

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 781-7/2021

Ocenění nemovitosti – podílu $\frac{1}{2}$ na stavbě č.p. 175, pozemcích č.parc. St. 609 a č.parc. 2294/1, vedených na LV č. 26, vše v k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř.



Objednatel:

Insolvency Project v.o.s.,
IČ: 28860993
Bieblova 1110/1b
500 03 Hradec Králové

Popis předmětu znaleckého posudku:

Odhad tržní hodnoty pro potřeby dobrovolné dražby

Zhotovitel:

Znalecká kancelář **MBM – Hopet, s.r.o.**
Freyova 82/27
190 00 Praha 9
IČ: 26685434

Obor, odvětví, specializace:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.

Datum, k němuž je majetek oceněn: 10.06.2021

Počet stran: 15 stran posudku, 22 stran příloh, celkem 37 stran

Číslo a celkový počet vyhotovení: Vyhotovení č. 2, z celkem 2 vyhotovení.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Úkolem znalce je podle objednávky ze dne 19.3.2021 stanovení hodnoty nemovitosti pro účely dobrovolné dražby – podílu ½ na stavbě č.p. 175 a pozemcích č.parc. St. 609 a č.parc. 2294/1, vedených na LV č. 26, vše v k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř.

Znalecký posudek je vypracován v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění - Zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu, vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), 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. a 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021 a dále v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí České komory odhadců majetku - profesního sdružení znalců a odhadců majetku®". Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Na základě objednávky ze dne 26.3.2021 je předmětem ocenění nemovitosti - jako podklad pro potřeby dobrovolné dražby.

Cena v místě a čase obvyklá je v tomto znaleckém posudku určena dle §2, odst. 2 až 5, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, jako cena obvyklá, resp. tržní hodnota oceňovaného majetku. V souladu s § 1c oceňovací vyhlášky je spolu s určením ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty, určena i cena zjištěná.

1.2. Účel použití znaleckého posudku :

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro potřeby dobrovolné dražby.

2. VÝČET PODKLADŮ

Popis postupu znalce při výběru dat :

Pro určení ceny obvyklé je nutné v souladu s §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, získat sjednané ceny, tedy provést porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti. (§1a platného cenového předpisu – oceňovací vyhlášky). V tomto případě nebyly nalezeny žádné realizované transakce obdobných majetků.

V souladu s §1a, odst. 4, oceňovací vyhlášky, byly provedeny následující postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny :

- provedena rešerše cenových údajů ČÚZK prostřednictvím mapového portálu i příslušné aplikace, CenovaMapa.cz.

S ohledem na tento výsledek lze konstatovat, že k datu ocenění nelze nalézt realizované prodeje obdobných majetků v daném místě a čase a tedy **nelze určit cenu obvyklou dle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.**

V souladu s §2, odst. 3, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, je ocenění majetku v tomto znaleckém posudku **provedeno tržní hodnotou dle §2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb.**

Pro potřeby určení ceny zjištěné v souladu s § 1c cenového předpisu je využit zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění - Zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška k tomuto zákonu, vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), 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. a 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku :

- Výpis z KN LV 26 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř k datu 23.5.2021
- Kopie katastrální mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína
- Prohlídka a zaměření na místě
- Cenové údaje nemovitých věcí ČÚZK
- Realitní nabídky získané prostřednictvím realitních portálů (www.sreality.cz, Valuo.cz)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a prováděcí vyhláška k tomuto zákonu, vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), 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. a 488/2020 Sb., s účinností od 1.1.2021
- Metodika oceňování nemovitých věcí - Česká komora odhadců majetku - profesního sdružení znalců a odhadců majetku

Věrohodnost zdroje dat :

Údaje získané prostřednictvím realitních portálů nebylo možno nezávisle ověřit, neboť nelze reálně získat přístup do všech nabízených nemovitých věcí, vychází se tak z parametrů a dat uvedených v těchto nabídkách.

Ostatní údaje – data z ČÚZK, pocházejí z věrohodných zdrojů státních i soukromých vědeckých institucí.

3. NÁLEZ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku:

LV č. 26:

Děckuláček Jaromír, č.p. 123, 75622 Hošťálková, ident. 821217/5884, podíl ½,
Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, ident. 805105/5881, podíl ½.

Adresa majetku:

Ratiboř č.p. 175, PSČ 75621
GPS: 49.3677186N, 17.9080853E

Kód katastrálního území:	739847
Název katastrálního území:	Ratiboř u Vsetína
Kód obce:	544787
Název obce:	Ratiboř
Počet obyvatel obce:	1 847 (k 1.1.2021)
Kód okresu:	CZ0723
Název okresu:	Vsetín
Název kraje:	Zlínský
Poloha v obci:	SZ od centra

Místní šetření:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29.9.2020 za účasti spoluvlastníka nemovitostí, paní Marty Fojtíkové.

Při zaměření domu č.p. 175, bylo zjištěno, že obrys severní strany budovy zakreslený v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Také zádveří na západní straně není v kat.mapě zakresleno.

Tako skutečnost však nemá vliv na hodnotu nemovitosti.

Infrastruktura:

Obec má dobrou občanskou vybavenost: obecní úřad, pětiletá základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko, lékárna, pošta, obchody potravin i průmyslového zboží a další služby. Z technické vybavenosti má obec vodovod, rozvody elektřiny, zemního plynu, kanalizaci a kabelovou televizi.

Popis a účel:

Lokalita:

Obec Ratiboř se nachází v okrese Vsetín ve Zlínském kraji, zhruba 7 km SZ od Vsetína, v údolí potoka Ratibořky v Hostýnských vrších. Žije zde přibližně 1 847 obyvatel (údaj k 1.1.2021).

Oceňované nemovitosti se nacházejí asi 500 m SZ od centra obce, v lokalitě starších rodinných domů, mezi hlavní průjezdní komunikací a potokem Ratibořka. Rodinný dům č.p. 175 se zahradou stojí souběžně s komunikací.

Zastávka autobusů „Ratiboř, kino“, které jezdí do Vsetína, Holešova a Zlína, je vzdálená cca 480 m od domu.

Zástavba podél potoka Ratibořka je v záplavové oblasti se stupněm rizika povodně/záplavy č. 3 (zdroj Intermap).

Pozemky:

Pozemek č.parc. St. 609, jehož součástí je RD č.p. 175 a pozemek č.parc. 2294/1, zahrada u domu, tvoří funkční celek pod společným oplocením. Pozemky jsou rovinné a přístupné ze zpevněné komunikace, která je v části ve vlastnictví obce a v části v podílovém spoluvlastnictví vlastníků oceňované nemovitosti.

Vlastnické vztahy:

Oba pozemky č.parc. St. 609, jehož součástí je RD č.p. 175 a zahrada u domu na č.parc. 2294/1, jsou podílovým spoluvlastnictvím paní Martiny Fojtíkové a pana Jaromíra Děckuláčka, z nich každý vlastní ideální 1/2.

Ani jeden spoluvlastník nemůže užívat svoji ideální 1/2 samostatně bez závad.

Rodinný dům:

Rodinný dům (RD) č.p. 175 je volně stojící stavba na pozemku č.parc. St. 609, jehož je součástí. Dům je napojen na přípojku elektřiny, obecní vodovod, vodu z vlastní studny, kanalizaci a plynovod.

RD je nepravidelného, cca obdélníkového půdorysu, je částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím a v současné době je v něm 5 pokojů rozdělných do dvou bytových jednotek.

