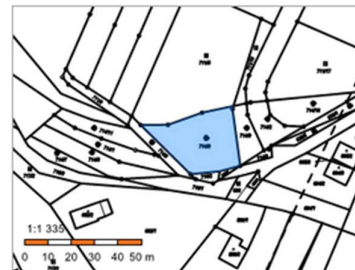
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#)

Nahlížení do KN

Osahat katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazují od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#). **Upozornění (PC):** Veliké gipšové hodnoty souřadnic a délek MELZE využít pro vyznačení hranic pozemků v terénu.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 714/8 |
| Obec: | Vsetín [541630] |
| Katastrální území: | Jasenka [786969] |
| Číslo LV: | 4124 |
| Výměra [m ²]: | 745 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Způsob využití: | neplodná půda |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Gabrišová Soňa, Lážky 1461, 75501 Vsetín | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| Typ |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Gabrišová Soňa |

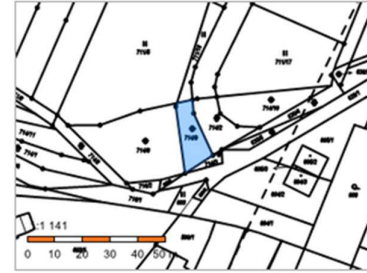
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Nahlížení do KN

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 714/9 |
| Obec: | Vsetín [541630] |
| Katastrální území: | Jasenka [786969] |
| Číslo LV: | 4124 |
| Výměra [m ²]: | 192 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Způsob využití: | neplošná půda |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Gabrišová Soňa, Lážky 1461, 75501 Vsetín | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| Typ |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Gabrišová Soňa |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

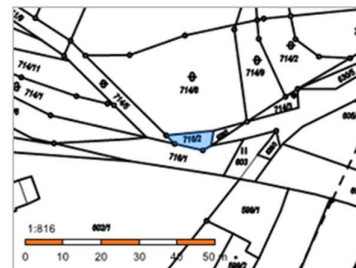
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#)

Nahlížení do KN

Období katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#). **Veškeré územní hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytvoření hranic pozemků v terénu.**

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo: | 716/2 |
| Obec: | Vsetín [541630] |
| Katastrální území: | Jasenka [786969] |
| Číslo LV: | 4124 |
| Výměra [m ²]: | 40 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Gabrišová Soňa, Lážky 1461, 75501 Vsetín | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

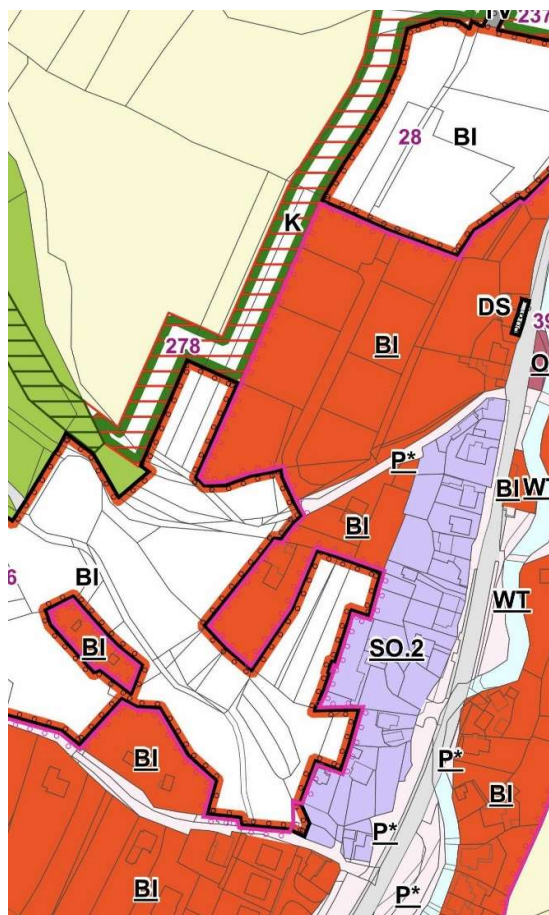
| Typ |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Gabrišová Soňa |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

