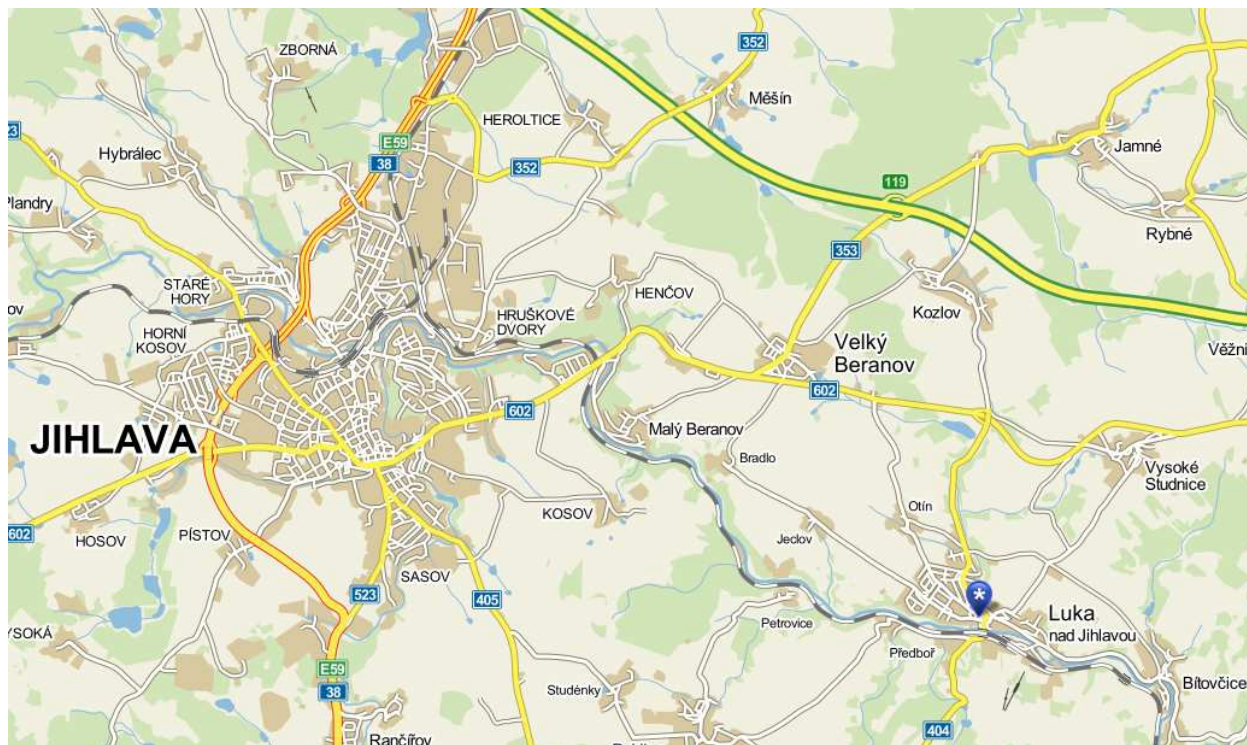


Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 ac)

o obvyklé ceně nemovitosti – **pozemku parcelní číslo 1596/5** v katastrálním území Luka nad Jihlavou, obci Luka nad Jihlavou, okrese Jihlava



Objednatel posudku:

**Indra & Šebesta v.o.s., insolvenční správce dlužníka
JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, 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 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 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 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 parcelní číslo 1596/5 v katastrálním území Luka nad Jihlavou, obci Luka nad Jihlavou, okres Jihlava.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Kraj</i>	: Vysočina
<i>Okres</i>	: Jihlava
<i>Obec</i>	: Luka nad Jihlavou
<i>Katastrální území</i>	: Luka nad Jihlavou

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 Luka nad Jihlavou LV č. 1287 ze dne 18.4.2014 – informativní,
- 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 nájmu 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. 1287 je

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

vlastníkem oceňované nemovitosti – pozemku parcelní číslo 1596/5 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 40,0 m² v katastrálním území Luka nad Jihlavou, obci Luka nad Jihlavou, okres Jihlava, na LV je zapsáno duplicitní vlastnictví pro Městys Luka nad Jihlavou.

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 :

Městys Luka nad Jihlavou je součástí okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava. Obec Luka nad Jihlavou se rozkládá asi devět kilometrů východně od Jihlavy. Osídlení této obce, jež se honosí titulem městys, dosahuje počtu 2742 obyvatel a má narůstající tendenci.

