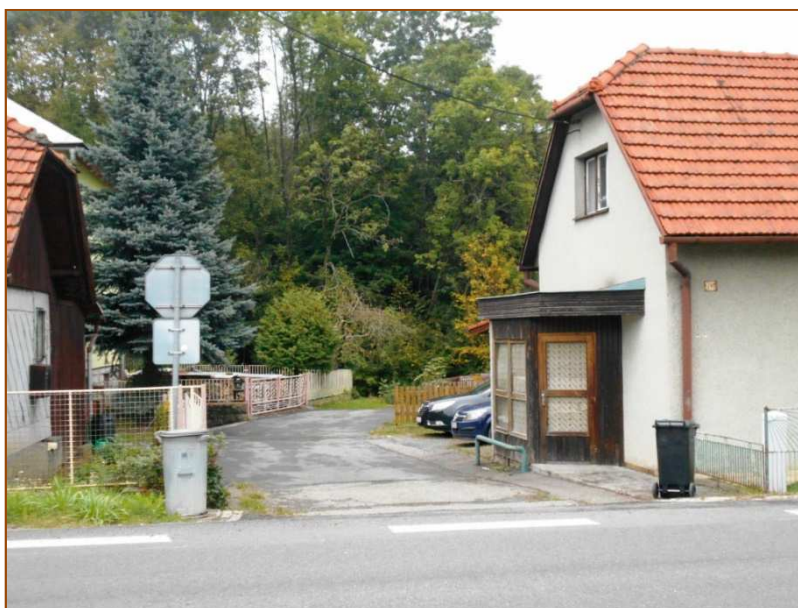


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1815/60/2020

Ocenění nemovitosti – pozemků č.parc. 3750 a 3751 (podíl 1/2), vše k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř.



Objednatel:

REXIM REALITY s.r.o.

Ing. Jan Kříž, jednatel

Radlická 1170/61

15000 Praha 5

Účel ocenění:

Odhad tržní hodnoty pro potřeby exekutorské dražby

Zhotovitel:

RNDr. Irena Šajnová

Krnská 923/9, 197 00 Praha 9

tel.: +420 777 762 530

e-mail: sajnova@expert-servis.eu

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává se ve 2 vyhotoveních.

Praha, dne: 22.11.2020

1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Na základě objednávky ze dne 20.8.2020 a dodatku ze 17.12.2020 je předmětem ocenění hodnota nemovitosti – podílu ½ pozemků č.parc. 3750 a 3751, vše k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř, jako podklad pro potřeby exekutorského řízení.

2. NÁLEZ - POPIS MAJETKU

2.1 Majetek: pozemky č.parc. 3750 a 3751 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř.

Vlastník majetku:

LV č. 26:

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

Kód katastrálního území:	739847
Název katastrálního území:	Ratiboř u Vsetína
Kód obce:	544787
Název obce:	Ratiboř
Počet obyvatel obce:	1 867 (k 1.1.2020)
Kód okresu:	CZ0723
Název okresu:	Vsetín
Název kraje:	Zlínský
Poloha v obci:	SZ od centra

Místní šetření:

Místní šetření proběhlo dne 29.9.2020 obhlídkou nemovitosti za účasti paní Marty Fojtíkové.

Poklady:

- Výpis z KN LV 26 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř k datu 31.10.2020.
- Kopie katastrální mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína z náhledu do KN ze dne 21.8.2020.
- Protokol a fotodokumentace nemovitosti, provedené při místním šetření dne 29.9.2020.
- Údaje z aktuálního realitního trhu
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

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 1 870 obyvatel.

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 elektro, plynu, kanalizace a kabelovou televizi.

Oceňované pozemky se nacházejí SZ od centra obce mezi obecní komunikací a potokem Ratibořka. Území podél potoka Ratibořka je v záplavové oblasti se stupněm rizika povodně/záplavy č.4 (údaj pojišťovny Kooperativa).

Pozemky:

Oceňované pozemky č.parc. 3750 (29 m²) a 3751 (6 m²), vedené na LV č. 26 k.ú. Ratiboř u Vsetína jako ostatní plocha, jiná plcha, jsou podle katastrální mapy jižní částí místní účelové komunikace, při jejím odbočení z hlavní obecní komunikace. Komunikace je asfaltová a slouží jako příjezd ke čtyřem rodinným domům (čp. 175, 582, 409 a 32). Komunikace je slepá a končí pozemkem vodoteče.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

LV č. 26:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na spoluvlastnický podíl 1/2, oprávnění pro ČR OSSZ Vsetín,
- 3x zahájení exekuce a související exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

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

Vhodnost využití:

Jedná se o pozemky veřejně přístupné a užívané jako účelová místní komunikace a toto využití je jediné možné, vzhledem k tomu, že je přes ně příjezd ke čtyřem RD.

