

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 783-9/2021

Ocenění nemovitosti – spoluvlastnického podílu ½ na rod. domě č.p. 582, stojícího na pozemcích č.parc. St. 1283 a St. 1293 vše k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř, okres Vsetín.



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: 21 stran posudku, 37 stran příloh, celkem 58 stran

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

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadaná zadavatelem :

Úkolem znalce je podle objednávky ze dne 19.3.2021 stanovení hodnoty nemovitosti pro účely dobrovolné dražby – spoluvlastnický podíl ½ na rod. domě č.p. 582, stojícího na pozemcích č.parc. St. 1283 a St. 1293, vedeného na LV č. 1660 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř, okres Vsetín.

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 obliby. (§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 1660 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř k datu 23.5.2021
- Snímek z katastrální mapy z náhledu do katastru nemovitostí
- 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. 1660:

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, ident. 805105/5881, podíl ½,

Znalecká a poradenská kancelář s.r.o., Karmelitská 379/18, Malá Strana, 11800 Praha 1, ident. 28478134, podíl ½.

Adresa majetku:

Ratiboř č.p. 582, PSČ 75621.

GPS: 49.3678992N, 17.9082481E

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
Časové koeficienty:	ÚRS

Místní šetření:

Místní šetření proběhlo dne 29.9.2020 za účasti spoluvlastníka – paní Martiny Fojtíkové.

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).

Rodinný dům č.p. 582 se nachází SZ od centra obce v lokalitě starších rodinných domů mezi hlavní průjezdní obecní komunikací a potokem Ratibořka. Od centra obce je vzdálen asi 500 m. 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.4 (zdroj Intermap).

Pozemky:

Stavba rodinného domu není součástí pozemků č.parc. St. 1283 a St. 1293 k.ú. Ratiboř, na kterých stojí. Každý z pozemků je ve výlučném vlastnictví vždy jednoho ze spoluvlastníků rodinného domu.

Pozemky nejsou předmětem ocenění.

Vlastnické vztahy:

Vlastní stavba RD č.p. 582 je v podílovém spoluvlastnictví paní Martiny Fojtíkové (dále MF) a Znalecké a poradenské kanceláře s.r.o. (dále ZAPK), z nich každý vlastní ideální 1/2 (LV 1660).

Dům stojí na dvou pozemcích a je obklopen zahradou také na dvou pozemcích. Parcela č. St. 1293 a přilehlý pozemek zahrady č.parc. 3519/55 jsou ve výhradním vlastnictví MF (LV 1530) a parcela č. St. 1283 a přilehlý pozemek zahrady č.parc. 2294/14 jsou ve výhradním vlastnictví ZAPK (LV 1659).

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

Rodinný dům:

Rodinný dům (RD) č.p. 582 (LV 1660) je volně stojící stavba na pozemcích č.parc. St. 1283 a St. 1293 (LV 1530 a 1659) k.ú. Ratiboř a je obklopen zahradou na pozemcích č.parc. 3519/55 a 2294/14 (LV 1530 a 1659) k.ú. Ratiboř se společným oplocením. Dům je napojen na přípojku elektřiny, obecní vodovod, kanalizaci a plynovod. Přístup je z asfaltové obecní komunikace přes pozemky zahrady. Na SZ straně domu je přízemní stavba skladu (původně garáž), která není s domem propojena a spolu s prostorem před ní - JV roh pozemku RD, má s domem společné zastřešení. Volná plocha před skladem tvoří krytou, částečně oplocenou terasu, ze které je vstup do domu a také vraty do skladu (jako garáž jej již nelze využít). Parkování je zajištěno na obecním pozemku č.parc. 2294/15 mezi komunikací a zahradou domu.

Dům stojí jen několik metrů od břehu potoka Ratibořka, ale výškově cca 1 m nad úroveň jeho hladiny.

RD je přibližně obdélníkového půdorysu zděný, nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží a podkroví a je využíván k rodinnému bydlení s jedním bytem 4+1.

Dispozice:

1.NP: předsíň, chodba, schodiště, obývací pokoj, kuchyňský kout, koupelna+WC, ložnice, sklad

2.NP (podkroví): chodba, 2 pokoje, koupelna+WC.

Zastavěná plocha 1.NP: 105,0 m²

Započítatelná užitná plocha: 109,14 m² (změřena při prohlídce nemovitosti)

Konstrukce a vybavení:

Nosné konstrukce zděné z cihel Porotherm, stropy rovné nespalné, v podkroví SDK podhledy, střecha sedlová, střešní krytina betonové tašky Bramac, klempířské prvky pozink. plechu. Fasáda zateplená s omítkou. Vnitřní úprava vápenné štukové omítky, v koupelně, WC a v kuchyni jsou keramické obklady. Dveře jsou dřevěné náplňové plné, ocelové zárubně. Okna plastová s dvojsklem. Na podlahách obytných místností korek, v ostatních místnostech keramická dlažba. Schodiště žb. monolitické s dřevěným obkladem stupňů. Vytápění je teplovzdušné krbem z obývacího pokoje, v koupelně v přízemí je vytápění podlahové. Ohřev TUV el. bojler. je vana, umyvadlo, WC je samostatné. V kuchyni je vybavená kuch. linka s el. sporákem se sklokeramickou deskou, myčkou nádobí a digestoří. Ostatní vybavení: digestoř, anténní rozvody pod omítkou.

Příslušenství:

Příslušenstvím domu jsou přípojky elektřiny, vody, kanalizace, plynu.

Stavebně technický stav:

RD byl stavebně dokončen v r. 2011 (výstavba od r. 2005). Stavebně technický stav domu je dobrý, bez viditelných závad, s dobrou údržbou.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

- zástavní právo smluvní na spoluvlastnický podíl 1/2 ve prospěch HL Investment Solutions s.r.o.,
- zástavní právo na spoluvlastnický podíl 1/2 z rozhodnutí správního orgánu.
- zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,
- rozhodnutí o úpadku

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

Vhodnost využití:

Oceňovaná nemovitost je v podílovém spoluvlastnictví a to negativně ovlivňuje hodnotu oceňovaného podílu.

Jedná se rodinný dům s jedním bytem a přilehlou zahradou a toto jeho využití, jako jeden celek, se jeví jako nejvhodnější.

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 rodinného domu č.p. 582, obec Ratiboř, okres Vsetín - tržní hodnota.

M.2. Hodnota 1/2 rodinného domu č.p. 582, obec Ratiboř, okres Vsetín - cena zjištěná.

M.1. HODNOTA 1/2 RD Č.P. 582, OBEC RATIBOŘ - TRŽNÍ HODNOTA

Předmětem ocenění je určení tržní hodnoty ideálního podílu 1/2 stavby rodinného domu č.p. 582, tak jak je veden na LV 1660 k.ú. Ratiboř, obec Ratiboř.

Pro stanovení tržní ceny byly zvoleny následující kroky:



- 1) stanovení tržní hodnoty nemovitosti - jako celku, tj. s pozemky, bez vlivu rozdílného vlastnictví stavby a pozemků
- 2) zjištění tržního nájemného za srovnatelné nemovitosti
- 3) zjištění tržní ceny stavebních pozemků v daném regionu
- 4) ocenění výnosovou metodou


jsou napojeny na obecní vodovod, kanalizaci a rozvody elektřiny. Jsou přístupné ze zpevněné obecní komunikace.

1) Porovnávací hodnota

- z realitních nabídek




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							Foto
	m^2	m^2		Kč	Kč/ m^2	K_c	Kč/ m^2
Ratiboř, okres Vsetín	240,00	925		2 490 000	10 375	1,83	18 986
<p>RD 1, Samostatně stojící rodinný dům v obci Ratiboř, vzdálené 9 km od města Vsetín. Nachází se v centru obce.</p> <p>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.</p> <p>IS: elektřina, kanalizace, plyn, studna společná pro více uživatelů, možnost napojení vody na veřejnou síť.</p> <p>Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti: obchod, škola, školka, pošta, lékař.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,30; Celkový stav - k rekonstrukci - koeficient 1,30; Vliv pozemku - velký pozemek - koeficient 0,95;</p>							
Hošťálková, okres Vsetín	300,00	230	4+1, 2+1	2 200 000	7 333	3,00	21 999
<p>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 půdními prostory. Jedná se o dům v původní stavu ze započatou rekonstrukcí, okna původní, pouze v přízemí nové francouzské okno, nová dlažba, částečně omítky v pokojích. Elektřina 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</p>							

plochy je 338 m ² .							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,95; Lokalita - sousední menší obec - koeficient 1,05; Velikost objektu - větší - koeficient 1,30; Provedení a vybavení - započatá rekonstrukce - koeficient 1,45; Celkový stav - horší - koeficient 1,45; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,10;							
Ratiboř, Vsetín	180,00	455		4 990 000	27 722	0,90	24 950
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 1,10; Provedení a vybavení - nové, ale bez kuchyně - koeficient 0,95; Celkový stav - RD řadový krajní, nový - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,95;							

- realizované prodeje

zdroj CenovaMapa.cz (kupní smlouvy v KN)

Rokytnice-Vsetín	125,00	392	5+1	3 250 000	26 000	0,95	24 700
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 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.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodáno 10/2020 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší - část Vsetína - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - po rekonstrukci - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,95;							
Ratiboř, Vsetín	96,00	526		1 400 000	14 583	1,51	22 020
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 elektřina 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 0,99; Provedení a vybavení - horší, k rekonstrukci - koeficient 1,30; Celkový stav - k rekonstrukci - koeficient 1,30; Vliv pozemku - větší pozemek - koeficient 0,90;							
Kateřinice Vsetín	75,00	8 991		2 700 000	36 000	0,65	23 400
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, 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.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodáno v 03/2021 - koeficient 1,00; Lokalita - sousední obec - koeficient 1,00; Velikost objektu - menší - koeficient 0,96; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,30; Celkový stav - k rek.nebo demolici - koeficient 1,30; Vliv pozemku - veliký pozemek - koeficient 0,40;							

Variační koeficient před úpravami:	50,52 %	Variační koeficient po úpravách:	8,13 %
Započítatelná plocha	109,14 m ²		
Minimální jednotková cena:	18 986 Kč/m ²	Minimální cena:	2 072 132 Kč
Průměrná jednotková cena:	22 676 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 474 859 Kč
Maximální jednotková cena:	24 950 Kč/m ²	Maximální cena:	2 723 043 Kč
Stanovená jednotková cena:	22 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 477 478 Kč

Silné stránky nemovitosti:

- nový dům (10 let) s dobrým technickým stavem,
- přípojky všech IS,
- dobrá občanská vybavenost,
- dobrá dostupnost do většího města.

Slabé stránky nemovitosti:

- dům i pozemky na nichž stojí jsou v podílovém spoluvlastnictví,
- poloha těsně u potoka - záplavová zóna č.4,
- zatížení zástavními právy k zajištění pohledávek a exekučním příkazem k prodeji.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti zjištěná porovnáním nabídkových i realizovaných cen srovnatelných nemovitostí činí po zaokrouhlení **cca 2 500 tis. Kč.**

2) Zjištění tržního nájemného za srovnatelné nemovitosti:

č.p. 582 Ratiboř		109,14 m ²		
Domy k pronájmu Zlínský kraj a 10km od okresu Vsetín		užitná plocha RD	pozemek	nájemné
lokality	m ²	m ²	Kč/měs	Kč/m ² /rok
Valašské Meziříčí - Lhota, okres Vsetín	148	1640	16 000	1 297
Bratří Sousedíků, Zlín	66	200	12 000	2 182
Ostrata, okres Zlín	180	290	12 000	800
Jandovo stromořadí, Frenštát pod Radhoštěm	200	946	29 000	1 740
Nivy II, Zlín	250	831	26 000	1 248
Kopřivnice, okres Nový Jičín	94	1000	20 000	2 553
Lešetín I, Zlín	170	500	18 000	1 271
Příčná, Zlín	84	265	17 500	2 500
Košickářská, Rožnov pod Radhoštěm	132	250	20 500	1 864
Hřbitovní, Valašské Meziříčí	340	478	20 000	706
Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	70	300	10 500	1 800
	158	609	průměr medián	1 633 <u>1 740</u>

Nález srovnatelného nájemného po korekci o nesrovnatelné zastavěné a užitné plochy:

Domy k pronájmu Zlínský kraj a 10km od okresu Vsetín		užitná plocha RD	pozemek	nájemné
lokality	m ²	m ²	Kč/měs	Kč/m ² /rok
Bratří Sousedíků, Zlín	66	200	12 000	2 182
Ostrata, okres Zlín	180	290	12 000	800
Příčná, Zlín	84	265	17 500	2 500
Košickářská, Rožnov pod Radhoštěm	132	250	20 500	1 864
Uherský Brod, okres Uherské Hradiště	70	300	10 500	1 800
	106	261	průměr medián	1 829 <u>1 864</u>

Tržní nájemné podle srovnatelných nemovitostí činí 1 864 Kč/m²/měs. Tj. při užitné ploše 109,14 m² oceňované nemovitosti nájemné: **16.953Kč/měsíc**

3) Zjištění tržní ceny stavebních pozemků v daném regionu:

Stavební parcely na prodej Zlínský kraj,

(autobusová zastávka, pošta, základní škola, malý obchod s potravinami, restaurace, hospoda do vzdálenosti 1 km)

Plocha pozemku do 800 m²

lokality	m²	Kč	Kč/m²
Kroměříž	318	495 000	1 557
Nový Hrozenkov	778	2 400 000	3 085
Novoveská, Kunovice	285	530 000	1 860
Březolupy, o.Uherské Hradiště	148	165 000	1 115
Hluk, o.Uherské Hradiště	261	649 000	2 487
Vsetín	747	899 000	1 203
Zlín-Louky	583	2 250 000	3 859
Spytihněv, o.Zlín	186	465 000	2 500
		průměr	<u>2 208</u>

Tržní cena srovnatelné stavební parcely v regionu v průměru činí 2.208 Kč/m².

4) Ocenění výnosovou metodou

Pro analýzu hodnot nemovitosti - odděleně pro hodnotu stavby a pro hodnotu pozemku (zastavěných touto stavbou) **bude aplikována metoda výpočtu VHN** (výnosová hodnota nemovitosti viz dále v textu), a to tak, že do výpočtu jako vstupní parametry budou dosazeny tržně zjištěné hodnoty srovnatelného nájemného za nemovitost. Kapitalizační míra pro výnosovou hodnotu (r , přesněji výnosová míra nemovitosti VMN) a tempo růstu relevantního trhu (g) budou iteračně dosazeny tak, aby se VMN přibližně rovnala zjištěné tržní hodnotě srovnatelných nemovitostí. **Výsledkem bude rozdělení VHN na hodnotu připadající na zastavěné pozemky a hodnotu připadající na stavbu realizovanou na těchto pozemcích.**

Postup výpočtu VHN

Publikováno: ŠANTRŮČEK Jaroslav, Metoda 2D-CF a její využití pro podnikovou ekonomii; časopis Oceňování 3/2015, Vysoká škola ekonomická v Praze, 2015.

Stručný popis postupu výpočtu

Pro první krok výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti (VHN, též VH_{nem}) je nezbytné rozdělit celkové pozemky zahrnuté pod celkovou VHN na pozemky zastavěné stavbou a pozemky ostatní (což jsou převážně zpevněné plochy a komunikace v areálu).

Dále je třeba zavést zjednodušující předpoklad^{*)}, že hodnota rezidua stavby na konci ekonomické životnosti bude pro jednoduchost nulová (tento předpoklad bude upřesněn v následném kroku).

- základem pro výpočet VHN je zjistit **čistý výnos připadající na zastavěný pozemek** $\check{C}Z_{poz}$, který lze zjistit z VH_{nem} , resp. ze složky HP (hodnota pozemku + rezidua stavby).
- závislost VH_{nem} na HP vyjádřit jako funkci $VH_{nem} = f(HP)$, kdy f je výslednicí r (VMN) a n (ekon. životnost nemovitosti) a najít její řešení → je provedeno iteračním postupem z relativních vstupních hodnot $\check{C}Z_{nem}$ pro určité r a n .
- Určit výnosovou hodnotu nemovitosti na dobu určitou s terminální fází odhadu hodnoty rezidua stavby výpočtem pomocí zásobitele z upraveného $\check{C}Z_{poz}$.

Vstupní parametry výnosové analýzy:

Zastavěná plocha 1.NP: 105 m²

Celková užitná plocha: 109,14 m²

Tržní nájemné podle srovnatelných nemovitostí činí 1 864 Kč/m²/měs., tj. **16.953Kč/měsíc**

Tržní hodnota oceňované nemovitosti zjištěná porovnáním nabídkových cen srovnatelných nemovitostí činí **cca 2 500 tis. Kč**, **tržní jednotková cena stavební parcely** na relevantním trhu (na rozdíl od zastavěného pozemku tamtéž) činí 2 208 Kč/m².

- Doplňující **roční nákladové parametry** nemovitosti: Daň z nemovitosti: 1000 Kč, pojištění stavby: 4000 Kč, opravy a údržba (roční) 15000 Kč, ostatní náklady vč. správy: 6000 Kč.
- Odhad ekonomicko-morální životnosti nemovitosti pro srovnatelný RD cca 30 let z toho stáří oceňovaného RD je 10 let, z toho zůstatková životnost stavby RD je cca 20 let.