Dům je však stavebně uzpůsobený pro rodinné bydlení s jedním bytem - ze vstupní haly se schody do podkroví jsou i vstupy do pokojů a koupelny v přízemí. V době prohlídky nebyl dům obydlený.

Dispozice:

1.PP: 2x sklepní místnost

1.NP: hala se schody do podkroví, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC

Mezipodesta: koupelna, WC

2.NP (podkroví): chodba, 2 pokoje.

Zastavěná plocha 1.NP: 107,00 m²

Celková užitná plocha: 132,85 m² (změřena při prohlídce nemovitosti)

Konstrukce a vybavení:

Základy jsou tvořeny pasy, konstrukce objektu je zděná, stropy jsou polospalné s rovným podhledem. Krov je dřevěný vázaný, střecha sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkovaného plechu. Fasáda břizolitová omítka. Vnitřní úprava stěn štukové omítky. Okna dřevěná špaletová. Vnitřní dveře dřevěné masivní náplňové plné i prosklené, i sololitové hladké plné. V obytných místnostech v 1.NP jsou na podlahách vlýsky, keramická dlažba i cementový potěr, v ostatních místnostech je keramická dlažba. V podkroví jsou v obytných místnostech parkety a prkna, v ostatních místnostech je keramická dlažba. V koupelnách se nachází vana, umyvadla, výlevka, samostatná WC s umývatky. Dvě kuchyňské linky bez spotřebičů. Dům je vytápěn ústředním topením pomocí plynového kotle. Ohřev vody je kombinovaný s ÚT a el. bojlerem. Další vybavení - komín připraven pro instalaci krbových kamen.

Příslušenství:

Příslušenstvím domu jsou venkovní úpravy: oplocení, přípojky elektřiny, vody, kanalizace, plynu, zpevněné plochy, studna.

Stavebně technický stav:

Rodinný dům č.p. 175 je cca z roku 1950 (sdělení paní Fojtíkové). Stavebně technický stav domu odpovídá běžné údržbě s částečnou modernizací. V roce 2012 bylo zrekonstruováno celé přízemí, na mezipodestě WC a koupelna.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

- věcné břemeno užívání, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s.,
- zástavní právo exekutorské, oprávnění pro HL Investment Solutions s. r. o.,
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, oprávnění pro ČR OSSZ Vsetín,
- 3x zahájení exekuce se souvisejícími exekučními příkazy k prodeji nemovitosti,
- rozhodnutí o úpadku.

Tato omezení vlastnického práva nejsou, vzhledem k účelu posudku (dobrovolná dražba), v ocenění zohledněna.

Vhodnost využití:

Jedná se rodinný dům stavebně uspořádaný pro rodinné bydlení. V současné době je upraven na dva byty, ale se společným zdrojem tepla, vody, elektřiny, plynu. Využití je možné jak pro rodinné bydlení, variantě s pronájmem jedné bytové jednotky nebo s pronájmem obou bytových jednotek.

Postavení na trhu:

Při zpracování znaleckého posudku nebyly nalezeny žádné realizované transakce obdobných majetků - tedy rodinných domů s pozemky - v dané lokalitě. V souladu s §1a, odst. 4, oceňovací vyhlášky, byly provedeny následující postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny :

- provedena rešerše cenových údajů ČÚZK prostřednictvím mapového portálu i příslušné aplikace

S ohledem na tyto výsledky lze konstatovat, že k datu ocenění nelze nalézt realizované prodeje obdobných majetků v daném místě a čase, a tedy **nelze určit cenu obvyklou dle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.**

V souladu s §2, odst. 3, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, je ocenění majetku v tomto znaleckém posudku **provedeno tržní hodnotou dle §2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb.**

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb - zákona č. 151/1997 Sb.

Odstavec (4) :

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§ 1b - oceňovací vyhlášky

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

V souladu s §1c cenového předpisu je spolu s určením tržní hodnoty určena i **cena zjištěná dle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb.** s odůvodněním případných rozdílů v ocenění. Cena zjištěná je určena v samostatné části tohoto posudku. Odůvodnění případných rozdílů je v kapitole Odůvodnění.

4. POSUDEK

Seznam kapitol

M.1. Hodnota 1/2 pozemků č.parc. St. 609 a 2294/1 vč. součástí a příslušenství, k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř - tržní hodnota.

M.2. Hodnota 1/2 pozemků č.parc. St. 609 a 2294/1 vč. součástí a příslušenství, k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř - cena zjištěná.

M.1. HODNOTA 1/2 POZEMKŮ Č.PARC. ST. 609 VČ. SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ, K.Ú. RATIBOŘ U VSETÍNA, OBEC RATIBOŘ - TRŽNÍ HODNOTA

Předmětem ocenění je určení tržní hodnoty ideálního podílu 1/2 pozemků č.parc. St. 609 a 2294/1 v k.ú. Ratiboř u Vsetín, obec Ratiboř. Součástí pozemku č.parc. St. 609 je stavba rodinného domu č.p. 175. Pozemky tvoří jeden funkční celek, jsou společně oploceny a jsou napojeny na obecní vodovod, kanalizaci a rozvody elektřiny. Jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace.


Porovnávací hodnota majetku

Nemovitost svým charakterem náleží do tržního segmentu rodinných domů střední velikosti, v průměrném technickém stavu. Pronájem rodinných domů není v dané lokalitě obvyklý, proto byla pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti zvolena metoda porovnávací, neboť je založena na přímém srovnání oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly realizovány nebo jsou nabízeny na realitním trhu.

Porovnávací hodnota z realitních nabídek

Zdroj: Sreality.cz 02-04/2021 a portál Valuo

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Ratiboř, okres Vsetín	240,00	925		2 490 000	10 375	1,61	16 704
RD 1, Samostatně stojící rodinný dům v obci Ratiboř, vzdálené 9 km od města Vsetín. Nachází se v centru obce. Dům je v původním dobrém stavu, určen k rekonstrukci. Dům je nepodsklepen, odizolován. Stavba je z pálených cihel na kamenobetonových základech. Střecha taška pálená s možností rozšíření půdní vestavby. Součástí je přístavba stodoly, kterou lze využít na přebudování garáže, popř. parkovacího stání. IS: elektřina, kanalizace, plyn, studna společná pro více uživatelů, možnost napojení vody na veřejnou síť. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti: obchod, škola, školka, pošta, lékař. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,20; Celkový stav - k rekonstrukci - koeficient 1,25; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,98;							
Hošťálková, okres Vsetín	300,00	230	4+1, 2+1	2 200 000	7 333	2,52	18 479

RD 2, Rodinný dům v obci Hošťálková. Dům je dispozičně řešen jako dvougenerační, v přízemí se nachází 4+1, v patře 2+1 s možností dodělení dalších pokojů s půdních prostorů. Jedná se o dům v původní stavu ze započatou rekonstrukcí, okna původní, pouze v přízemí nové francouzské okno, nová dlažba, částečně omítky v pokojích. Elektrina původní, napojeno na vodovodní řád, kanalizace svedena do septiku, plynová přípojka navedena do domu. Součástí domu je velká terasa, garáž, technická místnost, z které lze vybudovat druhou garáž. Dům se nachází v centru obce, na lukrativním místě, v dosahu veškerá občanská vybavenost. Výměra pozemku včetně zastavěné plochy je 338 m².



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - sousední menší obec - koeficient 1,05; Velikost objektu - větší - koeficient 1,25; Provedení a vybavení - započatá rekonstrukce - koeficient 1,35; Celkový stav - horší - koeficient 1,30; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,15;

Ratiboř, Vsetín 180,00 455 4 990 000 27 722 0,82

22 732

RD 3, Rodinný dům 3+kk. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, kdy z původního stavu zůstaly prakticky jen obvodové zdi. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem a nemovitost je částečně podsklepena.



Velkou výhodou je perfektní dostupnost do centra města Vsetína. V docházkové vzdálenosti najdete obchod, restauraci, autobusovou zastávku.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,15; Provedení a vybavení - nové, ale bez kuchyně - koeficient 0,85; Celkový stav - RD řadový krajní, nový - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,98;

- realizované prodeje

zdroj CenovaMapa.cz (kupní smlouvy v KN)

Rokytnice-Vsetín 125,00 392 5+1 3 250 000 26 000 0,75

19 500

RD 4, Částečně zrekonstruovaný rodinný dům 5+1 s garáží, kůlnou a menší terasovitou zahradou, vhodný okamžitěmu bydlení. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a pokoj, který lze využít jako pracovnu, ve 2. NP najdeme dva podkrovní pokojíky. Vytápění na tuhá paliva příp. elektrokotlem, voda obecní, septik s možností připojení na kanalizaci, ohřev vody bojlerem. V blízkosti domu najdeme zastávku autobusu, nákupní středisko, mateřskou i základní školu, mateřské centrum, dětská hřiště, restaurace, do centra 10 minut pěšky. K nastěhování od 1.2.2021.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodáno 10/2020 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - část Vsetína - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší - koeficient 0,94; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 0,90; Celkový stav - po rekonstrukci - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,98;

Ratiboř, Vsetín 96,00 526 1 400 000 14 583 1,30

18 958

RD 5, Jedná se o dům vhodný k rekonstrukci, kde je již nová střešní krytina a plastová okna v 1. podlaží. Jedná se o velmi pěkné, slunné místo. Je zde možnost připojení na obecní vodovod, plynovod. V domě je zapojena elektrina a vlastní studna, odpady řešeny jímkou. V podkroví je možnost vybudování dvou dalších pokojů.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodáno v 11/2020 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,91; Provedení a vybavení - horší, k rekonstrukci - koeficient 1,20; Celkový stav - k rekonstrukci - koeficient 1,25; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,95;

Kateřinice Vsetín 75,00 8 991 2 700 000 36 000 0,59

21 240

RD 6, Rodinný dům 3+1 s velkým pozemkem. Starší rodinný dům je určen k rozsáhlé rekonstrukci, či demolici. Dispoziční řešení domu nabízí tři pokoje, velkou kuchyni, kotelnu, zádveř a malý sklep. WC- splachovací, koupelna původní. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je na plynový kotel. Na pozemku se nachází kůlna na dříví, včelín, sklep a mnoho ovocných stromů na zahradě za domem. Obec Kateřinice se nachází v Hostýnských vrších u Vsetína v táhlém údolí potoka Kateřinky. Katastr obce, pokrytý asi z poloviny lesy výškově členitý. V roce 2014 obec získala titul Vesnice roku. V obci je dobrá občanská vybavenost.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodáno v 03/2021 - koeficient 1,00; Lokalita - sousední obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,88; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,20; Celkový stav - k rek.nebo demolici - koeficient 1,25; Vliv pozemku - veliký pozemek - koeficient 0,45;

Variační koeficient před úpravami:	50,52 %	Variační koeficient po úpravách:	9,89 %
Započitatelná plocha	132,85 m ²		
Minimální jednotková cena:	16 704 Kč/m ²	Minimální cena:	2 219 126 Kč
Průměrná jednotková cena:	19 602 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 604 126 Kč
Maximální jednotková cena:	22 732 Kč/m ²	Maximální cena:	3 019 946 Kč
Stanovená jednotková cena:	19 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 603 860 Kč

Porovnávací hodnota:	2 600 000 Kč
----------------------	--------------

Silné stránky nemovitosti:

- RD po částečné rekonstrukci se zahradou,
- v místě jsou všechny IS,
- dobrá občanská vybavenost,
- dobrá dostupnost do většího města.

Slabé stránky nemovitosti:

- zatížení zástavními právy k zajištění pohledávek a exekučním příkazem k prodeji,
- podílové vlastnictví,
- malá výměra pozemku,
- poloha těsně u potoka – záplavová zóna č.3.

Navržená tržní hodnota je stanovena ve výši porovnávací hodnoty, která jako zohledňuje stav nabídky a poptávky v lokalitě s oceňovanou nemovitostí s ohledem na místo, stavebně technický stav, úroveň vybavení i velikost pozemků.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti jako celku, zjištěná porovnáním nabídkových i realizovaných cen srovnatelných nemovitostí činí po zaokrouhlení **cca 2 600 000,- Kč.**

Stanovení ceny podílu 1/2 :

Oceňovaná nemovitost plní funkci rodinného domu s pozemky - bez závad.

Cena podílů vlastníků na ceně nemovitosti, v případě odkupu spoluvlastníkem nebo prodeje jejich podílu dalším spoluvlastníkům, vychází z tržní hodnoty nemovitosti - v případě prodeje celé nemovitosti by dostali svůj podíl jako aritmetický podíl z prodejní ceny: $2\,600\,000 / 2 = 1\,300\,000$ Kč.

Tržní cena podílu 1/2 na pozemku č.parc. St. 609, jehož součástí je RD č.p. 175 a pozemku č.parc. 2294/1, obec Ratiboř, okres Vsetín, vedených na LV 26 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř:	1 300 000,00 Kč
Báze vyvolávací ceny: bývá obvykle 70% ze stanovené tržní hodnoty:	910 000 Kč

M.2. HODNOTA 1/2 POZEMKŮ Č.PARC. ST. 609 VČ. SOUČÁSTÍ A PŘÍSLUŠENSTVÍ, K.Ú. RATIBOŘ U VSETÍNA, OBEC RATIBOŘ - CENA ZJIŠTĚNÁ

Specifikace stavby a popis je proveden v předchozí části tohoto posudku. Celý výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze znaleckého posudku.

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

235 940,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků :

Určení ceny v místě a čase obvyklé dle požadavku objednatele je provedeno v souladu s ustanovením §2, odst. 2 až 5, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, jako cena obvyklá, resp. tržní hodnota oceňovaného majetku. V souladu s §1c oceňovací vyhlášky je spolu s určením ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty, určena i cena zjištěná.

Jak bylo zjištěno, v tomto konkrétním případě nelze určit cenu obvyklou dle §2, odst. 2 výše uvedeného zákona, neboť nelze nalézt vzorky realizovaných cen obdobných majetků v daném místě a čase. S tohoto důvodu je v souladu s §2, odst. 3 ocenění majetku v tomto znaleckém posudku **provedeno tržní hodnotou dle §2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb.**

První část znaleckého posudku určuje tedy tržní hodnotu oceňovaného majetku. Výnosová ani nákladová metoda nejsou pro stanovení tržní hodnoty vypovídající, takže tržní hodnota je určena na základě metody porovnávací, která jako jediná zohledňuje faktický potenciál místa i stávajících staveb.

Druhá část znaleckého posudku pak v souladu s §1c platné oceňovací vyhlášky určuje cenu zjištěnou.

Přesnost závěru znaleckého posudku mohou snižovat skutečnosti sdělené objednatelem, tedy neexistence stavební dokumentace oceňovaných objektů, neexistence evidence stavebních oprav a úprav jednotlivých objektů – tedy nutnost ocenění pouze dle informací zjištěných znalci při místním šetření.

Báze hodnoty - porovnání	
Tržní hodnota - §2, odst. 4 zákona	1 300 000 Kč
Cena zjištěná - §2, odst. 7 zákona	235 940 Kč
Rozdíl hodnot	1 064 060 Kč

Jak z uvedených hodnot vyplývá, cena zjištěná dle platného cenového předpisu je 5,5x nižší než tržní hodnota. Tento rozdíl oproti tržní hodnotě je dán odlišnými postupy vedoucími k jejímu výpočtu.

Procentuálně značný rozdíl v obou výsledcích je pravděpodobně dán aktuálním cenovým boomem relativně levných nemovitostí využitelných pro rekreační bydlení, kdy poptávka vysoce převyšuje nabídku a nabídkové ceny prudce rostou. Oproti tomu k datu ocenění platná oceňovací vyhláška je z 18.11.2020 a tedy může reflektovat tržní situaci maximálně cca rok starou.

Jak z výše uvedeného vyplývá, vyjmenované odlišnosti ve výpočtech jednotlivýchází hodnoty vede k tomu, že cena zjištěná vychází níž, než tržní hodnota oceňovaného majetku.

Kontrola postupu :

Kontrola postupu znalce je provedena dle §57 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu dle §52 písm. a) až e) této vyhlášky.

V první části znaleckého posudku je určována tržní hodnota majetku :

- Zdrojem dat byly vybrány realitní nabídky z www.sreality.cz a z Valuo.cz.
- Byly zvoleny odpovídající parametry pro porovnání vybraných nemovitostí.
- Na základě výše uvedených údajů bylo provedeno porovnání vybraných parametrů
- Na základě provedeného porovnání byla stanovena tržní hodnota
- Takto provedený výsledek (tržní hodnota) je následně interpretován a porovnán s cenou zjištěnou určenou v druhé části znaleckého posudku. Zároveň jsou vyznačeny skutečnosti, které mohou snižovat přesnost závěrů posudku (tedy zejména neexistence stavební dokumentace objektu ani evidence stavebních oprav a úprav – tedy nutnost ocenění pouze dle informací zjištěných znalci při místním šetření)

V druhé části znaleckého posudku je určována cena zjištěná majetku:

- a) Zdrojem dat byla vybrána platná oceňovací vyhláška k datu ocenění
- b) Byly zvoleny odpovídající parametry oceňovaných stavebních objektů a další údaje, převzaté z první části znaleckého posudku
- c) Na základě těchto údajů byl proveden výpočet ceny zjištěné v souladu s platným cenovým předpisem, tedy část staveb porovnávacím způsobem, část nákladovým způsobem
- d) Cena zjištěná majetku celkem vychází z ceny zjištěné po zaokrouhlení dle §50

Takto provedený výsledek (cena zjištěná) je následně interpretován a porovnán s tržní hodnotou určenou v první části znaleckého posudku.

ZÁVĚR

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovení ceny nemovitých věcí - 1/2 pozemku č.parc. St. 609, jehož součástí je rod. dům č.p. 175 a pozemku č.parc. 2294/1, dle LV č. 26 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř, z ní k datu zpracování znaleckého posudku pro účely dobrovolné dražby byla odvozena báze vyvolávací ceny:

*Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro **určení tržní hodnoty** (§2, odst. 4, zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění) k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši po zaokrouhlení :*

910.000,- Kč

Slovy: Devětsetdesettisíc korun českých

*Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro **určení ceny zjištěné** (§2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění) k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši po zaokrouhlení dle §50 vyhlášky :*

235.940,- Kč

Slovy: Dvěstětrícetpěttisícdevětsetčtyřicet korun českých

Poznámka :

Tržní hodnota majetku neobsahuje částku daně z přidané hodnoty (DPH).

PODMÍNKY A APLIKACE METOD

PŘEDPOKLADY A OMEZ. PODMÍNKY PRO URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo částí tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění hodnoty pro stanovený účel (dobrovolná dražba).
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto posudku.
- 8) Odhadnutá tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem tohoto posudku.
- 9) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.

ZÁKLADNÍ POJMY

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů).

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

OBVYKLÁ CENA - 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. (zákon o oceňování majetku č. 151/19997 Sb.)

TRŽNÍ HODNOTA - 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 informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle. (zákon o oceňování majetku č. 151/19997 Sb.)

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

CENA POŘIZOVACÍ - je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

ZÁKLAD SPRAVEDLIVÉ HODNOTY (EQUITABLE VALUE)

Je odhadovanou cenou pro převod aktiva nebo závazku mezi konkrétními, informovanými a ochotnými stranami, která odráží příslušné zájmy těchto stran. Tato hodnotová báze reprezentuje cenu, která by byla rozumně odsouhlasena mezi dvěma specifickými stranami při směně majetku. Mezi stranami nemusí existovat propojení a strany mohou vyjednávat nezávisle, ale majetek není nezbytně vystaven na širším trhu a odsouhlasená cena může odrážet specifické výhody (nebo nevýhody) vlastnictví pro zúčastněné strany a nikoli pro trh obecně.

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Obvyklá cena je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení je také ovlivněn i účelem, pro který se obvyklá cena majetku zjišťuje.

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zast. plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby
- užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná obvyklá cena za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.

Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

METODA VÝNOSOVÁ TZV. VĚČNOU RENTOU

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow).

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snížený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti např. hotely, sanatoria a pod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR tak i možné rizikové faktory.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / r$$

Tento vzorec je použitelný pro roční čisté výnosy, případně pro konstantní částky po neomezenou dobu.

V případě, že je pracováno s hodnotami pro určitou dobu trvání a proměnlivými ročními částkami, případně s konstantními částkami po určitou dobu je nutno vzorec upravit do správného matematického výrazu.

Ve vzorci je možno Z nahradit Z_u ,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Z_u je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

Kapitalizační míru r lze stanovit jako součet 2 základních členů: skutečné míry výnosnosti, inflační míry, rizikové míry a míry ekonomické životnosti:

$$r = r_1 + r_2$$

kde

r_1 je míra ekonomické výnosnosti, t.j. úroková míra na bezpečné vklady

r_2 je riziková míra. Výši rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti nutno posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti. Můžeme zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

Celkovou kapitalizační míru r stanovujeme zásadně skladbou jednotlivých faktorů. Pokud některý faktor není použit, uvede se zdůvodnění.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než dvanácti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstrukční systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu, a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

PŘÍLOHY

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 26 ze dne 23.5.2021
- 2) Snímek z katastrální mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína
- 3) Fotodokumentace RD č.p. 175
- 4) Mapa lokality
- 5) Povodňová mapa ze serveru Intermap
- 6) Podklady pro porovnání - RD
- 7) RD č.p.6 s pozemky - cena zjištěná - výpočet

Osoby, které se podílely na zpracování znaleckého posudku:

RNDr. Irena Šajnová
Ing. Michal Dohanyos

Kontaktní údaje:

tel.: 603 415 510
email: info@mbm-hopet.cz

Údaj o sjednané odměně:

Znalečné je sjednáno smluvní odměnou.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme zpracovali jako znalecká kancelář, jmenovaná rozhodnutím ministra spravedlnosti, č. j. 28/2005-ODS-ZN/6 podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č.36/1967 Sb. zákona o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování majetku pro věci movité, nemovité, nehmotný a finanční majetek, podnik.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem: **781-7/2021** znaleckého deníku.

Prohlašujeme, že jsme si jako znalci vědomi následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád.

Za znaleckou kancelář a zpracovatele:

RNDr. Irena Šajnová

Datum: 10.06.2021

Otisk znalecké pečeti

Podpis jednatele znalecké kanceláře:

.....
Mgr. Ing. Jaroslav Šantrůček, LL.M.

PŘÍLOHY

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 26 ze dne 23.5.2021
- 2) Snímek z katastrální mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína
- 3) Fotodokumentace RD č.p. 175
- 4) Mapa lokality
- 5) Povodňová mapa ze serveru Intermap
- 6) Podklady pro porovnání - RD
- 7) RD č.p.6 s pozemky - cena zjištěná - výpočet

LV 26 k.ú. Ratiboř u Vsetína

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2021 19:15:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544787 Ratiboř

Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína

List vlastnictví: 26

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Děckuláček Jaromír, č.p. 123, 75622 Hoštálková	821217/5884	1/2
Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř	805105/5881	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 609	122	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ratiboř, č.p. 175, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 609				
2294/1	249	zahrada		zemědělský půdní fond
3750	29	ostatní plocha	jiná plocha	
3751	6	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

- umístění přípojky na pozemku
 - provozování přípojky, provádění oprav, údržby a rekonstrukce přípojky
 - vstup a vjezd na pozemek a to i pro smluvní partnery, kteří pro vlastníka přípojky budou vykonávat činnosti uvedené v bodě b)
- a to vše na dobu životnosti přípojky

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2294/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2007.

V-1386/2007-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- na spoluvlastnický podíl 1/2
k zajištění pohledávky ve výši 889.582,31 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 189 EX-744/2019 -12 soudní exekutor JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. (Exekutorský úřad Praha 4) ze dne 30.05.2019. Právní moc ke dni 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2019 15:17:48. Zápis proveden dne 19.07.2019.

V-2788/2019-810

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2021 19:15:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544787 Ratiboř
Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 16.04.2019 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 - na spoluvlastnický podíl 1/2
 - k zajištění pohledávky ve výši 27.034,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká
303, 75514 Vsetín

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1, Parcela: 3750, Parcela: 3751

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47012-220/8030/17.05.2019-01007/MJ-1 ze dne 17.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 06:21:47. Zápis proveden dne 11.06.2019.

V-2132/2019-810

Pořadí k 20.05.2019 06:21

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00777/2019 -008 ze dne 22.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 10:15:38. Zápis proveden dne 28.03.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-1660/2019-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1, Parcela: 3750, Parcela: 3751

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX-00777/2019 -022 ze dne 26.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 10:15:39. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Vsetín

Z-1226/2019-810

- o Zahájení exekuce

soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš LL.M. (Exekutorský úřad Litoměřice)

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2021 19:15:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544787 Ratiboř
Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-2077/2019 -13 ze dne 28.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 10:11:51. Zápis proveden dne 03.06.2019; uloženo na prac. Vsetín

Z-2526/2019-810

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1, Parcela: 3750, Parcela: 3751

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-2077/2019 -28 soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš LL.M. (Exekutorský úřad Litoměřice) ze dne 30.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 10:11:50. Zápis proveden dne 03.06.2019; uloženo na prac. Vsetín

Z-2525/2019-810

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-2077/2019 -49 soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš LL.M. (Exekutorský úřad Litoměřice) ze dne 30.05.2019. Právní moc ke dni 14.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2019 05:52:18. Zápis proveden dne 29.07.2019; uloženo na prac. Vsetín

Z-3402/2019-810

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 17645/19-018 ze dne 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2019 16:43:03. Zápis proveden dne 10.07.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-4910/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
805105/5881

Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1, Parcela: 3750, Parcela: 3751

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX-17645/2019 -025 soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis (Exekutorský úřad Šumperk) ze dne 09.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2019 16:42:08. Zápis proveden dne 11.07.2019; uloženo na prac. Vsetín

Z-3115/2019-810

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Insolvenční správce: Insolvenční Project, v. o. s., se sídlem Bieblova 1110/1b, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2021 19:15:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544787 Ratiboř
Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
805105/5881

Listina Usnesení soudu Vrchní soud v Olomouci KSOS 14 INS 14313/2019 1 VSOL 686/2019-A-23 ze dne 25.11.2019. Právní moc ke dni 30.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2020 11:48:09. Zápis proveden dne 20.01.2020; uloženo na prac. Vsetín

Z-132/2020-810

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě KSOS 14 INS 14313/2019-A-17 ze dne 11.10.2019. Právní moc ke dni 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2020 11:48:09. Zápis proveden dne 20.01.2020; uloženo na prac. Vsetín

Z-132/2020-810

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Vsetíně, se sídlem Valašské Meziříčí 34 D-607/2014 -43 ze dne 15.03.2016. Právní moc ke dni 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2016 16:13:26. Zápis proveden dne 23.11.2016.

V-4870/2016-810

Pro: Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř
Děckuláček Jaromír, č.p. 123, 75622 Hoštálková

RČ/IČO: 805105/5881
821217/5884

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2294/1	65900	249

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhотовeno: 23.05.2021 19:17:33

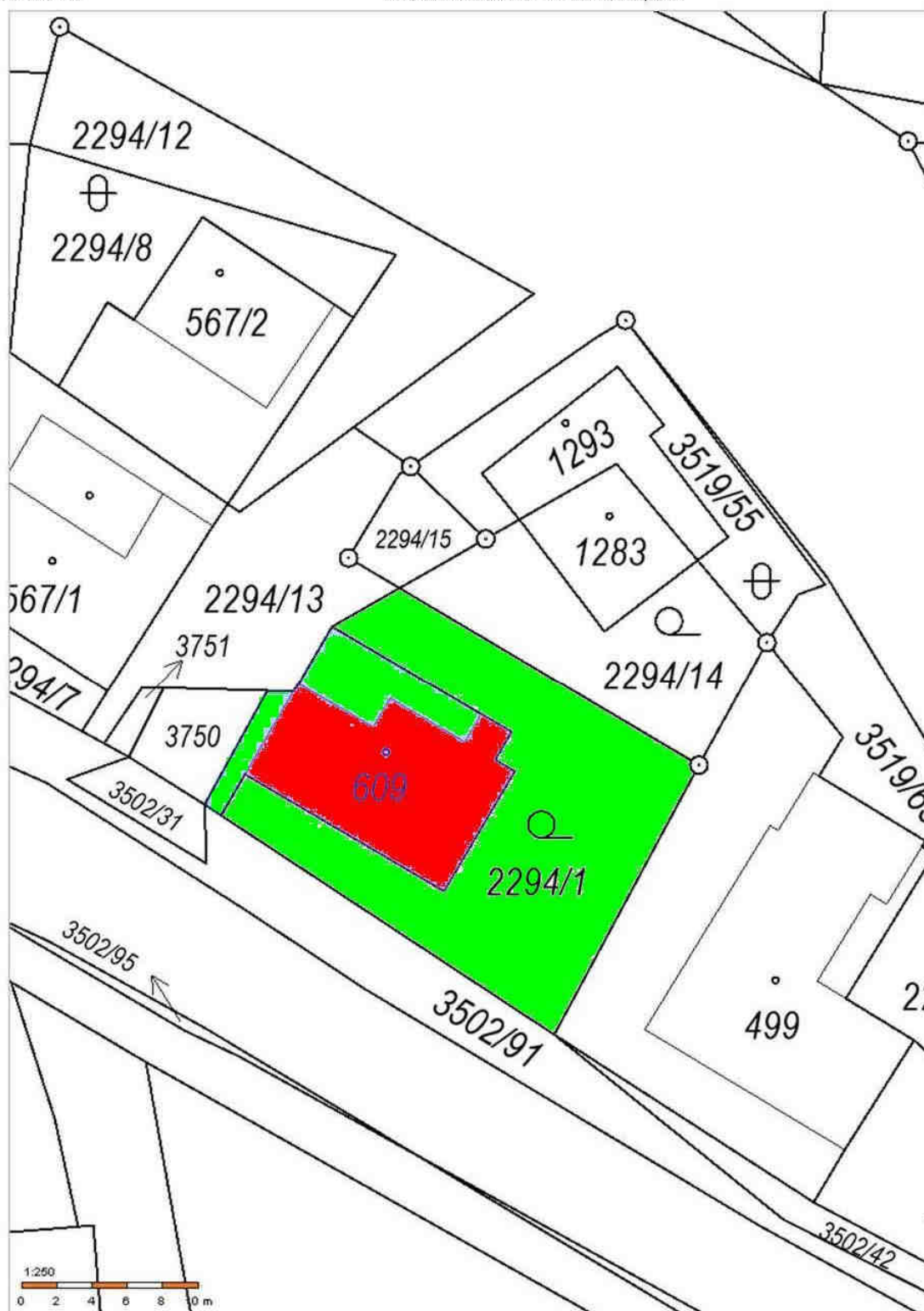
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

kat.mapa k.ú. Ratiboř u Vsetína

27. 11. 2020

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :234ms, 154 prvků:



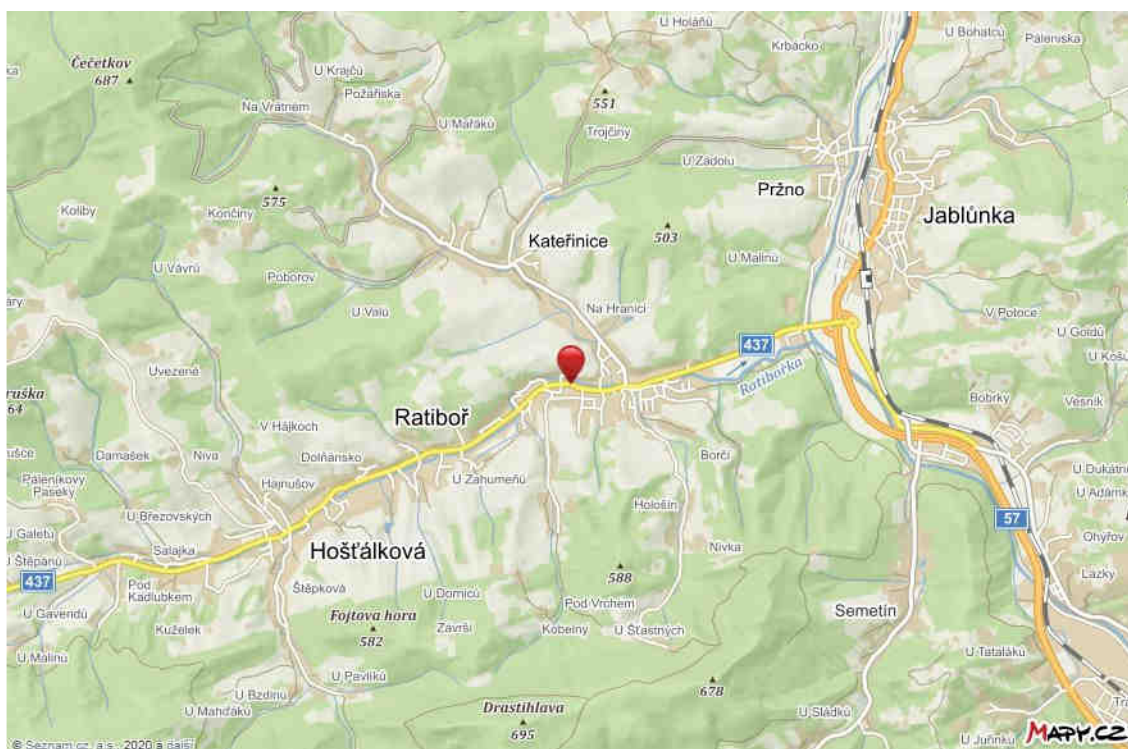
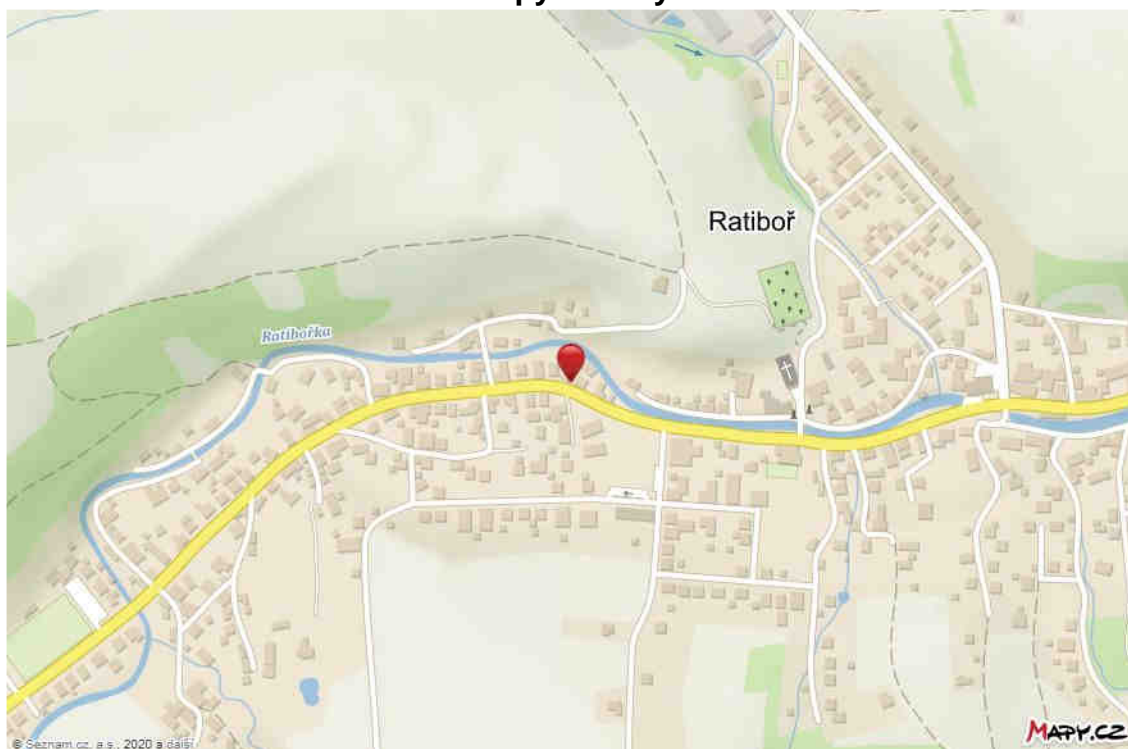
Fotodokumentace RD č.p. 175







