

Znalecký posudek č. 1739/115/23

ve věci ocenění věcí nemovitých – pozemků ve Valašském Meziříčí

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec: Ostravská znalecká a.s.

Adresa znalce: Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Zadavatel: Tore Simius s.r.o.

Adresa zadavatele: Českobratrská 1403/2, 702 00 Moravská Ostrava

Účel zpracování: Ocenění nemovitostí - stanovení obvyklé ceny pro převod

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Datum ocenění: 21. 08. 2023

Datum vyhotovení: 21. 08. 2023

Počet příloh: 6

Počet stránek posudku: 25 (včetně 7 stran příloh)

Počet výtisků: 2 (jeden předán zadavateli)

Výtisk číslo: 1

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU DAT	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku.....	8
3.5.3. Datum ocenění.....	8
3.5.4. Popis předmětu ocenění	8
3.5.5. Zatížení a omezení vlastnických práv	10
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	10
4. POSUDEK	12
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	12
4.2. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	12
5. ODŮVODNĚNÍ	15
6. ZÁVĚR	16
Znalecká doložka	17
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1739/115/23	18

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je ocenění nemovitého majetku – pozemků ve vlastnictví zadavatele, společnosti Tore Simius s.r.o. (IČ: 17277795), pro účely převodu.

Konkrétně se jedná o ocenění nemovitých věcí v k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín, a to (v souladu s objednávkou zadavatele):

- pozemků parc.č. St. 1381/1, 966/28, 966/29 a 966/98, vše zapsané na LV č. 1356.

Pozn.: Součástí pozemku parc.č. St. 1381/1 je dle zápisu v katastru nemovitostí budova č.p. 72 (jiná stavba) – dle provedeného šetření byla stavba v minulosti odstraněna, nebyla pouze vymazána z evidence katastru nemovitostí.

Účelem zpracovaného ocenění je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

– podklady poskytnuté zadavatelem:

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krásno nad Bečvou (LV č. 1356), obec Valašské Meziříčí, ze dne 17. 08. 2023,
- Objednávka znaleckého posudku ze dne 11. 07. 2023,
- Kupní smlouva ze dne 30. 01. 2015,
- Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby ze dne 16. 09. 2015,
- Developerský projekt (ekonomická studie) bytového domu na předmětných pozemcích – materiál zpracovaný předchozím vlastníkem,
- informace a údaje sdělené zástupci zadavatele,

– podklady z veřejných zdrojů:

- informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz,
- katastrální mapy a ortofotomapy z databáze www.cuzk.cz,
- platný územní plán města Valašské Meziříčí,
- informace o záplavových územích z portálu webmap.dppcr.cz (Povodňový informační systém),

– podklady získané vlastní činností:

- rešerše trhu ve věci prodeje a inzerce srovnatelných pozemků (databáze nemovitostí z údajů z realitních serverů, www.cuzk.cz, resp. softwaru Octopus),
- fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření dne 13. 07. 2023.

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
- b) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
- c) Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- d) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- e) Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
- f) Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

- g) Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru dat

Za účelem získání dat o hodnocených nemovitostech bylo provedeno místní šetření dne 13. 07. 2023 ve Valašském Meziříčí, kdy byly zjištěny skutečnosti o umístění, využitelnosti a přístupu k hodnoceným pozemkům ke dni ocenění.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitostí.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Předmětem ocenění jsou pozemky v obytné zástavbě na ulici Zašovské ve Valašském Meziříčí (21 883 obyvatel) – v místě původní budovy č.p. 72. Jedná se o městskou část a katastrální území Krásno nad Bečvou, předmětné nemovitosti jsou přístupné z ul. Masarykova. Pozemky se nachází v centrální části města, severním směrem od historického centra města (vzdáleno chůzí cca 0,5 km). Napojení na frekventovaný silniční průtah městem (komunikace č. 35 – ul. Masarykova) je možné ve vzdálenosti cca 150 m, tato komunikace je od pozemků

vzdálena vzdušnou čarou cca 40 m západním směrem. Autobusová zastávka MHD se nachází ve vzdálenosti do 200 m. Okolní zástavbu tvoří zejména objekty pro hromadné bydlení (5-podlažní obytné domy), na západní straně je objekt původní radnice městské části Krásno (dnes volnočasové centrum pro děti), v bezprostřední blízkosti je dále obchodní akademie, autobusové nádraží nebo Penny Market. Dle zjištěných informací se pozemky nenachází v aktivní zóně záplavového území (resp. nachází se pouze v záplavovém pásmu tzv. 100-leté vody). Územním plánem je lokalita určena pro hromadné bydlení.

Další skutečnosti vyplývající z územně-plánovací dokumentace týkající se předmětných pozemků – viz výřez níže (jedná se koordinační výkres z ÚPD, více viz příloha ocenění):

- maximální výška zástavby – 5 nadzemních podlaží
- na pozemky navazuje objekt trafostanice
- v místě jsou veškeré inženýrské sítě včetně teplovodu



Z pohledu oceňovaných nemovitostí se jedná o polohu v rámci města velmi atraktivní, zejména z hlediska budoucího využití a možnosti výstavby obytné, případně polyfunkční budovy s 5 nadzemními podlažími, a velmi omezené nabídce srovnatelných pozemků ve městě i okolí. Výhodou je velmi dobrá dostupnost historického centra města a strategických komunikací ul. Masarykovy a Zašovské.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1356 pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, je u oceňovaných nemovitostí zapsán jako vlastník:

Vlastník: Tore Simius s.r.o.
Sídlo: Českobratrská 1403/2, 702 00 Moravská Ostrava
IČ: 17277795

Pozn.: Stavba zapsaná v katastru nemovitostí jako součást pozemku parc.č. St. 1381/1 (jiná stavba č.p. 72) byla odstraněna a zápis v katastru nemovitostí tak neodpovídá skutečnosti.

3.5.3. Datum ocenění

Znalecký posudek je vypracovaný ke dni 21. 08. 2023.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je **pozemkový celek o celkové výměře 435 m²** tvořený čtyřmi pozemky zapsanými na LV č. 1356 pro k.ú. Krásno nad Bečvou.

Pozemky tvoří funkční celek obdélníkového tvaru, jsou v rovině a ke dni ocenění jsou bez využití, volně přístupné z navazujícího pozemku – jedná se o rozsáhlý pozemek veřejného prostranství (pozemek parc.č. 966/18 ve vlastnictví Města Valašské Meziříčí). V minulosti byly oceňované pozemky zastavěny stavbou provozního charakteru, která byla odstraněna (demoliční výměr nebyl dle dostupných informací zpracován) a stavba je dále evidována v katastru nemovitostí.

Na východní straně pozemků se nachází objekt trafostanice na pozemku parc.č. St. 1381/2 (pozemek i stavba jsou ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s.), když původně byl objekt přímo přistavěn ke stavbě, která se v minulosti na hodnocených pozemcích nacházela.

V místě hodnocených pozemků se nachází přípojky veřejných řádů: vody, elektro, kanalizace, teplovodu a plynu (přípojka provedena v posledním období). Pozemky jsou částečně zpevněné asfaltovým povrchem.

K ocenění byla předložena Veřejnoprávní smlouva o umístění a provedení stavby ze dne 16. 09. 2015 – jednalo se o plánovanou výstavbu polyfunkčního objektu (fitness centrum) s byty, která nakonec nebyla realizována.

Dle předložených podkladů byly předmětné pozemky obchodovány v roce 2015 za kupní cenu 2,9 mil. Kč, dle dalších získaných informací byly v roce 2022 obchodovány stávajícím vlastníkem z insolvence za kupní cenu ve výši 1,5 mil. Kč.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu (tržní hodnotu)

Hodnocený pozemkový celek je pravidelného tvaru a celý zastavitelný stavbou určenou zejména pro bydlení. Dle platného územního plánu se oceňované pozemky nachází v zóně určené pro hromadné bydlení.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se **obvyklé ceny** obdobných **pozemků** s využitím **pro bydlení (hromadné)** ve Valašském Meziříčí a okolních městech srovnatelného významu pohybují převážně v rozmezí **od 3 000 do 8 000 Kč/m²**, v závislosti na výměře, konkrétním umístění pozemků a možnostem jejich využití. Obecně lze konstatovat, že se pozemky srovnatelného charakteru na trhu nemovitostí obchodují, **hodnocený pozemkový celek je s ohledem na zařazení v územním plánu a omezenou nabídku srovnatelných pozemků v místě velmi atraktivní.**

Věcná břemena ani jiná omezení se k oceňovanému majetku neváží. Nemovitosti nemají omezené vlastnosti užívání a nachází se mimo záplavové území (pouze v území tzv. 100-leté vody).

Kladný vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- dobré dopravní napojení lokality z komunikace ul. Masarykova
- umístění v atraktivní lokalitě centrální části města, s dobrou (pěší) dostupností historického centra města
- možnost 100% zastavění pozemku
- umístění veškerých přípojek inženýrských sítí v místě

Negativní vliv na cenu obvyklou mají tyto faktory:

- k pozemku určenému pro zástavbu nenáleží žádné další pozemky např. pro parkování – v místě je mírně omezená kapacita parkovacích stání
- umístění stavby trafostanice jiného vlastníka na navazujícím (přílehlém) pozemku
- umístění v záplavovém území 100-leté vody (mírné negativum)

3.5.5. Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1356 (k.ú. Krásno nad Bečvou) se k oceňovaným pozemkům věcná břemena ani jiná omezení nevází.

Pozn.: Mírným negativem je pouze skutečnost, že v katastru nemovitostí je stále evidována původní budova č.p. 72 na pozemku parc.č. St. 1381/1, která byla odstraněna.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o cenách srovnatelných, obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Charakteristika použitých metod:

Ocenění je provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) oceňovaných nemovitostí. Odhad tržní hodnoty pozemků je proveden na základě **metody srovnávací**.

Charakteristika srovnávací metody:

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány v posledním období. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pozemky se hodnotí srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů bylo v době ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě obchodováno a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit.

4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **tržní hodnoty nemovitého majetku, a to výše uvedených pozemků v k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí.**

Odhad tržní hodnoty pozemků je v tomto případě proveden na základě **metody srovnávací.**

4.2. Ocenění srovnávací metodou

Po pozemcích uvedeného typu, tj. **pozemky pro hromadné bydlení**, je v rámci města Valašské Meziříčí a okolí u srovnatelných pozemků ke dni ocenění **poptávka vyšší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění pozemků a možnému způsobu využití jsme názoru, že oceňované pozemky jsou **dobře obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vlastní databáze prodejů, sledování aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Dle získaných podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, zobchodovány nebo inzerovány tyto pozemky obdobného charakteru (nabídkové ceny jsou po redukci):

Č.	Typ pozemku, lokalita srovnatelných pozemků a popis	Foto	Celková plocha [m ²]	Cena na m ² plochy [Kč]	Datum nabídky / prodeje
1	Stavební pozemek pro výstavbu multifunkčního objektu, u hl. křižovatky (vedle autobus. a vlak. nádraží, vč. 4 původních staveb), Rožnov pod Radhoštěm – ul. Meziříčská		3 979	4 655	07/2021 (RK)
2	Stavební pozemky (zpevněná plocha - okraj areálu autobusového nádraží), ul. Meziříčská, Rožnov p. Radhoštěm		2 345	13 000	prodej 09/2021 V- 5089/2021- 836

3	Stavební pozemek pro individuální výstavbu (RD – smíšené obytné vesnické, na pozemku je zděná garáž), Valašské Meziříčí – Podlesí (v zástavbě RD)		350	3 772	06/2023 (RK)
4	Stavební pozemek pro individuální výstavbu (RD), Nový Jičín – Loučka, ul. R. Melče (v zástavbě RD)		681	2 922	prodej 02/2023 V- 1209/2023- 804
5	Stavební pozemek pro komerční využití (výstavbu parkoviště), Uherské Hradiště – ul. Boženy Němcové		371	5 096	08/2021 (RK)

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Oceňované pozemky jsou situované v katastrálním území Krásno nad Bečvou, obci Valašské Meziříčí. Pozemky jsou srovnatelné s výše uvedenými pozemky, které byly obchodovány nebo inzerovány v daném období.

Kladný vliv na tržní hodnotu má dobré dopravní napojení lokality z komunikace ul. Masarykova, zejména velmi dobré dopravní napojení lokality a umístění v atraktivní lokalitě centrální části města, umístění v atraktivní lokalitě centrální části města, s dobrou (pěší) dostupností historického centra města, možnost 100% zastavění pozemku, umístění veškerých přípojek inženýrských sítí v místě a převis poptávky po srovnatelných pozemcích nad nabídkou. **Negativní vliv** na tržní hodnotu má skutečnost, že k pozemku určenému pro zástavbu nenáleží žádné další pozemky např. pro parkování, umístění stavby trafostanice jiného vlastníka na navazujícím (přilehlém) pozemku a umístění v záplavovém území tzv. 100-leté vody.

Srovnávací hodnota pozemků byla stanovena srovnáním s výše uvedenými srovnávacími nemovitostmi, se zohledněním možnosti využití oceňovaných pozemků, výměry, atraktivity umístění, dopravní dostupnosti a převisu poptávky nad nabídkou u srovnatelných pozemků (nabídka dobře srovnatelných pozemků přímo v lokalitě je omezená).

Na základě provedeného průzkumu a analýzy trhu se ceny srovnatelných pozemků obdobného charakteru v dané oblasti a okolí pohybují v průměru od 3 000 do 8 000 Kč za m².

Pro výpočet srovnávací hodnoty pozemků je pro tento případ použita indexová metoda srovnávaných nemovitostí, kterou považujeme pro oceňování pozemků za velmi vhodnou. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu, jeho velikost, dopravní dostupnost pozemku, intenzitu a způsob využití, vybavenost pozemků inženýrskými sítěmi, a dále odbornou úvahu znalce s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.

Č.	Prodejní cena	Koef. redukce ceny	Cena po redukcí	Poloha	Velikost	Dopravní dostupnost	Intenzita a způsob využití	Vybavenost pozemku (IS)	Úvaha znalce	KC (celk.koef.)	Odvozená cena
1	4 900	0,95	4 655	1,03	0,92	1	0,92	0,95	1,05	0,870	5 353
2	13 000	1,00	13 000	1,08	0,95	1,05	0,99	0,99	1,2	1,267	10 260
3	3 971	0,95	3 772	0,85	1,02	0,9	0,9	0,9	1,05	0,664	5 684
4	2 922	1,00	2 922	0,85	0,95	0,88	0,85	0,95	1,04	0,597	4 896
5	5 364	0,95	5 096	0,95	1,01	0,97	0,89	0,98	0,96	0,779	6 539
Průměr											6 547

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména s ohledem na způsob využití pozemků, velikost a umístění pozemků, odhadujeme srovnávací hodnotu oceňovaných pozemků na částku (po zaokrouhlení):

6 550 Kč/m² za oceňované pozemky (435 m²) tj. celkem 2 850 000 Kč

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí, a to pozemků parc.č. St. 1381/1, 966/28, 966/29 a 966/98 zapsaných na LV č. 1356 pro katastrální území Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín.

Pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) oceňovaných pozemků byla použita srovnávací metoda, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

6. Závěr

Tento posudek byl zpracován za účelem zjištění tržní hodnoty (obvyklé ceny) pozemků ve vlastnictví společnosti Tore Simius s.r.o. (IČ: 17277795), pro účely převodu.

Předmětem ocenění byly pozemky v obytné zástavbě při ulici Zašovská ve Valašském Meziříčí, v místě původní budovy č.p. 72. Jedná se o městskou část a katastrální území Krásno nad Bečvou.

Na základě zjištěných cen a na základě výše uvedených skutečností stanovujeme **tržní hodnotu oceňovaných pozemků** ve výši srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení), která v tomto případě nejlépe odpovídá tržní hodnotě pozemků, a to na částku:

2 850 000 Kč

(slovy: dvamilionyosmsetpadesáttisíc Kč)

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1739/115/23.

Zpracovatelé:

Ing. Ondřej Fulneček

znalec v oboru ekonomika (ceny a odhady nemovitostí)

Konzultant: konzultant nebyl přibrán

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 21. 08. 2023

Mgr. Pavel Procházka

statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1739/115/23

1. výpis z katastru nemovitostí
2. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
3. ortofotomapy z databáze www.cuzk.cz
4. situační plánek a výřez z územního plánu
5. regulativ ploch pro hromadné bydlení (z územně-plánovací dokumentace)
6. fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2023 14:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 776432 Krásno nad Bečvou

List vlastnictví: 1356

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tore Simius s.r.o., Českobratrská 1403/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	17277795	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1381/1 164 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Krásno nad Bečvou, č.p. 72, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1381/1

966/28	36 ostatní plocha	jiná plocha
966/29	123 ostatní plocha	jiná plocha
966/98	112 ostatní plocha	zeleň

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora

Povinnost k

Parcela: St. 1381/1, Parcela: 966/28, Parcela: 966/29, Parcela: 966/98

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání č. 143 DC 00006/23-005 ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 16:30:47. Zápis proveden dne 03.07.2023.

Z-1901/2023-836

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 09:33:13. Zápis proveden dne 25.11.2022.

V-5067/2022-836

Pro: Tore Simius s.r.o., Českobratrská 1403/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

RČ/IČO: 17277795

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2023 14:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 776432 Krásno nad Bečvou

List vlastnictví: 1356

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.08.2023 14:42:04

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/>.

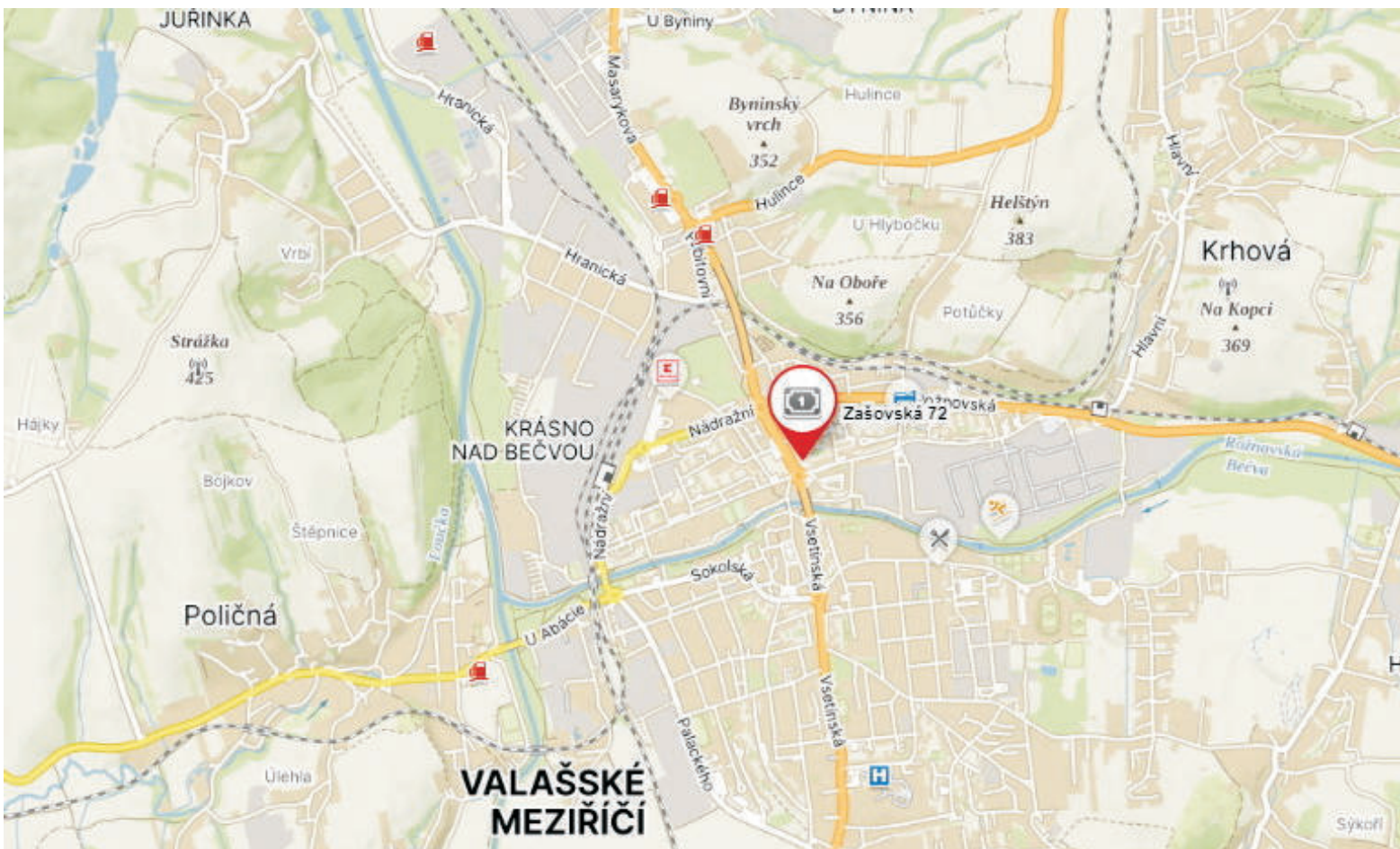
Kopie katastrální mapy



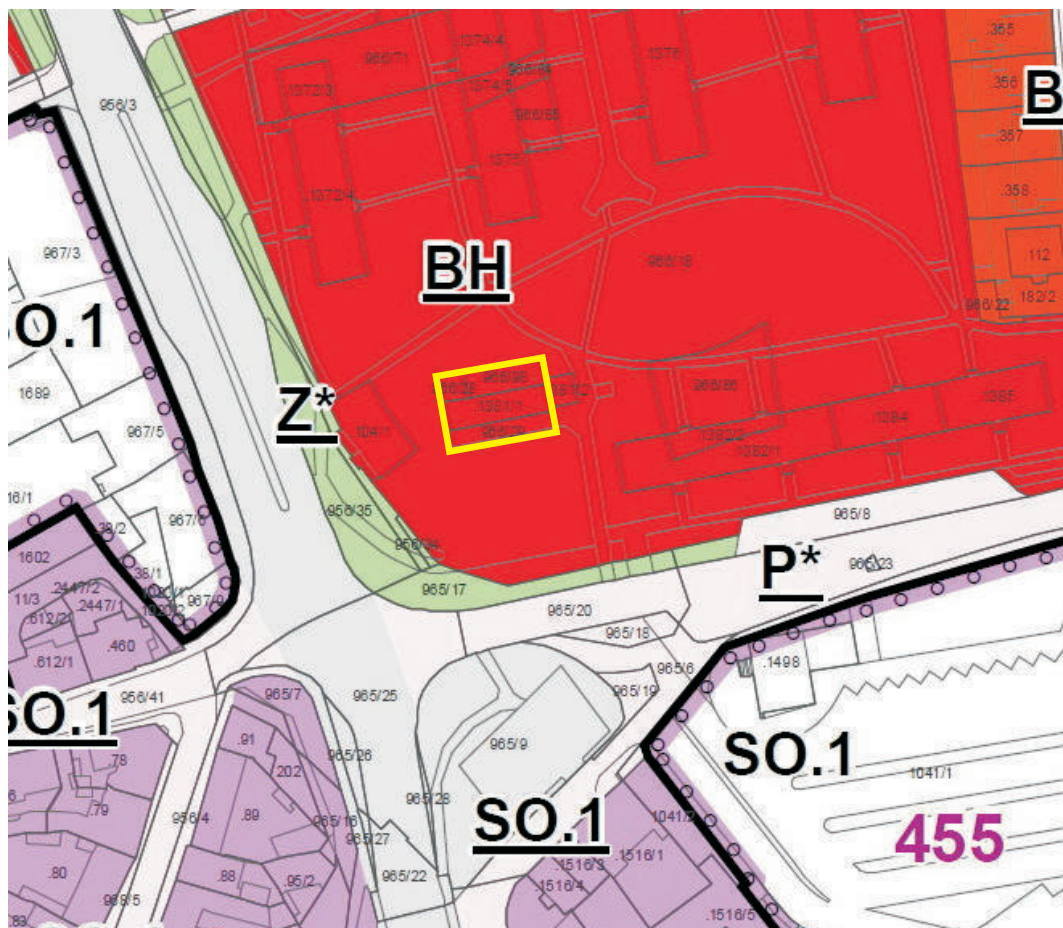
Ortofotomapy



Situační plánek



Výřez z územního plánu



F.3 PLOCHY BYDLENÍ – HROMADNÉ - BH

F.3.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

- bydlení hromadné v bytových domech

Přípustné využití

- veřejná prostranství
- občanská vybavenost sloužící především obyvatelům obytných zón
- služby nevýrobní
- související technická infrastruktura
- související dopravní infrastruktura – doprava silniční, pěší a cyklistická
- protipovodňová opatření

Nepřípustné využití

- bydlení individuální v rodinných domech
- rodinná rekreace
- průmyslová výroba
- zemědělská výroba
- služby výrobní a opravárenské
- občanská vybavenost – budovy pro obchodní prodej o zastavěné ploše větší než 1 000 m²

F.3.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro plochu č. 376 – max. 3 nadzemní podlaží

Maximální výškové hladiny pro jednotlivé plochy bydlení hromadného dle přiloženého schématu:

- 1 Vyhlídka I – stávající výšková hladina, bez možnosti dalšího rozvoje
- 2 Vyhlídka II - maximální výška zástavby 3 nadzemních podlaží
- 3 U nemocnice - maximální výška zástavby 3 nadzemních podlaží
- 4 sídliště Štěpánov - stávající výšková hladina, bez možnosti dalšího rozvoje
- 5 Vsetínská – maximální výška zástavby 3 nadzemních podlaží
- 6 Žerotínova - maximální výška zástavby 3 nadzemních podlaží

Pro ostatní plochy - maximální výška zástavby 5 nadzemních podlaží“

Fotodokumentace