Diagram pro postup výpočtu:
<u>Vstupní hodnoty:</u>
Příjmy = Hrubý výnos => T
Náklady na zajištění (T) => N
Čistý zisk z nemovitosti po dobu (n)
ČZ = T – N
VMN = r
g ... tempo růstu ČZ
n ... ekon. životnost nemovitosti
relativní $\check{C}Z' = (T-N) / T$ v %T
r pro použitý výpočet zásobitelem představuje náklady vlastního kapitálu pro konkrétní nemovitost odvozené modelem CAPM a porovnáním s Prime yields
<u>iterační řešení W</u>
W ... ČZ' snížený o amortizaci stavby
výpočet PRN = podíl VH (pozemku+rez.stavby) k VHnem
výpočet PHR = podíl hodnoty rezidua stavby k HP
PPN = podíl samotné hodnoty zastav. pozemku (Hpoz) k VHnem
<u>iterační řešení HP</u>
výpočet souč. hodn. sh HP
výpočet VHnem = ČZ . Z + sh HP
výpočet HP = PRN . VHnem
výpočet Hpoz = HP . (1-PHR) tj. samostat. hodnota zastav. pozemku
výpočet zásobitele ... Z
výpočet ČVpoz ... čistý výnos připadající na zastavěný pozemek
výpočet zásobitele Z2 pro PS (Zps = Z2)

Krok 1). Pomocný výpočet VH nemovitosti po dobu životnosti n zásobitelem Z při inkasovaném ČV_{nem} bez rezidua nemovitosti *):

$$VH_{nem*}) = \check{C}Z_n \cdot Z$$

Krok 2). Pomocný výpočet současné hodnoty HP jako „spouštěče“ doby (n v roce k), od kdy začne hodnota rezidua nem. působit na výsledek

$$\text{souč. hodn. HP} = shHP = HP / (1 + r)^{n=k}$$

Krok 3). Výnosová hodnota celé nemovitosti

$$VH_{nem} = VH_{nem*}) + \text{souč. hodn. HP}$$

Krok 4). Výpočtem určíme hodnotu PRN vypočteme HP

$$HP = VH_{nem} \cdot PRN$$

Krok 5). Iteračně propojíme výsledek kroku 4). s krokem 2).

Získáme tak vstupní hodnotu HP pro výpočet kroku 2).

Krok 6). Vypočteme hodnotu zastavěného pozemku

$$H_{poz} = HP \cdot (1 - PHR)$$

Krok 7). Vypočteme část ČV připadající na zastavěný pozemek, kterou jako ČV_{poz} dosadíme do vztahu 4).

$$\check{C}V_{poz} = (H_{poz} - shHP) / Z$$

Krok 8). K VH pro stavbu a zastavěný pozemek připočteme tržní hodnotu ostatních (nezastavěných) pozemků, výsledkem bude VHN jako tržní hodnota celého areálu.

Vstupní parametry výpočtu

Dosažitelné inkaso nájemného z:	počet měs.	odkaz	Σ Kč/měs.	celkem	Σ výnos v Kč/rok
nemovitost (stavby+pozemky) celk.	12	Viz vstupní parametry	16 953	celkem	203 437
pozemky ostatní ve funkčním celku	0	0	291 018		0
Hrubý výnos za rok celkem (viz tabulka nájemné)			T'	za stavby + zast. pozemky =	203 437
odborný odhad možné ztráty z příjmu				Odhad 1 – 3 % z T'	Ztráta proto uvažována 2%
Hv = hrubý inkasovatelný výnos za rok za nemovitou věc jako stavba + zastavěné pozemky					199 368
Souhrn nákladů nutných k dosažení výnosu:					pozemky zastavěné v m ² = 105
náklady spojené s obhospodařováním nemovité věci (areálu) je možno zvolit jako relativní odhad nebo absolutní částky					
Použít pouze buď:	relativní odhad			nebo:	absolutní částky v Kč
* Daň z nemovitosti:				odhad	1 000
* Pojištění stavby:	0,00				4 000
* Opravy a údržba (roční ∅)	0,64	% z VHstavby		odhad	15 000
* Náklady na správu:	3,00	% z T		Odhad	6 000
Součet					26 000
Obhospodařovací náklady celkem za rok (viz tab. náklady)				Σ ON = N =	26 000
ČZ celku = Hv - Σ ON					
=	čistý výnos	(zisk) v Kč		ČZ (=ČV) =	173 368

Pokračování výpočtu VHN:

<p>poměr (T - N) / T = ČZ' / Hv</p> <p>ČZ / Hv (T) = 86,96%</p>

Základní vzorec pro výnosovou hodnotu nemovitosti (VHN) s časově omezenou rentou pro rostoucí časové řady (výpočet tzv. zásobitelem), HP je hodnota rezidua stavby + pozemek na konci období $n = k$ s dosažitelným konstantním ČV, ostatní vstupní parametry viz výše:

$$VHN = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+r}\right)^n}{r-g} \times \check{C}V + HP$$

Vstupní parametry výpočtu - pokračování

ČV	čistý výnos z nemovitosti	Tis. Kč/rok	173,4
r	výnosová míra nemovitosti VMN <u>iteračně</u>	% p.a.	6,0%
g	tempo růstu trvalého výnosu, <u>iteračně</u>	% p.a.	2,0%
n	zůstatková doba ekonom. životnosti nemovitosti	roků	20
W =	81,37%		
PRN =	23,48%		
PHR =	18,63%		
PPN =	19,10%		

Komentář ke vstupním parametrům výpočtu:

Výnosová míra nemovitosti VMN (pozemek se stavbou) odhad VMN = r = 6,0 % p.a., tempo růstu výnosů na relevantním trhu odhad $g = 2,0\%$ – obě hodnoty byly dosazeny tak, aby se VHM = 2 510 tis. Kč rovnala přibližně tržní hodnotě srovnatelné nemovitosti (tj. TH = 2 500 tis. Kč) a zároveň musejí hodnoty VMN a g odpovídat v místě a čase obvyklým parametrům na relevantním trhu, tj. lokální trh nájemního rezidenčního bydlení ve Vsetínském regionu.

Kapitalizační míra / náklady vlastního kapitálu upravené

Pro výše uvedený vzorec zásobitele - vzorec pro výnosovou hodnotu nemovitosti (VHN) s časově omezenou rentou pro rostoucí časové řady jsou za parametr **r** dosazeny náklady vlastního kapitálu (Nvk). Náklady vlastního kapitálu byly odhadnuty modelem CAPM pro Rf dle výnosnosti st. dluhopisů ČR z databáze ARAD, z informací www.damodaran.cz byly zjištěny z ledna 2021 data: Eurobeta nezadlužené pro Real Estate (Operations & Services), riziková prémie kapitálového trhu USA a riziková prémie pro ČR. Dále byla provedena korekce Nvk jako přírážka **K1** na horší atraktivitu regionu Vsetínsko oproti průměru regionů v ČR, odhad $K1 = +1,75 \text{ proc.b.}$ (K1 by neměla překročit celkem 2 procentní body, přičemž 0 proc.b. je pro Prahu a okolí) a dále přírážka **K2** za zhoršenou likviditu dané lokality oproti lokalitě s nejvyšší likviditou na daném regionálním nemovitostním trhu (tzn. lokalita Vsetín centrum). Pro oceňovanou lokalitu Ratiboř tj. do 10 km od Vsetína, což je již méně atraktivní místo, by přírážka K2 neměla převyšovat 2 procentní body (z celkem 3 proc.b. z toho +1 za okraj města, +2 do 10 km od města, +3 spíše okraj okresu). Další specifické negativní cenové vlivy oceňovaného RD nebyly v daném případě uvažovány. Protože $r = Nvk - g$, je iteračně odhadováno tempo růstu trvalého výnosu $g = 2,0\%$.

Rf (ČR) %bodů: ARAD 10 letý za 3/2021	EuroBeta (nezadlužené) oborové korig.for Cash	zdroj: www. Damodaran leden 2021 Real Estate (Operations & Services)	RPKT (USA) %b. leden 2021	RPZ - Riziková prémie země %b.- ČR leden 2021	přírážka za zhoršenou likviditu dané lokality oproti lokalitě s nejvyšší likviditou na reg.nem.trhu = K1+ K2
1,96	0,36	index	4,72	0,59	1,75 + 2,0
	Nvk =	$Rf + \text{Beta}_{\text{nezdl.}} \cdot (\text{RPKT}) + \text{RPZ} + K$			
	Nvk =	8,0 %	$g = 2,0\%$	$Nvk - g =$	r' = 6,0 %

Kapitalizační míra kalkulovaná jako Náklady vlastního kapitálu snížené o g pro danou lokalitu a druh nemovitosti byla vypočtena na: **r = 6,0 % oproti iteračnímu odhadu r = 6,0%**, což je rovnost obou hodnot r a odůvodňuje tak obvyklost volby tohoto parametru.

Výpočet - pokračování

Výn. hodn celku VH*) = ČZ . Z1 =		2326 tis. Kč	Z1 = VH*) / ČZ =	13,417
HP =	PRN . VHnem =		589	tis. Kč
současná hodnota HP =	HP / (1+ r)^n =		184	tis. Kč
	Výn.hodn.celku VH*) + HP/(1+r)^n => VHnem =		2 510	tis. Kč
Hpoz (zastavěného st.) =	HP . (1-PHR)		479	tis. Kč
H rezidua stavby =	HP . (PHR) = Hsk =		110	tis. Kč
čistý výnos připadající na zastavěné pozemky v areálu		ČV poz =	22,041	tis. Kč / rok

Výsledek výnosového ocenění

Výsledné hodnoty nemovité věci v tis. Kč	
Σ VH nemovité věci vč. zastavěných pozemků (tj. 105 m2):	2 510
Z toho: pozemky zastavěné stavbami (absolutní hodn.)	479
Pozemky zastavěné stavbami (souč.hodn.) k datu ocenění za 105 m2	184
což představuje jednotkovou cenu <u>zastavěného pozemků</u> v Kč/m2	1 750
srovnatelná tržní hodnota stavební parcely v Kč/m2	2 208
Stavba RD k datu ocenění	2 326
Z toho podíl 1/2 na hodnotě stavby:	1 163

Podíl 1/2 na hodnotě stavby RD č.p. 582, obec Ratiboř, okres Vsetín, dle LV 1660 k datu ocenění činí pro každého ze spoluvlastníků: **1 163 000 Kč.**

Tržní hodnota podílu 1/2 na č.p. 582:	1 163 000 Kč
Báze vyvolávací ceny: bývá obvykle 70% ze stanovené tržní hodnoty:	814 000 Kč

M.2. HODNOTA 1/2 RD Č.P. 582, 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:

720 380,- 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. Tržní hodnota je určena na základě metody porovnávací a výnosové, které zohledňují faktický potenciál místa, stávající stavby a vlastnických vztahů.

