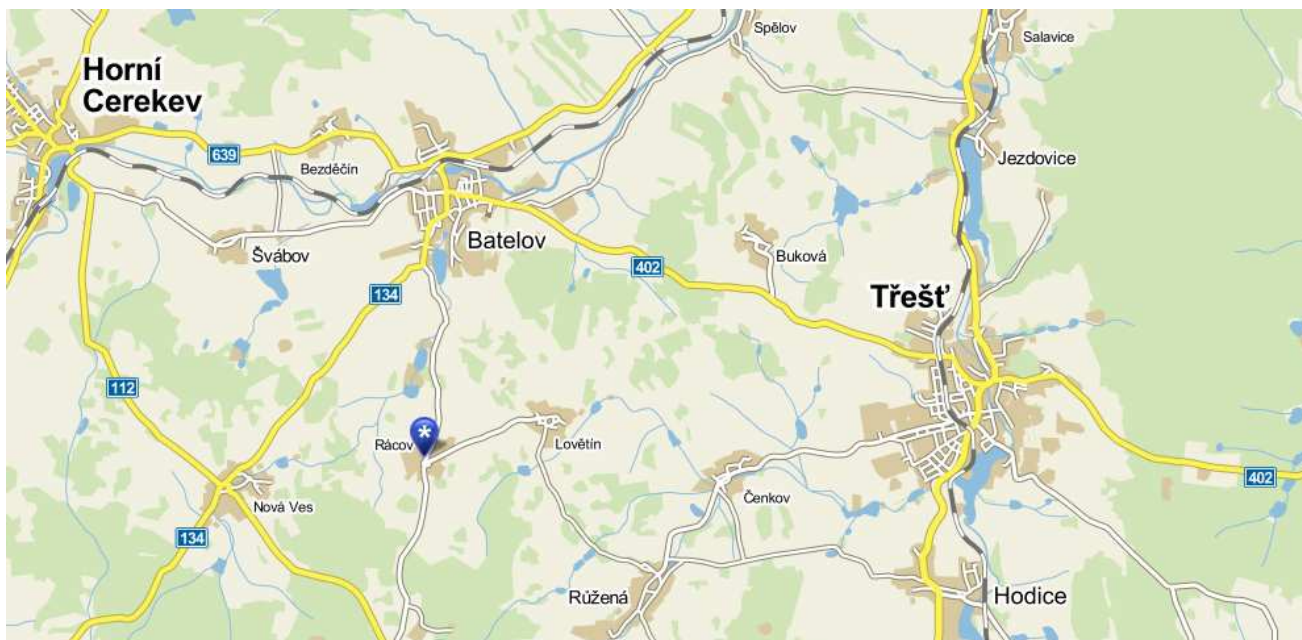


Znalecký posudek č. 5618 - 58/2014 cc)

o obvyklé ceně nemovitosti – **objektu občanské vybavenosti č.p. 67** na pozemku parcelní číslo st. 53/2
v katastrálním území Rácov, 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 14 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 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 – objekt občanské vybavenosti č.p. 67 na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 53/2 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Rácov, obci Batelov, okres Jihlava.

2. Informace o nemovitosti :

Kraj	: Vysočina
Okres	: Jihlava
Obec	: Batelov
Katastrální území	: Rácov

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 Rácov LV č. 54 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 obratu 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. 54 je

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

vlastníkem oceňované nemovitosti – objektu občanské vybavenosti čp. 67 na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 53/2 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Rácov, 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 Rácov, kde není žádná vybavenost a jediný obchod byl provozován právě v oceňované nemovitosti. Osada Rácov je pak od centra Batelova vzdálená 3,5 km, od centra Třeště cca 9 km.

