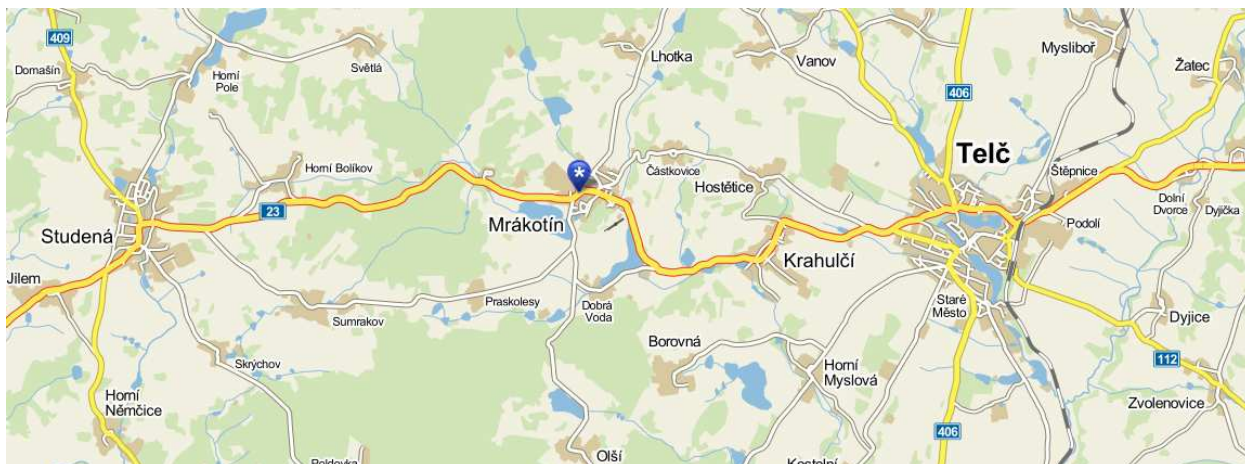


Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 af)

o obvyklé ceně podílu na nemovitostech – **pozemcích parcelní číslo 102/4 a 2702/3**
v katastrálním území Mrákotín u Telče, obci Mrákotín, okrese Jihlava



Objednatel posudku:

Indra & Šebesta v.o.s., insolvenční správce dlužníka
JEDNOTA, spotřební družstvo v Třebí, v likvidaci,
IČ 000 32 271
589 20 Třešť, Tovární 337/5

KSBR 27 INS 14133/2013
objednávka ze dne 2.4.2014

Účel posudku:

zjištění ceny podílu na nemovitostech v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 15. 4. 2014 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1 x na CD.

V Otrokovících, dne 28. dubna 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol :

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitostí dle předloženého LV se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – pozemky parcelní číslo 102/4 – trvalý travní porost a parcelní číslo 2702/3 – trvalý travní porost v katastrálním území Mrákotín u Telče, obci Mrákotín, okrese Jihlava a to podíl ve výši id. 1/2 k celku.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Kraj</i>	: Vysočina
<i>Okres</i>	: Jihlava
<i>Obec</i>	: Mrákotín
<i>Katastrální území</i>	: Mrákotín u Telče

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 15. dubna 2014 znalcem.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Mrákotín u Telče LV č. 546 ze dne 3.10.2013,
- 2) kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) místní šetření znalce uskutečněné dne 15. dubna 2014, fotodokumentace,
- 4) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 5) informace realitních kanceláří o nájmu a prodeji obdobných nemovitostí

5. Použitá literatura :

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění 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. Tento způsob ocenění nebude aplikovat, pozemky jsou veřejnou zelení.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených a určených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 546 je

**JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci, IČ 000 32 271 id. ½
se sídlem 589 20 Třešť, Tovární 337/5**

vlastníkem podílu ve výši id. ½ na oceňovaných nemovitostech – pozemcích parcelní číslo 102/4 – trvalý travní porost o výměře 952,0 m² a parcelní číslo 2702/3 – trvalý travní porost o výměře 35,0 m² v katastrálním území Mrákotín u Telče, obci Mrákotín, okrese Jihlava.

8. Věcná břemena, zátěže :

Věcné břemena nejsou na předloženém LV evidovány, nad pozemky vede vzdušné vedení elektro. Na nemovitosti váznou exekuční nároky i jiné finanční pohledávky vlastníka. Do stanovené ceny se finanční závazky vlastníka nepromítají.

9. Základní popis :

Městys Mrákotín se nachází na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Telč. Mrákotín se rozkládá asi třicet kilometrů jihozápadně od Jihlavy a šest kilometrů západně od města Telče. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Úředně žije v katastru této obce, jež se honosí titulem městys, 872 obyvatel. Mrákotín se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: Dobrá Voda, Mrákotín a Praskolesy.

