

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

o obvyklé ceně nemovitostí – **pozemku parcelní číslo 1641 včetně objektu občanské vybavenosti č.p. 117**  
v katastrálním území Třešť, obci Třešť, 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 9. 4. 2014 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Moravní 6224  
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 11 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 29. 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. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – pozemek parcelní číslo 1641 – zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 117 v katastrálním území Třešť, obci Třešť, okres Jihlava.

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

<i>Adresa</i>	: 589 01 Třešť, K Valše 117
<i>Kraj</i>	: Vysočina
<i>Okres</i>	: Jihlava
<i>Obec</i>	: Třešť
<i>Katastrální území</i>	: Třešť

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 9. dubna 2014 znalcem za účasti zástupce vlastníka.

### **4. Podklady pro vypracování ocenění:**

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Třešť LV č. 2560 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. V posuzovaném případě tržní nájemné je zvoleno dle předpokládaného výnosu z nájmu prostor v provozovně.

### **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. 2560 je

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

vlastníkem oceňovaných nemovitostí – pozemku parcelní číslo 1641 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645,0 m<sup>2</sup> jehož součástí je objekt občanské vybavenosti čp. 117 v katastrálním území Třešť, obci Třešť, okres Jihlava.

## **8. Věcná břemena, zátěže :**

Věcná břemena nejsou na předloženém LV evidována. Na nemovitosti vážnou exekuční nároky i jiné finanční pohledávky vlastníka. Do stanovené ceny se finanční závazky vlastníka nepromítají.

## **9. Základní popis :**

Město Třešť leží na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava, Třešť leží asi patnáct kilometrů jihozápadně od Jihlavy. Na území tohoto menšího města má hlášený trvalý pobyt 5805 obyvatel. Třešť se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Buková, Čenkov, Salavice a Třešť.

Děti školou povinné mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a pro menší děti je zde škola mateřská. V Třešti mají ordinaci tři praktičtí lékaři a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. 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.

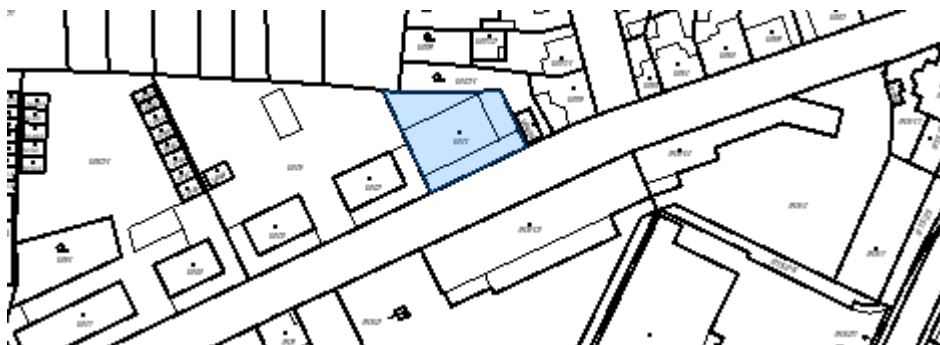
Posuzovaná stavba je umístěná v ulici K Valše, původně jediný obchod obsluhující zdejší území je dnes nahrazen velkoprodejnou společností, jež má obdobné provozovny po celé ČR, postavenou bezmála v sousedství posuzovaného objektu. Stavba je volně stojící, zděná přízemní budova je zastřešená plochou střechou, napojená na elektrickou energii, vodovod, kanalizaci a plyn. Stavba stojí na pozemku, který je rovněž předmětem ocenění, venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, rampa s ocelovými schodky, dlážděný chodník kolem stavby. Předmětem ocenění a tedy převodu je i movité vybavení objektu – část zařízení původního obchodu.

***Stavbu dle LV č. 2560 lze užívat v souladu s evidencí bez závad, stavební plocha je větší než zastavěná plocha stavby.***

## **Obsah ocenění**

- a) pozemek parcelní číslo 1641 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Třešť
- b) objekt občanské vybavenosti č.p. 117 v katastrálním území a obci Třešť
- c) movité vybavení stavby

## Kopie katastrální mapy



*Na části pozemku parcelní číslo 1641 je umístěn objekt občanské vybavenosti čp. 117, k.ú. Třešť, obec Třešť*

**12. Popis nemovitostí** - objekt občanské vybavenosti č.p. 117 na pozemku parcelní číslo 1641 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, k.ú. Třešť, obec Třešť

Budova na pozemku parcelní číslo 1641 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Třešť je stavbou z roku 1967 a po celou dobu své existence byla užívána jako obchod potravin. Stavba umístěná v ulici K Valše je obklopená RD, nedaleko je učiliště a tak zde byla dostatečná klientská základna.

