

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 782-8/2021

Ocenění nemovitosti – pozemků č.parc. St. 1293 a č.parc. 3519/55 v 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: 13 stran posudku, 22 stran příloh, celkem 35 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 – pozemků č.parc. St. 1293 a č.parc. 3519/55, vedených na LV č. 1530 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 1530 k.ú. Ratiboř u Vsetína, obec Ratiboř k datu 23.5.2021
- Snímek katastrální mapy z náhledu do katastru nemovitostí
- Prohlídka a zaměření na místě
- Realitní nabídky získané prostřednictvím realitních portálů (www.sreality.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.

3. NÁLEZ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku:

LV č. 1530:

Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř, ident. 805105/5881, vlastnictví: výhradní.

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

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).

Pozemky:

Pozemky se nacházejí 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).

Oceňované pozemky jsou částí funkčního celku "rodinný dům s pozemky". Pozemek č.parc. St. 1293 je zastavěn částí stavby rodinného domu č.p. 582 (stojí na dvou pozemcích různých vlastníků) a pozemek č.parc. 3519/55 je zahrada přilehlá ke stavebnímu pozemku.

Vlastnické vztahy:

Parcela č. St. 1293 a přilehlý pozemek zahrady č.parc. 3519/55 jsou ve výhradním vlastnictví MF (LV 1530). Parcela č. St. 1283 a přilehlý pozemek zahrady č.parc. 2294/14 jsou ve výhradním vlastnictví ZAPK (LV 1659),

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

Ani jeden vlastník nemůže užívat svůj majetek bez závad.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

- zástavní právo smluvní ve prospěch HL Investment Solutions s.r.o.,
- zástavní právo 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 částí funkčního celku - rodinného domu s pozemky a toto jejich využití, jako jeden celek, se jeví jako nejvhodnější.

Postavení na trhu:

Při zpracování znaleckého posudku nebyly nalezeny žádné realizované transakce obdobných majetků - tedy samostatných pozemků pod stavbou RD - v dané lokalitě ani v blízkém okolí. 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. Pozemky č.parc. St. 1293 a 3519/55 k.ú. Ratiboř, obec Ratiboř, okres Vsetín - tržní hodnota.

M.2. Pozemky č.parc. St. 1293 a 3519/55 k.ú. Ratiboř, obec Ratiboř, okres Vsetín - cena zjištěná.

M.1. POZEMKY Č.PARC. ST. 1293 A 3519/55 K.Ú. RATIBOŘ U VSETÍNA, OBEC RATIBOŘ - TRŽNÍ HODNOTA

Předmětem ocenění je určení tržní hodnoty pozemků č.parc. St. 1293 a 3519/55, vedených na LV 1530 k.ú. Ratiboř, obec Ratiboř.

Pro stanovení tržní hodnoty pozemků byly zvoleny následující kroky:

1) Tržní hodnota pozemku zastavěného stavbou :

Stanovení tržní hodnoty zastavěného pozemku vychází z ocenění výnosovou hodnotou stavby rodinného domu č.p. 582, který částečně stojí na pozemku č.parc. St. 1293 (celý výpočet je přílohou ZP):

Tržní jednotková cena zastavěného pozemku: 1.750,- Kč/m²

Pozn. znalece: Tržní hodnota (potažmo cena) zastavěného pozemku nemůže dosáhnout tržní hodnoty stavební parcely ve srovnatelném místě a čase.

2) Tržní hodnota pozemku zahrady :

Pozemek č.parc. 3519/55 k.ú. Ratiboř u Vsetína navazuje na pozemek zastavěný stavbou RD. Jde o pozemek již nezastavitelný, resp. využitelný maximálně jako zahrada (předzahrádka) tzn. v srovnatelných cenách za plochy zahrad.