3. OCENĚNÍ MAJETKU

3.1 Analýza ocenění:

Pozemky komunikací nejsou běžně předmětem obchodování, takže nelze určit jejich cenu porovnáním prodejů obdobných pozemků. Z tohoto důvodu oceňuji pozemky č.parc. 3750 a č.parc. 3751 k.ú. Ratiboř u Vsetína, jako pozemky komunikace cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu - vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3.2 Ocenění:

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky komunikace

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,30
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,330}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	367,-	0,330	1,000	121,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	3750	29	121,11	3 512,19
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	3751	6	121,11	726,66
Ostatní stavební pozemky - celkem			35		4 238,85

Pozemky komunikace - zjištěná cena celkem = **4 238,85 Kč**

3.3 Závěrečná analýza:Silné stránky nemovitosti:

- zpevnění plochy asfaltem

Slabé stránky nemovitosti:

- nelze využít jinak než jako komunikaci,
- podílové spoluvlastnictví pozemků

Na základě výše popsaného charakteru pozemků, možnosti jejich využití a z toho vyplývající způsob ocenění, navrhuji cenu vypočtenou podle oceňovacího předpisu chápat jako tržní hodnotu nemovitosti.

Pozemky č.parc. podíl 1/2 pozemků č.parc. 3750 a 3751, vše k.ú. Ratiboř u Vsetína:

Pozemky celkem:	4 240,00 Kč
Podíl 1/2 ceny	2 120,00 Kč

4. VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Tržní hodnota nemovitosti – ideální 1/2 pozemků č.parc. 3750 a 3751, zapsaných na LV 26 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř, stanovené na základě použitého způsobu ocenění – činí tato k datu ocenění

2 120,00 Kč

(Slovy: Dva tisíce jedno sto dvacet korun českých).

Přiložený popis postupu zjišťování hodnoty nemovitosti obsahuje všechny příslušné údaje nashromážděné v ocenění a předkládá závěry hodnocení.

V Praze 27. listopadu 2020

RNDr. Irena Šajnová
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady
nemovitostí, lesních pozemků a trvalých porostů

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 1148/98, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a ze dne 1.8.2000, č.j. Spr. 2176/2000, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady lesních pozemků a trvalých porostů, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1815/60/2020 znaleckého deníku.

Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Praha, 27.11.2020

RNDr. Irena Šajnová
Krnská 923/9, 197 00 Praha 9
tel.: +420 777 762 530
e-mail: sajnova@expert-servis.eu

6. PŘÍLOHY

LV 26 s oceňovanými pozemky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2020 20:15:03

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544787 Ratiboř

Kat.území: 739847 Ratiboř u Vsetína

List vlastnictví: 26

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

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

B Nemovitosti

Pozemky

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

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2294/1

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

V-1386/2007-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1

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

V-2788/2019-810

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2020 20:15:03

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

Typ vztahu

Pořadí k 16.04.2019 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 - na spoluvlastnický podíl 1/2
 - k zajištění pohledávky ve výši 27.034,- Kč
 - Oprávnění pro*
 - Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 - Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká
 - 303, 75514 Vsetín
 - Povinnost k*
 - Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
 - 805105/5881
 - Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1, Parcela: 3750, Parcela: 3751
 - Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47012-220/8030/17.05.2019-01007/MJ-1 ze dne 17.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 06:21:47. Zápis proveden dne 11.06.2019.

V-2132/2019-810

Pořadí k 20.05.2019 06:21

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
 - pověřený soudní exekutor:
 - JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
 - Povinnost k*
 - Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
 - 805105/5881
 - Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00777/2019 -008 ze dne 22.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 10:15:38. Zápis proveden dne 28.03.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-1660/2019-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
 805105/5881
 Parcela: St. 609, Parcela: 2294/1, Parcela: 3750, Parcela: 3751

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

Z-1226/2019-810

- o Zahájení exekuce
 - soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš LL.M. (Exekutorský úřad Litoměřice)
 - Povinnost k*
 - Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, RČ/IČO:
 - 805105/5881

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2020 20:15:03

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

Typ vztahu

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

Z-2526/2019-810

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

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

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

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

Z-2525/2019-810

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

Z-3402/2019-810

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

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

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

Z-4910/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

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

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

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

Z-3115/2019-810

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

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

Povinnost k

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.10.2020 20:15:03

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

Typ vztahu

Povinnost k
 805105/5881

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

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

Z-132/2020-810

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

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

V-4870/2016-810
 RČ/IČO: 805105/5881
 821217/5884

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2294/1	65900	249

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

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

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

Vyhotoveno: 31.10.2020 20:31:06

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Mapa k.ú. Ratiboř u Vsetína: vlastník - LV 26

21. 8. 2020

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :93ms, 344 prvků.



sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx

1/1

Fotopříloha
pozemky č.parc. 3750 a 3751



Mapa lokality