Mapy lokality



Povodňová mapa Ratiboře

Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
2021008755	Můžete si tento report pojmenovat	2021-05-23 19:50
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
Dům	Ratiboř 175, 756 21, Ratiboř	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 3 - ZÓNA SE STŘEDNÍM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice
GPS [49.367718314655](#)
[17.908086275396](#)

Souřadnice S-JTSK 1151011.92; 502143.91
(geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)

Kód parcely 17126258
(předávací kód parcely dle registru RÚIAN)

Přesnost zaměření Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k mapě

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně / záplavy:

- Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 4 zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek: <https://zabivicos.intermap.cz/povodnove-mapy/licenční-podminky-sveteleport/>

Podklady pro porovnání - RD

Domy na prodej, obec Ratiboř a okolí 1 km

Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 925 m²Ratiboř, okres Vsetín Panorama
2 490 000 Kč

Realitka Green ® vám ve výhradním zastoupení majitele zprostředkuje prodej samostatně stojícího rodinného domu v obci Ratiboř, vzdálené 9 km od města Vsetín.

Nachází se v centru obce.

Celková plocha je 925 m², z toho je 157 m² zastavěná plocha a 768 m² zahrada.

Dům je v původním dobrém stavu, určen k rekonstrukci. Dům je nepodsklepen, odizolován. Stavba je z pálených cihel na kamenobetonových základech. Střecha taška pálená s možností rozšíření půdní vestavby.

Součástí je přístavba stodoly, kterou lze využít na přebudování garáže, popř. parkovacího stání.

IS: elektřina, kanalizace, plyn, studna společná pro více uživatelů, možnost napojení vody na veřejnou síť.

Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po

dobudání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti: obchod, škola, školka, pošta, lékař.

K dispozici ihned.

- Celková cena: **2 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **21033**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **240 m²**
- Plocha pozemku: **925 m²**
- Plocha zahrady: **768 m²**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **Silnice**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ne**
- Výtah: **ne**



Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 230 m² Hošťálková, okres Vsetín

2 200 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Hošťálková. Dům je dispozičně řešen jako dvougenerační, v přízemí se nachází 4+1, v patře 2+1 s možností dodělení dalších pokojů s půdních prostorů. Jedná se o dům v původní stavu ze započatou rekonstrukcí, okna původní, pouze v přízemí nové francouzské okno, nová dlažba, částečně omítky v pokojích. Elektrika původní, napojeno na vodovodní řád, kanalizace svedena do septiku, plynová přípojka navedena do domu. Součástí domu je velká terasa, garáž, technická místnost z které lze vybudovat druhou garáž. Dům se nachází v centru obce, na lukrativním místě, v dosahu veškerá občanská vybavenost. Výměra pozemku včetně zastavěné plochy je 338m². Zajišťujeme veškerou administraci v oblasti financování nemovitostí a to včetně kompletního servisu pro klienta v procesu čerpání hypotéky. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **2 200 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- ID zakázky: **0172**
- Aktualizace: **17.02.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **230 m²**
- Užitná plocha: **300 m²**
- Plocha pozemku: **230 m²**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

**Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 455 m² Ratiboř, okres Vsetín**

4 990 000 Kč

Hezký den ráda bych vám nabídla ke koupi rodinný dům 3+kk V Ratiboři u Vsetína. Celková plocha pozemku je 455 m².

Dům prošel kompletní rekonstrukcí, kdy z původního stavu zůstaly prakticky jen obvodové zdi. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem a nemovitost je částečně podsklepena.

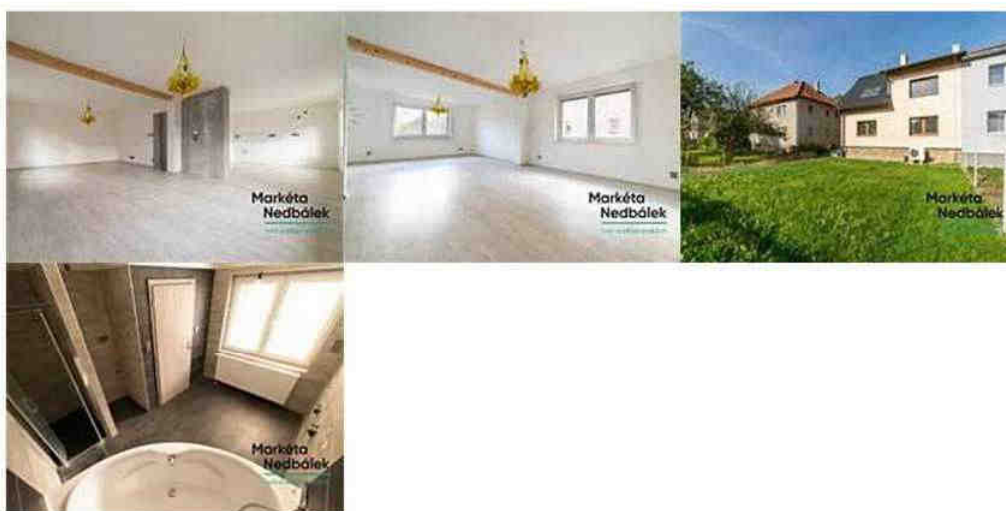
Velkou výhodou je perfektní dostupnost do centra města Vsetína. V docházkové vzdálenosti najdete obchod, restauraci, autobusovou zastávku.

Možnost zajištění výhodného financování.

Energetická náročnost budovy: G (nebyla sdělena vlastníkem nemovitostí).

V případě zájmu o další informace, nebo prohlídku mne neváhejte kontaktovat. Ráda vás nemovitostí osobně provedu.

- Celková cena: **4 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, včetně provize**
- ID zakázky: **22361**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Poloha domu: **Radový**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **180 m²**
- Plocha pozemku: **455 m²**
- Sklep: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**



Prodej rodinného domu 125 m², pozemek 392 m² Rokytnice, Vsetín - Rokytnice
(prodáno ze 3 250 000 Kč, 03/2021, CenovaMapa.cz)

Částečně zrekonstruovaný rodinný dům 5+1 s garáží, kůlnou a menší terasovitou zahradou, vhodný okamžitěmu bydlení. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a pokoj, který lze využít jako pracovnu, ve 2. NP najdeme dva podkrovní pokojíky. Vytápění na tuhá paliva příp. elektrokotlem, voda obecní, septik s možností připojení na kanalizaci, ohřev vody bojlerem. V blízkosti domu nejdeme zastávku autobusu, nákupní středisko, mateřskou i základní školu, mateřské centrum, dětská hřiště, restaurace, do centra 10 minut pěšky. K nastěhování od 1.2.2021.

- ID zakázky: **749583**
- Aktualizace: **25.11.2020**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **145 m²**
- Užitná plocha: **125 m²**
- Plocha podlahová: **125 m²**

- Plocha pozemku: **392 m²**
- Plocha zahrady: **262 m²**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické, Ústřední dálkové**
- Odpad: **Jímka**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**



Ratiboř, Vsetín

(prodáno za 1400 000 Kč, 11/2020, CenovaMapa.cz)

Prodej rodinného domu v obci Ratiboř. Jedná se o dům vhodný k rekonstrukci, kde je již nová střešní krytina a plastová okna v 1. podlaží. Jedná se o velmi pěkné, slunné místo. Je zde možnost připojení na obecní vodovod, plynovod. V domě je zapojena elektřina a vlastní studna, odpady řešeny jímkou. V podkroví je možnost vybudování dvou dalších pokojů.

