

**FINEKO spol. s r.o.**  
REALITNÍ A OCEŇOVACÍ KANCELÁŘ

REALITNÍ A OCEŇOVACÍ KANCELÁŘ

**FINEKO**  
spol. s r. o.

realitní a oceňovací kancelář

Matky Boží 1181/11, 586 01 Jihlava,  
Tel.: 608 822 444, E-mail: jrealita@ji.cz  
REALITNÍ A OCEŇOVACÍ KANCELÁŘ

IČ: 46 99 06 91

## **ODBORNÝ (ZNALECKÝ) POSUDEK č. 032/2017**

o ceně nemovitostí - stanovení jednotkové ceny části pozemků v katastr. území Telč:  
- parc.č. 2328/60 (evidovaný druh pozemku „orná půda“ o celkové výměře 3.873 m<sup>2</sup>) a  
- parc.č. 2328/61 (evidovaný druh pozemku „orná půda“ o celkové výměře 4.080 m<sup>2</sup>)  
zapsaných nyní na LV č. 10001 pro katastrální území Telč, obec Telč, okres Jihlava, přičemž  
**ocenění je provedeno dle požadavku objednatele zpětně k datu 1.5.2014**

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Město Telč (IČ: 00286745)  
nám.Zachariáše z Hradce 10, 588 56 Telč  
na základě objednávky ze dne 24.1.2017  
odboru rozvoje a územního plánování MěÚ Telč

**Účel znaleckého posudku:**

Prověření ceny pozemku zjištěné dle cenového  
předpisu platného zpětně k datu 1.5.2014.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák.č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., **podle stavu ke dni 1.5.2014 znalecký posudek vypracoval:**

**FINEKO, spol. s r.o.**  
sídlem Matky Boží 1181/11  
586 01 Jihlava

jmenovitě

**Ing. Jaroslav Krátký**, soudní znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně pro zákl.obory ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, odvětví stavební různá, spec. pozemní stavby, a certifikovaný odhadce s koncesí k oceňování majetku pro věci nemovitě.

Posudek obsahuje včetně titulního listu celkem 6 stran textu a 2 listy přílohy,  
objednateli se posudek předává ve 2 vyhotoveních.

V Jihlavě 9.2.2017

## A.) SITUACE A NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit cenu nemovitostí uvedených na titulním listě (resp. částí těchto pozemků dle bližší specifikace objednatele) v souladu s cenovými předpisy platnými zpětně k datu ocenění (zákonem číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou číslo 441/2013 Sb. platnou od 1.1.2014), a to **zpětně k datu 1.5.2014**.

Ocenění je zpracováno v návaznosti na předchozí posudek ev.číslo 047/2014 ze dne 26.5.2014, který byl zpracován znalcem v rámci oceňovací společnosti J-Realita, spol. s r.o., jako podklad pro případné jednání ke stanovení výše náhrady za tyto pozemky a kterým byly předmětné pozemky oceněny k datu 24.7.2008 (dle cenových předpisů platných k tomuto datu) s tím, že nyní je dodatečně vyžadováno ocenění ještě k datu 1.5.2014.

V tomto smyslu má vlastně tento nový odborný posudek zpracovaný v rámci oceňovací kanceláře FINEKO, spol. s r.o., pod č.032/17 charakter dodatku zmíněného předchozího ocenění, kde jsou podrobněji komentovány ještě další skutečnosti zde už z těchto důvodů opakovaně neuváděné.

Poznámka:

Protože stejně jako v případě předchozího posudku (k datu 27.7.2008) i v současné době, resp. k datu tohoto ocenění k 1.5.2014 jde o ocenění pouze části předmětných pozemků, která doposud není zcela upřesněná a geometricky zaměřená (geometr. rozdělení a zaměření pozemků a jejich částí bylo provedeno dle sdělení zástupce objednatele teprve až následně) je dále po dohodě s objednatelem provedeno ocenění pouze jednotkové výměry těchto pozemků, tj. zjištění cen za 1 m<sup>2</sup> pozemku jako „jednotkové ceny“ výše uvedených pozemků.

Celkovou cenu příslušné části pozemků je pak možno zjistit po upřesnění výměry jen jednoduše vynásobením této výměry touto jednotkovou cenou.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Zemědělský pozemek určený dle územního plánu města k zástavbě  
Adresa předmětu ocenění: Polní  
588 56 Telč  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Jihlava  
Obec: Telč  
Katastrální území: Telč  
Počet obyvatel: 5 576

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 180,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanaliz. a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 484,27 \text{ Kč/m}^2$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena již dne 26.5.2014 v souvislosti s vypracováním předchozího odhadu, a to bez přítomnosti zástupce objednatele dle zajištěných mapových podkladů.

