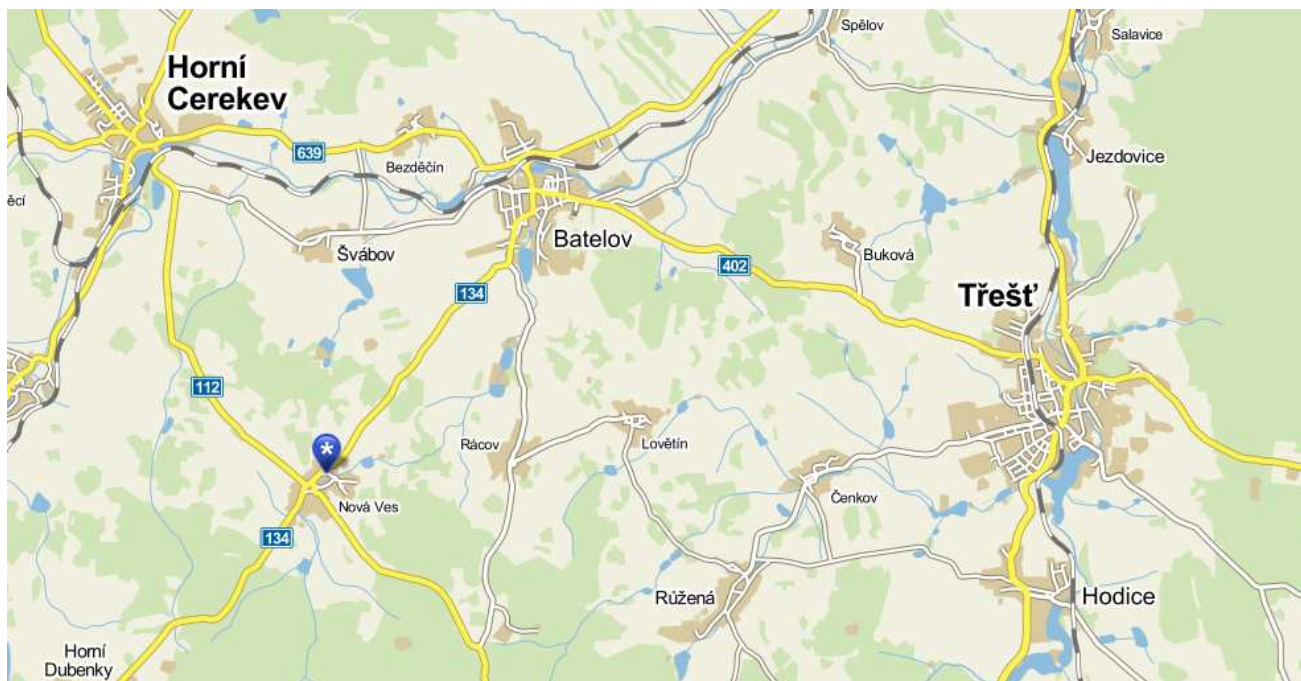


## Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 cd)

o obvyklé ceně nemovitosti – **obchodu č.p. 31** na pozemku parcelní číslo st. 128  
v katastrálním území Nová Ves u Třešti, obci Batelov, 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 15. 4. 2014 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil  
Moravní 6224  
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1 x na CD.

V Otrokovcích, dne 25. 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 nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění je nemovitost – obchod č.p. 31 na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 128 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nová Ves u Třešti, obci Batelov, okres Jihlava.

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

Kraj	: Vysočina
Okres	: Jihlava
Obec	: Batelov
Katastrální území	: Nová Ves u Třešti

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

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 15. dubna 2014 znalcem za účasti likvidátora družstva.

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

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Nová Ves u Třešti LV č. 241 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 tržní

nájemné je zvoleno dle předpokládaného obrátu 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. 241 je

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

vlastníkem oceňované nemovitosti – obchodu čp. 31 na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 128 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nová Ves u Třešti, obci Batelov, okres Jihlava.

### **8. Věcná břemena, zátěže :**

Věcná 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 :**

Vesnice Batelov leží na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava. Obec Batelov se rozkládá asi osmnáct kilometrů jihozápadně od Jihlavy. Počet trvale žijících osob této středně velké obce se pohybuje kolem čísla 2324 obyvatel. Batelov se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Batelov, Bezděčín, Lovětín, Nová Ves a Rácov a honosí se názvem „městys“.

