



# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 686-3953-2014

## NEMOVITÁ VĚC: pozemky stavební, pozemky

Katastrální údaje: Kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Rychvald, k.ú. Rychvald

Adresa nemovité věci: Rychvald, 735 32 Rychvald

Vlastník stavby: REXIM REALITY s.r.o, Murmanská 175/4, 100 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: REXIM REALITY s.r.o, Murmanská 175/4, 100 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

## OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY s.r.o

Adresa objednatele: Murmanská 175/4, 100 00 Praha 10

## ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: telefon: 604868833

e-mail:  
simunek.simunek@seznam.c  
z

DIČ: fax:

## ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**680 030 Kč**

Datum místního šetření: 20.12.2014

Stav ke dni :

20.12.2014

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 22.12.2014

Luboš Šimůnek

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

#### Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.

*Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.*

#### Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

*(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.*

*(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> a nepatří pro oceňování přírodních zdrojů.*

#### §2

##### Způsoby oceňování majetku a služeb

*(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.*

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.**

*(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

*(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

*a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

*c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

### **METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :**

#### **METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebením. 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. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebením, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

#### **METODA VÝNOSOVÁ :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

#### **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. 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. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

## **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 nejméně zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti***

## **Rozsah ocenění**

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle návrhu na prodej nemovitosti LČR, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Ekologické zatížení nemovitosti

Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku

Vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy

## ***Analýza ocenění***

***Nejlepší přehled o cenách pozemků dává metoda porovnávací, protože s pozemky určenými pro zástavbu se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.***

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: pozemky  
Rychvald  
735 32 Rychvald

Region: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Katastrální území: Rychvald

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.12.2014 za přítomnosti osobně znalec.

#### **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

##### **Podklady dodané objednatelem**

Výpis z katastru nemovitostí LV 156, LV 73 a LV 60

##### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- Prohlídka a zaměření nemovitosti  
Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

- Fotodokumentace

##### **Omezující podmínky**

*Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.*

*Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.*

*Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.*

Skutečnosti zjištěné znalcem z předložených podkladů k nemovitosti

Informace zástupce objednatele ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcí a úpravách.

Informace zástupce objednatele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace zástupce objednatele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Informace zástupce objednatele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách.

#### **5. Použitá literatura:**

- úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003
- teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č.

- 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
  - JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
  - Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
  - časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

## **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

*Použitá metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty*

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů. )

## **8. Dokumentace a skutečnost:**

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Rozsah nemovitosti je brán na základě zjištěných podkladů ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a příslušenství.

## 9. Celkový popis nemovitosti:

Město je součástí aglomerace Ostrava, Rychvald, Bohumín, Petřvald

Počet obyvatel : 7119

Infrastruktura : v obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost

### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Pozemek po.č. 4650/6 - zastavěná plocha - 127m<sup>2</sup>

Pozemek po.č. 4650/1 - orná půda - 3561m<sup>2</sup>

Pozemek po.č. 4651/1 - ostatní plocha - 676

### **Poloha v obci**

Mezi souvislou zástavbou v okrajové oddělené části obce s příjezdem místní komunikací

### **Popis:**

Jedná se o pozemky zastavěné s přípojkami a dalším příslušenstvím hlavní stavby. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky bez staveb a příslušenství.

## B. Odhad

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

### **Srovnávací indexová metoda**

#### a) Pozemky

#### **a<sub>1</sub>) Pozemky**

#### **Seznam porovnávaných pozemků:**

Výchozí cena / (A\*B\*C\*D\*E\*F) = Upravená vých. cena

Název	Výchozí cena	A	B	C	D	E	F	Upravená vých. cena
Lipová Rychvald	186,- Kč/m <sup>2</sup>	0,70	1,00	0,70	0,70	1,00	1,00	542,27 Kč/m <sup>2</sup>
Slepá Rychvald	480,- Kč/m <sup>2</sup>	0,80	1,00	0,70	0,70	1,00	1,00	1 224,49 Kč/m <sup>2</sup>

Součet:

1 766,76 Kč/m<sup>2</sup>

/ 2

Průměrná upravená výchozí cena:

883,38 Kč/m<sup>2</sup>

Výchozí cena:

= 883,38 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Korekce výchozí ceny:**

A - územní struktura:

\* 0,60

B - typ stavebního pozemku:

\* 1,50

C - třída velikosti obce podle počtu obyvatel:

\* 0,70

D - obchodní resp. průmyslová poloha:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00
<b>Výchozí cena upravená</b>	=	<b>389,57 Kč/m<sup>2</sup></b>

**Oceňované pozemky:**

Orná půda	p.č. 4650/1	3561 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	p.č. 4650/3	127 m <sup>2</sup>
ostatní plocha	p.č. 4651/1	676 m <sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 4364 m<sup>2</sup>

4 364,00 m<sup>2</sup> á 389,57 Kč/m<sup>2</sup> = 1 700 083,48 Kč

**Pozemky oceněné srovnávací indexovou metodou - celkem** = **1 700 083,48 Kč**  
= 1 700 083,48 Kč

**Úprava ceny:**

koeficient velikosti pozemku	*	0,800
podíl 1/2	*	0,500

**Pozemky - výsledná cena** = **680 033,39 Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků**

**a) Pozemky** = **680 030,- Kč**

**Cena pozemků činí celkem** **680 030,- Kč**

**C. Rekapitulace**

**Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota pozemků:** 680 030,- Kč

**Stanovená věcná hodnota celkem:** 680 030,- Kč

**Obvyklá cena:**

**680 000,- Kč**

slovy: šestsetosmdesát tisíc Kč



V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

*Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty*

Pozemky leží v okrajové části obce. Přístup bez závad. Přípojky inženýrských sítí. Pozemky lze dělit - s ohled na polohu a přístupnost.

Předmětem ocenění je podíl 1/2 oceňované nemovitosti

V Žebráku, 22.12.2014

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



#### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 686 -3953-2014 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 684-2014

V Žebráku, 22.12.2014

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák