

Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovité věci

číslo TOC 09/2025

Předmět ocenění:	Pozemek pro rezidenční výstavbu		současný stav
Název nemovité věci:	Pozemek parc.č. 1699/1 v KU Střítež nad Bečvou		
Pozemky parc. č.:	1699/1		
Ostatní stavby:			
Katastrální území:	Střítež nad Bečvou	LV č.:	100001
Kraj:	Zlínský	Okres:	Vsetín
Obec:	Střítež nad Bečvou	Část obce:	
Ulice:		Číslo orientační:	PSČ: 75652



Vlastník pozemku: Obec Střítež nad Bečvou, Střítež nad Bečvou 193, 75652 Střítež nad Bečvou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	Obec Střítež nad Bečvou	tel.:
Adresa:	Obec Střítež nad Bečvou 193, 756 52	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení (současný stav)
----------------------	---

Obvyklé ceny	Stav ke dni / Prohlídka:	4.8.2025 / 4.8.2025
Obvyklá cena stávající:	320 400 Kč	Pozn.:
(cena dle stavu ke dni ocenění)		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná od 6 do 12 měsíců	

Vypracoval:	Bc. Petr Macháč	tel.: +420 605 334 437
Adresa:	Jasenická 1542, 755 01 Vsetín	e-mail: odhadymachac@seznam.cz
Datum:	4.8.2025	
Tento odhad obsahuje 8 stran textu včetně 8 stran příloh.		 podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Zlínský	Obec, část obce: Střítež nad Bečvou,	Počet obyvatel: 886
KÚ: Střítež nad Bečvou	Ulice:	

Pozemky	stávající stav
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	1699/1
Výměra pozemků celkem:	267 m ²
Jednotková cena:	1 200 Kč/m ²

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

Inženýrské sítě	stávající stav
Voda:	☒
Kanalizace:	☒
Plyn:	☒
Elektřina:	☒
Telefon / datová síť:	☐
Zpevněná příjezdová komunikace:	☒
Přístup a příjezd k pozemkům:	☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem ☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Rekapitulace rizik	
Rizika:	Poloha nemovité věci v chráněném území; Riziko znečištění vzduchu
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
	stávající stav
Porovnávací hodnota	320 400 Kč
Obvyklá cena	320 400 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Střítež nad Bečvou leží na území dřívějšího okresu Vsetín a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Valašské Meziříčí. Obec Střítež nad Bečvou se rozkládá asi 14km severně od Vsetína a 8km jihovýchodně od města Valašské Meziříčí. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Beskydy - Valašsko. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 800 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 20 km od slovenských hranic. Mateřská škola slouží v obci pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Předmětný pozemek je umístěn ve východním okrajovém intravilánu obce, ve vzdálenosti cca 500 m východně od centra obce s budovou obecního úřadu. Pozemky mají tvar pravidelný a jsou lokalizované mezi místními komunikacemi. Stavební parcela krajová s terénem rovinatým, IS v místě elektro, veřejná kanalizace, veřejný vodovod a plynovod. Občanská vybavenost v centru obce.

Přístup a příjezd k pozemku pro výstavbu RD je ze zpevněných komunikací s živičným povrchem až k hlavní silnici I/57.

Dle schváleného územního plánu se předmětné pozemky nachází v zastavěném území města a je vymezen jako BI 212 - plochy bydlení individuální návrhová plocha.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II., III. tř	

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

Oceňovaná nemovitost - pozemek parc.č. 1699/1 s identifikací ostatní plocha jiná plocha o výměře 267 m².

Nachází se v okrajové části obce, ve vzdálenosti cca 0,50 km východně vzdušnou čarou od obecního úřadu.

Předmětné pozemky tvoří jednotný funkční celek s celkovou výměrou 267 m², konfigurace rovinatá, přístup je řešen přímo z veřejné komunikace. Tvar pravidelný, jako vnitřní pozemek, kdy jižní strana v délce cca 22 m hraničí se státní silnicí, západní strana v délce cca 11 m.