#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- informace o pozemcích poskytnuté objednatelem a získané z archivovaných podkladů u zpracovatele
- informace o parcelách a ověření situování v katastrální mapě provedené zpracovatelem pomocí internetového systému ČÚZK "nahlížení do katastru" včetně ověření evidenčního stavu zpětně k datu ocenění provedené v průběhu zpracování předchozího posudku č. 047/2014, které bylo prováděno právě v květnu 2014
- snímky katastrálních map kat.ú.z. Telč, aktuální stav obdobně k datu ocenění 1.5.2014 prověřený stejným způsobem při vypracování předch. posudku rovněž internet. systémem ČÚZK
- předchozí odborný (znalecký) posudek o ceně předmětných částí pozemků zpětně k datu 24.7.2008 vypracovaný znalcem dne 26.5.2014 pod evidenčním číslem 047/2014 oceňovací kanceláře zpracovatele J-Realita, spol. s r.o.
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitostí, resp. zástupcem objednatele posudku, ke stavu pozemků k datu ocenění a k zařazení pozemků v územním plánu města z hlediska jejich funkčního určení platného zpětně k datu ocenění v roce 2014
- Smlouva o bezúplatném převodu pozemků č. 1009990820 uzavřená Městem Telč jako nabyvatelem s Pozemkovým fondem České republiky jako převádějícím vložena do KN dne 8.8.2008 s právními účinky vkladu k 24.7.2008 předložena při vypracování předchozího posudku
- skutečnosti zjištěné na místě v souvislosti s vypracováním předchozího posudku

**Cenový předpis platný zpětně k datu ocenění a použitý pro zjištění jednotkové ceny pozemků: Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí cenová vyhláška č. 441/2013 Sb. účinná od 1.1.2014**

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Předmětem ocenění jsou nemovitosti podrobně uvedené na titulním listě, které jsou již k datu vypracování posudku vedeny na LV č. 10001 v majetku objednatele (viz podrobný komentář v předchozím posudku).

#### **6. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou části nynějších dvou evidovaných sousedních zemědělských pozemků parc.č.2328/60 a 2328/61 situovaných těsně za zástavbou v jihozápadní okrajové části města v lokalitě mezi ulicemi Kostelnomyslovskou a výpadovou komunikací z města směrem na Dačice (silnici č. II/406), přičemž pozemky zde přiléhají k ulici Polní.

Dle sdělení objednatele byly předmětné části obou pozemků k datu ocenění i v roce 2014 zařazeny v územním plánu města v lokalitě s funkčním určením ploch pro stavby pro bydlení, tzn. že se jedná o pozemky zastavitelné. K datu ocenění však neexistovalo ještě žádné územní či jiné rozhodnutí, které by charakter pozemků, které byly v převážné části zemědělsky obhospodařovávány, měnilo např. na pozemky stavební. V návaznosti na zařazení pozemků z hlediska jejich ocenění dle cenového předpisu jde v obou případech o pozemky, které podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku nejsou stavební, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění. Jejich ocenění tak je nutno provést dle ustanovení platného pro „jiné pozemky“, tj. dle §9 odst. 3 cenové vyhlášky platné k datu ocenění.

K pozemkům je vedený zpevněný příjezd po ulici Polní a u blízké zástavby je možné napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě ve městě včetně plynu. Nejsou patrná ani žádná jiná omezení užívání pozemků či jiné negativní faktory kromě skutečnosti, že z dané okrajové části města je dostupná jen některá občanská vybavenost města a vzdálenější je i zastávka hromadné dopravy.

Některé kladné i záporné faktory, z kterých vychází toto ocenění včetně příslušných úprav výpočtových indexů jsou patrné z vlastního ocenění dále.

Protože se jedná v obou případech hodnocených pozemků o pozemky kvalitativně shodné a zcela stejně oceňované a jde o stanovení pouze jednotkové ceny těchto pozemků za 1 m<sup>2</sup>, která je v obou případech pozemků shodná, bude dále provedeno společné ocenění platné pro oba pozemky uvedené na titulní straně, resp. pro jejich určené, ale doposud přesně nezaměřené, hodnocené části, jak je komentováno výše.

#### **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Jednotková cena pozemků (části) parc.č.2328/60 a 2328/61 k.ú. Telč.

## B.) VLASTNÍ POSUDEK – OCENĚNÍ

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Poptávány jsou zejména samostatné stavební parcely pro výstavbu RD, přičemž o ucelené větší územní celky určené k zástavbě, které je nutno teprve zasíťovat a připravit k zástavbě, tzn. určené spíše pro developerské společnosti, již tak výrazný zájem není (uvažovat je nutno dle zákresu s celkově vyšší hodnocenou výměrou, i když je pro zatím neupřesněnou výměru počítána jen jednotková cena za 1 m <sup>2</sup> ).	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí: Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_S * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,97$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyv.