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

Přesnost závěru znaleckého posudku mohou snižovat skutečnosti, které nebylo možné ověřit - údaje z realitní inzerce.

Báze hodnoty - porovnání	
Tržní hodnota spoluvl.podílu 1/2 RD - §2, odst. 4 zákona	1 163 000 Kč
Cena zjištěná spoluvl.podílu 1/2 RD - §2, odst. 7 zákona	720 380 Kč
Rozdíl hodnot	442 620 Kč

Jak z uvedených hodnot vyplývá, cena zjištěná dle platného cenového předpisu je nižší cca o 32% 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 bohem nemovitostí pro rodinné 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 jednotlivých bází 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 :

- a) Zdrojem dat byly vybrány realitní nabídky z www.sreality.cz a z Valuo.cz.
- b) Byly zvoleny odpovídající parametry pro porovnání vybraných nemovitostí.

- c) Na základě výše uvedených údajů bylo provedeno porovnání vybraných parametrů
- d) Na základě provedeného porovnání byla stanovena tržní hodnota
- e) Takto provedený výsledek (tržní hodnota) je následně interpretován a porovnán s cenou zjištěnou určenou v druhé části znaleckého posudku.

Ve 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 staveb 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.

6. ZÁVĚR

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovení tržní hodnoty podílu 1/2 nemovité věci - RD č.p. 582, v obci Ratiboř, okres Vsetín, dle LV 1660 k.ú. Ratiboř u Vsetína, 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 :

814.000,- Kč

Slovy: Osmsetčtrnácttisíc 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 :

720.380,- Kč

Slovy: Sedmsetdvacettisícťřistaosmdesát korun českých

Poznámka :

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

7. 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 části 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 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 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. (zákon o oceňování majetku č. 151/1999 Sb.)

VĚCNÁ HODNOTA - (dle právního názvosloví "časová cena" věci), je reprodukční cena věci, snižená 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 opotřebením, 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 opotřebením 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 opotřebením a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebením 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 měsíci 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 popsanych 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 nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu, a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

8. PŘÍLOHY

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1660 ze dne 23.5.2021
- 2) Snímek mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína
- 3) Fotodokumentace RD č.p. 582
- 4) Mapa lokality
- 5) Povodňová mapa ze serveru Intermap
- 6) Podklady pro porovnání - RD
- 7) Podklady pro porovnání - stavební pozemky
- 8) Podklady pro porovnání - RD k pronájmu
- 9) RD č.p. 582 - cena zjištěná - výpočet

Osoby, které se podílely na zpracování znaleckého posudku:

RNDr. Irena Šajnová

Ing. Michal Dohanyos

Mgr. Ing. Jaroslav Šantrůček, LL.M.

Kontaktní údaje:

tel.: 603 415 510

email: info@mbm-hopet.cz

Údaj o sjednané odměně:

Znalečné je sjednáno smluvní odměnou.

9. 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: **783-9/2021** 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.

10. PŘÍLOHY

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1660 ze dne 23.5.2021
- 2) Snímek mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína
- 3) Fotodokumentace RD č.p. 582
- 4) Mapa lokality
- 5) Povodňová mapa ze serveru Intermap
- 6) Podklady pro porovnání - RD
- 7) Podklady pro porovnání - stavební pozemky
- 8) Podklady pro porovnání - RD k pronájmu
- 9) RD č.p. 582 - cena zjištěná - výpočet

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2021 14:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544787 Ratiboř
 Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína List vlastnictví: 1660
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř	805105/5881	1/2
Znalecká a poradenská kancelář s.r.o., Karmelitská 379/18, Malá Strana, 11800 Praha 1	28478134	1/2

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Ratiboř, č.p. 582	rod.dům	St. 1283, LV 1659 St. 1293, LV 1530
-------------------	---------	--

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 Zástavní právo smluvní

na spoluvlastnický podíl 1/2

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o hypotečním úvěru ve výši 1.000.000,-Kč a příslušenství na dobu existence zajišťované pohledávky

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
 Stavba: Ratiboř, č.p. 582

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

V-105/2012-810

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 13.06.2018.

V-2205/2018-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

na spoluvlastnický podíl 1/2

k zajištění pohledávky:

- existující dle smlouvy o revolvingovém úvěru až do výše 30.000.000,- Kč
- budoucí dluhy do celkové maximální výše 60.000.000,- Kč vznikající do 31.10.2031

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Povinnost k

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

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem reg.č. 0260/2017.11y ze dne 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2018 12:37:36. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Vsetín

V-3029/2018-810

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 14:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544787 Ratiboř
 Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína List vlastnictví: 1660
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k 10.07.2018 12:37

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 na spoluvlastnický podíl 1/2
 k zajištění pohledávky ve výši 27.034,- Kč dlužník: Fojtíková Martina, r.č. 805105/5881
 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
 Stavba: Ratiboř, č.p. 582
 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47012-220/8030/08.02.2019-00350/MJ-1 ze dne
 08.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2019 16:18:22. Zápis proveden
 dne 05.03.2019.

V-554/2019-810

Pořadí k 08.02.2019 16:18

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
 povinný: Fojtíková Martina, r. č. 805105/5881
 Povinnost k
 Stavba: Ratiboř, č.p. 582
 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
 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

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 14:35:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544787 Ratiboř
Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína List vlastnictví: 1660
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 03.06.2019; uloženo na prac. Vsetín

Z-2526/2019-810

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

Stavba: Ratiboř, č.p. 582

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

Povinnost k

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

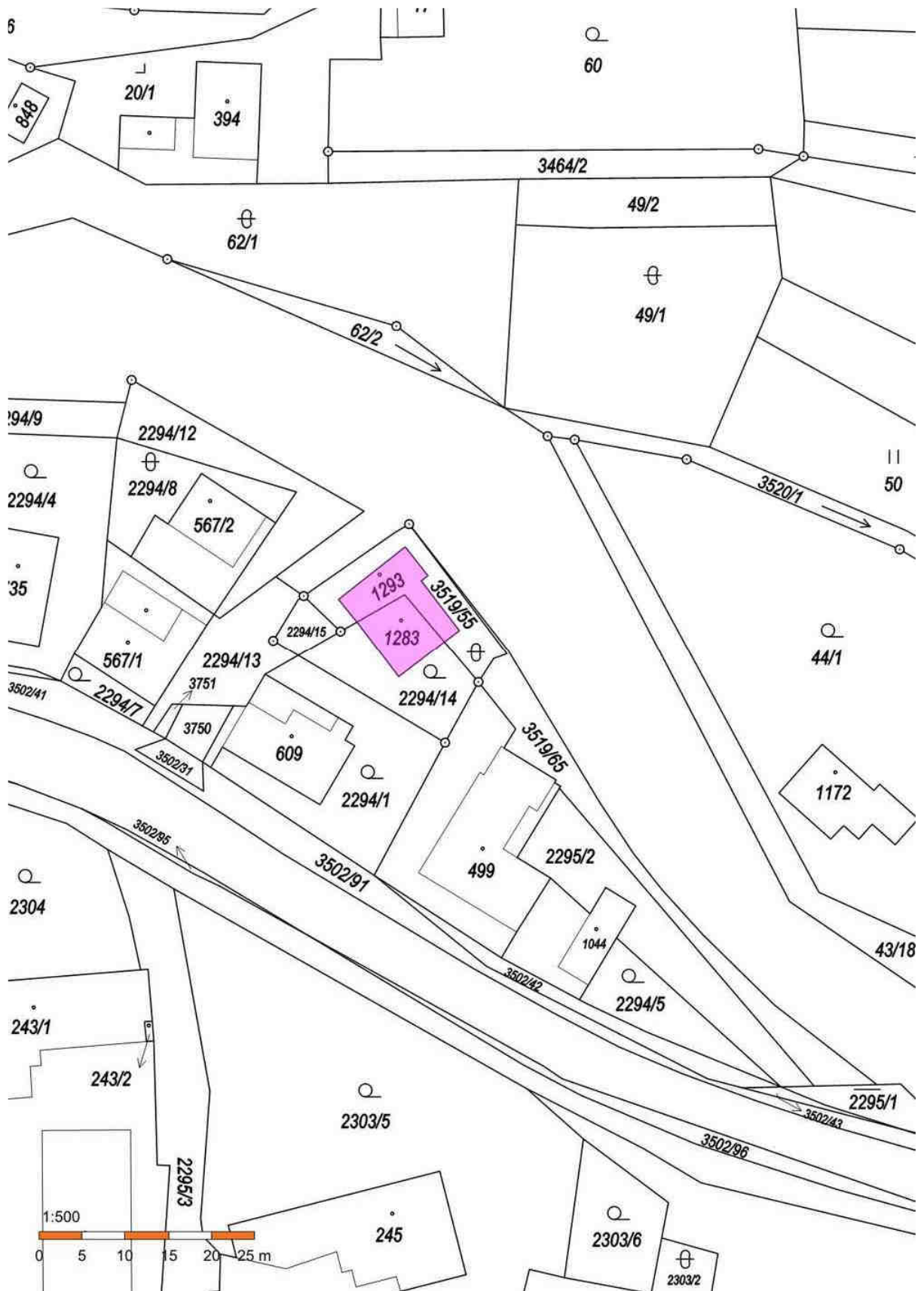
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 02.03.2011.