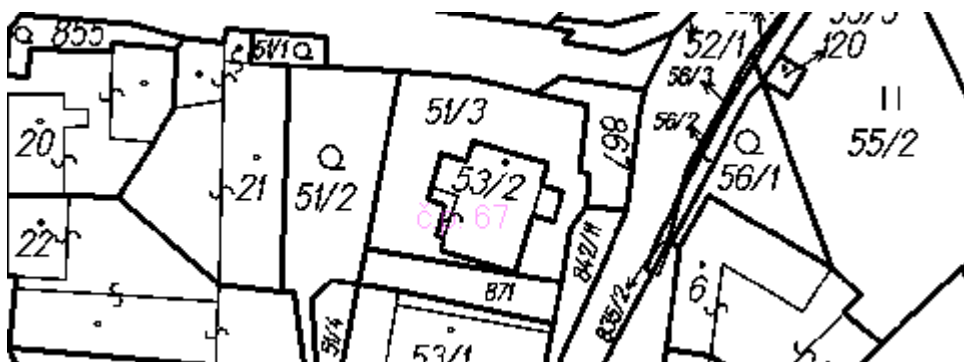
Posuzovaný objekt je volně stojící stavbou umístěnou v samotném centru osady u zastávky autobusu. Jedná se o zděnou přízemní částečně podsklepenou budovu zastřešenou krovem napojenou na elektrickou energii a vodovod s odvodem splašků do jímky. Stavba stojí na pozemku jiného vlastníka, venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí a betonové předložené schodiště, zásobovací rampa, předmětem ocenění a tedy převodu je i vybavení objektu – značná část zařízení původního obchodu.

Stavbu dle LV č. 54 lze užívat v souladu s evidencí bez závad, stavební plocha náleží jinému vlastníku.

Obsah ocenění

- a) objekt občanské vybavenosti č.p. 67 na pozemku parcelní číslo st. 53/2 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, k.ú. Rácov, obec Batelov, okres Jihlava
- b) movité vybavení stavby

Kopie katastrální mapy



Na pozemcích parcelní číslo st. 53/2 je umístěná jiná stavba čp. 67, k.ú. Rácov, obec Batelov

12. Popis nemovitostí - objekt občanské vybavenosti č.p. 67 na pozemku parcelní číslo st. 53/2 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství, k.ú. Rácov, obec Batelov

Budova na pozemku parcelní číslo st. 53/2 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Rácov, obec Batelov je stavbou z roku 1977 a po celou dobu své existence byla užívána jako obchod se smíšeným zbožím. Stavba je umístěná v centru malé osady.

Konstrukční řešení stavby čp. 67

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 případně PVC. Výplně otvorů buď kovové výkladce nebo luxfery. Dveře vstupní hlavní kovové, vnitřní dveře v ocelových zárubních, křídla na bázi dřevní hmoty.

Zdrojem vody je obecní vodovod, ohřev TUV průtokové ohříváče nad umyvadly, odvod splátek do jímky. Stavba je napojená elektrickou energií, teplo v provozovně zajišťuje systém ÚT na tuhá paliva, kotelna a uhelna v suterénu stavby.

Dispoziční řešení stavby čp. 67

Dispozičně hlavní vstup do stavby – části prodejny – je ve východním průčelí po několika betonových předsazených schodech vcházíme do zádveří odkud vedou kovové prosklené dveře do vlastní prodejny. Za prodejní plochou je hlavní sklad, ze kterého je přístupná kancelář, malé sklady speciálního zboží, vedou odtud i dveře na zásobovací zastřešenou rampu. Další dveře vedou na schodiště, odkud je přístup do půdního nijak nevyužívaného prostoru. V průčelí objektu najdeme druhé kovové dveře a to vedle kovového zádveří, tyto vedou do prostoru opatřeného výkladem, jedná se o jakousi společenskou místnost doplněnou sociálním zázemím – WC muži a WC ženy. V severním štítu najdeme na úrovni 1. PP. dveře, jedná se o vchod do kotelny v suterénu, na ní navazuje uhelna, ze které vede na terén kovové okno, kudy je zde naskládáno – palivo, většinou uhlí.

