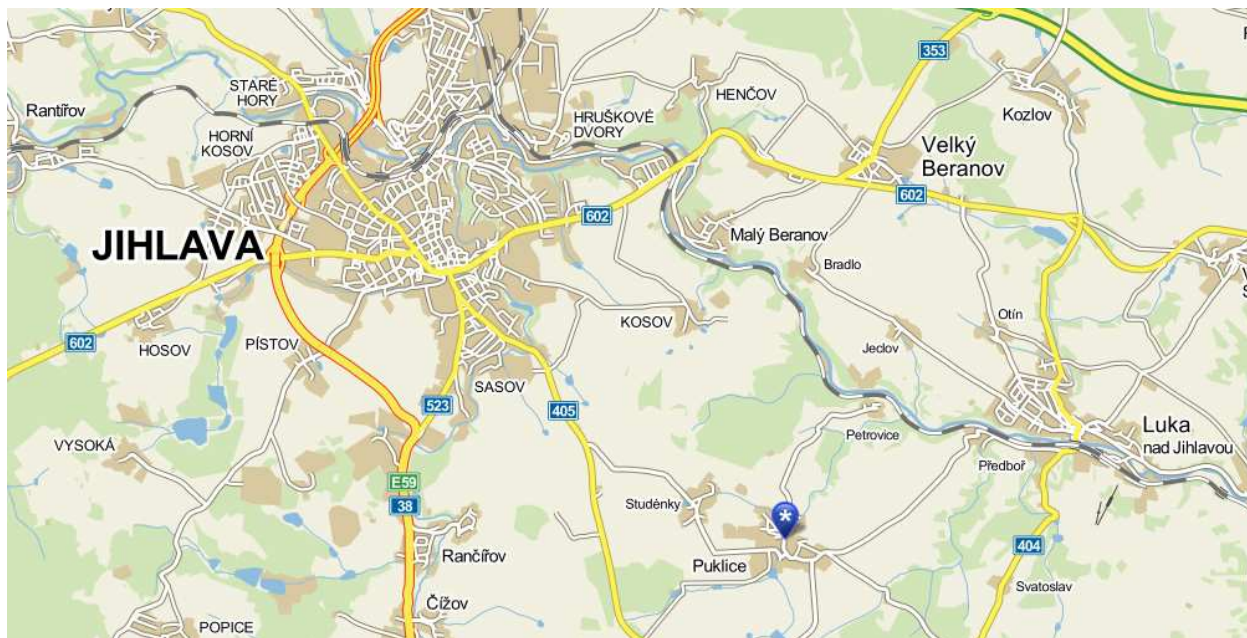


## Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 ab)

o obvyklé ceně nemovitosti – **pozemku** ve zjednodušené evidenci parcela původ Pozemkový katastr **parcelní číslo st. 59** v katastrálním území Puklice, obci Puklice, okrese Jihlava



**Objednatel posudku:**

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

**KSBR 27 INS 14133/2013**  
objednávka ze dne 2.4.2014

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti v insolvenčním řízení**

**Podle stavu ke dni 9. 4. 2014 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Moravní 6224  
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1 x na CD.

V Otrokovcích, dne 11. dubna 2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol :**

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

Předmětem ocenění je nemovitost – pozemek ve zjednodušené evidenci parcela původ Pozemkový katastr parcelní číslo st. 59 v katastrálním území Puklice, obci Puklice, okres Jihlava.

### **2. Informace o nemovitosti :**

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Kraj              | : Vysočina |
| Okres             | : Jihlava  |
| Obec              | : Puklice  |
| Katastrální území | : Puklice  |

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

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 9. dubna 2014 znalcem.

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

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Puklice LV č. 398 ze dne 3.10.2013,
- 2) kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) místní šetření znalce uskutečněné dne 9. 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 lze aplikovat tam, kde je dostatek srovnatelných nájmů obdobných nemovitostí. V posuzovaném případě dosažitelné tržní nájemné činí 10 % z obvyklé ceny nemovitosti.

### **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. 398 je

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

vlastníkem oceňované nemovitosti – pozemku ve zjednodušené evidenci parcela původ Pozemkový katastr parcelní číslo st. 59 o výměře 36,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Puklice, obci Puklice, okres Jihlava.

### **8. Věcná břemena, zátěže :**

Věcné břemena nejsou na předloženém LV evidovány. Na nemovitosti vážnou exekuční nároky i jiné finanční pohledávky vlastníka. Do stanovené ceny se finanční závazky vlastníka nepromítají.

### **9. Základní popis :**

Vesnice Puklice se nachází v okrese Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava. Obec Puklice se rozkládá asi šest kilometrů jihovýchodně od Jihlavy. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice 772 obyvatel.

Místní i přesporní děti naleznou v obci základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Z občanské vybavenosti zde najdeme i poštu a obchod. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Pozemek, jež je předmětem ocenění, je veden ve zjednodušené evidenci, v katastru není dokončená obnova operátu, parcela PK st. 59 se částečně překrývá s parcelou KN st. 59/1, otázku případné duplicity není oprávněn znalec řešit. Vycházeje z evidenčního stavu je předmětem ocenění část pozemku, na kterém je umístěn obchod se smíšeným zbožím. Jedná se tedy o část zastavěné plochy, jejíž součástí je budova typu H, přičemž tato předmětem ocenění není.