Přípojka elektro - připojení je možné, vedení při hranici pozemku

Přípojka vody - připojení je možné, vedení při hranici pozemku

Přípojka kanalizace - připojení je možné, vedení při hranici pozemku

Přípojka plynu - připojení je možné, vedení při hranici pozemku

Příjezd a přístup k oceňované nemovitosti je ze zpevněných komunikací.

Dle schváleného územního plánu obce Střítež nad Bečvou (UPD) se předmětné pozemky nachází v zastavěném území obce s vymezením jako BI č. 212 - plochy bydlení individuální- návrhová plocha č.212.

V blízkosti oceňované nemovitosti se nevyskytují žádné stavby mající vliv na životní prostředí.

Technický popis oceňované nemovité věci					
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada ☐ jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1581/10, 1581/7, 1581/76, 1581/3		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekreační objekt	☐ výstavba individuální garáže	

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům

☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1581/10	ostatní plocha	Obec Střítež nad Bečvou/ostatní komunikace
1581/7	ostatní plocha	Obec Střítež nad Bečvou/ostatní komunikace
1581/76	ostatní plocha	Obec Střítež nad Bečvou/ostatní komunikace
1581/3	ostatní plocha	Zlínský kraj - Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace/silnice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Riziko povodně: záplavová zóna I
NE	Riziko hluku
NE	Riziko znečištění vody
ANO	Riziko znečištění vzduchu
NE	Riziko znečištění půdy
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

je zohledněno v TH/OC

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Popis fyzických rizik

1. Záplavová zóna nezjištěna.

2. Pozemky umístěné v rozsáhlém chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 100001				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0723 Vsetín	
Obec:	544922 Střítež nad Bečvou	Katastrální území:	757942 Střítež nad Bečvou	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 00635839	Obec Střítež nad Bečvou	Střítež nad Bečvou 193, 75652	1 / 1

Střítež nad Bečvou				
Pozemky				
1699/1	Pozemková parcela	Parcela KN	267 m ²	ostatní plocha

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňovaná nemovitosti - parc.č. 1699/1 s identifikací ostatní plocha jiná plocha o výměře 267 m². Pozemek rovinatý, s přístupem po zpevněné místní komunikaci. Inženýrské sítě v místě úplné. Pozemky na okraji zástavby rodinnými domky a občanské vybavenosti.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se obchodují stavební pozemky za ceny 500-2500 Kč/m² v návaznosti na lokaci, konfiguraci, napojení na IS a charakter pozemku. Vzhledem k lokalizaci a charakteru pozemků je cena stanovena ve výši 1 400,- Kč

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Střítež nad Bečvou Mimo Rk prodán pozemek parc.č 927/7, 927/29 v KU Střítež s celkovou výměrou 1122 m ² za cenu 2,0 mil Kč č.j. V132/2023-836 Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej - 1,00; velikost pozemku - velikost - 0,90; poloha pozemku - lepší - 1,01; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - charakter - 0,95; intenzita využití pozemku - horší - 0,95; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - charakter - 0,99		1 122	2 000 000	1 782,53	0,81	1 447,72
Vidče Přes RK byl prodán pozemek parc.č. 1227/24 v KU Vidče, výměra 1015 m ² . Pozemek rovinatý. IS v místě úplné elektřina, obecní vodovod a kanalizace, sjednaná cena 2,81 mil Kč, JC 2 768 Kč/m ² , zdrojem vlastní databáze, č.j. V - 3884/2024 - 836- 9/2024 Hodnocení: redukce pramene ceny - prodej - 1,00; velikost pozemku - velikost - 0,90; poloha pozemku - charakter - 0,95; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,01; možnost zastavění pozemku - horší - 0,95; intenzita využití pozemku - horší - 0,99; vybavenost pozemku - lepší - 0,99; úvaha zpracovatele ocenění - horší dopravní dostupnost - 0,99		1 015	2 810 000	2 768,47	0,80	2 203,72
Zašová V 1/2023 v KU Zašová pozemek parc.č. 1173/3 s celkovou výměrou 209 m ² . Obec Zašová se nachází mezi hřebenem Beskyd a nabízí veškerou občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, pošta atd.) Okolní zástavba udržovanými RD, kdy v sousedství jsou postaveny starší udržované rodinné domky se zázemím zahrad, cena 99 316 Kč č.j. V29/2023 - 836 Hodnocení: redukce pramene ceny - vlastní databáze - 1,00; velikost pozemku - srovnatelná - 1,00; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - charakter - 1,01		209	99 316	475,20	1,01	479,95
Prodej stavebního pozemku 573 m ² , Zlínský kraj, Vsetín, Veselá		573	420 000	732,98	0,81	595,36



Nabízíme Vám ve výhradním zastoupení k prodeji pozemek v obci Veselá u Valašského Meziříčí - 573 m² -stavební pozemek. Tento pozemek se nachází v krásné přírodě, ideální pro stavbu vašeho nového domova. Pozemek je rovněž ideální pro umístění Tinny House, kde můžete trávit letní dny. Celková plocha stavebního pozemku činí 573 m², což poskytuje dostatek prostoru pro vaše bydlení. V okolí se nacházejí lesy a louky a tím Vám pozemek zajišťuje klidný a příjemný pobyt pro vaši rodinu. Příjezd k pozemku je zajištěn po asfaltové vozovce a je přístupný ze dvou stran., z jedné strany přes menší potok - zde je potřeba udělat přemostění. Inženýrské sítě jsou u příjezdové cesty (vodovod, kanalizace, elektřina a plyn).



Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídka RK - 0,90; velikost pozemku - velikost - 0,95; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - horší - 0,95; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - 1,00

Průměrná jednotková cena

1 181,69 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	1699/1	267	1 200	1 / 1	320 400
Celková výměra pozemků:		267	Hodnota pozemků celkem:		320 400

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Pozemky jsou umístěné v okrajové části obce, ve vzdálenosti cca 0,50 km východně vzdušnou čarou od obecního úřadu. Okolní zástavba udržovanými objekty, příjezd z veřejné komunikace. Konfigurace mírně svažité se jižní expozicí, v místě IS. Autobusová zastávka ve vzdálenosti 400 m - 7 minut. V místě občanská vybavenost základní, vyšší v Rožnově.

Pozemek parc.č. 1699/1 s identifikací ostatní plocha jiná plocha o výměře 267 m², zahrnutý do platného územního plánu jako plocha BI 212, v zastavěném území obce, s omezenou velikostí pro investiční záměry, jako volný stavební pozemek, s přístupem z obecního pozemku až ke státní silnici.

Trh s pozemky pro výstavbu v návaznosti na platný územní plán obce (BI č.212) je v obci omezeně aktivní. Základním kritériem je lokalizace, výměra a cena, přičemž obecně je cena nepřímo měrná velikosti komodity. Dle nabídek na internetových portálech jsou ceny za stavební pozemky v lokalitě s ideální výměrou okolo 1000 m² nabízeny reálně až za ceny 2500 Kč/m² v závislosti na lokaci, velikost, dostupnosti IS, využitelnost a charakter.

Cena obvyklá činí zaokr. 320 400,- Kč, jednotková cena je stanovena ve výši 1000 Kč/m². Dle přiložené mapy ÚP obce je plocha vymezena jako plocha pro bydlení BI.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

Současný stav	
Porovnávací hodnota	320 400 Kč
Obvyklá cena	320 400 Kč

Silné stránky nemovité věci

Za **pozitivní** stránky nemovitosti považují:

- využitelnost v souladu s UPD
- lokace, zainvestovanost IS v místě

Slabé stránky nemovité věci

Za **negativní stránky** nemovitosti považují:

- základní výměra, tzv. zbytkový pozemek
- obec se základní občanskou vybaveností

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
JUAP-ZK	1

Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu ve Vsetíně č.j. MUVS ŽÚ 436/2017/SČ/7 Dne: 31.1.2017.

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité IČO: 05760500

Certifikát odhadce nemovitosti QON č. 2218 vydaný Vysokou školou regionálního rozvoje a Bankovního institutu - AMBIS, a.s.