V obci naleznou děti školního věku jednu základní školu nižšího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

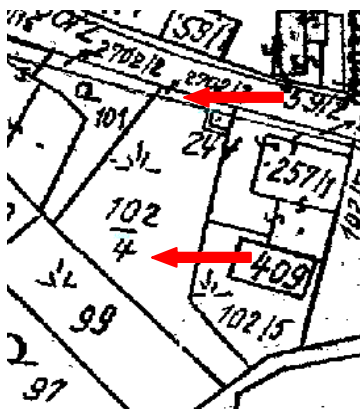
Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, tvoří jeden celek, jedná se o plochu umístěnou přímo u hlavní komunikace protínající Mrákotín a vedoucí z Telče do Jindřichova Hradce, ovšem z hlediska využití se jedná o veřejnou zeleň. Plocha nemůže být využívána jiným způsobem z důvodu existence nadzemního vedení, které běží od elektro pilíře u silnice nad posuzovanou plochou.

Pozemky dle LV č. 546 jsou veřejnou zelení.

Obsah ocenění:

pozemky parcelní číslo 201/4 a 272/3 k. ú. Mrákotín u Telče

Kopie katastrální mapy



pozemky parcelní číslo 102/4 a 2702/3, obec Mrákotín

B. Posudek :

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena podle platné vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona š. 151/1997 Sb. právě tuto metodu sledává jako nejobektivnější:

„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Pozemky parcelní číslo 102/4, 2702/3 - veřejná zeleň				
Obec				Mrákotín u Telče
Katastrální území				Mrákotín
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		do 1000
Kraj				Vysočina
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 180,00
Plocha pozemku		P m2		987
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	IV.	do 1000	0,65
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní obce	0,80
O4	Tech. infrastruktura	III.	kompletní	0,70
O5	Dopravní obslužnost	IV.	autobus	0,80
O6	občanská vybavenost	IV.	omezená	0,90
	Základní cena pozemku		ZC	185,55
Úprava ZC, tabulka č. 5 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Kategorie	IV.	ostatní	0,45
2	Charakter území	I.	sídelní katastr	1,00
3	Komerční užití	I.	bez možnosti	1,00
4	Povrch	II.	nezpevněný	0,85
P				0,38
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P *0,5 (veřejná zeleň)				35 025,61

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb. – rekapitulace:

pozemky parcelní číslo 102/4 a 2702/3, k.ú. Mrákotín u Telče	id. 1/2	=	17 512,50 Kč
Celkem		=	17 512,50 Kč

Administrativní cena nemovitostí celkem (zaokrouhleno) id. ½ = 17 510,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je soubor pozemků v obci Mrákotín, plochy ležící přímo u hlavní cesty nelze stavebně využívat – existence elektrického vedení nad značnou částí plochy. Tyto pozemky je vhodné, aby náležely obci, v obcích do 1000 obyvatel pak smluvní ceny za tyto plochy se pohybuje od 50,00- 80,00 Kč/m², obec pak zajišťuje úpravu plochy (košení porostu) čímž na jejím území nevznikají zanedbané plochy. Předmětem ocenění je pak jen podíl z celku, vlastníkem druhé poloviny plochy je fyzická osoba.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovuji jednotkovou cenu posuzovaných parcel na spodní hranici, pak cena podílu na pozemcích činí

Cena pozemků metodou porovnání ke dni ocenění činí (zaokrouhleno) = 25 000,00 Kč

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitostí – podíl ve výši id. 1/217.510,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitostí – podíl ve výši id. 1/2.....25.000,00 Kč

Obvyklou cenu podílu ve výši id. 1/2 na posuzovaných nemovitostech evidovaných na LV č. 546 vedeném pro katastrální území Mrákotín u Telče, obec Mrákotín, okres Jihlava, **tj. pozemků parcelní číslo 102/4 a 2702/3** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

25 000,00 Kč

Slovy : dvacetpět tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 28. dubna 2014

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5618 - 58/2014 af) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

Mapové podklady:



Horní šipka označuje zděný, dolní betonový sloup elektro, vzdušné vedení vede středem nad oceňovanou parcelou číslo 102/4, k.ú. Mrákotín u Telče, ochranné pásmo 10 m od krajního vodiče

Fotodokumentace :



od stožáru na vedlejším pozemku běží nad oceňovanou plochou vzdušné vedení elektro k betonovému sloupu

List vlastnictví :

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2013 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Bezpečnostní řízení, č.j.: 00032271 pro Jihomoravský kraj

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 546

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci, Tovární 337/5, 58920 Třešť	00032271	1/2
Nezdarová Ladislava, č.p. 273, 58854 Mrákotín		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
102/4	952	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2702/3	35	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu číslo deníku 1197/1963 Smlouva kupní ze dne 19.9.1963
POLVZ:33/1992 Z-9200033/1992-739
Pro: JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci, Tovární RČ/IČO: 00032271
337/5, 58920 Třešť
- o Darovací smlouva V12 61/2000 ze dne 16.2.2000, právní účinky vkladu 16.2.2000
POLVZ:46/2000 Z-9200046/2000-739
Pro: Nezdarová Ladislava, č.p. 273, 58854 Mrákotín RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
102/4	74700	473
	76701	479
2702/3	74700	35

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Telč, kód: 739.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 03.10.2013 15:49:34