Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 ag)

o obvyklé ceně nemovitosti – **pozemku parcelní číslo PK 611**
v katastrálním území Nová Říše, obci Nová Říše, 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 28. 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 Otrokovicích, dne 30. 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 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 je nemovitost – pozemek ve zjednodušené evidenci parcela původ Pozemkový katastr parcelní číslo 611 v katastrálním území Nová Říše, obci Nová Říše, okrese Jihlava.

2. Informace o nemovitosti :

Kraj	*:*	Vysočina
Okres	*:*	Jihlava
Obec	*:*	Nová Říše
Katastrální území	*:*	Nová Říše

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 29. dubna 2014 znalcem.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Nová Říše LV č. 105 ze dne 3.10.2013,
2) kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
3) místní šetření znalce uskutečněné dne 29. dubna 2014,
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 zeleni.

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. 105 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 611 o výměře 36,0 m² v katastrálním území Nová Říše, obci Nová Říše, okrese Jihlava.

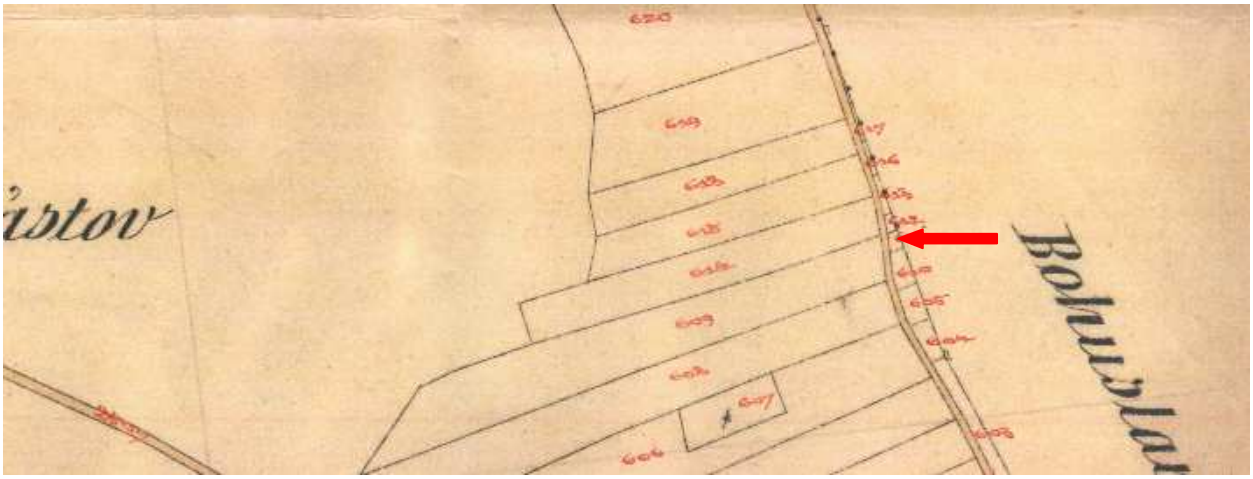
8. Věcná břemena, zátěže :
Věcné břemena nejsou na předloženém LV evidovány. Na nemovitosti váznou exekuční nároky i jiné finanční pohledávky vlastníka. Do stanovené ceny se finanční závazky vlastníka nepromítají.

9. Základní popis :
Vesnice Nová Říše se nachází na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Telč. Obec Nová Říše se rozkládá asi třicet jedna kilometrů jižně od Jihlavy a devět kilometrů jihovýchodně od města Telč. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Trvalý pobyt na území této středně velké vesnice má úředně hlášeno kolem 860 obyvatel.
Vesnice Nová Říše leží v průměrné výšce 536 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 785 ha, z toho orná půda zabírá padesát sedm procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Vzhledem k geografické poloze bychom nalezli v obci velmi málo ploch s travním porostem.
Pozemek, jež je předmětem ocenění je ornou půdou a je zemědělsky obhospodařován v honu.

Pozemek dle LV č. 105 je ornou půdou v honu.

Obsah ocenění:
pozemek parcelní číslo PK 611 k. ú. a obec Nová Říše

Kopie katastrální mapy



pozemek parcelní číslo PK 611, k.ú. a obec Nová Říše

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 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 obliby....“

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

parc. číslo	výměra	BPEJ	jedn. cena	úprava	úprava	jedn. cena	koef.	cena celkem
	m2	-	Kč/m2	-	Kč/m2	Kč/m2	odst. 3)	Kč
PK 611	36	72904	5,3	0%	0	5,3000	1	190,80
	36		**Cena pozemku**					**190,80**

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

pozemek parcelní číslo PK 611, k.ú. Nová Říše	=	190,80 Kč
Celkem	=	190,80 Kč

Administrativní cena nemovitostí celkem (zaokrouhleno) = 190,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Vzhledem k tomu, že se jedná o majetek nicotný určuji tržní cenu ve výši ceny dle předpisu.

Cena pozemku metodou porovnání ke dni ocenění činí (zaokrouhleno) = 200,00 Kč

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitosti……..…….190,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti……..……..200,00 Kč

Obvyklou cenu posuzované nemovitosti evidované na LV č. 105 vedeném pro katastrální území a obec Nová Říše, okres Jihlava, **tj. pozemku parcelní číslo PK 611** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

200,00 Kč

Slovy : dvěstě korun českých

V Otrokovicích, dne 30. 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 ag) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

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.: 00032271 pro Jihomoravský kraj

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **587591 Nová Říše**

Kat.území: **705268 Nová Říše** List vlastnictví: **105**

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**	

B *Nemovitosti*

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

Parcela	*Díl*	*Typ*	*Výměra[m2]*	*Původní kat. území*
611			**36**	

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

Listina

o Usnesení soudu číslo deníku 50/1963 Prohlášení ze dne 10.10.1962

POLVZ:191/1986 **Z-9900191/1986-739**

Pro: **JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci, Tovární 337/5, 58920 Třešť** *RČ/IČO:* **00032271**

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

	Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
PK	**611**	**72904**	**36**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-8/2011-739 **- Obnova operátu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Telč, kód: 739.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.10.2013 15:51:25*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD