

Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014

o obvyklé ceně nemovitostí – pozemku **parcelní číslo 188/1** včetně **objektu občanské vybavenosti č.p. 337**, **pozemku parcelní číslo 188/2** včetně **objektu občanské vybavenosti bez čp./če.**, **pozemku parcelní číslo 189** včetně **objektu občanské vybavenosti bez čp./če.**, **pozemku parcelní číslo 190** včetně **objektu občanské vybavenosti bez čp./če.**, **pozemku parcelní číslo 191/2** včetně **jiné stavby bez čp./če.**, **pozemku parcelní číslo 193** včetně **objektu občanské vybavenosti bez čp./če.** a **pozemků parcelní číslo 192 a 2287/2**
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, 29.4.2014 a 13.5.2014 (místní šetření) posudek vypracoval:

**Ing. Bc. Ewa Hradil
Moravní 6224
765 02 Otrokovice**

Posudek obsahuje 80 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 16. května 2014

Obsah:

A. Nález

1. Znalecký úkol	3
2. Prohlídka nemovitostí	3
4. Podklady pro vypracování ocenění	3
5. Použitá literatura	3
6. Metody zjištění hodnoty	3
7. Vlastnické a evidenční údaje	4
8. Věcná břemena a zátěže	4
9. Základní popis	4
10. Obsah ocenění	5
Kopie katastrální mapy	5
11. Popis nemovitostí	6
a) pozemky	6
b) objekt občanské vybavenosti č.p. 337 na parcelní číslo 188/1	6
c) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 188/2	7
d) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 189	7
e) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 190	8
f) jiná stavba bez čp./če., pozemku parcelní číslo 191/2	8
g) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 193	9
h) věcné břemeno na nemovitostech váznoucí	9
i), j), k) movité vybavení staveb	9

B. Posudek

1. Výpočet ceny metodikou dle předpisu	10
2. Cena posuzovaného souboru metodou porovnání a analýza situace	17

C. Rekapitulace

20

E. Letecký snímek

20

F. Fotodokumentace

21

G. Výpis z KN

25

Přílohy

1. Vybavení truhlářské dílny	7 stran
2. Vybavení výroby lahůdek	43 stran
3. Vybavení ostatní	5 stran

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 188/1 – zastavěná plocha a nádvoří včetně objektu občanské vybavenosti č.p. 337, pozemku parcelní číslo 188/2 – zastavěná plocha a nádvoří včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 189 – zastavěná plocha a nádvoří včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 190 – zastavěná plocha a nádvoří včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 191/2 – zastavěná plocha a nádvoří včetně jiné stavby bez čp./če., pozemku parcelní číslo 193 – zastavěná plocha a nádvoří včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če. a pozemků parcelní číslo 192 – ostatní plocha, manipulační plocha a parcelní číslo 2287/2 – ostatní plocha, manipulační plocha v katastrálním území Třešť, obci Třešť, okresu Jihlava.

2. Informace o nemovitosti :

Adresa	: 589 01 Třešť, Tovární 337/5
Kraj	: Vysočina
Okres	: Jihlava
Obec	: Třešť
Katastrální území	: Třešť

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena ve dnech 9. dubna – 13. května 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, 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 metoda nebude aplikována, nájem jsou jen v dílčích prostorech a některé objekty jsou ve stavu nájem neumožňující.

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 188/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5297,0 m² včetně objektu občanské vybavenosti č.p. 337, pozemku parcelní číslo 188/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 225,0 m² včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 189 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 938,0 m² včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 190 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2755,0 m² včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 191/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 689,0 m² včetně jiné stavby bez čp./če., pozemku parcelní číslo 193 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 715,0 m² včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če. a pozemků parcelní číslo 192 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 81,0 m² a parcelní číslo 2287/2 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 315,0 m² v katastrálním území Třešť, obci Třešť, okrese Jihlava.

8. Věcná břemena, zátěže :

Věcné břemeno – právo přístupu a příjezdu - se váže k části pozemku parcelní číslo 188/1, který i vlastníkem je užíván v této ploše k přístupu a k příjezdu ke stavbám v jeho vlastnictví. Toto právo jiného subjektu vlastníka pozemku neomezuje. Na nemovitostech 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 od ní leží asi patnáct kilometrů. 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.

Posuzovaný soubor staveb tvořil areál ředitelství družstva JEDNOTA, z východu je ohraničen ulicí Tovární, ze západu železnicí, sousedí se stavbami obdobného charakteru, v širším sousedství jsou pak rezidenční stavby. Areál

sestává z objektu ředitelství, výrobních a skladovacích budov a hal, pozemky tvoří funkční celek, jsou mírně svažité východním směrem, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Předmětem ocenění a tedy převodu je i část movitého vybavení provozních objektů – výroby lahůdek a stolařské dílny.

Stavby v areálu dle LV č. 2560 lze užívat v souladu s evidencí bez závad, ke dni ocenění jsou některé dílčí prostory užívány nájemním způsobem, většina budov však užívaná není.

10. Obsah ocenění

- a) pozemky dle LV č. 2560 v katastrálním území a obci Třešť
- b) objekt občanské vybavenosti č.p. 337 na parcelní číslo 188/1 v katastrálním území a obci Třešť
- c) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 188/2 v k. území a obci Třešť
- d) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 189 v k. území a obci Třešť
- e) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 190 v katastrálním území a obci Třešť
- f) jiná stavba bez čp./če., pozemku parcelní číslo 191/2 v katastrálním území a obci Třešť
- g) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 193 v katastrálním území a obci Třešť
- h) věcné břemeno na nemovitostech váznoucí
- i) movité vybavení stavby výroby lahůdek (na st. 189)
- j) movité vybavení stolařské dílny (na st. 193)
- k) movité vybavení ostatní

Kopie katastrální mapy



Soubor staveb a pozemků areálu firmy JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, k.ú. Třešť, obec Třešť

11. Popis nemovitostí

a) pozemky dle LV č. 2560 v katastrálním území a obci Třešť

Oceňované pozemky tvoří souvislou plochu nakloněnou k východu, k ulici Tovární, ze které vjezdem chráněným kovovou bránou je přístup na hlavní komunikační pozemek v areálu – parcelu číslo 188/1 – zastavěná plocha a nádvoří. Tato plocha, mimo to, že na její části stojí budova čp. 337, hlavní administrativní objekt v areálu, kde sídlilo ředitelství družstva, je hlavní obslužnou plochou jak budov a hal v areálu, tak je přístupovou parcelou k objektu ve vlastnictví jiného vlastníka na pozemku parcelní číslo 191/1, a k této parcele se váže právo tohoto subjektu přijíždět a přicházet ke své stavbě. Většina nezastavěné části parcely je zpevněná asfaltem místy rozrušeným. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě, celková plocha parcel je větší než 1 hektar. S areálem nesouvisí pozemek parcelní číslo 22987/2, ten je součástí jiného areálu a měl by být prodán zvlášť.

b) objekt občanské vybavenosti č.p. 337 na parcelní číslo 188/1 v katastrálním území a obci Třešť

V tomto objektu sídlilo ředitelství společnosti, některé prostory sloužily jako sklad a to převážně v 1. NP., některé užívány nebyly z důvodu špatného technického stavu. Stavba je starší 100 let a pravděpodobně menší by byly náklady na její demolici, než na modernizaci. Ta byla naposled realizována cca před čtyřiceti léty, vyjma sociálního zázemí u ředitelny, které bylo rekonstruováno kolem roku 1995. Zděný objekt, stojící v jižní části areálu, má pásové většinou kamenné základové konstrukce bez izolace proti spodní vlhkosti, stropy částečně dřevěné, krov dřevěný, schodiště dřevěné, krytina eternitové šablony, stará deštěná okna, většinou staré dveře a prapůvodní účel stavby – výroba – se pojí ještě s výrobou sirek v této budově v devatenáctém století. Opadaná fasáda, vlhké nosné zdivo a mnohé temné a vlhké prostory slibují, že případná generální oprava by byla finančně velmi náročná. Stavba je napojená na elektrickou energii, vodu, odvod splašků do kanalizace, vytápění ústřední z kotelny na tuhá paliva v budově, teplovodní systém s radiátory. Kotelna patří mezi malé zdroje znečištění. V celém areálu a tedy i v této budově jsou inženýrské sítě – elektřina, voda – odpojeny.



mezi křídly objektu je schodiště do 2. NP.



vlevo jižní křídlo budovy čp. 337, vpravo staré křídlo skladu na p.č. 189



východní křídlo objektu je mohutnější a má vstup i z východní strany po předsazeném schodišti

c) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 188/2 v k. území a obci Třešť

Na této parcele najdeme objekty dva: vrátnici a sklad. Obě stavby jsou zděné, přízemní, stojí hned u vjezdu do areálu po levé straně. Založeno na betonových pásových základech, nosné konstrukce zděné, střechy ploché, krytina živičná případně plech, klempířské konstrukce rýny a svody i některé parapety, provedení pozinkovaný plech. Okna dřevěná, ve skladu kovová, podlahy ve vrátnici poškozená dlažba, cementový potěr ve skladu. Oba objekty mají rozvody elektro, elektřina je zde odpojena, rozvody vody a kanalizace ve vrátnici sice jsou, ale chybí baterie. Vrátnice má umyvadlo a splachovací WC. Voda odpojená. Stavby jsou v původním stavu, stáří vyšší než 50 roků, opuštěné objekty jeví známky zanedbané údržby.



vrátnice stojí hned u vrat vlevo

zděný sklad je postaven za ní

d) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 189 v k. území a obci Třešť

Tato dlouhá budova sestává z jižní a severní části, je provozně propojená jak s budovou čp. 337 tak s objektem na pozemku parcelní číslo 193. Jižní část je svým stářím blízká hlavní stavbě čp. 377, severní část byla dostavěna později, pravděpodobně po válce.

Dvoupodlažní objekt je zděný, nepodsklepený, zastřešený nízkým krovem, krytina plech. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech, některé parapety chybí. Stropy polospalné, nad 2. NP. strop dřevěný trémový. Povrchy stěn omítky, v prostorech výroby lahůdek bělinové obklady dle potřebného rozsahu, případně i drobná mozaika. Povrchy podlah převládá cementový potěr, některé prostory jsou opatřené dlažbou keramickou, případně terasovou. Okna dřevěná, v jižní části zcela po životnosti, v severní rovněž ve zhoršeném stavu, dveře dřevěné některé ve dřevěných některé v ocelových zárubních.

Ke dni ocenění je v objektu, tak jak i v celém areálu, odpojena voda i elektřina. Rozvody zde jsou jak studené tak teplé vody, elektřina 230/400 V, vytápěny v poslední době byly jen některé prostory výroby lahůdek a to elektrickými přímotopy.

Objekt byl užíván z části jako sklad, to se vztahuje k jižnímu traktu - starší části stavby, severní trakt v přízemí obsahoval výrobu lahůdek (viz příloha č. 1 posudku – movité vybavení lahůdkárny), v jedné části byl v minulosti i bufet, ve 2. NP. pak další skladovací prostory a kanceláře. Jižní křídlo je ve stavu vhodném k demolici.



Starší, jižní křídlo budovy na pozemku parcelní číslo 198, k.ú. Třešť je starší 100 let a je vhodné k demolici



Novější severní křídlo je obsluhováno z parcely 188/1 přes rampu, zde v přízemí je výroba lahůdek

e) **objekt občanské vybavenosti bez čp./če.** na pozemku parcelní číslo **190** v katastrálním území a obci Třešť
Tato stavba sestává rovněž ze dvou traktů, hlavní, větší, je dvoupodlažní, menší část je přízemní. Objekt z roku 1952 byl za dobu své existence opatřen několika přístavbami, ke dvoupodlažní části je přistavěn další skladovací trakt a sociální zázemí, k přízemní části bylo rovněž dostavěno sociální zázemí. Co víc nad dvoupodlažním traktem je podkrovní prostor, který je rovněž možno využívat ke skladování, jen povrch podlahy je na bázi asfaltu, což v letních měsících činí prostory jen těžko užitelné.

Hlavním nosným konstrukčním systémem je v tomto případě betonový skelet doplněný montovanými stropními betonovými panely, obvod dozděn, příčky rovněž zděné. Skladovací hala má betonové podlahy, povrch s vyšší únosností, jen v sociálních zázemích jsou dobové dlažby, tam také najdeme obklady stěn, jinak jsou povrchy stěn omítané, totéž platí o fasádě. Skladovací hala má nejenom dva nákladní výtahy, ale rovněž dva elektrické vysokozdvizné vozíky, které mají v objektu svou nabíjecí stanici. Od dvora z jižní strany je podél části průčelí zřízená rampa obsluhována rovněž z pozemku parcelní číslo 188/1, ovšem vzhledem k tomu, že na pozemek parcelní číslo 190 vede i samostatná brána může tato hala být provozována zcela samostatně nezávisle na provozu areálu.

Dispozičně středem dvoupodlažní části v 1. NP. je hlavní vstup z jižní rampy, z prostřední chodby jsou přístupné oba výtahy, které mají dveře na obě strany – do chodby i do pravého skladovacího křídla, v každém podlaží na konci chodby najdeme sociální zázemí případně kancelář či šatny. Mimo výtahu jsou podlaží spojená betonovým schodištěm.

I tato stavba je odpojená od inženýrských sítí, jsou zde rozvody vody, elektrické energie, odkanalizování od jednotlivých zařizovacích předmětů. Nutno však přiznat, že stav sociálních zázemí je špatný, konstrukce jsou morálně i technicky dožité, některé zařizovací prvky chybí nebo jsou rozbité. Vytápění zde není, bylo řešeno elektrickými přímotopy – dva kusy.