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

Snímek mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína

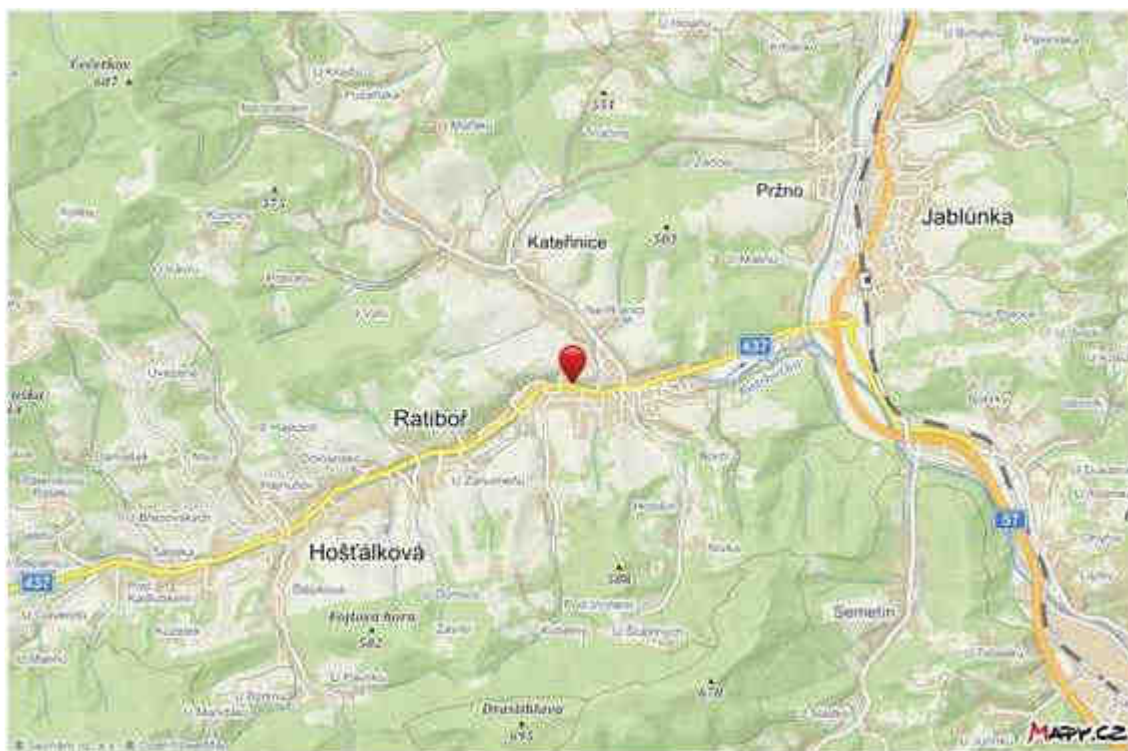
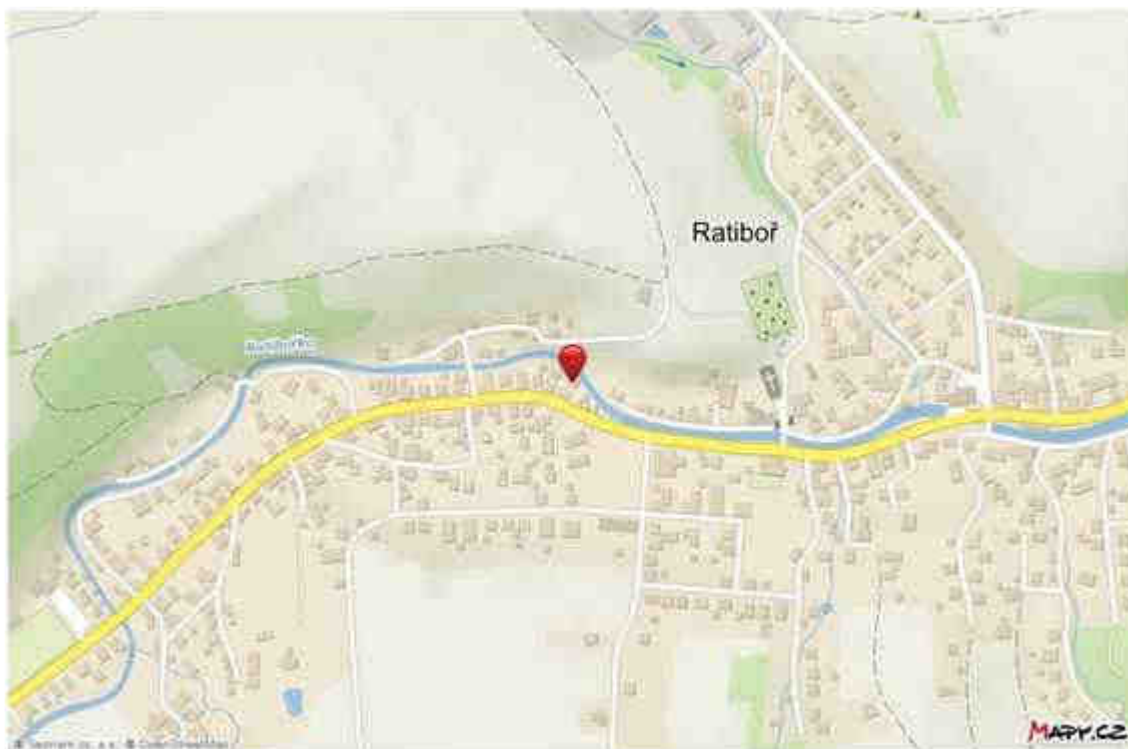


Fotodokumentace RD č.p. 582





Mapy lokality



Povodňová mapa

Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
2021010643	Můžete si tento report pojmenovat	2021-06-13 12:43
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
Dům	Ratibor 582, 756 21, Ratibor	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 4 - ZÓNA S VYSOKÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice
GPS [49.367902735857](#)
[17.908257213813](#)

Souřadnice S-JTSK 1150992.98, 502130.31
(geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)

Kód parcely 28317203
(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-smet-report/>.

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 nehospodárná 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.

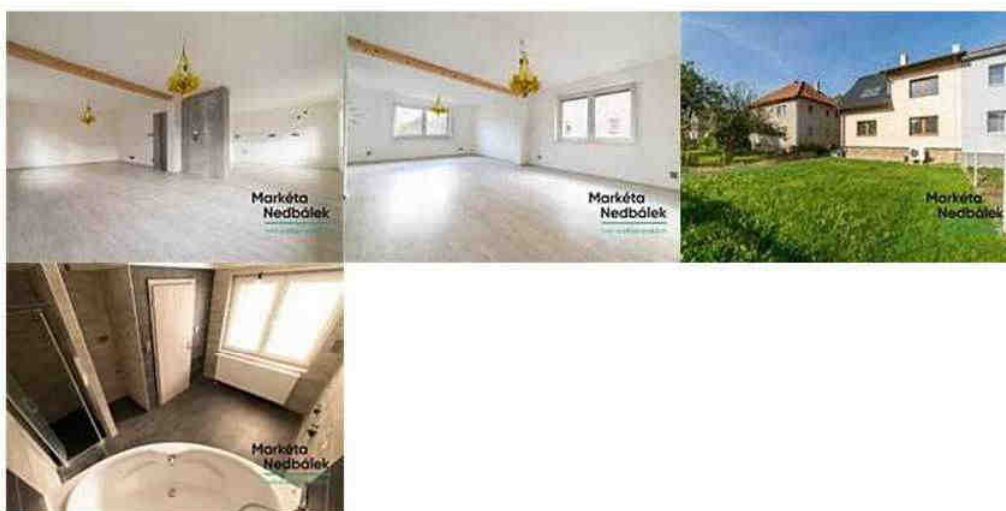
Velkou výhodou je perfektní dostupnost do centra města Vsetína. V docházkové vzdálenosti najdete obchod, restauraci, autobusovou zastávku.

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 okamžitému 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.