*Pozemek dle LV č. 398 je užíván v souladu s evidencí, plocha je zastavěná budovou obchodu.*

### **Kopie katastrální mapy**



Pozemek parcelní číslo PK st. 59 je zastavěná budovou čp. 36 – obchod se smíšeným zbožím, katastrální území a obec Puklice, okres Jihlava

**Obsah ocenění:**

pozemek parcelní číslo PK st. 59, k.ú. Puklice

**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 shledává 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.**

| Pozemek parcelní číslo Pk st. 59  |                          |                                |                              |          |
|---|--------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------|
| Obec  |                          |                                |                              | Puklice  |
| Katastrální území   |                          |                                |                              | Puklice  |
| Počet obyvatel  |                          | Malý lexikon obcí ČR 2013      |                              | 772      |
| Kraj  |                          |                                |                              | Vysočina |
| Základní cena   |                          | příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2 |                              | 1 180,00 |
| Plocha pozemku  |                          | P m2                           |                              | 36       |
| 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              | IV.                            | od 10 km od Jihlavy          | 1,01     |
| O4  | Tech. infrastruktura     | II.                            | bez kanalizace               | 0,85     |
| O5  | Dopravní obslužnost      | IV.                            | autobus                      | 0,80     |
| O6  | občanská vybavenost      | III.                           | základní                     | 0,95     |
|   | Základní cena pozemku    |                                | ZC                           | 300,26   |
| Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky                                 |                          |                                |                              |          |
| 1   | Situace na trhu          | I.                             | volně neprodejné             | -0,06    |
| 2   | Vlastnické vztahy        | I.                             | zastavěno - jiný vlastník    | -0,03    |
| 3   | Změny v okolí            | III.                           | bez vlivu                    | 0,00     |
| 4   | Vliv právních vztahů     | I.                             | jeden možný kupec            | -0,04    |
| 5   | Povodňové riziko         | IV.                            | zanedbatelné nebezpečí       | 1,00     |
| It  |                          |                                |                              | 0,87     |
| Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky                                 |                          |                                |                              |          |
| Io  |                          |                                |                              | 1,00     |
| Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky |                          |                                |                              |          |
| 1   | Druh a účel užití stavby | I.                             | Budova obchodu               | 0,60     |
| 2   | Převažující zástavba     | II.                            | Obchod                       | 0,10     |
| 3   | Poloha v obci            | I.                             | střed                        | 0,10     |
| 4   | Možnost napojení         | I.                             | na všechny v obci            | 0,00     |
| 5   | Občanská vybavenost      | I.                             | je dostupná                  | 0,00     |
| 6   | Dopravní dostupnost      | IV.                            | zpevněná cesta, je parkování | 0,00     |
| 7   | Hromadná doprava         | IV.                            | do 500 m                     | 0,00     |
| 8   | Výhodnost pro komerci    | III.                           | komerční objekt              | 0,10     |
| 9   | Obyvatelstvo             | II.                            | bezproblémové                | 0,00     |
| 10  | Nezaměstnanost           | II.                            | průměrná                     | 0,00     |
| 11  | Vlivy neuvedené          | II.                            | bez vlivu                    | 0,00     |
| Ip  |                          |                                |                              | 0,7800   |
| Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P   |                          |                                |                              | 7 335,28 |

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

pozemek parcelní číslo Pk st. 59, k.ú. Puklice

= 7 335,30 Kč

**Administrativní cena nemovitosti (zaokrouhleno)** = **7 340,00 Kč**

## **2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání**

Předmětem ocenění je část pozemku pod obchodem v obci s počtem obyvatel menším než 1000. Tržně je tento pozemek neprodejný, nabyvatel je zjevně jenom jeden – vlastník stavby na pozemku umístěné.

V obci jsou na prodej stavební místa, jedná se však o parcely určené k výstavbě rodinných domů většinou na obvodu zastavěné části této malé obce. Požadovaná jednotková cena se zde pohybuje od 500,00 – 650,00 Kč/m<sup>2</sup>, což se na posuzovanou parcelu nadá aplikovat. Jednak ta je již zastavěná konkrétní stavbou, její výměra je malá a odkup jiným subjektem než vlastníkem stavby na pozemku umístěné není pravděpodobný. S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovuji cenu posuzované nemovitosti částkou blízkou ceně dle předpisu.

**Cena metodou porovnání ke dni ocenění** = **7 500,00 Kč**

### **C) Závěr:**

Administrativní cena nemovitosti ..... 7 340,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti ..... 7 500,00 Kč

**Obvyklá cena** posuzované nemovitosti evidované na LV č. 398 vedeném pro katastrální území Puklice, obec Puklice, okres Jihlava, **tj. pozemku parcelní číslo Pk st. 59** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

**7 500,00 Kč**

**Slovy :** sedmtisícpětset korun českých

V Otrokovicích, dne 11. 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 ab) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

**Mapové podklady:**



*posuzovaná parcela je zastavěná objektem čp. 36 v obci Puklice v okrese Jihlava*

**Fotodokumentace :**



*budova čp. 36 v obci Puklice, jejíž část dle stávající evidence částečně stojí na pozemku parcelní číslo Pk st. 59*



**List vlastnictví :**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2013 15:35:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Chemické látky, č.j.: 711462 pro Jihomoravský kraj*

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587745 Puklice

Kat.území: 736767 Puklice

List vlastnictví: 398

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,<br>Tovární 337/5, 58920 Třešť | 00032271      |       |

---

B Nemovitosti

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

| Parcela | Díl | Typ | Výměra [m2] | Původní kat. území |
|---------|-----|-----|-------------|--------------------|
| st. 59  |     |     | 36          |                    |

---

---

|    |                                |
|----|--------------------------------|
| B1 | <i>Jiná práva</i> - Bez zápisu |
|----|--------------------------------|

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela   | BPEJ  | Výměra [m2] |
|-----------|-------|-------------|
| PK St. 59 | 83421 | 36          |

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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.10.2013 15:53:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD