

Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 aa)

o obvyklé ceně nemovitosti – **pozemku parcelní číslo 245/8**
v katastrálním území Stonařov, obci Stonařov, 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 7 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 245/8 – zahrada v katastrálním území Stonařov, obci Stonařov, okres Jihlava.

2. Informace o nemovitosti :

Kraj	: Vysočina
Okres	: Jihlava
Obec	: Stonařov
Katastrální území	: Stonařov

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 Stonařov LV č. 476 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. Nájem zahrady u RD není v místě obvyklý, metoda nebude aplikována.

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. 476 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 245/8 – zahrada o výměře 64,0 m² v katastrálním území Stonařov, obci Stonařov, okrese 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.

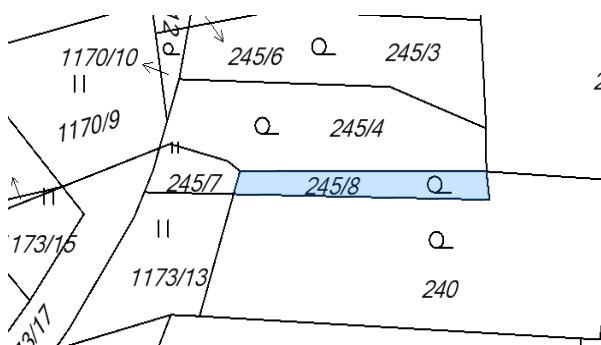
9. Základní popis :

Městys Stonařov se nachází na území bývalého okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava. Obec Stonařov se rozkládá asi čtrnáct kilometrů jižně od Jihlavy. Na území této obce, jež se honosí titulem městys, má hlášený trvalý pobyt 1059 obyvatel. V obci najdeme základní školu vyššího stupně. Pro využití volného času je zde sportovní hřiště a další sportoviště. V obci Stonařov má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice či poštovní úřad, obchody se základním sortimentem i restaurace. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Pozemek, jež je předmětem ocenění, je částí zahrady u RD, plocha je ve funkčním celku užívána vlastníkem přilehlé zahrady a stavební plochy zastavěné rodinným domem. Přístup je právě přes tyto parcely případně po pozemcích jiného vlastníka ze západní strany. Přístup po parcelách ve vlastnictví obce či státu zde není možný.

Pozemek dle LV č. 476 je užíván v souladu s evidencí, plocha je součástí větší zahrady u RD.

Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo 245/8 – zahrada je užíván ve funkčním celku s pozemky souvisejícími s RD čp. 29, katastrální území a obec Stonařov, okres Jihlava

Obsah ocenění:

pozemek parcelní číslo 245/8 - zahrada, k.ú. Stonařov

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 nejobjektivnější:

„...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 245/8 - zahrada				
Obec			Stonařov	
Katastrální území			Stonařov	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		1 059
Kraj			Vysočina	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 180,00
Plocha pozemku		P m2		64
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	III.	do 2000	0,75
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
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	274,42
Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	volně neprodejné	-0,06
2	Vlastnické vztahy	IV.	nezastavěno	0,00
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				0,90
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.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,03
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,00
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,00
4	Možnost napojení	III.	nezde napojit	-0,20
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	I.	jen pěší po cizích parcelách	-0,08
7	Hromadná doprava	V.	bez vlivu	0,00
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
Ip				0,7416
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P				11 722,20

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

pozemek parcelní číslo 245/8, k.ú. Stonařov = 11 722,20 Kč

Administrativní cena nemovitostí (zaokrouhleno) = **11 720,00 Kč**

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je plocha, jež je včleněná do zahrady u rodinného domu a je s pozemky jiného vlastníka užívána ve funkčním celku. Na volném trhu je parcela zcela neprodejná pro svou malou výměru a nedostatek přístupu po komunikaci či jiné ploše ve vlastnictví obce či státu. Možným nabyvatelem je tedy buď uživatel plochy (Drahošlava a Jan Píšovi, 588 33 Stonařov 3) nebo vlastník některé sousední parcely, kdy vlastníkem pozemku u západní hranice posuzované plochy je dokonce Městys Stonařov.

Dosažitelnou cenu posuzované plochy nelze tedy stanovit srovnáním uskutečněných prodejů na trhu, neboť převody části zahrad ve skutečnosti probíhají nejčastěji mezi sousedy, kteří si tímto způsobem narovnávají případný nesoulad katastrální a faktické hranice a buď dochází k převodům pouze „za poplatky“ (často zpracování potřebného GP strany obvykle vynaloží vyšší náklady, než je hodnota převáděné plochy), pokud dochází k převodu za úplatu cena se nejčastěji rovná ceně dle předpisu.

V posuzovaném případě s ohledem na specifickou situaci a velmi omezený okruh případných zájemců určuji dosažitelnou cenu posuzované nemovitosti metodou srovnání a analýzou situace ve výši blízké daňovému základu.

Cena nemovitosti metodou analýzy situace = **9 000,00 Kč**

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitosti11 720,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti9 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzované nemovitosti evidované na LV č. 476 vedeném pro katastrální území Stonařov, obec Stonařov, okres Jihlava, tj. **pozemku parcelní číslo 245/8 - zahrada** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:

9 000,00 Kč

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

Mapové podklady:



posuzovaná parcela je součástí zahrady za RD čp. 29 v obci Stonařov v okrese Jihlava

Fotodokumentace :



parcela je částí zahrady na vrcholu svahu za domem

List vlastnictví :

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Bezpečnostní řízení, č.j.: 755605 pro Jihomoravský kraj

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587931 Stonařov
Kat.území: 755605 Stonařov List vlastnictví: 476
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo				
JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci, Tovární 337/5, 58920 Třešť			00032271	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
245/8	64	zahrada		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
245/8	83441	64

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.10.2013 15:54:48