- 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 vjadřující 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 m 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



Podklady pro porovnání - stavební pozemky

Stavební parcely na prodej Zlínský kraj, autobusová zastávka, pošta, základní škola, malý obchod s potravinami, restaurace, hospoda do vzdálenosti 1 km, Plocha pozemku do 800 m²

Prodej stavebního pozemku 318 m² Kroměříž, okres Kroměříž

495 000 Kč (1 557 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o velikosti 318m² v místní části Kroměříž - Trávník. V územním planu je vedený jako plochy venkovského bydlení. V minulosti byla část pozemku o výměře 238m² zastavěna hospodářskou budovou a je stále zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Elektřina u pozemku, plyn a vodovod přes cestu nebo u sousedního domu. Rozměr 16x20m. Přístup po asfaltové komunikaci. Klidná okrajová část Trávníku.

- Celková cena: **495 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 557 Kč**
- ID zakázky: **0245**
- Aktualizace: **Dnes**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **318 m²**



Prodej stavebního pozemku 778 m² Nový Hrozenkov, okres Vsetín

2 400 000 Kč (3 085 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek k bydlení o ploše 778 m², jehož součástí je i stavba určená buď k celkové rekonstrukci nebo demolici. Inženýrské sítě mimo kanalizace jsou přímo na pozemku. Doporučujeme prohlídku.

- Celková cena: **2 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: **3 085 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena včetně provize a právních služeb RK. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.**
- ID zakázky: **764191**
- Aktualizace: **18.05.2021**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **778 m²**
- Elektřina: **120V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**



Prodej stavebního pozemku 285 m² Novoveská, Kunovice

530 000 Kč (1 860 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivní prodej stavebního pozemku v klidné části obce Kunovice u Uherského Hradiště, lokalita Petřikovec. Pozemek je o celkové výměře 285 m². Uliční šíře pozemku je cca 13 m a délka cca 22 m. K pozemku vede asfaltová komunikace a elektrina. Voda a kanalizace bude muset být řešena na pozemku (studna a jímka). Jedná se o poslední pozemek na prodej v této lokalitě. Pro více informací kontaktujte makléře. Ev. číslo: 630193.

- Celková cena: **530 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 860 Kč**
- Poznámka k ceně: **Včetně provize.**
- ID zakázky: **630807**
- Aktualizace: **31.05.2021**
- Plocha pozemku: **285 m²**



Prodej stavebního pozemku 491 m² Vsetín

145 000 Kč (295 Kč za m²)

Stavební pozemek ve Vsetíně, Dolní Jasence, nad sídlištěm. Dle územního plánu převažující účel využití bydlení v rodinných domech, pro podlouhlý tvar pozemku a menší výměru spíše vhodný pro rodinnou rekreaci, pro výstavbu chatky se zahrádkou, např. i umístění mobilního domu, výměra 491 m². Pozemek je přilehlý k nepevněné komunikaci ve vlastnictví obce s nástupem ze sídliště. Vzdálenost od centra města 15 min. pěší chůze, zastávka MHD. Pozemek není udržován a je zarostlý náletovými dřevinami, nejbližší napojení na inž.sítě ze sídliště.

- Celková cena: **145 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu**
- Cena za m²: **295 Kč**
- ID zakázky: **645851**
- Aktualizace: **06.05.2021**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **491 m²**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Neupravená**



Prodej stavebního pozemku 148 m² Březolupy, okres Uherské Hradiště

165 000 Kč (1 115 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek v katastrálním území Březolupy, v okrese Uherské Hradiště, LV 74, podíl 1/4 o výměře 148 m²
Parcela č.2276/1 - o výměře 67 m²

Parcela č.2276/2 - o výměře 526 m²

Jedná se o zajímavou investici. Tyto nové stavební parcely mají rozlohu cca 2500m² (červeně označené) a dalších 2500m² lze využívat jako zahradu k nově vzniklým rodinným domům. Vhodné k výstavbě tří až čtyř domů.

Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

- Celková cena: **165 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 115 Kč**
- Aktualizace: **17.05.2021**
- ID: **3132209756**
- Plocha pozemku: **148 m²**



Prodej stavebního pozemku 261 m² Hluk, okres Uherské Hradiště

649 000 Kč (2 487 Kč za m²)

Prodej pěkného stavebního pozemku nacházejícího se v klidné části města Hluk. Celková výměra činí 261 m², uliční šíře pozemku je cca 22.6 m. Pozemek je mírně svažité, trojúhelníkového tvaru a dle Územního plánu je určen pro stavbu rodinného domu. Na pozemku jsou vzrostlé stromy. Je přístupný z asfaltové komunikace, inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. V dosahu je veškerá občanská vybavenost.

Doporučujeme prohlídku. Více informací u makléře.

- Celková cena: **649 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)**
- Cena za m²: **2 487 Kč**
- Aktualizace: **26.05.2021**
- ID: **1577957980**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **261 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 747 m² Vsetín, okres Vsetín

899 000 Kč (1 203 Kč za m²)

V obci Rokytnice u Vsetína nabízíme k prodeji soubor dvou stavebních pozemků o celkové rozloze 747 m².

Pozemek je díky svému sklonu ideální pro výstavbu nízkoenergetického bydlení. Jižní orientace nabízí dostatek slunce a umístění v obci, dále od hlavní cesty, příjemný klid. Přesto je dostupnost do Vsetína otázkou několika minut.

V územním plánu je lokalita vedena jako SO.2 – plochy smíšené obytné městské. Sítě jsou od pozemku vzdáleny do 20m.

Pozemek je vodný i jako investice. S vyřešením jeho financování Vám rádi pomůžeme. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: **899 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu**
- Cena za m²: **1 203 Kč**
- ID zakázky: **16661**
- Aktualizace: **04.05.2021**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **747 m²**



Prodej stavebního pozemku 583 m² Zlín-Louky, okres Zlín

2 250 000 Kč (3 859 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku o rozloze 583 m² ve zlínské části Louky. Část pozemku přístupná přímo od cesty je svažitá, dále je pak rovina. Přístup po obecní asfaltové silnici, celodenní sluneční svit. Voda, elektřina a kanalizace jsou na hraně pozemku.

- Celková cena: **2 250 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m²: **3 859 Kč**
- ID zakázky: **P028460**
- Aktualizace: **25.05.2021**
- Plocha pozemku: **583 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**



Prodej stavebního pozemku 186 m² Spytihněv, okres Zlín

465 000 Kč (2 500 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek ve velmi klidné a příjemné části obce Spytihněv na Zlínsku. Pozemek je vhodný pro stavbu menšího domku, který architektonicky zapadne do této lokality. V minulosti zde stál domek, takže sítě jsou u pozemku. 186m²

- Celková cena: **465 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu**

- Cena za m²: **2 500 Kč**
- ID zakázky: **10**
- Aktualizace: **14.04.2021**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **186 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice**
- Komunikace: **Dlážděná**



Podklady pro porovnání - RD k pronájmu

Domy k pronájmu:

Zlínský kraj, autobusová zastávka, pošta, základní škola, malý obchod s potravinami, restaurace, hospoda do vzdálenosti 2 km,
Okres Vsetín a okolí 10 km.

Pronájem rodinného domu 148 m², pozemek 1 640 m² Valašské Meziříčí - Lhota, okres Vsetín

16 000 Kč za měsíc

G Mimořádně neehospodárná

Nabízíme k pronájmu samostatně stojící rodinný dům, v okrajové části Lhoty u Choryně. Dům, dřevostavba o dvou obytných podlažích, má výměru 148m² + zčásti zastřešenou terasu. Dispozice domu je 4+kk - v první podlaží se nachází zádveř, obývací pokoj s kuchyňskou linkou, prádelna, špajz a v podkrovní jsou 3 samostatné pokoje a koupelna s vanou.

K domu náleží parkovací stání pro 4 vozidla a neoplocený pozemek o velikosti 1.559m².

Dům se pronajímá vč. vybavení a čisté nájemné činí 16.000 + elektřina, voda a internet.

Pro více informací nebo domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: **16 000 Kč za měsíc, včetně DPH**
- Poznámka k ceně: + energie
- ID zakázky: **0064-NP02643**
- Aktualizace: **26.04.2021**
- Stavba: **Dřevěná**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **81 m²**
- Užitná plocha: **148 m²**
- Plocha pozemku: **1640 m²**
- Plocha zahrady: **1556 m²**
- Parkování: **1**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální elektrické**
- Odpad: **ČOV pro celý objekt**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **ne**





Pronájem rodinného domu 66 m², pozemek 200 m² Bratří Sousedíků, Zlín

12 000 Kč za měsíc

G Mimořádně nehospodárná

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem rodinného čtvrtdomku v centru Zlína na ulici Bratří Sousedíků. Udržovaný čtvrt domek je zateplený, osazený eurookny, vnitřní prostory jsou v dobře udržovaném původním stavu, stejně jako rozvody energií, vody a odpadů. Dům se čtyřmi bytovými jednotkami stojí v klidné lokalitě, přitom v pochozí dostupnosti veškeré občanské vybavenosti. Pozemek je osazen okrasnými keři a ovocnými stromy a je dostatečně velký pro možnost relaxace i venkovních aktivit. Součástí pozemku je i dřevěná chata, která bude částečně zpřístupněna novým nájemníkům. Domek má menší sklep, který je vhodný pro uskladnění ovoce a zeleniny. V přízemí čtvrtdomku se nachází předstíň, obývací pokoj a samostatná kuchyň se vstupem do koupelny. Z obývacího pokoje vedou schody do patra, kde jsou dvě ložnice. Obývací pokoj je kompletně vybaven stěnou, knihovnou, sedačkou, křesly, televizním stolem. V kuchyni je linka, plynový sporák s elektrickou troubou, mikrovlnná trouba, dřez, lednice s mrazákem. Koupelna je osazena sprchovým koutem, pračkou a wc.