Hala na pozemku parcelní číslo 190 má západní část přízemní, východní část je dvoupodlažní.

f) **jiná stavba bez čp./če.**, pozemku parcelní číslo 191/2 v katastrálním území a obci Třešť

I tento objekt byl v místě postaven těsně po válce. Velmi uceleně působící objekt sestává z garáží v 1. PP. i v 1. NP., doplněných komplexem kanceláří se zázemím ve 2. NP. Některé garáže jsou užívány, ovšem obecně objekt nelze užívat, neboť konstrukce PSV a to především v kancelářské části jsou dožité případně zdevastované. Stavba je zděná, stropy nespalné a polospalné, střešní konstrukce dřevěný krov, krytina eternitové šablony, klempířské konstrukce kompletní pozinkovaný plech. Okna i dveře dožité, dřevěné, dveře ve dřevěných zárubních, vrata dřevěná nebo plechová. I zde jsou odpojeny inženýrské sítě, nakonec rozvody i inženýrské vybavení objektu je po životnosti. Vytápění ke dni ocenění chybí, lze řešit lokálně – elektrické přímotopy nebo po revizi komínů lokálně kamny na tuhá paliva.



Budova garáží s kanceláři je dvoupodlažní, prvky PSV jsou dožité, pozemek parcelní číslo 191/2, k.ú. Třešť

g) **objekt občanské vybavenosti bez čp./če.** na pozemku parcelní číslo 193 v katastrálním území a obci Třešť. Posledním objektem v areálu je stavba výrobně skladovací, která pod úhlem 90 ° navazuje na výrobu lahůdek. Zde v 1. NP. najdeme stolařskou dílnu (viz. příloha č. 2 – vybavení stolařské dílny), ve druhém nadzemním podlaží je volný skladovací prostor. U východního štítu stojí komín nad původní centrální kotelnou v areálu, toto zařízení je již nefunkční a určené k demolicí.

Dvoupodlažní výrobně skladovací objekt má rovněž podél jižního průčelí rampu a je obsluhován z pozemku parcelní číslo 188/1. Zděná stavba založená na kamenných základech má polospalné stropy, dřevěný krov, krytina plech, totožné provedení klempířských prvků. Okna převážně dřevěná dožitá, totéž platí o dveřích, vertikální dopravu po objektu mimo betonové schodiště zajišťuje nákladní výtah. V objektu jsou v minimálním rozsahu rozvody vody, elektrické energie, kanalizace, ovšem vody a elektrina jsou odpojeny. Vytápění zde chybí, je možnost elektrickými přímotopy.



Dvoupodlažní objekt na pozemku parcelní číslo 193 je obsluhován přes jižní rampu z plochy p.č. 188/1, zadní – severní trakt je přistavěn a je přízemní

h) **věcné břemeno** vážnoucí na pozemku parcelní číslo 188/1

K pozemku parcelní číslo se váže věcné břemeno – právo přístupu a příjezdu k budově na pozemku parcelní číslo 191/1 ve vlastnictví jiného vlastníka. Vzhledem k tomu, že plocha je i vlastníkem užívána stejným způsobem, není tímto věcným břemenem omezen v nakládání se svým majetkem. Na druhé straně nezastavěná část parcely č. 188/1 je zpevněná asfaltem, ten je ovšem místy silně narušen. A v případě že by tak jak v minulosti byl areál uzamykán, vlastník stavby na pozemku parcelní číslo 191/1 musí mít zajištěn přístup a tedy i klíče k bráně.

i) **movité vybavení výroby lahůdek**

V přízemí severního křídla objektu bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 189 je kompletní vybavení výroby lahůdek včetně vybavení teplé kuchyně související s výrobou některých mastných výrobků. Toto vybavení je oceněno v samostatné příloze tohoto posudku s tím, že funkčnost strojů nebylo možno ověřit – v celém areálu je odpojená elektrická energie. Záruka bezvadného stavu zařízení je tedy garantovaná pouze ústním prohlášením zástupce JEDNOTY Třešť.

j) **movité vybavení stolařské dílny**

V přízemí objektu občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 193 je kompletní vybavení stolařské dílny. Toto vybavení je oceněno v samostatné příloze tohoto posudku s tím, že funkčnost strojů nebylo možno ověřit – v celém areálu je odpojená elektrická energie. Záruka bezvadného stavu zařízení je tedy garantovaná pouze ústním prohlášením zástupce JEDNOTY Třešť.

k) **movité drobné věci**

Některé položky z vybavení kanceláře aj.

B. Posudek

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

a) **Pozemky dle LV č. 2560** v katastrálním území a obci Třešť

Pozemky areálu ředitelství družstva dle LV č. 2560				
Obec				Řešť
Katastrální území				Řešť
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		11015
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 a administrativy	0,60
2	Převažující zástavba	IV.	výroba	0,00
3	Poloha v obci	III.	okraj	0,00
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	II.	částečně dostupná	-0,02
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				0,6540
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip*P				3 418 831,41

b) **Stavba čp. 337** (ředitelství) umístěná na části pozemku parcelní číslo 188/1 v k. ú. a obci Třešť

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

Průměrná zastavěná plocha podlaží: **PZP = 631,18 m²**

Obestavěný prostor : OP = (631,18*7,80) + /((631,18 * 3,8) :2/ = 6.122,45 m³

Budova čp. 337 na části pozemku p.č. 188/1, k.ú. Třešť					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky			typ	F	
Základní cena dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky			ZC	Kč/m2	2 807,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	6 122,45
Koeficient druhu konstrukce (příl.č.10 vyhlášky)			K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl. 0,92+6,6/631,18			K2	-	0,93046
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	-	2,103
Koeficient vybavení stavby			výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandardní B=konstrukce neuvedené)		
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	kámen, bez izolace	P	0,08200	0,03772
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,17400	0,17400
3	Stropy	polospalné, dřevěné	S	0,09300	0,09300
4	Zastřešení	dřevěný krov	S	0,07300	0,07300
5	Krytiny střech	eternit	S	0,02100	0,02100
6	Klempířské konstrukce	částečné, pozink. plech	P	0,00600	0,00276
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky + malby, běžné obkl.	S	0,06900	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	omítky, poškozené	P	0,03300	0,01518
9	Vnitřní obklady keramické	běžné	S	0,01800	0,01800
10	Schody	dřevěné	S	0,02900	0,02900
11	Dveře	vnitřní typizované	S	0,03100	0,03100
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	dřevěná zdvojená, dožitá	P	0,05200	0,02392
14	Povrch podlah	beton, dlažba, PVC	S	0,03200	0,03200
15	Vytápění	ústřední, tuhá paliva	S	0,04200	0,04200
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05700	0,05700
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ano	S	0,03200	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03100	0,03100
20	Vnitřní plynovod	ne	C	0,00200	0,00000
21	Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	0,01700	0,01700
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	kompletní	S	0,03000	0,03000
24	Výtahy	chybí	C	0,01400	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05900	0,00000
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,83158
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,83158
Základní cena upravená			ZCU	Kč/m2	3788,54

Výpočet ceny stavby			
Cena stavby nákladovým způsobem, 85 % opotř.	CSn	Kč	3 479 272,01
Index trhu (dle pozemku)	It	-	1,00
Index polohy (dle pozemku)	Ip	-	0,654
Cena budovy ke dni ocenění	CS	Kč	2 275 443,89

c) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 188/2 v k. území a obci Třešť

c1) **Vrátnice:** OP = 35,90 * 3,40 = **122,06 m³**

c2) **Sklad** : OP = 75,80 * 3,20 = **242,56 m³**

Vrátnice na části pozemku parcelní číslo 188/2, k.ú. Třešť					
Vedlejší stavba § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky			typ	B	
Zákl. cena dle příl. č. 14 vyhlášky		ZC	Kč/m3	1250,00	
Obestavěný prostor ved. stavby		OP	m3	122,06	
Koeficient polohový (příloha č.20 vyhl.)		K5	-	1,00	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)		Ki	-	2,075	
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstandard, N=nadstandardní B=konstr. neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	základové pásy neizol	P	0,06200	0,02852
2	Obvodové stěny	zděné tl. 300 mm	S	0,30400	0,30400
3	Stropy	polospalné	S	0,19300	0,19300
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,10800	0,10800
5	Krytina	plech	S	0,06900	0,06900
6	Klempířské konstrukce	plech, jen část	P	0,01900	0,00874
7	Úprava povrchů	poškozené omítky	P	0,04900	0,02254
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	0,00000
9	Dveře	běžné, poškozené	P	0,03100	0,01426
10	Okna	deštěná, poškozená	P	0,01000	0,00460
11	Podlahy	dlažby poškozené	P	0,06800	0,03128
12	Inž. sítě a vybavení	nefunkční	C	0,04900	0,00000
Celkem				1,00000	0,78394
Koeficient vybavení stavby - místností			K4	-	0,78394
Základní cena upravená		ZC x K1 x K4 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m2	2033,34

Cena vedlejší stavby § 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Nákladová cena stavby - opotřebení 75 %	CSn	Kč	62 047,37
Index trhu (dle pozemku)	It	-	1,00
Index polohy (dle pozemku)	Ip	-	0,65
Cena stavby	CSn	Kč	40 578,98

Sklad na části pozemku parcelní číslo 188/2, k.ú. Třešť					
Vedlejší stavba § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky			typ	B	
Zákl. cena dle příl. č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m3	1250,00	
Obestavěný prostor ved. stavby		OP	m3	242,56	
Koeficient polohový (příloha č.20 vyhl.)		K5	-	1,00	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)		Ki	-	2,075	
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstandard, N=nadstandardní B=konstr. neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	základové pásy kámen neiz.	P	0,06200	0,02852
2	Obvodové stěny	zděné tl. 300 mm	S	0,30400	0,30400
3	Stropy	polospalné	S	0,19300	0,19300
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,10800	0,10800
5	Krytina	plech	S	0,06900	0,06900
6	Klempířské konstrukce	plech, jen část	P	0,01900	0,00874
7	Úprava povrchů	omítky	S	0,04900	0,04900
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	0,00000
9	Dveře	plechové	P	0,03100	0,01426
10	Okna	kovová jednoduchá	S	0,01000	0,01000
11	Podlahy	beton	S	0,06800	0,06800
12	Inž. sítě a vybavení	nefunkční	C	0,04900	0,00000
Celkem				1,00000	0,85252
Koeficient vybavení stavby - místností			K4	-	0,85252
Základní cena upravená		ZC x K1 x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m2	2211,22

Cena vedlejší stavby § 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Nákladová cena stavby - opotřebení 75 %	CSn	Kč	134 088,38
Index trhu (dle pozemku)	It	-	1,00
Index polohy (dle pozemku)	Ip	-	0,65
Cena stavby	CSn	Kč	87 693,80

d) **Objekt obř. vybavenosti (výroba lahůdek) bez řp./ře.** na pozemku parcelní říslo 189 v k. ř. a obci Třeřř

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výřka
1. Nadzemní podlaží:	*889,20 m	3,80 m
2. Nadzemní podlaží	*804,90 m ²	3,60 m

Průměrná výřka podlaží:	PVP = 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = (889,20+804,9):2 = 847,05 m²

Obestavěný prostor : OP = (889,20*3,70) + (39,20 x 1,00) + 804,90 * 3,6) + /(804,90 * 3,8) :2/ = 7.756,19 m³

Budova pro obchod a služby (výroba lahůdek) na pozemku p.ř. 189 k.ř. Třeřř					
Budova podle ř 12 a přílohy ř. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2..1			typ	H	
Základní cena dle typu z přílohy ř. 8 vyhlášky			ZC	Kř/m ²	2 669,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m ³	7 756,19
Koeficient druhu konstrukce			K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.			K2	-	0,92779
Koeficient průměrné výřky podl.			K3	-	0,86757
Koeficient polohový			K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb			Ki	-	2,120
Koeficient vybavení stavby			výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)		
pol.ř.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	betonové pásy, neizolované	P	0,06100	0,02806
2	Svislé konstrukce	zřené	S	0,15300	0,15300
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08100	0,08100
4	Zastřešení	krov	S	0,06200	0,06200
5	Krytiny střech	plech	S	0,02900	0,02900
6	Klempřské 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	dle potřeby	S	0,03200	0,03200
10	Schody	betonové	S	0,02700	0,02700
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty, kov	S	0,03700	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	dřevěná, dožitá	P	0,05800	0,02668
14	Povrch podlah	beton, dlažby	S	0,03300	0,03300
15	Vytápění	chybí	C	0,04800	0,00000
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	ne	C	0,00400	0,00000
21	Ohřev teplé vody	průtokový ohříváč	P	0,02000	0,00920
22	Vybavení kuchyní	oceněno zvlášř	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	chybí	C	0,04400	0,00000
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,79694
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,79694
Základní cena upravená			ZCU	Kř/m ²	3408,23

Výpočet ceny stavby				
Cena stavby nákladovým způsobem, 70 % opotř.		CSn	Kř	3 965 231,92
Index trhu (dle pozemku)		It	-	1,00
Index polohy (dle pozemku)		Ip	-	0,654
Cena budovy ke dni ocenění		CS	Kř	2 593 261,67

e) Objekt obč. vybavenosti bez čp./če. sklad velkoobchodu na pozemku p. č. 190 v k. ú. a obci Třešť

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. Nadzemní podlaží:	*1205,90 m ²	3,80 m
2. Nadzemní podlaží:	*820,35 m ²	3,80 m

Průměrná výška podlaží:	PVP = 3,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 1013,13 m²

Obestavěný prostor : OP = (1205,90*3,90) + (62,80 x 1,00) + (820,35 * 5,20) + /(820,35 * 3,2) :2/ = 10.344,19 m³