Pro děti, jež jsou ve školní věku, mají v obci základní školu vyššího stupně a rodiče menších dětí zde najdou školku. V obci Batelov má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Posuzovaná stavba je ovšem umístěná v části Nová Ves u Třešti, kde není žádná vybavenost a jediný obchod byl provozován právě v oceňované nemovitosti. Osada Nová Ves u Třešti je vzdálená 5 km od Batelova, 7 km od Třeště, 19 km od Telče a 25 km od Jihlavy.

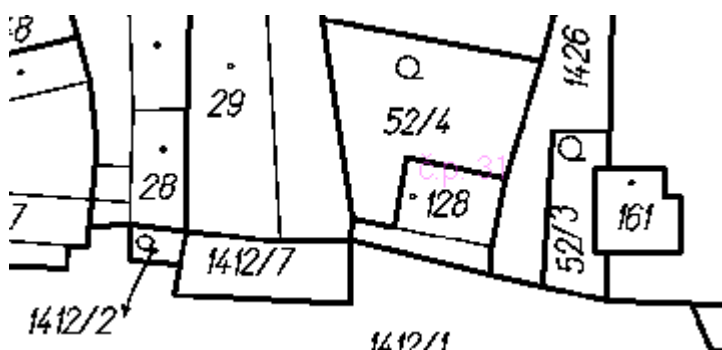
Posuzovaný objekt je volně stojící stavbou, jedná se o zděný přízemní nepodsklepenou budovu se sníženou podlahou v kotelně, zastřešenou krovem, napojenou na elektrickou energii a vodovod s odvodem splašků do jímky. Stavba stojí na pozemku jiného vlastníka, venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, 2x betonové předložené schodiště, zásobovací rampa, zpevněná plocha před stavbou – přístupový chodník, předmětem ocenění a tedy převodu je i vybavení objektu – značná část zařízení původního obchodu.

***Stavbu dle LV č. 241 lze užívat v souladu s evidencí bez závad, stavební plocha náleží jinému vlastníku.***

### **Obsah ocenění**

- a) obchod čp. 31 na pozemku parcelní číslo st. 128 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, k.ú. Nová Ves u Třešti, obec Batelov, okres Jihlava
- b) movité vybavení stavby

### Kopie katastrální mapy



*Na pozemcích parcelní číslo st. 128 je umístěn obchod čp. 31, k.ú. Nová Ves u Třešti obec Batelov*

**12. Popis nemovitostí** - obchod č.p. 31 na pozemku parcelní číslo st. 128 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, k.ú. Nová Ves u Třešti, obec Batelov

Budova na pozemku parcelní číslo st. 128 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Nová Ves u Třešti, obec Batelov je stavbou z roku 1963 a po celou dobu své existence byla užívána jako obchod se smíšeným zbožím. Stavba je umístěná v malé osadě bez jiné občanské vybavenosti.

#### Konstrukční řešení stavby čp. 31

Zděný objekt založený na základových betonových pásech má betonový strop, je zastřešen krovem dřevěným, krytina taška pálená, klempířské konstrukce kompletní, pozinkovaný plech. Fasáda omítnutá, vnitřní omítky vápenné štukové, doplněné bělinovými obklady na WC a u umyvadla v nejnutnějším rozsahu. Povrchy podlah teracová interiérová dlažba. Výplně otvorů buď kovové výkladce nebo dřevěná zdvojená okna doplněná vnitřní mříží. Dveře vstupní hlavní kovové, vnitřní dveře v ocelových zárubních, křídla na bázi dřevní hmoty.

Zdrojem vody je obecní vodovod, ohřev TUV průtokový ohříváč nad umyvadlem, odvod splašků do jímky. Stavba je napojená elektrickou energií, teplo v provozovně zajišťuje systém ÚT na tuhá paliva, kotelna a uhelna ve stejném podlaží s mírně sníženou úrovní podlahy.

#### Dispoziční řešení stavby čp. 31

Dispozičně hlavní vstup do stavby – části prodejny - je v jižním průčelí ze zpevněné plochy před objektem na tu vedou ze silnice betonové předsazené schody. Za prodejní plochou je úzký sklad, vedou odtud i dveře na zásobovací rampu u východního štítu, ze které druhými dveřmi je přístupná kotelna. V provozovně pak najdeme splachovací WC a umyvadlo s průtokovým ohříváčem vody. Na kotelnu navazuje uhelna, ze které vede na terén kovové okno, kudy je zde naskládáno – palivo, většinou uhlí.

#### Stavebně – technický stav stavby čp. 31

Stavba je užívána 51 roků, je v průměrném stavu, opotřebení konstrukcí v souladu se stářím a poněkud zanedbanou údržbou opuštěné stavby. Prvky PSV jsou technicky i morálně dožité. Objekt je schopen trvalého užívání v souladu se svým určením bez závad. Objekt by mohl být i přestavěn na RD.

#### Příslušenství stavby čp. 31

Mimo přípojek inženýrských sítí – vody, kanalizace s jímkou a elektřiny je před jižním průčelím stavby zrealizovaná zpevněná plocha se schodištěm na asfaltovou obslužnou komunikaci, ze které vcházíme do prodejny. U zásobovací betonové rampy najdeme druhé betonové schodiště.

#### Movité příslušenství stavby čp. 31

V prostoru objektu bylo zjištěno následující movité vybavení původní prodejny:

zařízení	jednotka	množství
popis	ks/m	
prodejní regály, pulty, stůl	sestava	1
váha stolní	ks	2
mlýnek na kávu	ks	1
stroj nářezový poloaut.	ks	1
pokladna OKA elektrická	ks	3
regál SO kovový	m	2
regál plechový	m	3
Vitrína Dallas 1300	ks	1
mrazák - pult malý	ks	1
lednice	ks	1
chlad skříň jednodveř.	ks	1
chlad a mraz. truhla	ks	1

## B. Posudek

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

a) **Ochod čp. 31** umístěný na pozemku parcelní číslo st. 128 k. ú. Nová Ves u Třešti, obec Batelov

Průměrná výška podlaží: **PVP = 3,20 m**

Průměrná zastavěná plocha podlaží: **PZP = 118,80 m<sup>2</sup>**

**Obestavěný prostor : OP = (118,8\*3,40) + /(118,8 \* 3,8) : 2/= 629,64 m<sup>3</sup>**

#### 1.1. Nákladová cena

budova typu H

Budova čp. 31 na cizím pozemku st. 128 k.ú. Nová Ves u Třešti				
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2..1				
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		Z C	Kč/m <sup>2</sup>	2 669,00
Obestavěný prostor budovy		O P	m <sup>3</sup>	629,64
Koeficient druhu konstrukce	(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.	0,92+6,6/118,8	K2	-	0,97556
Koeficient průměrné výšky podl.	2,1/3,2 + 0,3	K3	-	0,95625
Koeficient polohový	(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	0,85
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
1	Základy	betonové pásy, izolované	S	0,06100
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 450 mm	S	0,15300
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08100
4	Zastřešení	krov dřevěný	S	0,06200
5	Krytiny střeš	taška pálená	S	0,02900
6	Klempířské konstrukce	kompletní	S	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	0,07300
8	Úprava vnějších povrchů	omítka	S	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	minimální rozsah	P	0,03200
10	Schody	chybí	C	0,02700
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty, kov	S	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000
13	Okna	kov a zdvojená dřevěná	S	0,05800
14	Povrch podlah	teracová dlažba	S	0,03300
15	Vytápění	ústřední na tuhá paliva	S	0,04800
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05900
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300
18	Vnitřní vodovod	SV i TUV	S	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03100
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00400
21	Ohřev teplé vody	průtokový ohříváč	P	0,02000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,01900
23	Vnitřní hygien. vybavení	ano běžný rozsah	S	0,04200
24	Výtahy	ne	C	0,01300
25	Ostatní	chybí	C	0,04400
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000
Celkem			1,00000	0,86492
Koeficient vybavení stavby		K4	-	0,86492
Základní cena upravená	Z CxK1xK2xK3xK4xK5xKi	Z CU	Kč/m <sup>2</sup>	3643,92

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby	CN	Kč	2 294 357,79
Odpočet na opotřebení 51 %	O	Kč	- 1 170 122,47
<b>Cena budovy ke dni ocenění</b>	<b>CČ</b>	<b>Kč</b>	<b>1 124 235,3</b>