Vybavení ložnic je původním nábytkem, který po dohodě může být nahrazen vlastním vybavením nových nájemníků. Vytápění je zajištěno zánovním plynovým kotlem, ohřev vody průtokovým ohřivačem.

Podlahy jsou kryty dlažbou a plovoucími podlahami. Parkování je možné před domem, volná parkovací místa nejsou problém.

Pronajímatelé upřednostňují dlouhodobý pronájem pro slušného jednotlivce, pár i menší rodinu. Ubytování pro studenty a firemní ubytování není možné.

Nabídka představuje vhodnou příležitost pro dlouhodobé bydlení ve velmi hezkém prostředí poblíž lesa a přitom v blízkosti centra města.

V případě zájmu se na mne bez obav obraťte, nemovitost Vám velmi ráda osobně ukážu. Ev. číslo: 634447.

- Celková cena: **12 000 Kč za měsíc**
- Poznámka k ceně: **+ energie**
- ID zakázky: **635061**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3**
- Plocha zastavěná: **33 m²**
- Užitná plocha: **66 m²**
- Plocha podlahová: **66 m²**
- Plocha pozemku: **200 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **2**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet, Kabelová televize**
- Elektřina: **230V**

- Doprava: **Vlak, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**
- Výtah: **ne**



Pronájem rodinného domu 180 m², pozemek 290 m² Ostrata, okres Zlín

12 000 Kč za měsíc

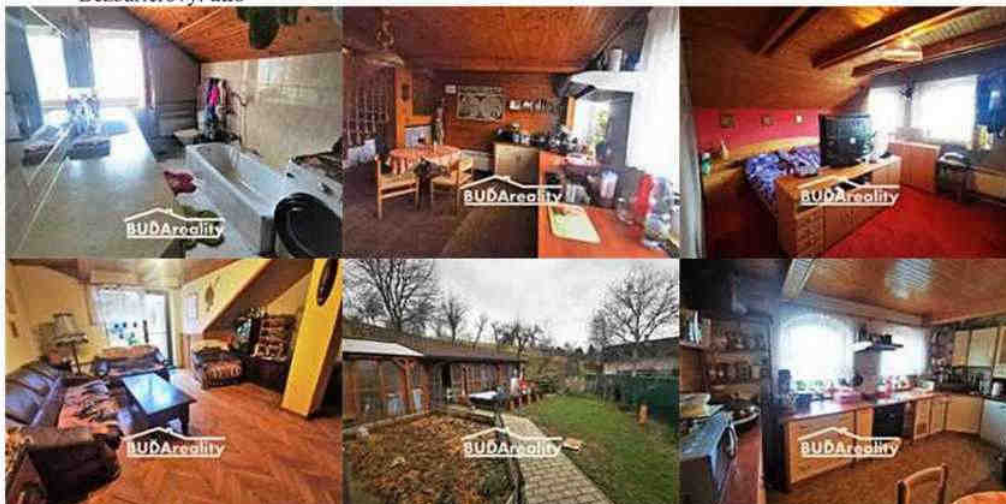
G Mimořádně ne hospodárná

Nabídka pronájmu RD o dispozici 4+1, který se nachází v obci Ostrata. Tato poklidná obec leží v dojezdové vzdálenosti autem cca 15 minut od Zlína. Obcí projíždí linkový autobus.

Výhodou této nabídky pronájmu jsou 2 parkovací místa u domu a menší zahrádka s pergolou pro posezení. Dům se skládá z 2 podlaží. V přízemním podlaží se nachází obrovský obývací pokoj s možností vstupu do zahrádky. K dispozici je prostorná kuchyně s jídelnou. Součástí kuchyňské linky jsou vestavěné spotřebiče. V zádveří domu je k dispozici toaleta. Horní část domu disponuje 3 pokoji a koupelnou s wc. Interiér domu se nabízí jako nevybavený.

- Celková cena: **12 000 Kč za měsíc**
- Náklady na bydlení: **cca +6.000,- Kč - elektřina, voda / měsíčně**
- ID zakázky: **ND_ostrata**
- Aktualizace: **04.05.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **180 m²**
- Plocha podlahová: **144 m²**
- Plocha pozemku: **290 m²**
- Plocha zahrady: **200 m²**
- Parkování: **2**
- Rok rekonstrukce: **2005**
- Datum prohlídky: **21.04.2020 00:00**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední elektrické**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**

- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Bezbariérový: **ano**



Pronájem vily 200 m², pozemek 946 m² Jandovo stromořadí, Frenštát pod Radhoštěm

29 000 Kč za měsíc

C Úsporná

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem vily 7 + kk v lukrativní klidné čtvrti intravilánu obce - Jandovo stromořadí s docházkovou vzdáleností do centra. Dům je dvoupodlažní, ze dvou třetin podsklepen, zahrada oplocena. V suterénu je možno zaparkovat až 3 vozidla, garážová vrata na dálkové ovládání, dále se zde nachází technická místnost, sauna se sprchovým koutem, prádelna, dílna a úložné prostory. Přízemí : vstupní chodba s přístupem do koupelny a toalety, do haly ze které je vchod na terasu a do prostorného obývacího pokoje s jídelnou, kuchyní se spotřebiči a dalším vstupem na venkovní terasu. Z haly je přístup i do dvou pokojů a na schodiště, které vede do patra. Zde je vstupní chodba, tři pokoje, další koupelna a toaleta a vstup na balkon. Terasa je nadstřešená s venkovním otáčecím grilem, z ní přístup přímo k bazénu 9 x 5 x 1,5 m s protiproudem a skákacím prknem. zahrada osázena vzrostlými okrasnými keři a stromy. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, obecní vodovod a kanalizaci, vytápěn plynovým kotlem, zabezpečovací systém napojený na pult ochrany, kabelová televize, internet. Majitel požaduje kauci ve výši dvou nájmnů. Volný ihned. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat. Ev. číslo: 634020.

- Celková cena: **29 000 Kč za měsíc**
- Poznámka k ceně: **+energie + kauce + provize RK**
- ID zakázky: **634634**
- Aktualizace: **07.05.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **97 m²**
- Užitná plocha: **200 m²**
- Plocha podlahová: **200 m²**
- Plocha pozemku: **946 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **3**

- Garáž: **ano**
- Energetická náročnost budovy: **Třída C - Úsporná**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **177,0 kWh/m² za rok**
- Bazén: **ano**



Pronájem vily 250 m², pozemek 831 m² Nivy II, Zlín

26 000 Kč za měsíc

F Velmi nehospodárná

Nabízíme k pronájmu RD 5+2 v exkluzivní lokalitě Zlín, Nivy II. Dispozice: V I.NP je bytová jednotka 1+1 o výměře 60 m² se samostatným vstupem, je zde obývací pokoj, kuchyň, koupelna s vanou a WC, předstíň, technická místnost, vstupní hala s úložnými prostory, samostatné WC. Ve 2.NP je bytová jednotka o výměře cca 150 m², velká kuchyň, jídelna, velký obývací pokoj s krbem a vstupem na balkon, hala se vstupem na terasu a zahradu, pracovna, knihovna, ložnice se vstupem na terasu, koupelna s vanou a WC, dva samostatné neprůchozí pokoje. V domě jsou 3 garáže, dílna, sklep, kotelna na plyn. U domu je venkovní sklep na ovoce, zeleninu. V zadní i přední části domu je zahrada. V obou bytových jednotkách jsou samostatné měřiče na vodu a elektřinu. Dům je orientován na jižní stranu s nádherným výhledem na Zlín. Vhodné pro rodinu, firmu. Dům není vybaven nábytkem. K dispozici od 1.5.2021. V případě zájmu kontaktujte RK.

- Celková cena: **26 000 Kč za měsíc, + provize RK**
- Poznámka k ceně: **+ energie 7.000**
- ID zakázky: **2001022**
- Aktualizace: **04.05.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **187 m²**
- Užitná plocha: **250 m²**
- Plocha podlahová: **250 m²**
- Plocha pozemku: **831 m²**
- Plocha zahrady: **600 m²**
- Sklep: **10 m²**
- Parkování: **3**
- Garáž: **3**

- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **MHD**
- Energetická náročnost budovy: **Třída F - Velmi nevhodná**
- Vybavení: **ne**



Pronájem rodinného domu 94 m², pozemek 1 000 m² Kopřivnice, okres Nový Jičín

20 000 Kč za měsíc

A Mimořádně úsporná

Nabízíme k pronájmu slunný nadstandardní byt 5+kk o výměře 94 m² v bytovém rodinném domě dokončené v roce 2020 v Kopřivnici - Lubina část Sýkorec s terasou 30 m², s možností využívání zahrady, s garantovaným parkováním na pozemku s možností připojení na el. nabíjení a s dílnou. Byt je vybaven kuchyňskou linkou s myčkou, digestoří, troubou a indukční varnou deskou. V rámci vybavení k dispozici velké vestavěné skříně (chodba, pokoj). Nájemné Kč/měs + Kč/měs zálohy na energie a služby (elektrická energie, voda) info u makléře. Majitelem požadována vratná kauce ve výši 2 nájmu (jedna kauce lze na základě dohody rozložit) + 1 nájem RK za zprostředkování. Výhodná poloha (do průmyslové zóny, Tatry). Pro více informací kontaktujte makléře. Doporučujeme.