Zjištění tržní ceny pozemků zahrad v daném regionu:

Zahrady na prodej obec Ratiboř a okolí 25 km

(autobusová zastávka, základní škola, mateřská škola, malý obchod s potravinami do vzdálenosti 2 km)

Plocha pozemku do 500 m²

Lokalita	m ²	Kč	Kč/m ²
Jarcová	337	169 650	450
Vsetín	217	250 000	1 153
Nový Jičín-Straník	208	300 000	1 442
Zlín	487	280 000	575
Životice u N.Jičína	250	145 000	580
Vsetín	455	250 000	550
Černotín, o. Přerov	494	210 000	425
Skalní, Hranice I-Město	393	475 150	1 209
průměr			805

Tržní jednotková cena pozemku zahrady: 805,- Kč/m²

Rekapitulace cen pozemků

Č.parc.	Výměra m2	využití	JC Kč/m2	Celkem Kč
St. 1293	56	Zastavěný stavbou RD	1.750	98.000
3519/55	96	Zahrada u domu	805	77.280
Celkem	152			175.280

Tržní hodnota pozemků č.parc. St. 1293 a 3519/55:	175 280 Kč
Báze vyvolávací ceny: bývá obvykle 70% ze stanovené tržní hodnoty:	122 700 Kč

M.2. POZEMKY Č.PARC. ST. 1293 A 3519/55 K.Ú. RATIBOŘ U VSETÍNA, OBEC RATIBOŘ - CENA ZJIŠTĚNÁ

Popis pozemků je proveden v předchozí části tohoto posudku. Celý výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze znaleckého posudku.

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

45 110,- 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, stav pozemků 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 pozemků - §2, odst. 4 zákona	175 280 Kč
Cena zjištěná pozemků - §2, odst. 7 zákona	45 110 Kč
Rozdíl hodnot	130 170 Kč

Jak z uvedených hodnot vyplývá, cena zjištěná dle platného cenového předpisu je 3,88x nižší než tržní hodnota. Tento rozdíl oproti tržní hodnotě je dán odlišnými postupy vedoucími k jejímu výpočtu.

Procentuálně značný rozdíl v obou výsledcích je pravděpodobně dán aktuálním cenovým boomem 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 jednotlivýchází hodnoty vede k tomu, že cena zjištěná vychází níž, než tržní hodnota oceňovaného majetku.

Kontrola postupu :

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

V první části znaleckého posudku je určována tržní hodnota majetku :

- a) Zdrojem dat byly vybrány realitní nabídky z www.sreality.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 nemovité věci - pozemků č.parc. St. 1293 a č.parc. 3519/55, v obci Ratiboř, okres Vsetín, dle LV 1530 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 :*

122.700,- Kč

Slovy: Stodvacetdvatisícsemset 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 :*

45 110,- Kč

Slovy: Čtyřicetpěttisícstodeset 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 snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

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

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

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

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

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

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

ZÁKLAD SPRAVEDLIVÉ HODNOTY (EQUITABLE VALUE)

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

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

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

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

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

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

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

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

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

U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

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

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

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

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

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

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

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

METODA VÝNOSOVÁ TZV. VĚČNOU RENTOU

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

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

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

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

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá zpravidla ze vzorce

$$V = 100 * Z / r$$

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

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

Ve vzorci je možno Z nahradit Z_u ,

kde

V je výnosová hodnota majetku

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

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

r je kapitalizační míra (setinná kap.míra)

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

$$r = r_1 + r_2$$

kde

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

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

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

METODA POROVNÁVACÍ

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

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

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

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

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

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží

- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstruktivní systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

APLIKACE METOD

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

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

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

8. PŘÍLOHY

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1530 ze dne 23.5.2021
- 2) Snímek mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína
- 3) Mapa lokality
- 4) Povodňová mapa ze serveru Intermap
- 5) Podklady pro výpočet zastavěného pozemku - Ocenění výnosovou hodnotou
- 6) Podklady pro porovnání - pozemky-zahrady
- 7) Pozemky - 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: **782-8/2021** 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

- 8) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1530 ze dne 23.5.2021
- 9) Snímek mapy k.ú. Ratiboř u Vsetína
- 10) Mapa lokality
- 11) Povodňová mapa ze serveru Intermap
- 12) Podklady pro výpočet zastavěného pozemku - Ocenění výnosovou hodnotou
- 13) Podklady pro porovnání - pozemky-zahrady
- 1) Pozemky - 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: 1530

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	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1293		56 zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Ratiboř, č.p. 582, rod.dům, LV 1660				
3519/55		96 ostatní plocha	neplodná půda	

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

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

Parcela: St. 1293, Parcela: 3519/55

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

V-106/2012-810

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

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

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

Pořadí k 10.07.2018 12:37

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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, MosteckáNemovitosti 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: 1530
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

303, 75514 Vsetín

Povinnost k

Parcela: St. 1293, Parcela: 3519/55

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

Parcela: St. 1293, Parcela: 3519/55

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 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:

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: 1530
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

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

povinný: Fojtíková Martina, r.č. 805105/5881

Povinnost k

Parcela: St. 1293, Parcela: 3519/55

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 Smlouva kupní ze dne 06.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2011.

V-3859/2011-810

Pro: Fojtíková Martina, č.p. 582, 75621 Ratiboř

RČ/IČO: 805105/5881

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 1530
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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: 23.05.2021 14:43:46

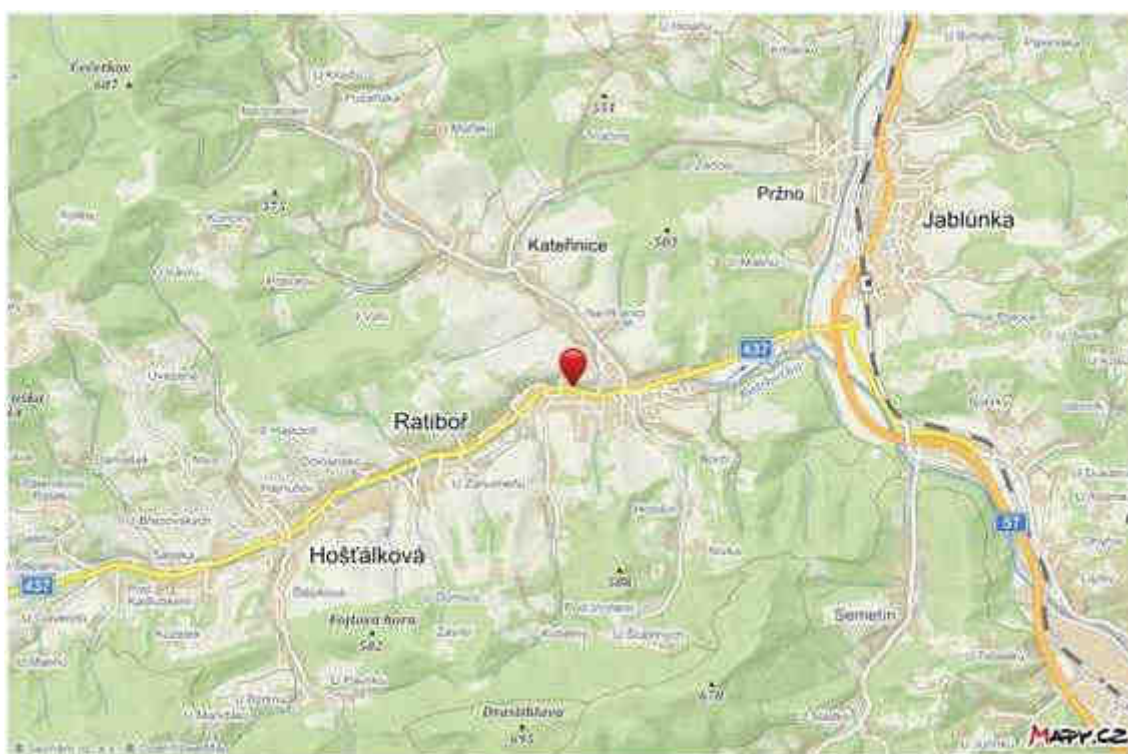
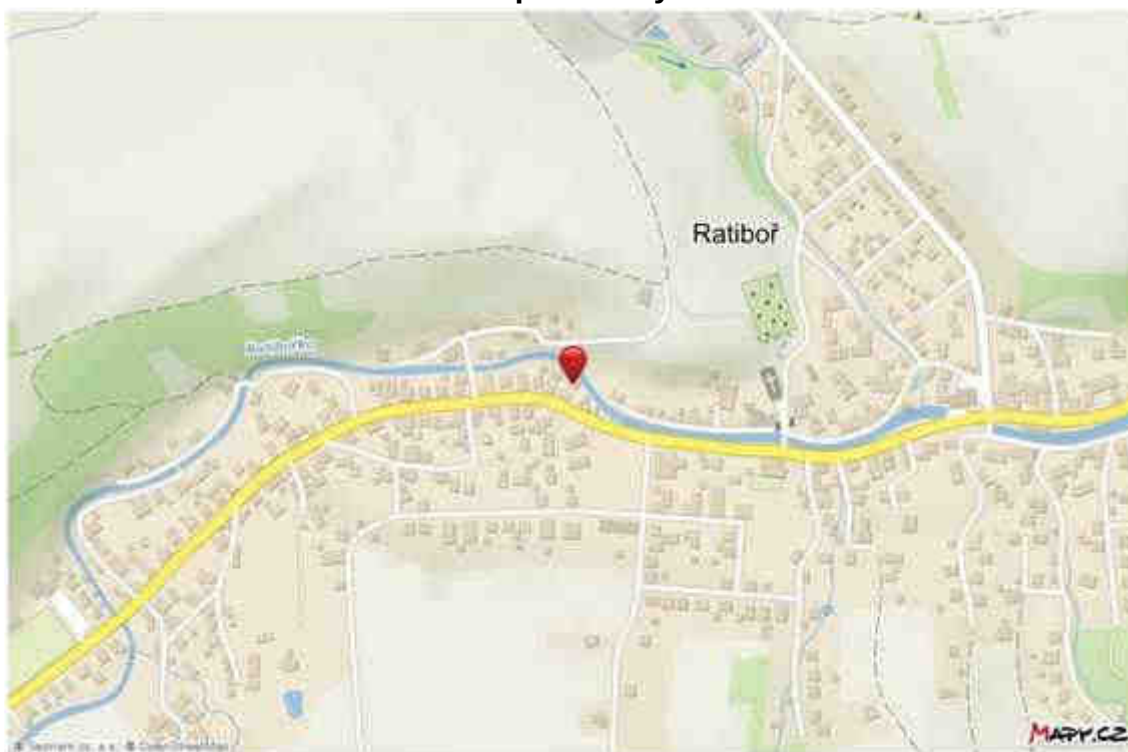
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

kat.mapa k.ú. Ratiboř u Vsetína



Mapa 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 [49.367902735857](#)
GPS [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 zobrazeným 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://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenční-podmínky-same-report/>

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), přesnější 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 celkovou 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 předpoklad⁹⁾, 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** $\dot{C}Z_{poz}$, 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 $\rightarrow$ je provedeno iteračním postupem z relativních vstupních hodnot $\dot{C}Z_{nem}$ pro určité r a n .
- Určit výnosovou hodnotu nemovitosti na dobu určitou s terminální fází odhadu hodnoty rezidua stavby výpočtem pomocí násobitele z upraveného $\dot{C}Z_{poz}$.

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. **16.953 Kč/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.

- Doplnující **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:
Vstupní hodnoty: 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 $\check{C}Z' = (T-N) / T \cdot 100\%$
r pro použitý výpočet zásobitelem představuje náklady vlastního kapitálu pro konkrétní nemovitost odvozené modelem CAPM a porovnáním s Prime yields
iterační řešení W 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
iterační řešení HP 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:

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

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:

$$VHN = \frac{1 - \left(\frac{1+r}{1+r}\right)^n}{r \cdot E} \cdot \kappa \cdot \dot{C}V' + HP$$

Vstupní parametry výpočtu - pokračování

ČV	čistý výnos z nemovitosti	Tis. Kč/rok	173,4
----	---------------------------	-------------	-------

r	výnosová míra nemovitosti VMN iteračně	% p.a.	6,0%
g	tempo růstu trvalého výnosu, iteračně	% 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 R_f 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 $K1 = +1,75$ 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.cz 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 =	$R_f + \text{Beta}_{\text{nezdl}} \cdot (\text{RPKT}) + \text{RPZ} + K$			
	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 =	$PRN \cdot VH_{nem} =$	589	tis. Kč
současná hodnota HP =	$HP / (1 + r)^n =$	184	tis. Kč
	$V_{\text{ýn.hodn.celku VH}^*} + HP / (1 + r)^n \Rightarrow VH_{nem} =$	2 510	tis. Kč
Hpoz (zastavěného st.) =	$HP \cdot (1 - PHR) =$	479	tis. Kč
H rezidua stavby =	$HP \cdot (PHR) = H_{sk} =$	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 zastavěného pozemku 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 1/4 na hodnotě stavby:	1 163