Hodnota příslušenství stavby - venkovních úprav 3 % z ceny stavby: 33.727,06 Kč

Nákladová cena celkem: **CN = 1,157.962,40 Kč**

#### b) 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	sestava	1	16 000,00	3 360,00	19 360,00
2	váha stolní	ks	2	500,00	105,00	1 210,00
3	mlýnek na kávu	ks	1	800,00	168,00	968,00
4	stroj nářezový poloautomat	ks	1	2 500,00	525,00	3 025,00
5	pokladna OKA elektrická	ks	3	500,00	105,00	1 815,00
6	regál kovový SO	m	2	1 500,00	315,00	3 630,00
7	regál plechový	m	3	800,00	168,00	2 904,00
8	Vitrína Dallas 1300	ks	1	10 000,00	2 100,00	12 100,00
9	mrazák pult - malý	ks	1	2 500,00	525,00	3 025,00
10	lednice	ks	1	1 000,00	210,00	1 210,00
11	chladicí skříň jednodveřová	ks	1	4 000,00	840,00	4 840,00
12	chladicí a mrazísi truhla	ks	1	2 500,00	525,00	3 025,00
<b>Dosažitelná cena obvyklá za vybavení celkem</b>						<b>57 112,00</b>

### 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 ke svému účelu. Dosažitelný nájem v této lokalitě činí 4.000,00 Kč/měsíc. Roční dosažitelný výnos činí 48.000,00 Kč. Pak:

$$N = (48.000,00 * 0,6) - (119*132,00 * 0,05) = 28.800,00 - 785,40 = 28.014,60 \text{ Kč}$$

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

$$CV = 28.014,60/7,0 * 100 = 400 208,60 \text{ Kč}$$

### 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, že počet obyvatel v osadě se zásadně změní. V případě přestavby objektu na účel bydlení naopak výnos bude nulový. Pak:

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

$$C = 400.208,60 + 0,1*1,157.962,40 - 400.208,60/ = 475.984,00 \text{ Kč}$$

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

a) obchod čp. 31, k.ú. Nová Ves u Třešti	=	475.984,00 Kč
b) movité vybavení provozovny	=	57.112,00 Kč
Cena celkem	=	533.096,00 Kč

**Administrativní cena stavby ke dni ocenění (zaokrouhleno) s movitým vybavením 533 100,00 Kč**

## 2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

**Posuzovaná stavba čp. 31** na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 128 - zastavěná plocha a nádvoří včetně venkovních úprav a movitého vybavení objektu je umístěná v katastrálním území Nová Ves u Třešti – oddělené osadě obce Batelov v bývalém okrese Jihlava, jež je součástí kraje Vysočina. Předmětem ocenění je jediný obchod v osadě, který je ke dni ocenění mimo provoz, což místní obyvatelé nutí dojíždět i za nejzákladnějšími potravinami buď do sídelního katastru nebo do Třeště. Provoz obchodu v tak malé osadě má své specifika, především sortimentu a prodejní doby. Výnos je různý v závislosti na schopnosti provozovatele. Nejedná se tedy o typickou budovu obchodu.

Technická hodnota objemné stavby po odpočtu opotřebení je vyšší než 1,1 mil. Kč, při aplikaci kombinované metody výpočtu, který zohledňuje i dosažitelný výnos z provozu v místě, cena klesá na polovinu a přibližuje se v minulosti sjednaným cenám za obdobné zboží – prodejny smíšeného zboží ve velmi malých osadách – která činila cca 5.000,00 Kč/m<sup>2</sup> využitelné plochy ve stavbě. V daném případě se pak jedná o budovu starší padesáti let, což předpokládá minimálně rekonstrukci jejího sociálního zázemí.

Předmětem ocenění je i mobilní vybavení stavby, sestávající málem z kompletního vybavení zázemí prodejní plochy – regálů, pultů, vitrín, mrazáku, dvou stolních vah, mlýnku na kávu apod. Dosažitelná cena tohoto vybavení činí cca 60 tis. Kč.