### Konstrukční řešení stavby čp. 117

Objekt je stavbou montovanou s plošných žb panelů, založený na základových betonových pásech izolovaných, má betonový strop, je zastřešen pultovou střechou s malým spádem orientovaným na dvě strany, klempířské konstrukce kompletní, pozinkovaný plech. Fasáda omítnutá, vnitřní omítky vápenné štukové, doplněné bělinovými obklady na WC a u umyvadla v nejnutnějším rozsahu. Povrchy podlah interiérová dobová dlažba. Výplně otvorů: kovové vstupní dvoukřídlové dveře, dřevěné dveře na rampu a do kotelny a dřevěné výkladce a okna, které jsou většinou opatřené mříží.

Zdrojem vody je obecní vodovod, ohřev TUV průtokový ohřívač nad umyvadlem, odvod splašků do jímky napojené na veřejný kanalizační řád. Stavba je napojená na elektrickou energii, teplo v provozovně zajišťuje systém teplovodního ústředního vytápění s plynovým kotlem.

### Dispoziční řešení stavby čp. 117

Dispozičně hlavní vstup do stavby je v jižním průčelí z plochy opatřené dlažbou, za prodejní plochou je hlavní sklad, ze kterého je přístupná kancelář, malé sklady speciálního zboží, vedou odtud i dveře na zásobovací rampu u severního štítu objektu, odkud byla prodejna zásobována. Na rampu vedou jednak dveře dvoukřídlové, jednak obyčejné. Ve východním štítu jsou instalovány ještě jedny dveře vedoucí do prostoru plynové kotelny. Ve zdi je v prostoru zázemí vestaven malý trezor.

### Stavebně – technický stav stavby čp. 117

Stavba je užívána 47 roků, je v průměrném stavu, mimo faktu, že prvky PSV jsou technicky i morálně dožité a tepelný obal stavby nesplňuje současné technické požadavky na tento typ stavby je vidět poškození na přechodu materiálů na západním štítu objektu. Vada stavbu staticky neohrožuje. Objekt je schopen trvalého užívání v souladu se svým určením bez závad, ihned by mohl být využíván rovněž jako temperovaný sklad.

### Příslušenství stavby čp. 117

Mimo přípojek inženýrských sítí – vody, elektřiny, kanalizace s jímkou a přípojkou na řád, je na nezastavěné části stavebního pozemku realizovaná zpevněná plocha – dlažba betonová před objektem a betonová plocha u zásobovací rampy. Dále betonová zásobovací rampa, ocelové schody na ní, kovové vrata v oplocení do ulice.

### Movité příslušenství stavby čp. 117

V prostoru objektu bylo zjištěno movité vybavení původní prodejny, přičemž kotel ÚT, průtokový ohřívač vody a trezor jsou zahrnuty do vybavení stavby. Do movitého vybavení patří:

zařízení	jednotka	množství
	ks/m	
prodejní regály, pulty, stůl, židle	sestava	1
chladicí vana	ks	1
mrazicí vana	ks	1
stavebnicová chladárna	ks	1
regál kovový	m	5
vozík - rudl	ks	1
vozík - paleták	ks	1
plechová šatní skříň	ks	1
elektrický dvoupl. vařič	ks	1
mlýnek na kávu	ks	1
skleněná vitrína	ks	1
dřevěný žebřík A	ks	1

## B. Posudek

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

- a) **pozemek parcelní číslo 1641** – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Třešť

Pozemek parcelní číslo 1641				
Obec			Třešť	
Katastrální území			Třešť	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		5 805
Kraj			Vysočina	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 180,00
Plocha pozemku		P m2		645
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	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 a železnice	0,90
O6	občanská vybavenost	II.	rozšířená	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	474,59
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	III.	rovnováha	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	jednotný vztah	0,00
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				1,00
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.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	III.	v osadě žádná	-0,03
6	Dopravní dostupnost	VII.	komunikace k pozemku i parkování	0,01
7	Hromadná doprava	IV.	zastávka do 500 m	0,00
8	Výhodnost pro komerci	III.	komerční objekt	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Ip				0,7080
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P				216 724,70

b) **Stavba čp. 117** umístěná na pozemku parcelní číslo 1641 v katastrálním území a obci Třešť