Stavebně – technický stav stavby čp. 60

Stavba je užívána 37 roků, je v dobrém, udržovaném stavu, opotřebení konstrukcí v souladu se stářím a poněkud zanedbanou údržbou opuštěné stavby, vybavení a prvky PSV jsou technicky i morálně dožité. Objekt je schopen trvalého užívání v souladu se svým určením bez závad. Společenská místnost po rekonstrukci by mohla být přizpůsobená k bydlení. Objekt by mohl být i přestavěn na RD jako celek.

Příslušenství stavby čp. 67

Mimo přípojek inženýrských sítí – vody, kanalizace s jímkou a elektřiny je před východním průčelím stavby zrealizovaná zpevněná plocha se schodištěm a teraskou, ze které vcházíme do prodejny i do společenské místnosti. Za objektem najdeme zásobovací betonovou rampu rovněž z betonovým schodištěm.

Movité příslušenství stavby čp. 67

V prostoru objektu bylo zjištěno následující movité vybavení původní prodejny:

zařízení	jednotka	množství
popis	ks/m	
prodejní regály, pulty, stůl, židle	sestava	1
váha stolní	ks	2
mlýnek na kávu	ks	1
požadna Anker	ks	1
Pokadna FUJITSU	ks	1
Vitrina JUNIOR 150	ks	1
Vitrina prodejní nechl.	ks	2
mrazák	ks	1
lednice	ks	1
Plechová šatní skříň dvojité	ks	1
Pojízdný zásobník	ks	3
stojan na kola	ks	1
vozik - rudl	ks	1

B. Posudek

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

a) Objekt občanské vybavenosti čp. 67 umístěný na pozemku parcelní číslo st. 53/2 k. ú. Rácov, obec Batelov

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

Průměrná zastavěná plocha podlaží: **PZP = 166,90 m²**

Obestavěný prostor : **OP = (150,1*4,20) + (16,8 * 3,20) + (54,0 * 2,30) +/(150,1 * 4,9) : 2/= 1.176,13 m³**

1.1. Nákladová cena

budova typu H

Budova čp. 67 na cizím pozemku st. 53/2 k.ú. Rácov					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2..1					
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ²	typ	H
Obestavěný prostor budovy		OP	m ³		1 176,13
Koeficient druhu konstrukce	(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-		0,939
Koeficient průměrné zast. pl.	0,92+6,6/166,9	K2	-		0,95954
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	Podíl upr.
1	Základy	betonové pásy, izolované	S	0,06100	0,06100
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 450 mm	S	0,15300	0,15300
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08100	0,08100
4	Zastřešení	krov dřevěný	S	0,06200	0,06200
5	Krytiny střeš	taška pálená	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	kovové	P	0,02700	0,01242
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty, kov	S	0,03700	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	kov a luxfer	P	0,05800	0,02668
14	Povrch podlah	teracová dlažba, PVC	S	0,03300	0,03300
15	Vytápění	ústřední na tuhá paliva	S	0,04800	0,04800
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05900	0,05900
17	Bleskosvod	instalován	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	chybí	C	0,00400	0,00000
21	Ohřev teplé vody	průtokový ohříváč	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	chybí	C	0,04400	0,00000
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,84602
Koeficient vybavení stavby		K4	-		0,84602
Základní cena upravená		ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki	ZCU	Kč/m ²	3505,79

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby	CN	Kč	4 123 264,79
Odpočet na opotřebení 37 %	O	Kč	- 1 525 607,97
Cena budovy ke dni ocenění	CČ	Kč	2 597 656,8

