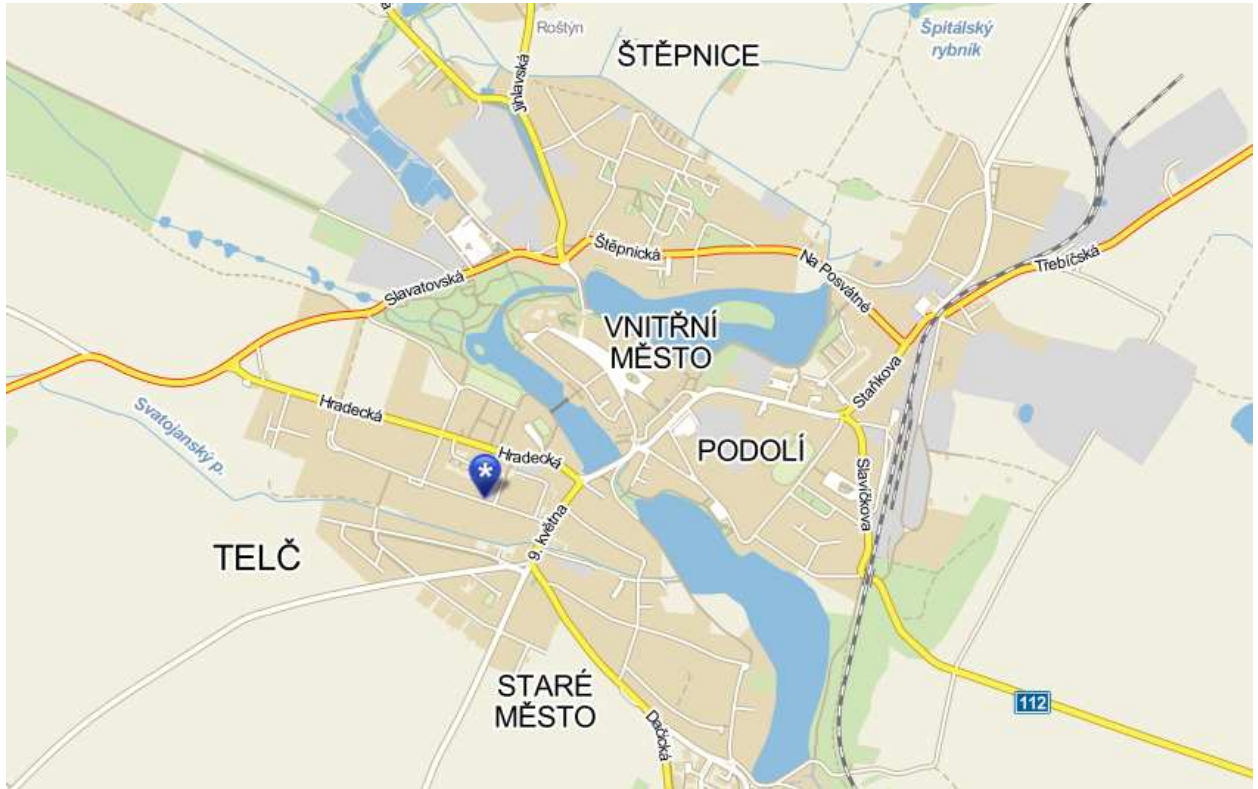


## Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 ae)

o obvyklé ceně nemovitostí – **pozemků parcelní číslo st. 1411, 1/26 a 1/27**  
v katastrálním území Telč, obci Telč, 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 nemovitostí 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 9 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 st. 1411 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní číslo 1/26 – ostatní plocha, jiná plocha a parcelní číslo 1/27 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Telč, obci Telč, okresu Jihlava.

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

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

### **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 Telč LV č. 3454 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 lze aplikovat tam, kde je dostatek srovnatelných nájmu obdobných nemovitostí. V posuzovaném případě dosažitelné tržní nájemné činí 10 % z obvyklé ceny nemovitostí.

### **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. 3454 je

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

vlastníkem oceňovaných nemovitostí – pozemků parcelní číslo st. 1411 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 586,0 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1/26 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 234,0 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 207/7 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 346,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Telč, obci Telč, 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 :**

Město Telč patří územě do okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Telč je také obcí s rozšířenou působností. Obec Telč se rozkládá asi dvacet osm kilometrů jižně od Jihlavy. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Stálý počet občanů tohoto menšího města je 5576 obyvatel, město je od roku 1992 zapsáno mezi památky UNESCO. Protéká zde řeka Moravská Dyje. Telč se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Studnice, Telč - Podolí, Telč - Staré Město, Telč - Štěpnice a Telč - Vnitřní město.

Děti školou povinné mají v obci k dispozici dvě základní školy vyššího stupně a pro menší děti je zde škola mateřská. Pro využití volného času jsou v obci různá sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Telč má ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, tvoří jeden funkční celek, jedná se o stavební místo zastavěné prodejnou potravin s dalšími doplňkovými prodejními plochami a plochy, které vlastník stavby využívá k obsluze stavby. Parcely jsou nezbytné k zajištění podnikatelské činnosti, na stavebních ploše je umístěná budova typu H – obchod, služby, veřejné stravování a jiné plochy jsou obslužným územím budovy. V posudku cena stavebních úprav na pozemcích ostatní plocha (asfaltový povrch manipulační plochy, oplocení a další venkovní úpravy s parcelou spojeny a dlažba) nebudou stanoveny zvlášť.

***Pozemky dle LV č. 3454 jsou užívány v souladu s evidencí, stavební plocha je zastavěná budovou obchodu, ostatní plochy mají zčásti zpevněný povrch a jsou ve funkčním celku s budovou a stavební parcelou.***

### **Obsah ocenění:**

pozemky parcelní číslo st. 1411, 1/26 a 1/27 k. ú. Telč

## **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 st. 1411, 1/26 a 1/27				
Obec				Telč
Katastrální území				Telč
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		5 576
Kraj				Vysočina
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 180,00
Plocha pozemku		P m2		1166
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	I.	nad 5000	0,95
O2	Význam obce	III.	město	0,85
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	I.	kompletní	1,00
	Základní cena pozemku		ZC	686,05
Index trhu s nemovitostmi věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	V.	vyšší poptávka	0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	zastavěno - jiný vlastník	-0,03
3	Změny v okolí	III.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné nebezpečí	1,00
It				1,03
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	I.	Rezidenční	0,05
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,05
4	Možnost napojení	I.	na všechny v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	zpevněná cesta, velmi dobré parkování	0,01
7	Hromadná doprava	V.	v místě	0,03
8	Výhodnost pro komerci	III.	komerční objekt	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	III.	atraktivní nemovitost	0,20
Ip				0,8640
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P				711 879,61

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

pozemky parcelní číslo st. 1411, 1/26 a 1/27, k.ú. Telč	=	711 879,60 Kč
Celkem	=	711 879,60 Kč

**Administrativní cena nemovitostí celkem (zaokrouhleno) = 711 880,00 Kč**

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

Předmětem ocenění je soubor pozemků v Telči, které jsou díky stavbě na stavební parcele umístěné tržně velmi atraktivní. Jedná se o pozemky pod objektem určeným k podnikání včetně obslužných ploch, v okolí obchodu je dostatek rezidenčních staveb, jejichž obyvatelé jsou klienty této provozovny. Nabyvatelem parcel o výměře 1166,0 m<sup>2</sup> může být vlastník stavby na pozemku stavebním umístěné a bylo by v jeho zájmu být i vlastníkem plochy obslužné, avšak tento nabyvatel není na trhu jediný. Ač v současné době vlastníci staveb nehradí vlastníkově pozemků žádné nájemné, tato situace je nezákonná a nabytím posuzovaných ploch souvisejících s podnikatelskými objekty vlastníci těchto získá nejenom rentu v podobě nájmu za užívání pozemků vlastníkem budovy ale i ve smyslu nového Občanského zákona i faktické předkupní právo k budově na pozemku umístěné. Toto právo k dnešnímu dni náleží vlastníků staveb vůči posuzovaným parcelám za předpokladu legality zápisu v KN, nejedná se o právo bezúplatného nabytí, ale o odkup za cenu obvyklou. Cena obvyklá se v daném případě odvíjí od ceny stavebních parcel v místě, tady je ovšem nutno konstatovat, že v Telči nejsou v nabídce ani atraktivní stavební místa pro stavbu RD (na okraji zastavěné části obce se plochy pro stavbu RD nabízejí za 1.200,00 Kč/m<sup>2</sup>) ani atraktivní komerční plochy, ve zcela obchodně nezajímavých lokalitách obce pak plochy pro komerční výstavbu jsou nabízeny za 350,00 – 500,00 Kč, což je s posuzovanými parcelami situace zcela nesrovnatelná.

Oceňované pozemky, v případě, že nabyvatelem bude jiný vlastník, než vlastník stavby, budou přinášet trvalý zisk v podobě nájmu, což dnes činí 6 – 10 % z tržní ceny plochy, a nutno dodat, že 10 % z obvyklé ceny pozemků je v daném případě zcela na místě, plochy jsou zastavěny tržně atraktivní stavbou.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovuji jednotkovou cenu posuzovaných parcel ve výši 950,00 Kč/m<sup>2</sup>, pak cena pozemků celkem činí

**Cena pozemků metodou porovnání ke dni ocenění činí (zaokrouhleno) = 1 110 000,00 Kč**

### **C) Závěr:**

Administrativní cena nemovitostí .....711 880,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitostí .....1.110 000,00 Kč

**Obvyklou cenu** posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 3454 vedeném pro katastrální území Telč, obec Telč, okres Jihlava, tj. **pozemků parcelní číslo st. 1411, 1/26 a 1/27** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

**1,110 000,00 Kč**

**Slovy :** jedenmilionjednostodesettisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 28. dubna 2014

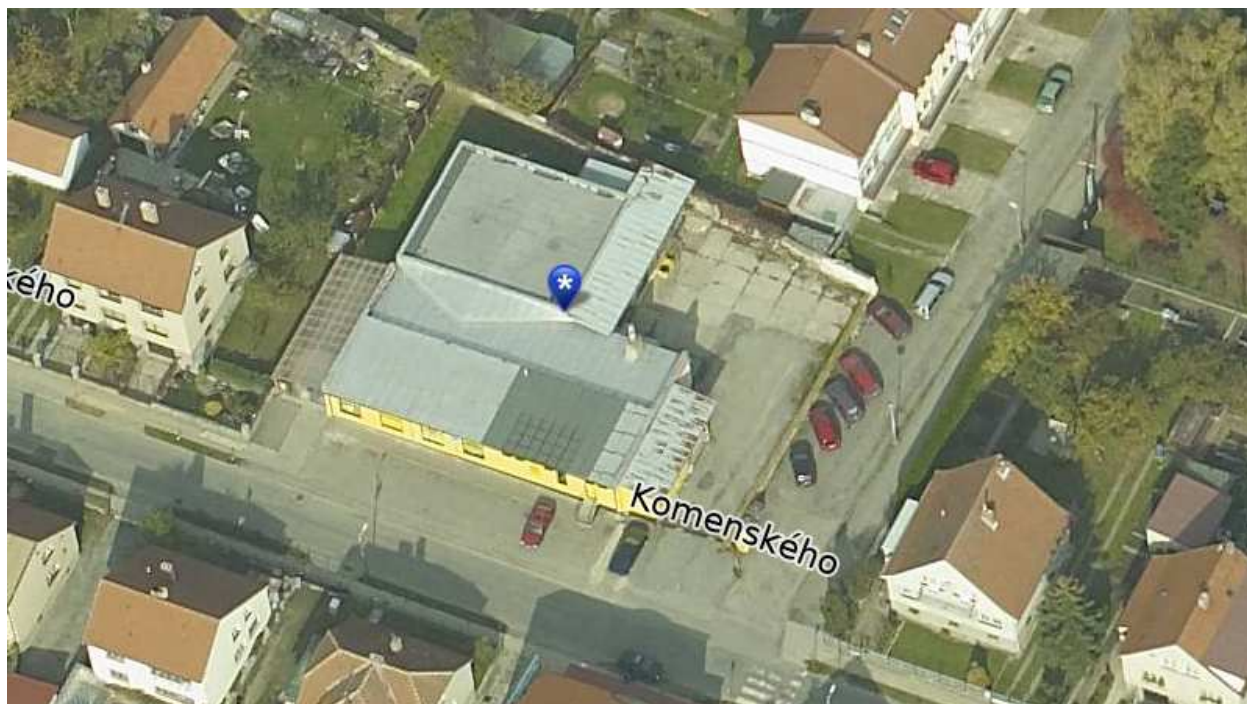
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

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.