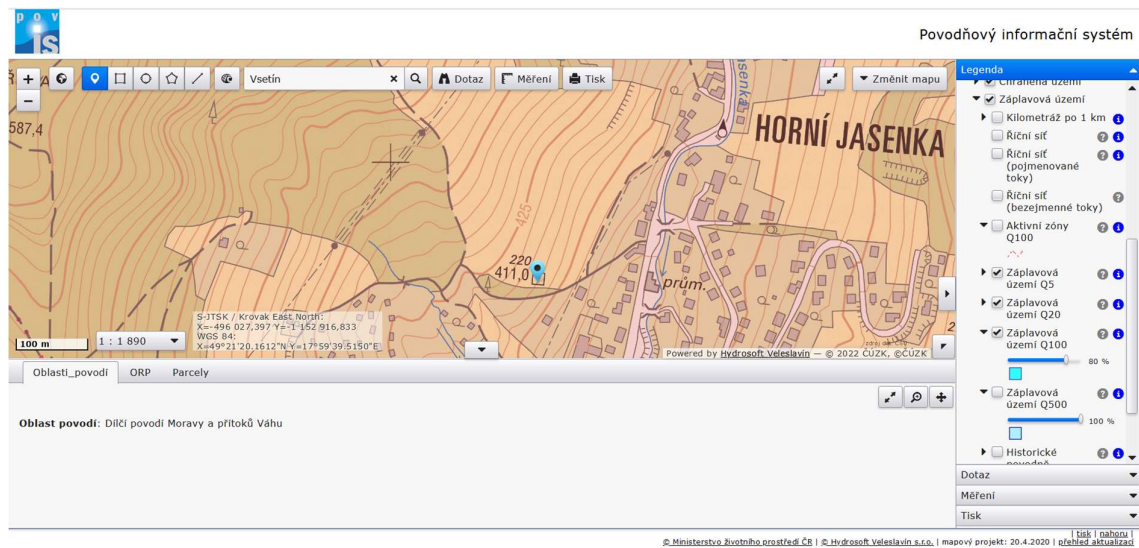
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín](#)

Nahlížení do KN

Výřez z územního plánu

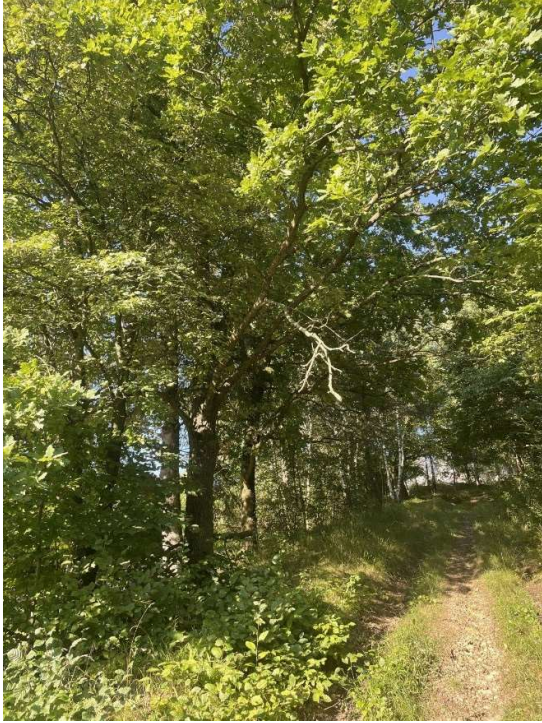


Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

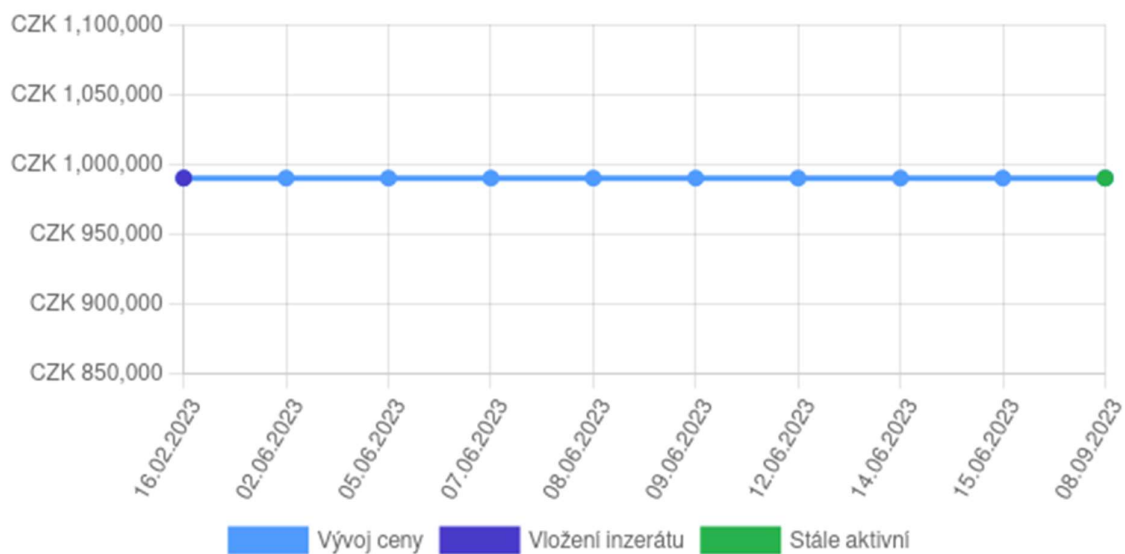


Pozemek, 713 m², Horní Jasenka, Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 990 000 Kč

Lokalita: Horní Jasenka, Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

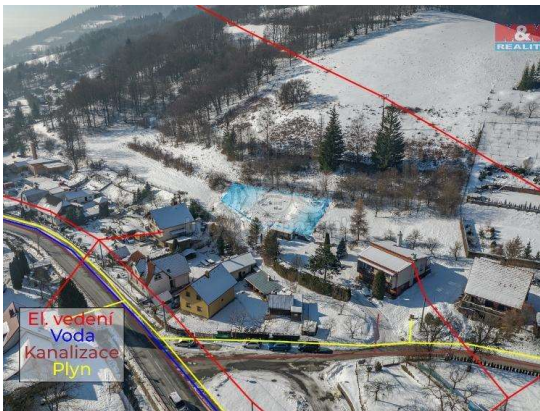


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

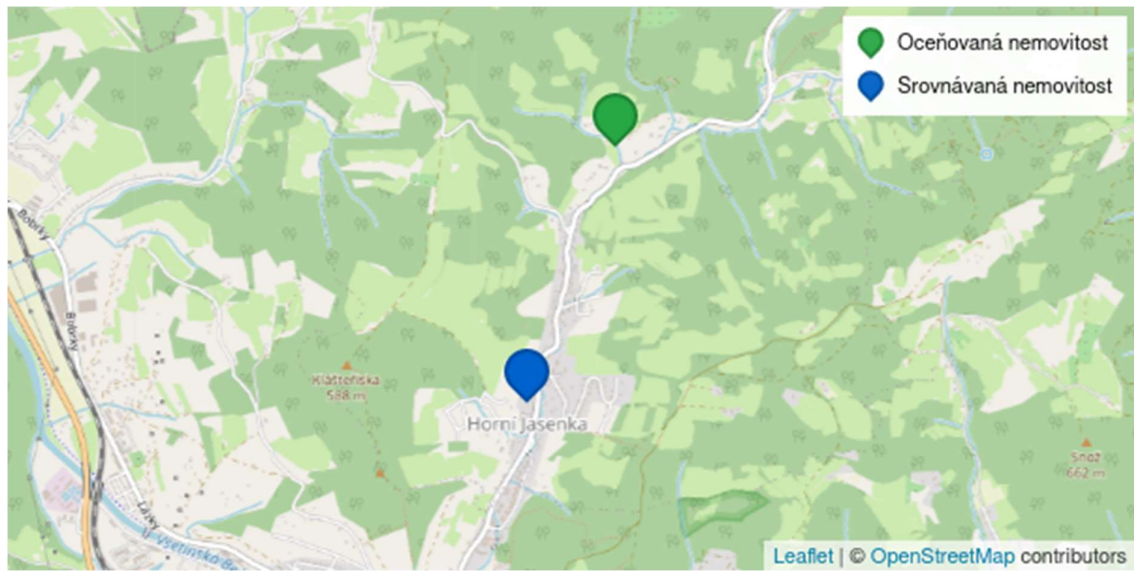
| | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|---|
| Lokalita | Horní Jasenka, Vsetín, okres Vsetín | Cena | 990 000 Kč |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | Cena včetně provize a právních služeb RK. |
| Plocha pozemku | 713 m ² | Stav | Velmi dobrý |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Druh pozemku | Stavební pozemek |

Nabízíme Vám k prodeji pozemek k bydlení o celkové výměře 713 m² v klidné části města Vsetín. Dle územního plánu města je pozemek určen k výstavbě individuálního bydlení. Příjezd zabezpečený obecní komunikací. Náš hypoteční specialista Vám nabídne nejvhodnější financování této nemovitosti. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

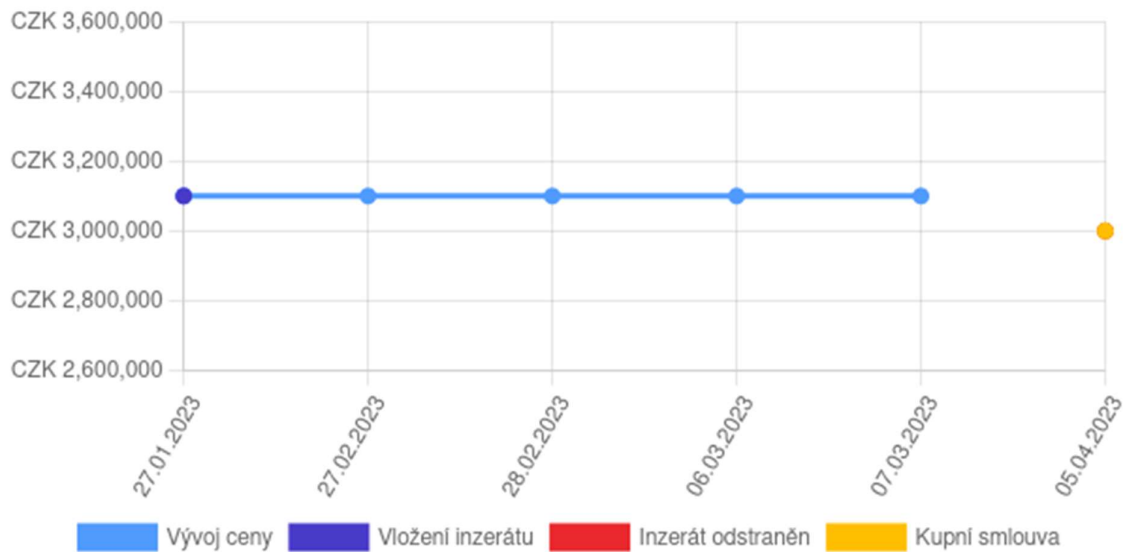


Pozemek, 3792 m², Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

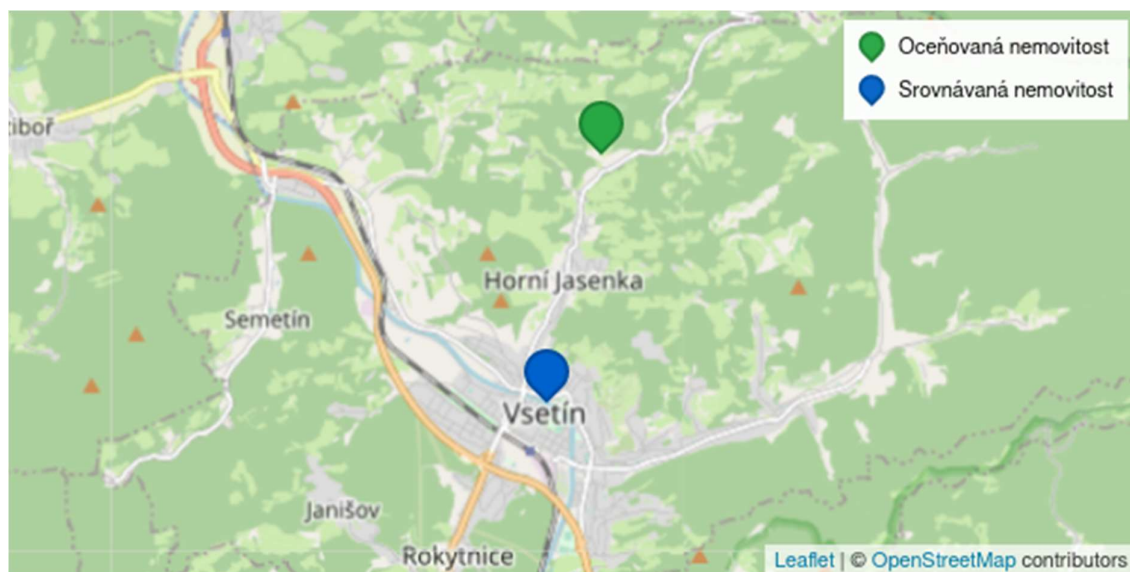
| | | | |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|------------------|
| Lokalita | Vsetín, okres Vsetín | Cena dle KS | 3 000 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 05.04.2023 | Číslo řízení | V-1239/2023-810 |
| Plocha pozemku | 3792 m ² | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Voda | Místní zdroj |

Century21 3D reality Vám zprostředkuje prodej krásného pozemku pro bydlení ve Vsetíně v místní části Za Díly. Jedná se o pozemek o celkové výměře 3792 m², který je aktuálně určen pro výstavbu jednoho rodinného domu (ve spodní části pozemku). Elektřina a kanalizace se nacházejí v blízkosti pozemku, je třeba dobudovat studnu. Krásné, slunné a klidné místo k bydlení v dosahu všech služeb a kulturního vyžití (škola, školka, zastávka MHD do 5 min. chůze).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

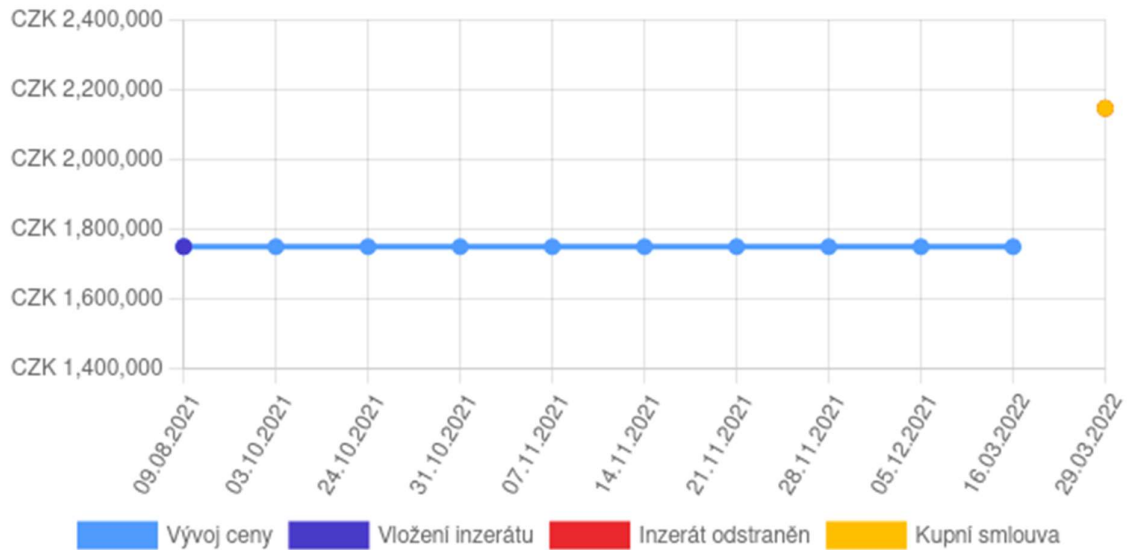


Pozemek, 2186 m², Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 2 146 000 Kč