- Celková cena: **20 000 Kč za měsíc, včetně provize**
- Poznámka k ceně: **Cena včetně provize RK a veškerých právních služeb**
- ID zakázky: **761842**
- Aktualizace: **30.04.2021**
- Stavba: **Dřevěná**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **94 m²**
- Užitná plocha: **94 m²**
- Plocha podlahová: **94 m²**
- Plocha pozemku: **1000 m²**
- Sklep: **5 m²**

- Parkování: **6**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Jiné**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída A - Mimořádně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **ano**
- Výtah: **ne**



Pronájem rodinného domu 170 m², pozemek 500 m² Lešetín I, Zlín

18 000 Kč za měsíc

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k pronájmu kompletně vybavený dům v centru Zlína. Dům se nachází v atraktivní klidné části v těsné blízkosti od centra Zlína. Dům je dispozičně řešen jako 5+1 ve 2 podlažích o výměře podlahové plochy 144 m² + dvougaráž s vraty na dálkové ovládání.

Součástí garáží je prádelna s letní kuchyní a venkovní altán s možností grilování a krytého posezení. K dispozici je také klimatizace v ložnici a dětském pokoji.

Prosím kontaktujte realitního makléře.

- Celková cena: **18 000 Kč za měsíc**
- Poznámka k ceně: **cena je bez záloh na energie**
- ID zakázky: **120931**
- Aktualizace: **10.05.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **90 m²**
- Užitná plocha: **170 m²**
- Plocha podlahová: **144 m²**
- Plocha pozemku: **500 m²**
- Garáž: **ano**

- Datum nastěhování: **01.06.2021**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**



Pronájem rodinného domu 84 m², pozemek 265 m² Příčín, Zlín

17 500 Kč za měsíc

G Mimořádně ne hospodárná

Nabízíme k pronájmu vybavený půldomek v klidné lokalitě, s dobrou dostupností do centra města. Dispoziční řešení 3+1, dvě patra. V prvním patře se nachází obývací pokoj, prostorná kuchyň, WC. Ve druhém patře se nachází další dva pokoje a koupelna. Výhodou je prostorná zahrada i sklep. Dobrá dostupnost MHD a dalších služeb. Volný ihned.

- Celková cena: **17 500 Kč za měsíc, + provize RK**
- Poznámka k ceně: **vč. energií (kauce 17.500 Kč, provize RK 1x nájem + DPH)**
- ID zakázky: **ZL02484**
- Aktualizace: **28.05.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **42 m²**
- Užitná plocha: **84 m²**
- Plocha pozemku: **265 m²**
- Plocha zahrady: **223 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**



Pronájem rodinného domu 132 m², pozemek 250 m² Košíkářská, Rožnov pod Radhoštěm

20 500 Kč za měsíc

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k pronájmu velmi pěkný řadový rodinný dům 5+kk s travnatou zahradou a parkovacím stáním až pro tři auta v klidné části Dolních Pasek v Rožnově pod Radhoštěm. Dům se nachází ve slepé ulici, nedaleko od přírody a zároveň v pěší vzdálenosti od města. Úžasná lokalita s výhledem na Beskydy umožňuje klidné bydlení.

Dům má ideální dispozici. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj, který je propojen s plně vybavenou kuchyní a jídelním prostorem s pěkným výhledem do zahrady. Z obývacího pokoje je výstup do zimní zahrady s krbovým grilem, která opticky ještě zvětší obytnou část. V patře se nachází čtyři samostatné neprůchozí pokoje. Pohodlí obyvatelů tohoto domu umocňuje koupelna a WC v každém patře, šatna.

Oplocená zahrádka umožňuje relax nebo bezpečný pohyb dětí. Součástí domu je přístřešek na skladování sportovního či zahradního vybavení.

V domě v současné době probíhají malířské práce. Více fotografií a termín prohlídky na vyžádání u makléře nabídky. Průkaz energetické náročnosti budovy se zpracovává. Uvedená hodnota bude upravena.

Měsíční nájemné 20.500,-Kč + záloha služby a energie 4.050,-Kč (elektřina 2.000,-Kč, plyn 1.500,-Kč, voda 1.000,-Kč).

- Celková cena: **20 500 Kč za měsíc**
- ID zakázky: **0133-NP01636**
- Aktualizace: **03.06.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **89 m²**
- Užitná plocha: **132 m²**
- Plocha pozemku: **250 m²**
- Rok kolaudace: **2008**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



Pronájem rodinného domu 340 m², pozemek 478 m² Hřbitovní, Valašské Meziříčí - Krásno nad Bečvou
20 000 Kč za měsíc

G Mimořádně nehospodárná

Pronájem rodinného domu 4+1 ve Valašském Meziříčí na ulici Hřbitovní, který může sloužit i jako sídlo firmy. Nemovitost je po rekonstrukci před cca 10 lety. Celková užitná plocha domu je 340m² a k dispozici je zahrada o výměře 215m², ve které se nachází kotec pro psa a kryté parkovací stání. Přízemí: vstupní chodba, pokoj 1, pokoj 2, schodiště do patra domu a sklepa, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Dále je v přízemí prostor o výměře 35m² a garáž pro dvě auta. V patře domu je prostorná kuchyně s vestavnými spotřebiči propojena s jídelnou a pokoj s balkonem o výměře 40m². Vytápění ústřední plynové, objekt je napojen na zabezpečovací zařízení. Možnost dlouhodobého pronájmu. Více info u makléřky.

- Celková cena: **20 000 Kč za měsíc, + provize RK**
- Poznámka k ceně: + energie, 2kauce
- ID zakázky: **5522**
- Aktualizace: **17.05.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **263 m²**
- Užitná plocha: **340 m²**
- Plocha pozemku: **478 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**



Pronájem rodinného domu 70 m², pozemek 300 m² Uherský Brod, okres Uherské Hradiště

10 500 Kč za měsíc

G Mimořádně ne hospodárna

Ve výhradním zastoupení majitele - nabízíme k pronájmu rodinný domek v klidné lokalitě města Uherský Brod. Dům je v dobrém stavu, k dispozici je i pozemek za domem, dispozice 1+1, vybaven třemi lůžky.

Nájemné 10.500,-Kč / měsíčně včetně inkasa.

Platba měsíčně na měsíc dopředu, kauce jeden nájem, poplatek za zprostředkování - jednorázově ve výši jednoho nájmu.

- Celková cena: **10 500 Kč za měsíc, + provize RK**
- ID zakázky: **1416/3653**
- Aktualizace: **10.05.2021**
- Stavba: **Montovaná**
- Stav objektu: **Dobry**
- Poloha domu: **Samostatny**
- Typ domu: **Přizemni**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **80 m²**
- Užitná plocha: **70 m²**
- Plocha podlahová: **70 m²**
- Plocha pozemku: **300 m²**
- Plocha zahrady: **220 m²**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárna**



RD č.p. 582 - cena zjištěná - výpočet

3. NÁLEZ**3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Název předmětu ocenění:	RD
Adresa předmětu ocenění:	Ratiboř 582, 756 21 Ratiboř
LV:	1660
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Ratiboř
Katastrální území:	Ratiboř u Vsetína
Počet obyvatel:	1 847

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P₁
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 451,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Martina Fojtíková, Ratiboř 582, 756 21 Ratiboř, LV: 1660, podíl: 1 / 2
Znalecká a poradenská kancelář s.r.o., RČ/IČO: 28478134, Karmelitská 379/18, 11800 Praha 1,
LV: 1660, podíl: 1 / 2

3.2. Obsah

1. RD, LV 1660

4. ZNALECKÝ POSUDEK**4.1. Ocenění cenou zjištěnou****Oceňovací předpis**

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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 dvou vlastníků.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,598}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,651}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,604}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,658}$$

1. RD č.p. 582

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	105,00	3,50 m
podkroví	67,50	3,35 m
	172,50 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(67,50)*(3,95)+37,50*3,24 = 388,13
Z	podkroví	(67,50)*(3,35/2) = 113,06
	Obestavěný prostor - celkem:	501,19 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³):	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 288,24
Plná cena: 501,19 m ³ * 5 288,24 Kč/m ³	=	2 650 413,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 385 371,71 Kč
Koeficient pp	*	0,604

Cena stavby CS	=	<u>1 440 764,51 Kč</u>
RD bez pozemku - zjištěná cena	=	1 440 764,51 Kč
4.2. Výsledky analýzy dat		
1. RD, LV 1660		1 440 764,50 Kč
Úprava spoluvlastnickým podílem: 1/2 :		<u>720 382,25 Kč</u>
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		<u>720 380,- Kč</u>
slovy: Sedmsetdvacettisícitřistaosmdesát Kč		