Tvarem a velikostí je ovšem posuzovaný objekt vhodný k přestavbě na RD, tady si dovoluji zdůraznit, že v okruhu 5 km od Batelova je v nabídce více jak 50 RD různého provedení, stáří, umístění, za všechny cituji jednu nabídku, neboť tato stavba je objemem srovnatelná s posuzovanou stavbou obchodu:

**Příklad 1.:** Prodej částečně zrekonstruovaného rodinného domu v Nové Vsi u Batelova. Nabízíme vám k prodeji částečně zrekonstruovaný rodinný dům s přilehlým pozemkem v obci Nová Ves u Batelova. Jedná se o dům 4+kk, z nichž ve dvou místnostech započala v roce 2008 rekonstrukce. Byla položena plovoucí podlaha, v obývací místnosti byla v rohu pod kominou položena dlažba na krbová kamna, v chodbě a části kuchyně byla rovněž položena dlažba, vyměněny radiátory, nově obložená koupelna s novým sprchovým koutem včetně nového el. bojleru kombinovaného také na tuhá paliva a nově zhotoveny rozvody elektřiny. Dům je připraven na vytápění kotlem na tuhá paliva, ten zde chybí. Dále je nemovitost napojena na obecní vodovod. Je zde vlastní studna, která je ale zasypána. V obci je také kanalizace, na kterou je dům napojen pomocí tříkomorového septiku.



### Prodej, dům rodinný, 434 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>599 000 Kč za nemovitost</b>
Poznámka k ceně:	Cena je uvedena včetně právních služeb a provize RK
Adresa:	Batelov - Nová Ves (okres Jihlava)
Datum aktualizace:	23.04.2014
ID zakázky:	1251
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Polooha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	270 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	434 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	434 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	434 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	164 m <sup>2</sup>
Sklep:	Ano

Objekt je opravdu částečně zrekonstruován, sociální zázemí a dvě místnosti jsou velmi dobře zrekonstruovány, na druhé straně chybí kotel ÚT a více jak polovina stavby na rekonstrukci teprve čeká. Tady cena za metr čtvereční využitelné plochy činí jen 1380,00 Kč. Tak jak v Rácově ani v Nové Vsi, která je rovněž katastrem Batelova, nenajdeme žádnou občanskou vybavenost.

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



**Cena nemovitosti určená metodou srovnání a analýzou situace****550 000,00 Kč**

### **C. Rekapitulace**

Cena administrativní.....533 100,00 Kč

Cena určená srovnáním.....550 000,00 Kč

**Obvyklou cenu** posuzované nemovitosti evidované na LV č. 241 vedeném pro katastrální území Nová Ves u Třešti, obec Batelov, okres Jihlava, tj. **stavby obchodu čp. 31** na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 128 - zastavěná plocha a nádvoří 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:**

**550.000,00 Kč***Slovy* : pětsetpadesáttisíc korun českých

Z této částky hodnota movitého vybavení činí 60.000,00 Kč, slovy: šedesáttisíckorunčeských

V Otrokovcích, dne 25. 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 cd) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

### **E. Letecký snímek**



Obchod čp. 31 Nová Ves u Třešti, obec Batelov, okres Jihlava



## F. Fotodokumentace



Obchod čp. 31 v Nové Vsi je přístupný z jihu, u východního štítu je vstup přes rampu do kotelny a do skladu, obec Batelov



prodejní plocha obsahuje kompletní vybavení provozovny, které umožňuje zahájení provozu hned po navedení zboží



menší sklad je vybaven regály, lednicí, malým mrazákem

umyvadlo s průtokovým ohřívačem vody



vybavení WC je dožité

kotel ÚT je mladší než stavba

na půdu vede pouze výlez



movité vybavení stavby: váha, nářezový stroj

mlýnek na kávu, jedna z pokladen



chladicí vitrina Dallas 1300

chladicí skříň jednodveřová

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

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2013 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Bezpečnostní řízení, č.j.: 00032271 pro Jihomoravský kraj

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586862 Batelov

Kat.území: 705675 Nová Ves u Třešti

List vlastnictví: 241

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**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Nová Ves, č.p. 31

obchod

St. 128, LV:228

**B1 Jiná práva - Bez zápisu****D Jiné zápisy - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Rozhodnutí o povolení k trvalému užívání stavby Odbor výstavby ONV Jihlava č.j. Výst.-3565/1963 na prodejnu ze dne 03.07.1963. Právní moc ke dni 21.07.1963.

Z-6436/2002-707

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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.10.2013 15:14:53

## H. Identifikace vlastníka pozemku

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 128</a>
Obec:	<a href="#">Batelov [586862]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nová Ves u Třešti [705675]</a>
Číslo LV:	<a href="#">228</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	186
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,Z.S.X-18-02
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č.p. 31</a>



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kratochvíl Josef, Nová Ves 4, 58851 Batelov	1/2
Kratochvílová Monika, Nová Ves 4, 58851 Batelov	1/2