Průměrná výška podlaží: **PVP = 3,60 m**

Průměrná zastavěná plocha podlaží: **PZP = 289,30 m<sup>2</sup>**

**Obestavěný prostor : OP = (289,30\*3,90) = 1.128,27 m<sup>3</sup>**

### 1.1. Nákladová cena

budova typu H

Budova čp. 117 na pozemku 1641 k.ú. Třešť					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2..1				typ	H
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m2	2 669,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	1 128,27
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/289,30	K2	-	0,94281
Koeficient průměrné výšky podl.		2,1/3,6+ 0,3	K3	-	0,88333
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,120
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové pásy, izolované	S	0,06100	0,06100
2	Svislé konstrukce	panelové	S	0,15300	0,15300
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08100	0,08100
4	Zastřešení	pult	S	0,06200	0,06200
5	Krytiny střech	plech	S	0,02900	0,02900
6	Klempířské konstrukce	kompletní	S	0,00600	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	0,07300	0,07300
8	Úprava vnějších povrchů	omítka	S	0,03300	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	minimální rozsah	P	0,03200	0,01472
10	Schody	chybí	C	0,02700	0,00000
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty, kov	S	0,03700	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	dřevěná	S	0,05800	0,05800
14	Povrch podlah	dlažba	S	0,03300	0,03300
15	Vytápění	ústřední plynové	S	0,04800	0,04800
16	Elektroinstalace	230 /400V	S	0,05900	0,05900
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	SV i TUV	S	0,03200	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03100	0,03100
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,00400	0,00400
21	Ohřev teplé vody	průtokový ohřívač	P	0,02000	0,00920
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,01900	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	ano běžný rozsah	S	0,04200	0,04200
24	Výtahy	ne	C	0,01300	0,00000
25	Ostatní	mříže	P	0,04400	0,02024
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,88916
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,88916
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m2	3934,42

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby	CN	Kč	4 439 088,05
Odpočet na opotřebení 47 %	O	Kč	- 2 086 371,39
<b>Cena budovy ke dni ocenění</b>	<b>CČ</b>	<b>Kč</b>	<b>2 352 716,7</b>

Hodnota příslušenství stavby - venkovních úprav 3 % z ceny stavby: 70.581,50 Kč

Nákladová cena celkem: **CN = 2,424.298,20 Kč**

**1.2. Výnosová cena.**

Výnosová cena:  $CV = N/p * 100$ , kde N – upravené nájemné, p – míra kapitalizace

Stavba ke dni ocenění není užívána, stavebně technický stav užívání umožňuje. Dosažitelný nájem v této lokalitě v současné době bude uvažován ve výšin 500,00 Kč/m2/rok, využitelná plocha ve stavbě činí 260,0 m2. Roční dosažitelný výnos činí 130.000,00 Kč. Pak:

$$N = (130.000,00 * 0,6) - (290 * 336,00 * 0,05) = 36.000,00 - 4872,11 = 73.127,89 \text{ Kč}$$

Míra kapitalizace p = 7,0 příloha č. 23, pol. č. 3 vyhlášky. Pak cena výnosová činí:

$$CV = 73.127,89 / 7 * 100 = 1,044 \text{ 684,14 Kč}$$

**1.3. Výsledná cena metodou kombinace**

Cena nemovitostí dle přílohy č. 23 vyhlášky

Skupina D – stabilizovaná oblast bez možnosti rozvoje stavby, CN je větší než CV. Stavba zařazená do oblasti D – stabilizovaná oblast bez možnosti dalšího rozvoje, neboť nejlepší a nejefektivnější způsob využití stavby v daném místě je v souladu s dosavadním využíváním a nelze očekávat, neboť konkurence je blízko a technický stav stavby není nejlepší. Pak:

$$C = CV + 0,1 R,$$

$$C = 1,044.684,14 + 0,1 * 2,424.298,20 - 1,044.684,14 / = 1,182.644,60 \text{ Kč}$$

**c) movité vybavení provozovny**

položka číslo	zařízení popis položky	jednotka ks/m	množ.	jedn. cena za jednotku Kč/jednotka	DPH 21 % Kč	cena celkem Kč
1	prodejní regály, pulty, stůl, židle	sestava	1	15 000,00	3 150,00	18 150,00
2	chladicí vana	ks	1	4 000,00	840,00	4 840,00
3	mrazicí vana	ks	1	5 000,00	1 050,00	6 050,00
4	stavebnicová chladírna	ks	1	8 000,00	1 680,00	9 680,00
5	regál kovový	m	5	1 500,00	315,00	9 075,00
6	vozík - rudl	ks	1	500,00	105,00	605,00
7	vozík - paleták	ks	1	1 500,00	315,00	1 815,00
8	plechová šatní skříň	ks	1	200,00	42,00	242,00
9	elektrický dvoupl. vařič	ks	1	300,00	63,00	363,00
10	mlýnek na kávu	ks	1	800,00	168,00	968,00
11	skleněná vitrína nechl.	ks	1	800,00	168,00	968,00
12	dřevěný žebřík A	ks	1	200,00	42,00	242,00
<b>Dosažitelná cena obvyklá za vybavení celkem</b>						<b>52 998,00</b>