Lokalita: Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

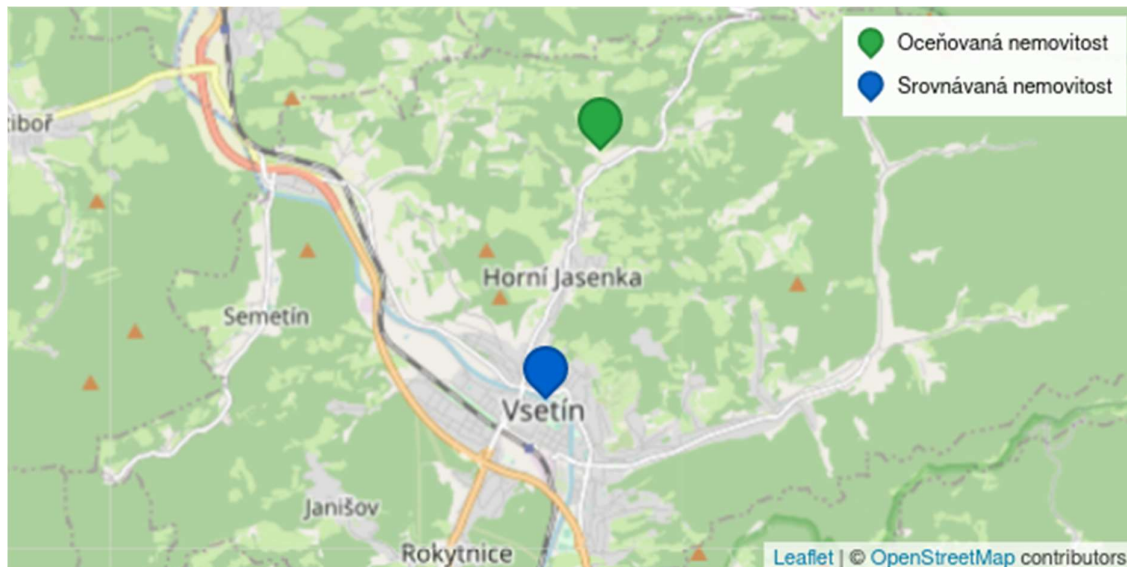
| | | | |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|
| Lokalita | Vsetín, okres Vsetín | Cena dle KS | 2 146 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 29.03.2022 | Číslo řízení | V-1440/2022-810 |
| Plocha pozemku | 2186 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Druh pozemku | Stavební pozemek | | |

Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej pozemku v katastrálním území Vsetín, lokalita Lázky. Nachází se v zástavbě rodinných domů. Celková plocha je 2.186 m². Pozemek je v územním plánu veden jako plocha určená k bydlení. Na pozemku se nachází náletový lesní porost. IS: elektřina, kanalizace, studna. Na části pozemku je ochranné pásmo VN. Dobrá dostupnost po obecní komunikaci. Majitel si vyžaduje právo nejvyšší nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Pozemek, 776 m², Šeříková, Vsetín, okres Vsetín

Celková cena: 1 900 000 Kč

Lokalita: Šeříková, Vsetín, okres Vsetín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Lokalita | Šeříková, Vsetín, okres Vsetín | Cena dle KS | 1 900 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 09.02.2022 | Číslo řízení | V-604/2022-810 |
| Plocha pozemku | 776 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Druh pozemku | Stavební pozemek | | |

Nabízíme prodej pozemku o výměře 776 m² ve Vsetíně, Bobrky, ul. Šeříkova. Pozemek s jižní orientací je v územním plánu určen k individuálnímu bydlení - Rodinné domy. IS jsou na pozemku - obecní vodovod, kanalizace, plyn a elektřina. Přístup k pozemku je po zpevněné, obecní komunikaci. Jedná se lokalitu s výstavbou nových rodinných domů. Centrum města je vzdáleno 3,5 km. V blízkosti se nachází cyklostezka, sportovní centrum a zastávka autobusu. Pro více informací kontaktujte makléře nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