Velkoobchodní sklad na pozemku p.č. 190, k.ú. Třešť				
Hala podle § 12 a přílohy č. 9 vyhlášky			typ	J
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ²	1 599,00
Obestavěný prostor budovy		OP	m ³	10 344,19
Koeficient druhu konstrukce	(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	1,040
Koeficient průměrné zast. pl.	0,92+6,6/1013,13	K2	-	0,92651
Koeficient průměrné výšky podl.	2,8/3,8+ 0,3	K3	-	1,03684
Koeficient polohový	(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,067
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, patky, izol.	S	0,12200
2	Svislé konstrukce	betonový skelet	S	0,29300
3	Stropy	žb panely	S	0,08900
4	Zastřešení	krov	S	0,11000
5	Krytiny střech	plech	S	0,02900
6	Klempířské konstrukce	kompletní	S	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	0,06100
8	Úprava vnějších povrchů	omítka	S	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000
10	Schody	žb	S	0,00700
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty, kov	S	0,02200
12	Vrata	plechová	S	0,02300
13	Okna	dřevěná	S	0,04300
14	Povrch podlah	beton	S	0,04800
15	Vytápění	neuvažuje se	S	0,00000
16	Elektroinstalace	230 /400V	S	0,04700
17	Bleskosvod	ano	S	0,00400
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	-	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	neuvažuje se	-	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000
21	Ohřev teplé vody	neuvažuje se	-	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	neuvažuje se	-	0,00000
24	Výtahy	neuvažuje se	-	0,00000
25	Ostatní	nákladní výtahy - vozíky aku	N	0,06200
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000
Celkem				1,00000
Koeficient vybavení stavby			K4	-
Základní cena upravená			ZCU	Kč/m ²
				3336,68

Výpočet ceny stavby			
Cena stavby nákladovým způsobem, 60 % opoť.	CSn	Kč	13 806 100,76
Index trhu (dle pozemku)	It	-	1,00
Index polohy (dle pozemku)	Ip	-	0,654
Cena budovy ke dni ocenění	CS	Kč	9 029 189,89

f) Jiná stavba bez čp./če. – garáže a kanceláře, pozemku parcelní číslo 191/2 v k. ú. a obci Třešť

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. Podzemní podlaží:	230,40 m ²	4,20 m
1. Nadzemní podlaží:	280,30 m ²	4,20 m
2. Nadzemní podlaží	230,40 m ²	2,90 m

Průměrná výška podlaží:	PVP = 3,80 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 247,00 m²

Obestavěný prostor : OP = (230,40*7,20) + (280,30 x 4,20) + / (230,40 * 3,20) :2/ = **3.204,78 m³**

Budova garáží a kanceláří na pozemku 191/2, k.ú. Třešť					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky			typ	R	
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ²	2 460,00	
Obestavěný prostor budovy		OP	m ³	3 204,78	
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/247,0	K2	-	0,94672
Koeficient průměrné výšky podl.		2,1/3,8+ 0,3	K3	-	0,85263
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,112
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	0,10900	0,10900
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,25800	0,25800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,12000	0,12000
4	Zastřešení	krov	S	0,06300	0,06300
5	Krytiny střech	eternit	S	0,02300	0,02300
6	Klempířské konstrukce	kompletní	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	0,04300	0,04300
8	Úprava vnějších povrchů	omítka	S	0,03000	0,03000
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
10	Schody	beton	S	0,02200	0,02200
11	Dveře	na bázi dř. hmoty, kov, poškozené	P	0,02300	0,01058
12	Vrata	dřevo, plech	S	0,02700	0,00000
13	Okna	dřevěná, dožitá	P	0,03300	0,01518
14	Povrch podlah	PVC, beton, poškozené	P	0,03100	0,01426
15	Vytápění	chybí	C	0,01200	0,00000
16	Elektroinstalace	230 /400V	S	0,07200	0,07200
17	Bleskosvod	ano	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,02200	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,01900	0,01900
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	chybí	C	0,00500	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	minimální, poškozené	P	0,02000	0,00920
24	Výtahy	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05800	0,00000
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,81822
Koeficient vybavení stavby		K4	-	0,81822	
Základní cena upravená		ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki	ZCU	Kč/m ²	3222,17

Výpočet ceny stavby			
Cena stavby nákladovým způsobem, 75 % opotř.		CSn	Kč
index trhu (dle pozemku)		It	-
index polohy (dle pozemku)		Ip	-
Cena budovy ke dni ocenění		CS	Kč
			2 581 586,49
			1,00
			0,654
			1 688 357,57

Výpočet ceny stavby				
Cena stavby nákladovým způsobem, 80 % opotř.	CSn	Kč	3 265 921,05	
index trhu (dle pozemku)	It	-	1,00	
index polohy (dle pozemku)	Ip	-	0,654	
Cena budovy ke dni ocenění	CS	Kč	2 135 912,36	

h) Venkovní úpravy

Hodnota venkovních úprav zjištěných v areálu bude stanovena podílem ze zjištěných cen staveb a to ve výši 3,25 %.

Cena staveb v areálu.....17,850.438,30 Kč

Podíl ve výši 3,25 %.....580.139,20 Kč

Cena zjištěných venkovních úprav celkem.....**580. 139,20 Kč**

i), j), k) movité vybavení areálu

Předmetem ocenění je vybavení výroby lahůdek a soubor strojů a zařízení stolařské dílny. Je nutno zdůraznit, že tyto nebyly odzkoušeny, v celém areálu je odpojená elektrická energie, jejich funkčnost garantuje představitel družstva. Ocenění jednotlivých položek viz příloha č. 1 – 3.

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

	položka číslo	popis položky	cena položky Kč
§ 3 Stavební pozemky	a)	LV č. 2560	3 418 831,40
§ 12 Budova a hala	b)	Budova čp. 337 (ředitelství)	2 275 443,90
§ 16 Vedlejší stavby	c)	Objekty na 188/2 (vrátnice, sklad)	128 272,80
	d)	Objekt na 189 (lahůdky)	2 593 261,70
	e)	Objekt na 190 (sklad velkoobch.)	9 029 189,90
	f)	Objekt na 191/2 (garáže)	1 688 357,60
	g)	Objekt na 193 (truhl. dílna)	2 135 912,40
§ 18 Venkovní úpravy	h)	Venkovní úpravy	580 139,20
	i)	Stroje truhlářské dílny	151 000,00
	k)	Stroje výroby lahůdek	899 300,00
	k)	Ostatní	15 400,00
Cena celkem			22 915 108,90

Administrativní cena stavby s vybavením ke dni ocenění(zaokrouhleno) 22 915 000,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Posuzovaný soubor pozemků a budov – celek na adrese Třešť, Tovární 337 je specifickým souborem stavebně sestávajícím z objektů od konce XIX. století po padesátá léta století dvacátého, s politováním je nutno konstatovat, že ač areál dlouho sloužil jako sídlo družstva a jeho provozů – výroba a skladování – nikdy nebyl vlastníkem stavebně důrazněji rekonstruován, vzniklý zisk, jež byl v budovách a halách vytvořen, nebyl zpětně do objektů investován. A tak mnohé konstrukce jsou ukázkou stavitelství XIX. či první poloviny XX. století, ovšem z hlediska dalšího užívání se jedná o soubor, jež vyžaduje v nejbližší budoucnosti značné investice, z hlediska odborně technického by možná bylo u některých objektů lepší je odstranit.

Metoda porovnání se pak je opírá o srovnání sjednaných cen za podobné zboží a tady je nutno přiznat, že najít obdobný areál v okolí je v zásadě nemožné.

Stav budov v areálu není až tak zoufalý, z pohledu využitelnosti je nejatraktivnější budova (hala) velkoobchodního skladu na pozemku parcelní číslo 190. Tady najdeme několik atraktivních vlastností této části souboru. Předně objekt nemusí být obsluhován z parcely 188/1, ale je zde přístup na pozemek parcelní číslo 190 přímo z ulice Tovární a to na severní straně stavby, provoz haly není závislá na provozu areálu. Revize elektrických zařízení – výtahů a aku vozíků – by měla prokázat jejich nezávadnost, a tak vertikální i horizontální obsluha stavby minimálně ve dvou podlažích je zajištěna okamžitě. Po uvedení povrchu podlahy v podkroví do stavu, který umožní pohyb i po tomto podlaží, získáme další nemalé skladovací prostory. A při investici nepřesahující 250 tis. Kč lze zprovoznit (modernizovat) sociální zázemí, šatnu a kancelář v prostředním traktu a tím získat i provozní samostatnost. Nelze zapomenout na skutečnost, že přízemní část objektu je ke dni ocenění užívána nájemním způsobem a tato část má funkční, i když nelze říci, že zcela moderní, sociální

zázemí a kancelář se šatnou. Další objekty na parcele číslo 190 jsou sice vhodné ponejvíc k demolicí, ale jejich odstraněním bude moci být nezastavěná část pozemku využita efektivněji.

Objekty u vjezdu do areálu vlevo na pozemku parcelní číslo 188/2 spolu s pozemkem je vhodné užívat spolu s některou další stavbou, jejich cenu stanovují na základě dřívější nabídky, která činila 120.000,00 Kč.

Objekt ředitelství je stavbou nejstarší a bohužel její hodnota je symbolická. Tady faktickou cenu má především parcela, na jejíž části stavba stojí, neboť je to rozhodující parcela pro pohyb po areálu a přístup k jednotlivým stavbám v souboru vyjma již zmíněného velkoobchodního skladu na pozemku p.č. 190. Pak cena stavby na části plochy umístěné, která je bohužel na hraně mezi rekonstrukcí a demolicí, v symbolické výši může dosáhnout jen cca 500 tis. Kč při ceně půl hektarového pozemku v ceně minimálně 1,0 mil. Kč.

Stavebně technický stav stavby garáží s kanceláři – pozemek parcelní číslo 191/2 - je rovněž málo povzbudivý, ovšem garáže lze užívat a tedy ze stavby plyne (díky nájmu) v současné době alespoň nějaký užitek. Přitom stavba nutně potřebuje vazbu na pozemek parcelní číslo 188/1 odkud se do objektu přijíždí a přichází bez možnosti jiného řešení a tedy nutně k této parcele musí vzniknout užívací právo (věcné břemeno, nájem), případně vlastnický vztah musí být shodný. Tato budova, ač rovněž letitá, je ovšem natolik konstrukčně (HSV) a dispozičně kvalitní, že investice do rekonstrukce je víc než žádoucí bez ohledu na to, zda by objekt sloužil v budoucnu důsledně ke svému účelu, nebo by ve 2. NP. byly zřízeny např. byty. Hodnota pozemku včetně stavby na něm stojící je pak minimálně 1,200.000,00 Kč.

V nejvyšším místě posuzovaného areálu v sousedství železnice pak najdeme poslední dva objekty – výrobu lahůdek s kanceláři a sklady a stolařskou dílnu rovněž se skladovací kapacitou. Jednak jižní křídlo prvně jmenované budovy by bylo vhodné strhnout, přitom po připojení elektrické energie a vody by výroba lahůdek a provoz v dílně mohl být ihned obnoven. To ovšem může způsobit, že investice do obou staveb (např. výměna oken v důsledku čehož dojde k úspoře energie, modernizace sociálních zázemí pro zaměstnance, realizace vytápění celé stavby, apod.) budou opět odsunuty do budoucnosti. Přitom dnes delší čas nevyužívané prostory v obou stavbách mohou sloužit ke svému účelu – sklady, kanceláře – po investicích, na které si časem dokážou díky provozováním v nich zřízených – vydělat. Jedná se pouze o rozumné hospodaření a správný přístup k objektům, které svým využitím vytvářejí zisk.

Na závěr přece jenom zmíním některé v současné době nabízené soubory staveb a pozemků, ač tento způsob nelze považovat za srovnávání cen staveb v důsledném jeho pojetí. Nabídka v místě prezentuje stavbu po druhé straně železnice opodál posuzovaného areálu:

Příklad 1.: Provozní areál s byty Areál se nachází na ul. Bedřicha Smetany v Třebíči (cca 19 km od Jihlavy). Jedná se o komplex dvou budov - dvoupatrový objekt k bydlení se třemi byty a třípatrový provozní budova. Objekt k bydlení: V přízemí se nachází byt 4+1 o velikosti cca 120 m², kotelna s kotlem na TP a samostatná kancelář. V patře je byt 3+1 cca 110 m² a byt 2+kk cca 80 m². Plocha bytů celkem 310 m². Nové rozvody sítí, ÚT z centrálního kotle na TP, el. bojler, vlastní studna. Satelit do každého bytu. Celá budova odvlhčena. Na dvoře je vyčleněna oplocená plocha pro děti. Třípatrový provozní budova: Budova o podlahové ploše cca 1.750 m². Součástí této budovy jsou skladové a výrobní prostory, sociální zázemí, samostatná kancelář s kuchyňkou, sprchou a WC. Nová plastová okna, nové rozvody elektriny, nové podlahy ve kterých je zabudováno vedení odpadů, výtah. Nutné dodělat fasádu celého objektu. Pozemky celkem 4.791 m².



Prodej, výroba, 1 751 m²

Zeměpisná:	1 500 000 Kč za nemovitost
	včetně provize, bez poplatků, včetně DPH, bez příslušného smlouvy
Cena za m ²	857 Kč za m ²
Přibližná cena:	3.000.000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Možnost financovat hypotékou či úvěrem
Adresa:	B. Smetany, Třebíč
Datum aktualizace:	16.05.2014
ID:	100356556
Budova:	Chliva
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Plocha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní (Převod do OV)
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Plocha užitná:	1 751 m ²
Plocha pozemku:	4 791 m ²

Tuto nabídku zde uvádím ze dvou základních důvodů: blízkost, v zásadě sousedství souboru budov s pozemky o ploše poloviční než u souboru oceňovaného je prvním důvodem, ovšem zcela zásadní je skutečnost, že prodávající po neúspěšné inzerci snížil cenu...na polovinu. Přitom zde máme tři kompletní byty (bohužel topení ústřední na tuhá paliva) provozní prostory a další prostory k rekonstrukci.

Příklad 2.: Prodej komerční budovy v Jihlavě. Nabízíme vám k prodeji komerční budovu, kterou lze využít jako výrobní, skladovací prostory s kanceláři, nebo využít jako mateřskou školu, domu pro seniory, ordinace, či startovací byty. Zastavěná plocha stávajícími budovami 650 m² + 800 m² a pozemky v celkové výměře 8 246 m² nabízejí dostatečný prostor na parkování, hřiště, odpočinek, zásobování. Investiční záměr pro přestavbu budovy na mateřskou školu je schválen městem, je zpracovaná PD pro stavební řízení, stavební povolení pro předškolní zařízení je v nabyté právní moci. Původní budova je cihlová s 3 nadzemními podlažími a terasou. Budova má také nakládací rampu, která je ideální pro zásobování.



Prodej, jiný, 8 246 m²

Celková cena:	10 500 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	1 273 Kč za m ²
Adresa:	Jihlava
Datum aktualizace:	23.04.2014
ID zakázky:	1178
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Plocha zastavěná:	1 450 m ²
Plocha užitná:	8 246 m ²
Plocha pozemku:	8 246 m ²
Parkovací stání:	20x
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové

Tento objekt, ač navenek působí impozantně, vevnitř obsahuje prostory podobné oceňovaným. Plocha pozemků o pětinu nižší, než plocha posuzovaná, informace o vhodnosti využití podepřené projektem ovšem nic nemění na tom, že v objektu žádné stavební práce vytýčeným směrem nezačaly. Umístění lepší – přímo krajské město Jihlava.

Na závěr se nemohu opřít zmínce o kasárnách v Jihlavě, kde na požadavek 8 mil. za 7 ha půdy se stavbami rovněž volajícími po investicích (či demolici) nikdo opakovaně nerefletoval. Tady město vlastní určitý braunfield a sedmi hektarová plocha bez staveb by pravděpodobně zájemce v tomto městě našla, ale město na demolici nevyhovujících objektů nemá finance a za cenu 8 mil. s touto zátěží se investor nenašel.

Pokud tedy výsledná dosažitelná cena areálu je souborem položek – staveb s pozemky a vybavením pak lze hodnotu posuzovaného areálu definovat jako součet následujících položek:

	položka číslo	popis položky	cena položky Kč
§ 12 budova a hala	b) + a)	Budova čp. 337 s p.č. 188/1	800 000,00
	k)	Vybavení ostatní	15 000,00
	a) + b)	Objekty na 188/2 + poz.	120 000,00
	a) + c)	Objekt na 189	900 000,00
	j)	Vybavení výroby lahůdek	750 000,00
	a) + d)	Objekt na 190	3 200 000,00
	a) + e)	Objekt na 191/2 + poz.	1 200 000,00
	a) + f)	Objekt na 193	800 000,00
	j)	Stroje truhlářské dílny	120 000,00
§ 3 stavební pozemek		par. číslo 2287/2	50 000,00
Cena celkem			7 955 000,00

Poznámka: v ceně jednotlivých objektů je zahrnut i podíl na příslušných venkovních úpravách, k objektu vždy náleží pozemek, na kterém stojí, parcela číslo 192 je přiřazená ke stavbě čp. 337.

Na základě zjištěných skutečností určuji cenu pozemků včetně staveb, stavebního příslušenství a movitého vybavení metodou srovnání a analýzy situace ve výši

Cena nemovitosti určená metodou srovnání a analýzou situace

7 955 000,00 Kč

C. Rekapitulace

Cena administrativní.....22 915 000,00 Kč

Cena určená srovnáním a analýzou situace.....7.955 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 2560 vedeném pro katastrální území Třešť, obec Třešť, okres Jihlava, tj. pozemku **parcelní číslo 188/1 včetně objektu občanské vybavenosti č.p. 337, pozemku parcelní číslo 188/2 včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 189 včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 190 včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če., pozemku parcelní číslo 191/2 včetně jiné stavby bez čp./če., pozemku parcelní číslo 193 včetně objektu občanské vybavenosti bez čp./če. a pozemků parcelní číslo 192 a 2287/2 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:**

7,955.000,00 Kč

Slovy : sedmmilionůdevětsetpadesátpěttisíc korun českých

Hodnota věci movitých z této částky činí 885.000,00 Kč, slovy: osmsetosmdesátpěttisíc korun českých

V Otrokovcích, dne 16. května 2014

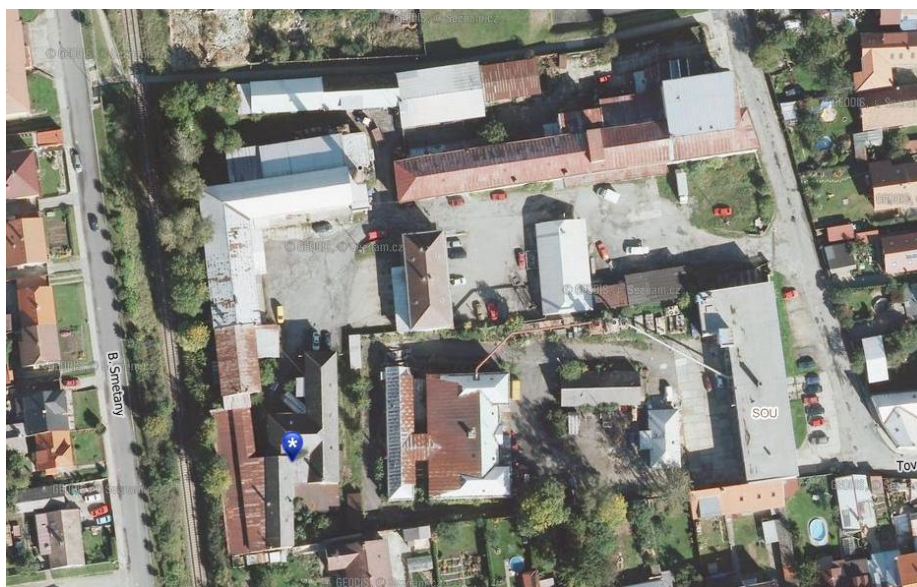
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

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 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

E. Letecký snímek



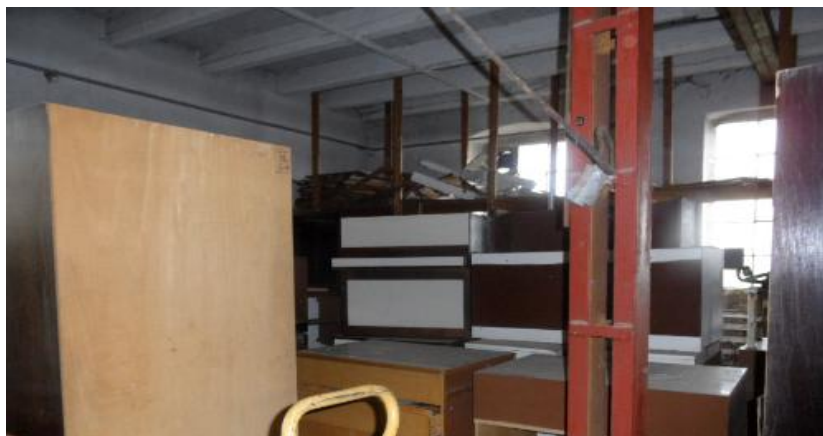
Areál ředitelství a velkoobchodu JEDNOTY Třešť, ulice Tovární 337, k.ú. Třešť, okres Jihlava

F. Fotodokumentace ukázky interiérů jednotlivých objektů

b) objekt občanské vybavenosti č.p. 337 na parcelní číslo 188/1 v katastrálním území a obci Třešť



Kancelářská část stavby byla užívána. Ostatní prostory jsou prázdné.



stavba má původní dřevěné stropy

c) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 188/2 v k. území a obci Třešť



Interiér vrátnice je značně bezútěšný

d) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 189 v k. území a obci Třešť



výrobna lahůdek je připravená k provozu



e) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 190 v katastrálním území a obci Třešť



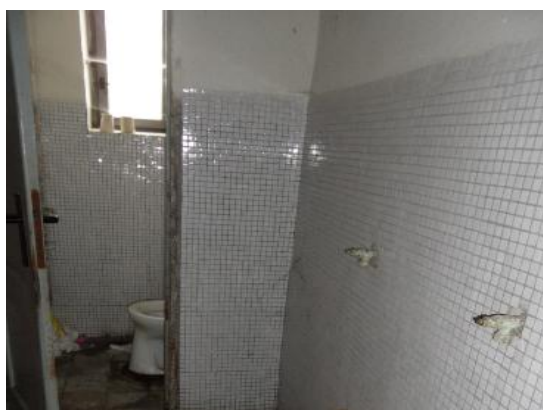
Vertikální dopravu po hale zabezpečují dva nákladní výtahy, horizontální AKU vozíky, je zde nabíjecí stanice



skladovací prostory lze ihned využívat



přistavěné jižní křídlo zvýšilo podlahovou plochu skladu



sociální zázemí je nutno rekonstruovat

e) jiná stavba bez čp./če., pozemku parcelní číslo 191/2 v katastrálním území a obci Třešť



garáže jsou schopné užívání, ostatní prostory až po rekonstrukci

vytápění a sociálky jsou nefunkční



i toto je kancelář nad garážemi, schodiště je v dobrém stavu

kanceláře nikoliv

- f) objekt občanské vybavenosti bez čp./če. na pozemku parcelní číslo 193 v katastrálním území a obci Třešť



V přízemí stavby je především stolařská dílna



ve 2. NP. pak sklady, v objektu je i výtah, stropy dřevěné

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
188/1	5297	zastavěná plocha a nádvoří		
188/2	225	zastavěná plocha a nádvoří		
189	938	zastavěná plocha a nádvoří		
190	2755	zastavěná plocha a nádvoří		
191/2	689	zastavěná plocha a nádvoří		
192	81	ostatní plocha	manipulační plocha	
193	715	zastavěná plocha a nádvoří		
2287/2	315	ostatní plocha	manipulační plocha	

*Stavby**Typ stavby*

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Třešť, č.p. 337	obč.vyb		188/1
bez čp/če	obč.vyb		188/2
bez čp/če	obč.vyb		189
bez čp/če	obč.vyb		190
bez čp/če	jiná st.		191/2
bez čp/če	obč.vyb		193

B1 Jiná práva - Bez zápisu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

- podle GPL č. 1679-18/2012

Parcela: 191/1

Parcela: 188/1

V-1161/2012-707

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2012.

V-1161/2012-707

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:

Vyhotoveno: 03.10.2013 16:00:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vybavení truhlářské dílny – příloha č. 1

Seznam zařízení popis zařízení	cena položky
	Kč
Pila	12 000,00
Pila na dřevo pásová	13 000,00
Okružovačka, hoblovka	38 000,00
Bruska na dřevo	18 000,00
Dlabačka na dřevo	50 000,00
Frézka na dřevo	20 000,00
Cena celkem	151 000,00

Poznámka: stroje nebylo možno odzkoušet, v dílně je odpojená elektrická energie.

Vybavení výroby lahůdek – příloha č. 2

Seznam zařízení popis zařízení	cena položky
	Kč
Stroj nářezový poloautomat	75 000,00
Stroj nářezový poloautomat	80 000,00
Váha sklonná poloautomatická	5 000,00
Váha sklonná poloautomatická	5 000,00
Váha sklonná poloautomatická	5 000,00
Váha stolní	200,00
Váha stolní	200,00
Váha výpočetní elektrická	2 000,00
Váha výpočetní elektronická	2 000,00
Váha výpočetní HANA	1 500,00
Varič dvouplotýnkový	100,00
Stolička ohřívací	500,00
Skříň chladicí	500,00
Skříň chladicí prosklená	3 000,00
Pultová mrazicí truhla	300,00
Udírna automatická	160 000,00
Dopravní vozík k udírně	2 000,00
Box chladicí	65 000,00
Box chladicí	45 000,00
Box chladicí	15 000,00
Mísící masírka Vakona	40 000,00
Robot elektrický	12 000,00
Díž míchací	65 000,00
Kutr	150 000,00
Kutr	8 000,00
Pánev smažicí elektrická	7 000,00
Pánev smažicí elektrická	8 000,00
Souprava sklápěcích kotlů	15 000,00
Kotel varný	20 000,00
Kotel varný	20 000,00
Trouba pečicí třídičná ALBA	5 000,00
Trouba pečicí třídičná ALBA	5 000,00
Pec elektrická třídičná	10 000,00
Řezačka dršťek	500,00
Špalek řeznický	1 000,00
Vodní sterilizátor nožů	3 500,00
Balíčka vakuovaná	45 000,00
Kráječ vek	500,00
Mlýnek na strouhanku	500,00
Stroj mlecí a drtící	10 000,00
Narážečka uzenin vakuová	5 000,00
Varnice el. THERMOS	1 000,00
Cena celkem	899 300,00

Poznámka: stroje nebylo možno odzkoušet, v budově je odpojená elektrická energie.

Vybavení ostatní – příloha č. 3

Seznam zařízení popis zařízení	cena položky
	Kč
Černobílý multifunkční stroj	15 000,00
Počítě stolní	300,00
Mycí stroj tlakový	0,00
Tiskárna PC	100,00
Cena celkem	15 400,00