**Administrativní cena dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb. - cena nemovitostí celkem:**

a) pozemek parcelní číslo 1641, k.ú. Třešť	=	216 724,70 Kč
b) objekt občanské vybavenosti čp. 117, k.ú. Třešť	=	1,182.644,60 Kč
c) movité vybavení provozovny	=	52.998,00 Kč
Cena nemovitostí s vybavením celkem	=	1,452.367,30 Kč

**Administrativní cena stavby s vybavením ke dni ocenění(zaokrouhleno) 1 452 370,00 Kč**

**2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání**

**Posuzovaná stavba čp. 117** na pozemku parcelní číslo 1641 - zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemku, venkovních úprav a movitého vybavení objektu je umístěná v sídelním katastrálním území obce Třešť v bývalém okrese Jihlava, jež je součástí kraje Vysočina. Předmětem ocenění je obchod, který dnes má silnou

konkurenci v podobě velkoprodejny kousek od staré prodejny potravin, a tak oživení stejného provozu v budově by asi bylo neefektivní. Stavba ale má prodejní plochu s bezbariérovým přístupem, jedná se o typický přízemní objekt ideální pro prodej elektro, zahradní techniky či specializovaných stavebních materiálů. Objekt lze skvělým způsobem zásobovat a je dobře dopravně dostupný.

Dosažitelná jednotková cena za metr čtvereční užitkové plochy v minulosti za prodejnu činila až 5000,00 Kč/m<sup>2</sup>, je pravdou, že konstrukce pomocné stavební výroby posuzované stavby jsou dožité, výměna prvků v obvodovém plášti by byla velmi vhodná, pokud bude ve stavbě vytápěný provoz. Na druhé straně stavba může sloužit jen jako sklad, lze zde instalovat i drobnou provozovnu – výrobu. Důležitou skutečností mající vliv na výslednou cenu je fakt, že předmětem prodeje je i pozemek pod stavbou. Tržní hodnota této plochy činí cca 400.000,00 Kč. Vybavení, dosahující hodnoty přes padesát tisíc korun, může být pro některé nabyvatelé bez ceny, neboť vše se odvíjí od budoucího způsobu využití stavby.

Na základě zjištěných skutečností určuji cenu nemovitostí – stavby občanské vybavenosti včetně pozemku, příslušenství a movitého vybavení metodou srovnání a analýzy situace ve výši

<b>Cena nemovitostí určená metodou srovnání a analýzou situace</b>	<b>1 550 000,00 Kč</b>
--	------------------------

### **C. Rekapitulace**

Cena administrativní.....1.452 370,00 Kč

Cena určená srovnáním.....1.550 000,00 Kč

**Obvyklou cenu** posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 2560 vedeném pro katastrální území Třešť, obec Třešť, okres Jihlava, tj. **pozemku parcelní číslo 1641** jehož součástí je **stavba občanské vybavenosti čp. 117** včetně příslušenství a movitého vybavení s ohledem na technický stav stavby, její umístění a možnost jejího využití v lokalitě a v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:**

**1,550.000,00 Kč**

*Slovy* : jedenmilionpětsetpadesát tisíc korun českých

Hodnota věci movitých z této částky činí 50.000,00 Kč, slovy padesát tisíc korun českých

V Otrokovících, dne 29. 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 č.j.: 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 ce) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.



## E. Letecký snímek



Prodejna potravin Třešť, ulice K Valše 117, k.ú. Třešť, okres Jihlava

## F. Fotodokumentace



Objekt čp. 117 v Třešti, pohled z ulice K Valše



zásobování z rampy ve východním štítu



prodejní plocha je částečně vybavená zařízením: regály, pult, chladicí vana



zázemí stavby tvoří splachovací WC a umyvadlo s průtokovým ohřívačem, je zde i zabudovaný trezor



ve skladu najdeme kovové regály, mrazící vanu, vozík - palet'ák

i rudl



ale i chladící montovaný box



součástí stavby je pak plynový kotel ÚT

**G. Výpis z katastru nemovitostí****VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2013 15:55:02

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

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588032 Třešť

Kat.území: 770761 Třešť

List vlastnictví: 2560

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	
1641	645	zastavěná plocha a nádvoří			
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Třešť, č.p. 117	obč.vyb				1641

**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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.10.2013 16:00:32