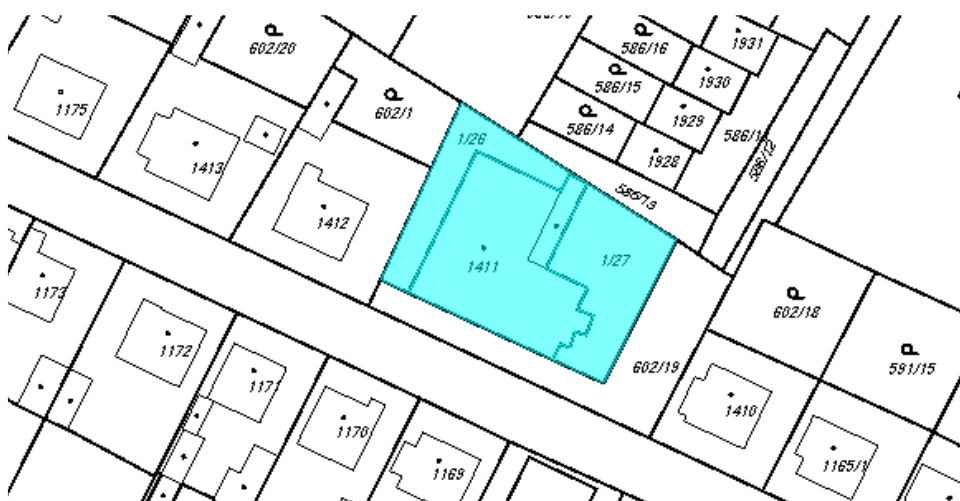
Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5618 - 58/2014 ae) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtují podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

### **Mapové podklady:**



stavební parcela st. 1411 je zastavěná označeným objektem čp. 346, ostatní plochy tvoří pozemky kolem objektu. Parkoviště náleží Městu Telči.

### **Kopie katastrální mapy**



Pozemek parcelní číslo st. 1411 je zastavěn budovou čp. 364 ve vlastnictví jiného subjektu, parcely 1/26 a 1/27 slouží jako obslužné plochy této stavby v ulici Komenského v Telči



**Fotodokumentace :**



budova čp. 346 v obci Telč stojí na pozemku parcelní číslo st. 1411, ulice Komenského



parcels 1/27 z východní strany stavby 346 v obci Telč je jednak obslužnou cestou.....



.....jednak manipulační plochou u rampy



parcela 1/26 leží na západní straně objektu a je obslužným chodníkem a zelenou plochou

### 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: 588024 Telč

Kat.území: 765546 Telč

List vlastnictví: 3454

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				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1411	586	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 2705	
1/26	234	ostatní plocha	jiná plocha	
1/27	346	ostatní plocha	jiná plocha	
B1 Jiná práva - Bez zápisu				



E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Jihlavě 3 C-70/2007 -25 ze dne 17.01.2008. Právní moc ke dni 20.08.2009.

Z-1671/2009-739

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 - Bez zápisu

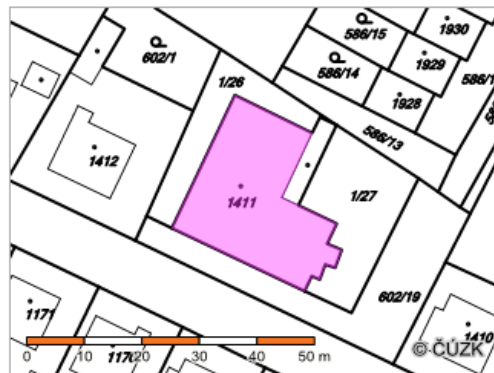
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Telč, kód: 739.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.10.2013 15:55:53

### Informace o stavbě

<b>Stavba:</b>	<b>č.p. 346</b>
Obec:	<a href="#">Telč [588024]</a>
Část obce:	<a href="#">Telč-Staré Město [412406]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Telč [765546]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2705</a>
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 1411</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt občanské vybavenosti



+ Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
U Doležalů s.r.o., Lazebnická 60/12, 58601 Jihlava	

Poznámka: proti vlastníkovu stavby je vedeno několik exekučních řízení