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost: Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava: Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možností komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Obecně nutno zohlednit vyšší úroveň obvyklých cen pozemků různých kategorií a jejich vzrůstající trend v Telči už v roce 2014, kdy se sjednávají tržní ceny pozemků pohybovaly alespoň mírně nad úrovní ceny zjištěné, a to již v delším časovém období, což bylo řešeno i dřívějšími cenovými předpisy odpovídající přírůzkou ceny (jako odpovídající se jeví přírůzka ceny alespoň ve spodní polovině možného rozpětí, tj. ve výši 10%).	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_i * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,960$$

## 1. Jednotková cena pozemků parc.č.2328/60 a 2328/61 k.ú. Telč.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma: Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Veškeré kladné a záporné faktory jsou zohledněny již v předchozích položkách v rámci stanovení jednotlivých výpočtových indexů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,990 = 0,960$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	484,27	0,960	0,300	139,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	orná půda	2328/60 a 2328/61	1,00	139,47	139,47
Stavební pozemek - celkem				1,00	139,47

Jednotková cena pozemků parc.č.2328/60 a 2328/61 k.ú. Telč. - = 139,47 Kč  
zjištěná cena

# Rekapitulace cen nemovitostí:

Cena zjištěná (jednotková cena) hodnocených pozemků zjištěná dle cenových předpisů platných k datu ocenění, tj. zpětně k datu 1.5.2014, činí

1. Jednotková cena pozemků (za 1 m2) parc.č.2328/60 a 2328/61 k.ú. Telč. 139,50 Kč

**Výsledná cena - celkem: 139,50 Kč**

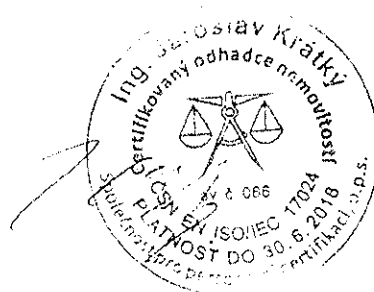
**Výsledná (jednotková) cena po zaokrouhlení dle § 50: 140,- Kč**

slovy: Jednostačtyřicet Kč //////////////////////////////////////

V Jihlavě 9.2.2017

Zpracovatel: **FINEKO, spol. s r.o.,**  
Matky Boží 1181/11  
586 01 Jihlava

Vypracoval: Ing. Jaroslav Krátký, soudní znalec a odhadce nemovitostí

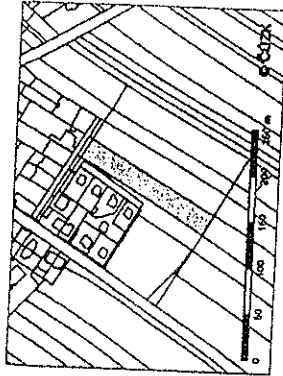


Příloha:

- informace o pozemku – stav k datu 26.5.2014 ..... 1 list
- snímek KM k.ú. Telč s orientačním vyznačením částí oceň pozemků ..... 1 list

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2328/60/2
Obec:	Teč (5880291)
Katastrální území:	Teč (765546)
Číslo LV:	10001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3873
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Teč, náměstí Zachariáše z Hradce 10, Teč-Vnitřní Město, 58856 Teč	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	Podíl
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74700	3740
72911	133

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
	Změna číselání parcel
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Vysoký Újezd pro Vysoký Újezd, katastrální území Teč-Z	

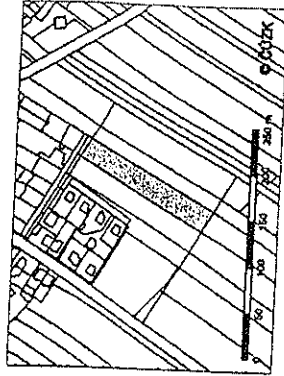
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.05.2014 16:25:16.

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřičský a inženýrský, Dodavatel: 182009, Šestáček, 18211, Praha 6, CZ

Verze aplikace: 5.0.5 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2328/60/2
Obec:	Teč (5880291)
Katastrální území:	Teč (765546)
Číslo LV:	10001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4080
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	omá půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Teč, náměstí Zachariáše z Hradce 10, Teč-Vnitřní Město, 58856 Teč	

Způsob ochrany nemovitosti

Název	Podíl
zemědělský půdní fond	

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74700	4080

Omezení vlastnického práva

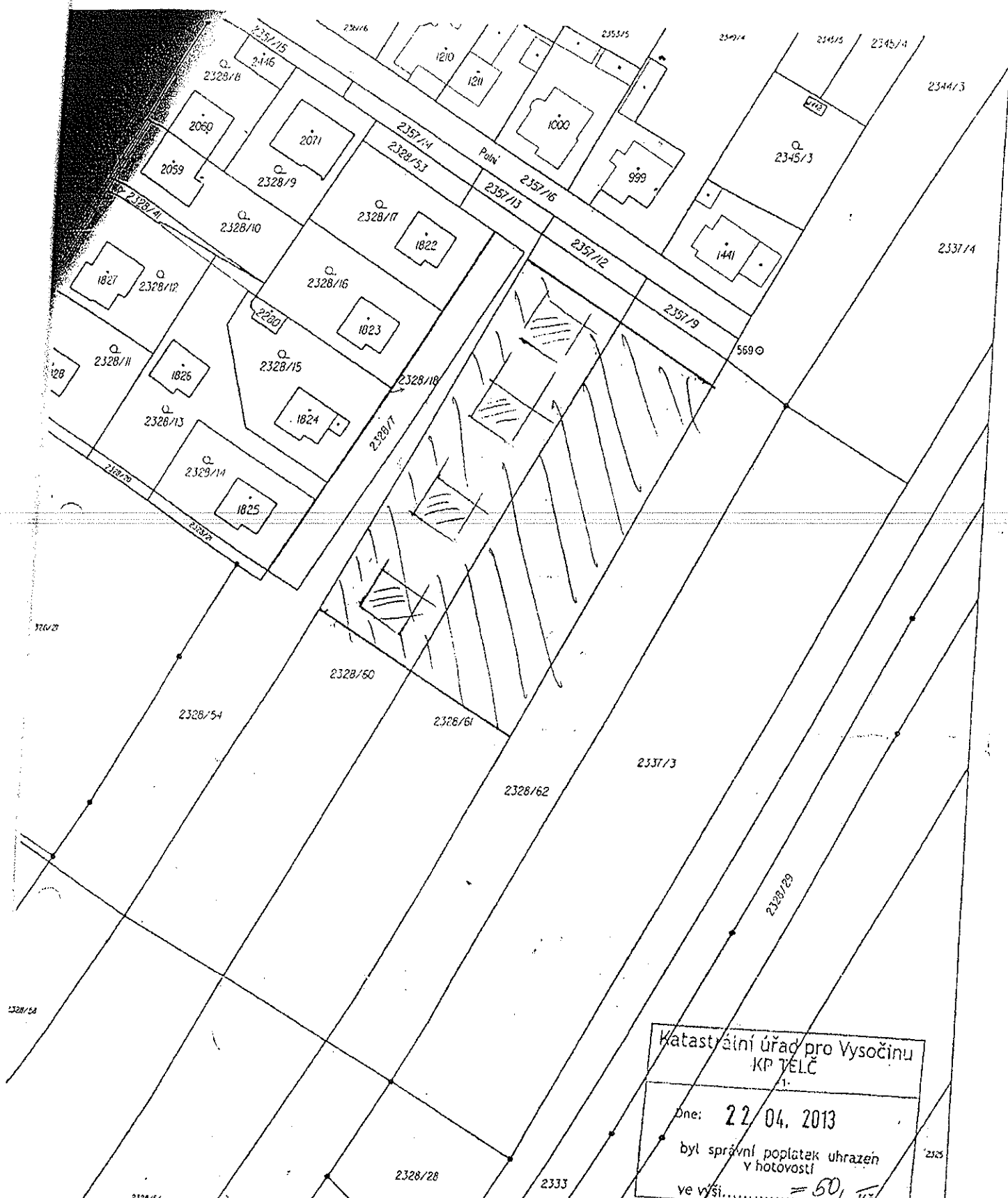
Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy

Typ	Změna výměr obnovou operátu
	Změna číselání parcel
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Vysoký Újezd pro Vysoký Újezd, katastrální území Teč-Z	

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.05.2014 16:25:16.

© 2004 - 2014 Český úřad zeměměřičský a inženýrský, Dodavatel: 182009, Šestáček, 18211, Praha 6, CZ

Verze aplikace: 5.0.5 build 0



Katastrální úřad pro Vysočinu  
 KP TELČ  
 1.  
 Dne: 22.04.2013  
 byl správní poplatek uhrazen  
 v hotovosti  
 ve výši..... = 50,00 Kč

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Telč	Okres Jihlava	Obec Telč	Podpis Číslo Rozitko
Kat. území Telč	Mapový list č. TŘEŠT 2-6/31	Měřítko 1:1000	20 494/2013
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Stav k 22.4.2013 14:04:17	Yhotovil Horáková Milena	Dne 22.04.2013 14:04:17	