Školáci mají v obci možnost navštěvovat základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je zde koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. V obci Luka nad Jihlavou mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Obcí prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Pozemek, jež je předmětem ocenění, je evidován jako ostatní plocha, jiná plocha, mapa je velmi nezřetelná avšak znalec má za to, že se jedná o část veřejného chodníku.

Pozemek dle LV č. 1287 je užíván jako veřejný chodník.

Kopie katastrální mapy

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1596/5
Obec:	Luka nad Jihlavou [587478]
Katastrální území:	Luka nad Jihlavou [688703]
Číslo LV:	1287
Výměra [m ²]:	40
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,Z.S.VII-16-19
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemek parcelní číslo 1596/5 je pravděpodobně pod veřejným chodníkem, katastrální území a obec Luka nad Jihlavou, okres Jihlava

Obsah ocenění:

pozemek parcelní číslo 1596/5, k.ú. Luka nad Jihlavou

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 1596/5 - veřejný chodník				
Obec				Luka nad Jihlavou
Katastrální území				Luka nad Jihlavou
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		2 742
Kraj				Vysočina
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 180,00
Plocha pozemku		P m2		40
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	I.	nad 2000	0,95
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní obce	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III	autobus i železnice	0,90
O6	občanská vybavenost	II.	rozšířená	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	474,59
Úprava ZC, tabulka č. 5 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Kategorie	IV.	chodník	0,45
2	Charakter území	I.	sídelní katastr	1,00
3	Komerční užití	I.	bez možnosti	1,00
4	Povrch	I.	zpevněný	1,00
P				0,45
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P				8 542,56

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

pozemek parcelní číslo 1596/5, k.ú. Luka nad Jihlavou = 8 542,60 Kč

Administrativní cena nemovitosti (zaokrouhleno) = 8 540,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je část pozemku v centru obce s počtem obyvatel nad 2000. Tržně je tento pozemek neprodejný, nabyvatel je zjevně jenom jeden – Městys Luka nad Jihlavou, který má ovšem na předloženém LV zapsáno duplicitní vlastnictví.

Cena pozemků, o které má zájem obec, se sjednává několikerým způsobem:

- pozemky jsou převáděny darem – ojedinělá situace, kdy především starší občané jsou se záměry obce solidární a potřebné plochy převedou bezúplatně,
- symbolická cena, kdy obec nejčastěji za slíbený investiční záměr (zpevnění komunikace k nemovitosti převodce apod.) nabude parcelu za částku 5,00 – 10,00 Kč/m²,

- směna výměry, kterou potřebuje nabýt obec za plochu o srovnatelné hodnotě jako plocha obci nabytá,
- skutečný tržní převod, kdy vlastník (nejčastěji s bydlištěm mimo obec) požaduje tržní cenu, převody za takto stanovenou cenu jsou uskutečňovány rovněž v případě, že převodcem je stát a nabyvatel obec. Nejčastěji sjednávaná cena v tomto případě (obec nad 2000 obyvatel) činí 200,00 – 250,00 Kč/m².

S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovuji cenu posuzované nemovitosti částkou blízkou ceně dle předpisu.

Cena metodou porovnání ke dni ocenění = **8 500,00 Kč**

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitosti8 540,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti8 500,00 Kč

Obvyklá cena posuzované nemovitosti evidované na LV č. 1287 vedeném pro katastrální území Luka nad Jihlavou, obec Luka nad Jihlavou, okres Jihlava, **tj. pozemku parcelní číslo 1596/5** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

8 500,00 Kč

Slovy : osmtisícpětset 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 ac) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

Mapové podklady:



posuzovaná parcela je pravděpodobně částí veřejného chodníku ve vyznačeném místě, obec Luka nad Jihlavou v okrese Jihlava

Fotodokumentace :



parcela je pravděpodobně částí chodníku

List vlastnictví :

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1287
Katastrální území:	Luka nad Jihlavou [688703]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Duplicitní zápis vlastnictví	Podíl
JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci, Tovární 337/5, 58901 Třešť	
Městys Luka nad Jihlavou, 1. máje 76, 58822 Luka nad Jihlavou	

Pozemky

Parcelní číslo
1596/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu](#), [Katastrální pracoviště Jihlava](#) 📍

