

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 6333-63/2020-1

pozemků p.č.11186, 11187, 11188 a 11192 v k.ú.Vsetín

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky, pozemky na LV 4080 v k.ú.Vsetín

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Vsetín, k.ú. Vsetín  
Adresa: Vsetín, 755 01 Vsetín

**VLASTNÍK:** 491212121, Mgr. Rudolf Cepek

Adresa: Lázně 506, 755 01 Vsetín

**OBJEDNAVATEL:** Insolvenční správce dlužníka Rudolfa Cepka, RČ/IČO: 73629669, Mgr. Petr Fišer

Adresa: Obeciny 3417, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL:** Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem  
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
DIČ: CZ5704152201 fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**2 700 000 Kč**  
pozemek p.č.11186: 900.000,-  
pozemek p.č.11187: 1.100.000,-  
pozemky p.č.11188 a p.č. 11192 : 700.000,-

Stav ke dni: 3.6.2020

Datum místního šetření: 3.6.2020

Za přítomnosti: znalce  
Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 4.6.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

ocenit pozemky zapsané na LV 4080 v k.ú. Vsetín jako podklad pro dražbu

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 1952
- 3) ZP č.210/2018 ze dne 10.10.2018 - Ing.Cvejn

### Místopis

Město Vsetín je důležitým průmyslovým a okresním městem regionu. Město poskytuje občanům veškeré služby. Vlaková, autobusová doprava, MHD. Výborné spojení směrem na Zlín, Val. Meziříčí, Žilinu.

|                                          |                                                                        |                                                                           |                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                                  | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|                                          | <input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty              | <input type="checkbox"/> zahrada                                          | <input type="checkbox"/> jiný                                        |
| Využití pozemků:                         | <input checked="" type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty                                             | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
|                                          | <input checked="" type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty                                             | <input checked="" type="checkbox"/> jiné                             |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
|                                          | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |                                                                           |                                                                      |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn  |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                               |                                                                      |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                           | <input checked="" type="checkbox"/> železnice                             | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                          |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.             | <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.                              |                                                                      |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - zástavba RD                                            |                                                                           |                                                                      |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |                                                                      |

### Přístup přes pozemky:

14829 Město Vsetín, Svárov 1080, 75501 Vsetín

### Celkový popis

**VSETÍN - Oceňovaná nemovitost RD čp. 506 s pozemky se nachází** v okrajové části Vsetína - lokalita Lázky. Jedná se o lokalitu se zástavbou rodinných domů. Nemovitosti jsou umístěny v blízkosti původní staré komunikace spojující Vsetín s Val. Meziříčím. Pod RD se nachází starší zástavba rodinných domků a zděný objekt bývalé restaurace, nyní využívaný jako sklad. 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 volní 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.

## RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce  
Komentář: viz. LV v příloze

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### **Pozemky na LV 4080**

#### **Porovnávací metoda**

V centrální části Vsetína, stavební pozemky k prodeji prakticky nejsou. V okrajových lokalitách se ceny stavebních pozemků pohybují v rozmezí 1 000 - 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>,

**Lázky** je okrajovou centrální částí Vsetína, centrum cca 2 km. V daném místě vzhledem k lokalizaci oceňovaných pozemků odhaduji jejich obvyklou cenu na částku 500,- Kč (pozemky nejsou plně zasíťované). Pozemky podél silnice v rovině v zadní části ve svahu.

#### **Přehled srovnatelných pozemků:**

|                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název: průměr z posudku Ing.Cvejna</b>                                             |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                   |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                |                    |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                 |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku - nutno dokončit zasíťování ( snížení koef. 0,8 není dostačující ) |                    |                          | 0,60              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                          |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                           | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 825                                                                                   | 1                  | 825,00                   | 0,60              | <b>495,00</b>         |

|                                                                                                                                                 |                    |                          |                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název: pozemek Vsetín</b>                                                                                                                    |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Prodej stavebního pozemku 753 m <sup>2</sup> Šeříková, Vsetín 1 145 000 Kč (1 521 Kč za m <sup>2</sup> )                          |                    |                          |                   |                       |
| Nabízíme prodej stavebního pozemku ve Vsetíně - Bobrky, ul. Šeříková.                                                                           |                    |                          |                   |                       |
| Pozemek určený územním plánem k individuální výstavbě je kompletně zasíťovaný - na hranici se nachází obecní vodovod, elektřina, plyn a odpady. |                    |                          |                   |                       |
| Výměra pozemku je 753 m <sup>2</sup> , orientace jiho-západní, dostupnost po zpevněné obecní komunikaci.                                        |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                             |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - nabídka RK                                                                                                               |                    | 0,90                     |                   |                       |
| velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry                                                                                               |                    | 0,90                     |                   |                       |
| poloha pozemku - v horší poloze                                                                                                                 |                    | 0,90                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                           |                    | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                        |                    | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                        |                    | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku - nezasíťované                                                                                                               |                    | 0,50                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                    |                    | 1,00                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                     | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                          | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 145 000                                                                                                                                       | 753                | 1 520,58                 | 0,36              | <b>547,41</b>         |



**Název: pozemek Vsetín**



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**2 743 000 Kč**

### **Silné stránky**

- ideální lokalita pro rezidenční zástavbu nebo rozšíření stávající průmyslové zástavby podél hlavní silnice

### **Slabé stránky**

- nutnost zasíťování

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu pozemků p.č.11186, 11187, 11188 a 11192 v k.ú. Vsetín odhaduji na částku 2 700 000,- Kč. UZ toho:

pozemek p.č.11186:  $1836 \text{ m}^2 \times 500,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 918\,000,- \text{ Kč}$  , odhad: 900 000,- Kč

pozemek p.č.11187:  $2271 \text{ m}^2 \times 500,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 1\,135\,500,- \text{ Kč}$  , odhad: 1 100 000,- Kč

pozemek p.č.11188 a p.č.11192:  $1\,379 \text{ m}^2 \times 500,-\text{Kč}/\text{m}^2 = 689\,500,- \text{ Kč}$

odhad: 700 000,- Kč

## **Obvyklá cena**

**2 700 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 4.6.2020

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

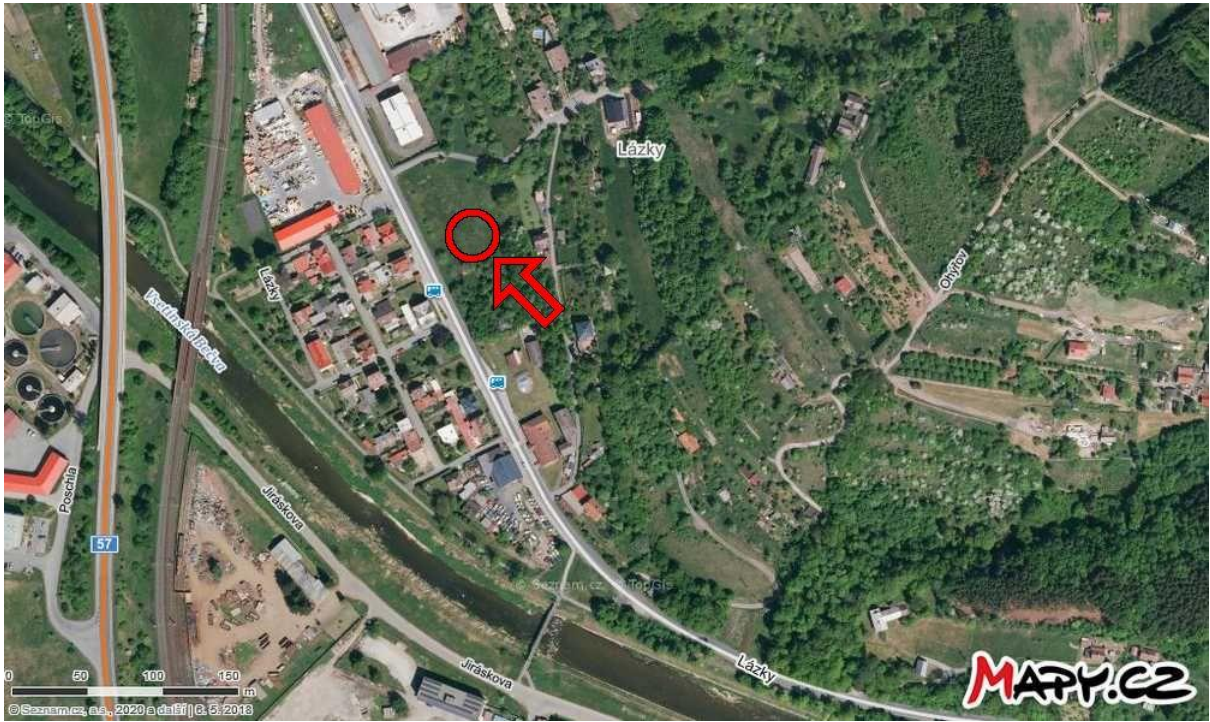
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6333-63/2020-1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6333.

## SEZNAM PŘÍLOH

| <b>Přílohy</b>                  | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|---------------------------------|-------------------------------|
| snímek z PM a situování objektu | 2                             |
| výpis z LV                      | 1                             |
| foto                            | 1                             |







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Ksos 22 INS 5168/2017 pro Petr Fišer, Mgr.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 541630 Vsetín

Kat.území: 786764 Vsetín

List vlastnictví: 4080

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                 | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                           |               |       |
| Cepek Rudolf Mgr., Ládky 506, 75501 Vsetín | 491212/121    |       |

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<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: 11178/12 |      |                            |  |                       |
| 11184                                                                                   | 829  | trvalý travní porost       |  | zemědělský půdní fond |
| 11186                                                                                   | 1836 | trvalý travní porost       |  | zemědělský půdní fond |
| 11187                                                                                   | 2271 | trvalý travní porost       |  | zemědělský půdní fond |
| 11188                                                                                   | 1236 | zahrada                    |  | zemědělský půdní fond |
| 11192                                                                                   | 143  | 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 |

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

|           |          |                  |
|-----------|----------|------------------|
| bez čp/če | jiná st. | 11185/2, LV 3401 |
|-----------|----------|------------------|

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžité pohledávky ve výši 4.700.000,-Kč a jejího příslušenství v souvislosti se smlouvou o překlenovacím úvěru ze stavebního spoření na dobu existence zajišťované pohledávky

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| CREDITEXPRESS Česká republika                | Parcela: 11186 | V-445/2016-810 |
| s.r.o., Kolbenova 942/38a,                   | Parcela: 11187 | V-445/2016-810 |
| Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:<br>26697131 | Parcela: 11188 | V-445/2016-810 |

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2006.

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