Srovnatelná nemovitá věc

Název: RD 2

Lokalita: Ratiboř, Vsetín


Popis:
Prodej rodinného domu v obci Ratiboř. Jedná se o dům vhodný k rekonstrukci, kde je již nová střešní krytina a plastová okna v 1. podlaží. Jedná se o velmi pěkné, slunné místo. Je zde možnost připojení na obecní vodovod, plynovod. V domě je zapojena elektřina a vlastní studna, odpady řešeny jímkou. V podkroví je možnost vybudování dvou dalších pokojů.

Dispozice:

Obestavěný prostor:	0,00	m3
Zastavěná plocha:	0,00	m2
Plocha pozemku:	526	m2
Započítatelná plocha stavby:	140,00	m2
Základní jednotková cena:	9 643	Kč/m2
Upravená jednotková cena:	19 768	Kč/m2
Cena:	1 350 000	Kč

Úprava ceny

K	Název koeficientu	Popis	Hodnota
K1	Redukce pramene ceny	nabídka	1,00
K2	Lokalita	srovnatelná	1,00
K3	Velikost objektu	větší	1,00
K4	Provedení a vybavení	horší	1,00
K5	Celkový stav	horší, k rekonstrukci	1,00
K6	Vliv pozemku	větší	1,00
K7	Úvaha zpracovatele ocenění		1,00



Koeficienty vřadující předpokládaný cenový vztah srovnávací a oceňované nemovitosti věci. Je-li si kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je větší než 1, je-li se horší, je menší než 1.
Pozor, pro koeficient za velikost objektu zpravidla čím větší je objekt, tím nižší je jeho JC. Proto pro srovnatelné objekty je zpravidla koef. větší než 1.

Kateřinice, Vsetín
(prodáno 2 200 000 Kč, 01/2021, CenovaMapa.cz)

Rodinný dům 3+1 s velkým pozemkem.

Starší rodinný dům je určen k rozsáhlé rekonstrukci, či demolici. Dispoziční řešení domu nabízí tři pokoje, velkou kuchyni, kotelnu, zádveří a malý sklep. WC- splachovací, koupelna původní. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je na plynový kotel.

Na pozemku se nachází kůlna na dříví, včelín, sklep a mnoho ovocných stromů na zahradě za domem.

Obec Kateřinice se nachází v Hostýnských vrších u Vsetína v táhlém údolí potoka Kateřinky. Katastr obce, pokrytý asi z poloviny lesy výškově členitý.

V roce 2014 obec získala titul Vesnice roku.

V obci je dobrá občanská vybavenost.



Základní informace o porovnatelné nemovitosti

Adresa nemovitosti:

Užitná plocha: m²

Cena: CZK

Poznámka k ceně:

Cena ze dne:

Délka inzerce: dní

Vzdálenost od oceňované nemovitosti: m

Položka nemovitosti: °N °E **MAPPY.CZ**



Historie vývoje ceny

Datum	Cena	Měna
16.2.2021	2 700 000,00	CZK

Popis porovnatelné nemovitosti

Rodinný dům 3+1 s velkým pozemkem. Máte zájem si postavit rodinný dům, začít rekonstrukci, modernizaci, nebo hledáte prostor pro Váš investiční projekt a nebo chcete i hospodařit? Mám pro Vás nemovitost v obci Kateřinice s pozemkem o CP cca 8991m². Starší rodinný dům je určen k rozsáhlé rekonstrukci, či demolici. Dispoziční řešení domu nabízí tři pokoje, velkou kuchyni, kotelnu, zádveři a malý sklep. WC- splachovací, koupelna původní. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je na plynový kotel. Na pozemku se nachází kůlna na dříví, včelín, sklep a mnoho ovocných stromů na zahradě za domem. Obec Kateřinice se nachází v Hostýnských vrších u Vsetína v táhlém údolí potoka Kateřinky. Katastr obce, pokrytý asi z poloviny lesy výškově členitý. V roce 2014 obec získala titul Vesnice roku. V obci je dobrá občanská vybavenost. Doporučuji prohlídku domu a přilehlých pozemků osobně. Pro více informací volejte Martinu.

Parametry porovnatelné nemovitosti

Druh objektu:

Konstrukční charakteristika:

Stavebně technický stav:

Energetický štítek:

Vlastnictví:

Plocha pozemku: m²

Počet podlaží: Počet místností: Počet ložnic: Počet kuchyní:

Počet koupelen: Počet parkovacích míst: Počet garáží:

Plocha balkónu: m² Plocha lodžie: m² Plocha terasy: m² Plocha sklepa: m²

Plocha podkroví: m² Plocha zahrady: m² Plocha ostatní: m²

Další vlastnosti: Výtah Bezbariérový přístup Zařízeno



RD č.p. 175 s pozemky - cena zjištěná - výpočet

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: RD
 Adresa předmětu ocenění: Ratiboř 175, 756 21 Ratiboř
 LV: 26
 Kraj: Zlínský
 Okres: Vsetín
 Obec: Ratiboř
 Katastrální území: Ratiboř u Vsetína
 Počet obyvatel: 1 847
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 064,00 Kč/m²

Koefficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 451,00 \text{ Kč/m}^2$

3.2. Obsah

1. RD č.p. 175
2. Pozemky dle LV 26

4. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavba v podílovém spoluvlastnictví a pozemky pod stavbou vč. zahrady dvou vlastníků.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,683}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,744}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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 - vlivy, které ovlivňují cenu byly již zapracovány	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,690$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,751$$

1. RD č.p. 175

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 204,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	15,00 m ²
1.NP:	=	100,85 m ²
podkroví, krov:	=	88,36 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	15,00 m ²	2,10 m
1.NP:	100,85 m ²	2,96 m
podkroví, krov:	88,36 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(15,00)*(2,10)	=	31,50 m ³
1.NP:	5,23*13,07*2,83+3,24*3,11*2,35+26,52*3,0	=	296,69 m ³
podkroví, krov:	5,23*13,07*3,47/2	=	118,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	446,79 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	100,85 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	204,21 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,02

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,880 = \mathbf{0,933}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,683}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,204,- \text{ Kč/m}^3 * 0,933 = 1\,123,33 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 446,79 \text{ m}^3 * 1\,123,33 \text{ Kč/m}^3 * 0,683 * 1,010 = 346\,220,58 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 346 220,58 Kč

2. Pozemky dle LV 26

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,744}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - vlivy ovlivňující cenu pozemku jsou již zohledněny v dřívějších koeficientech	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,744 * 1,000 * 1,010 = 0,751$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	451,-	0,751		338,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 609	122	338,70	41 321,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2294/1	249	338,70	84 336,30
Stavební pozemky - celkem			371		125 657,70

Pozemky dle LV 26 - zjištěná cena celkem = 125 657,70 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. RD | 346 220,60 Kč |
| 2. Pozemky dle LV 26 | 125 657,70 Kč |

Výsledná cena - celkem: 471 878,30 Kč

Úprava spoluvlastnickým podílem: 1 / 2 : 235 939,15 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 235 940,- Kč

slovy: Čtyřístasedmdesátjedenatisícosmsetosmdesát Kč