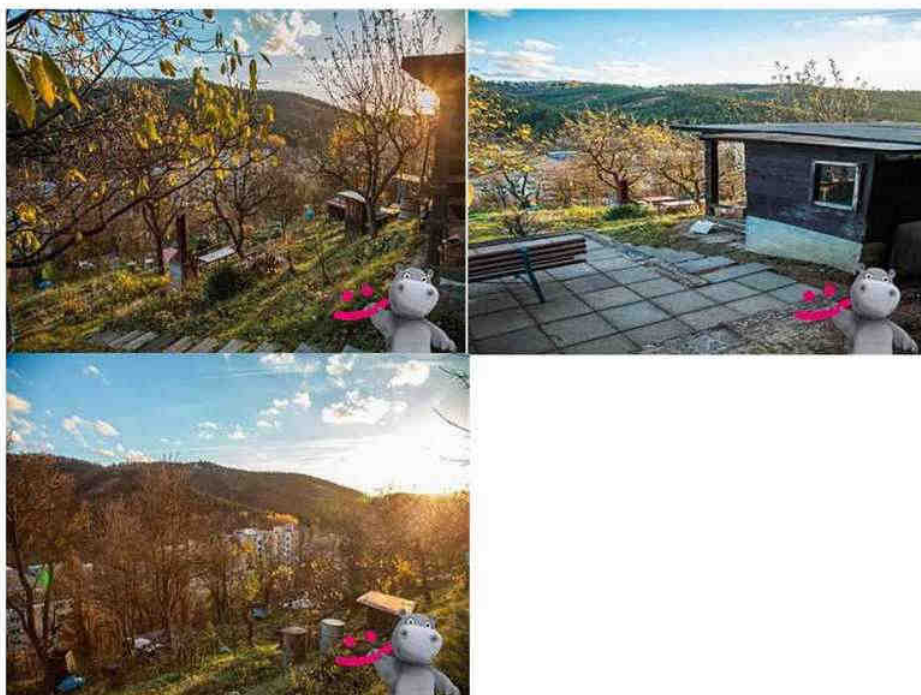
Jednotková cena zastavěného pozemku: 1.750 Kč/m2.

Zahrady na prodej, obec Ratiboř a okolí 25 km, autobusová zastávka, základní škola, mateřská škola, malý obchod s potravinami do vzdálenosti 2 km, Plocha pozemku do 500 m²



Prodej zahrady 377 m²

Jarcová, okres Vsetín 169 650 Kč (450 Kč za m²)



Prodej zahrady 217 m²

Vsetín, okres Vsetín 250 000 Kč (1 152,7 Kč za m²)



Prodej zahrady 208 m²

Nový Jičín - Straník, okres Nový Jičín 300 000 Kč (1 442,31 Kč za m²)



Prodej zahrady 487 m²

Zlín, okres Zlín 280 000 Kč (574,95 Kč za m²)



Prodej zahrady 250 m²

Životice u Nového Jičína, okres Nový Jičín 145 000 Kč (580 Kč za m²) Exkluzivní zastoupení



Prodej zahrady 455 m²

Vsetín, okres Vsetín 250 000 Kč (549,45 Kč za m²) Exkluzivní zastoupení



Prodej zahrady 494 m²

Černotín, okres Přerov 210 000 Kč (425,10 Kč za m²) Exkluzivní zastoupení



Prodej zahrady 393 m²

Skalní, Hranice - Hranice I-Město 475 150 Kč (1 209,3 Kč za m²) Exkluzivní zastoupení

Pozemky - cena zjištěná

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemky č.parc. St. 1293 a 3519/55 k.ú. Ratiboř
 Adresa předmětu ocenění: Ratiboř 582, 756 21 Ratiboř
 LV: 1530
 Kraj: Zlínský
 Okres: Vsetín
 Obec: Ratiboř
 Katastrální území: Ratiboř u Vsetína
 Počet obyvatel: 1 847
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 064,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

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

Vlastnické a evidenční údaje

Martina Fojtíková, Ratiboř 582, 756 21 Ratiboř, LV: 1660, podíl 1 / 1

3.2. Obsah

1. Pozemky, LV 1530

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

4.1. Ocenění cenou zjištěnou**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavba v podílovém spoluvlastnictví a pozemky pod stavbou vč. zahrady dvou 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. Pozemky dle LV 1530

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,651}$$

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - vlivy ovlivňující cenu pozemku jsou již zohledněny v dřívějších koeficientech	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,651 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{0,658}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		451,-	0,658		296,76
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1293	56	296,76	16 618,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3519/55	96	296,76	28 488,96
Stavební pozemky - celkem			152		45 107,52
Pozemky dle LV 1530 - zjištěná cena celkem				=	45 107,52 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

2. Pozemky dle LV 1530

45 107,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**45 110,- Kč**

slovy: Čtyřicetpěttisícodeset Kč