Hodnota příslušenství stavby - venkovních úprav 3 % z ceny stavby: 77.929,70 Kč

Nákladová cena celkem: **CN = 2,675.586,50 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, židle	sestava	1	20 000,00	4 200,00	24 200,00
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	pokladna Anker	ks	1	500,00	105,00	605,00
5	Pokladna FUJITSU	ks	1	1 000,00	210,00	1 210,00
6	Vitrina JUNIOR 150	ks	1	12 000,00	2 520,00	14 520,00
7	Vitrina prodejní nechl.	ks	2	800,00	168,00	1 936,00
8	mrazák	ks	1	8 000,00	1 680,00	9 680,00
9	lednice	ks	1	1 000,00	210,00	1 210,00
10	Plechová šatní skříň dvojitá	ks	1	200,00	42,00	242,00
11	Pojízdný zásobník	ks	3	500,00	105,00	1 815,00
12	stojan na kola	ks	1	800,00	168,00	968,00
13	vozik - rudl	ks	1	500,00	105,00	605,00
Dosažitelná cena obvyklá za vybavení celkem						59 169,00

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 5.000,00 Kč/měsíc s dopočetem 1.000,00 Kč/měsíc za pronájem společenské místnosti. Roční dosažitelný výnos činí 72.000,00 Kč. Pak:

$$N = (72.000,00 * 0,6) - (167 * 132,00 * 0,05) = 43.200,00 - 1.102,20 = 42.097,80 \text{ Kč}$$

Míra kapitalizace p = 7,0 příloha č. 23, pol. č. 3 vyhlášky bude zvýšená o 0,5 % za riziko neobsazenosti společenské místnosti. Pak cena výnosová činí:

$$CV = 42.097,80 / 7,5 * 100 = 561 304,00 \text{ Kč}$$

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:

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

$$C = 561.304,00 + 0,1 * 2.675.586,50 - 561.304,00 / = 772.732,30 \text{ Kč}$$

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

a) objekt občanské vybavenosti čp. 67, k.ú. Rácov	=	772.732,30 Kč
b) movité vybavení provozovny	=	59.169,00 Kč
Cena celkem	=	831.901,30 Kč

Administrativní cena stavby ke dni ocenění (zaokrouhleno) s movitým vybavením 831 900,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Posuzovaná stavba čp. 67 na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 53/2 - zastavěná plocha a nádvoří včetně venkovních úprav a movitého vybavení objektu je umístěná v katastrálním území Rácov – 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 2,5 mil. Kč, při aplikaci kombinované metody výpočtu, který zohledňuje i dosažitelný výnos z provozu v místě, cena klesá na čtvrtinu a přibližuje se v minulosti sjednaným cenám za obdobné zboží – prodejny smíšeného zboží ve velmi malých osadách – která činila cca 5.000,00 – 6.000,00 Kč/m² využitelné plochy ve stavbě.

Předmětem ocenění je i mobilní vybavení stavby, sestávající málem z kompletního vybavení zázemí prodejní plochy – regálů, pultů, vitrín, mrazáku, váhy – decimálky i dvou stolních, mlýnku na kávu, stojanu an kola apod. včetně vybavení kanceláře a dvojité plechové šatní skříň. Dosažitelná cena tohoto vybavení činí cca 60 tis. Kč.

Volný trh dnes v Batelově a to přímo v sídelním katastru, nabízí jednu budovu „obchodu“, pravda jedná se o polyfunkční stavbu:

Příklad 1.: Nabízíme k prodeji objekt pro široké komerční využití v Batelově. Objekt splňuje ideální podmínky pro obchodní, výrobní i skladovací účely. Nemovitost se nachází v centru městyse Batelova, vzdáleného 25 km od Jihlavy. Před budovou je vybudováno soukromé parkoviště. V přízemí objektu se nachází vstupní hala, sociální zázemí, technická místnost, výrobní haly se speciálními protiskluzovými podlahami (antistatické), dále skladovací prostor a garáž. V prvním patře jsou vybudovány administrativní prostory (tři kanceláře, sociální zázemí, sklad a kuchyně). V pravé části domu se nachází byt s vlastním vstupem o velikosti 3+1.

**Prodej, obchodní prostory, 1 270 m²**

Celková cena:	5 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	3 937 Kč za m ²
Adresa:	Mlýnská, Batelov
Datum aktualizace:	12.04.2014
ID zakázky:	1562
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	635 m ²
Plocha užitná:	1 270 m ²
Plocha pozemku:	1 270 m ²
Parkovací stání:	6x
Garáž:	Ano

Na první pohled je zřejmé, že nejenom poměry v sídelním katastru, ale i stav této stavby jsou zcela odlišné, a tak neuvádím tento příklad pro přímě porovnání dosažitelných cen. Příklad uvádím pro jednotkovou cenu, za kterou je nemovitost nabízená. Ač se jedná o stavbu ve velmi dobrém technickém stavu v sídelním katastru

obce Batelov, požadovaná jednotková cena činí jen cca 4000,00 Kč/m² a to předmětem prodeje je nejenom objekt, ale i pozemek.

Prodejna smíšeného zboží v Rácově se společenskou místností se zázemím je po více jak 35 létech užívání stavbou před rekonstrukcí, prvky PSV jsou technicky a samozřejmě i morálně dožité. Na jedné straně by zde mohl pokračovat prodej tak, jak doposud, tento způsob využití stavby podporuje i fakt, že je zde zachována větší část movitého vybavení prodejny, na druhé straně provozovat smíšené zboží v malé osadě je činnosti více charitativní než ziskovou. Posuzovaná stavba díky svému konstrukčnímu pojetí by mohla být přestavěná na rodinný dům, 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 občanské vybavenosti:

Příklad 2.: 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 komínem 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 elektriny. 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 m²

Celková cena:	599 000 Kč za nemovitost
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
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	270 m ²
Plocha užitná:	434 m ²
Plocha podlahová:	434 m ²
Plocha pozemku:	434 m ²
Plocha zahrady:	164 m ²
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

760 000,00 Kč

C. Rekapitulace

Cena administrativní.....831 900,00 Kč

Cena určená srovnáním.....760 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzované nemovitosti evidované na LV č. 54 vedeném pro katastrální území Rácov, obec Batelov, okres Jihlava, tj. **stavby občanské vybavenosti čp. 67** na pozemku jiného vlastníka parcelní číslo st. 53/2 - 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:**

760.000,00 Kč

Slovy : sedmsetšedesát tisíc korun českých

Z této částky hodnota movitého vybavení činí 60.000,00 Kč, slovy: šedesát tisíc korun českých

V Otrokovících, 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 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 cc) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 50/14.

E. Letecký snímek



Prodejna potravin a smíšeného zboží čp. 67 Rácov, obec Batelov, okres Jihlava

F. Fotodokumentace



Objekt čp. 67 v Rácově je přístupný z východu, v severním štítu je vstup do kotelny v suterénu, obec Batelov



ze zásobovací rampy vedou do provozovny dvojce dveře



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



okna ve skladu jsou z luxferů, do vybavení náleží i rudl



zázemí prodejny s průtokovým ohřívačem



WC ženy, WC muži za společenskou místností



kotel na tuhá paliva v suterénu objektu



podkroví není využíváno



vitřina JUNIOR



mrařák



v provozovně jsou dvě prodejní skleněné vitřiny bez chlazení



ve skladu najdeme i lednici



ve společenské místnosti stojan na kola



součástí vybavení je i váha - decimálka

G. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2013 15:15:02

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

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586862 Batelov

Kat.území: 737291 Rácov

List vlastnictví: 54

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
Rácov, č.p. 67	obč.vyb		st. 53/2, LV:60000
B1 Jiná práva - Bez zápisu			

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Hospodářská smlouva 5/1976 ze dne 6.12.1976.

POLVZ:3/1978

Z-12500003/1978-707

Pro: JEDNOTA, spotřební družstvo v Třešti, v likvidaci, Tovární
337/5, 58920 Třešť

RČ/IČO: 00032271

- Kolaudační rozhodnutí Odbor výstavby a územního plánování ONV v Jihlavě č.j.: výst-
7184/1977 - 332/7 prodejna potravin (smíš. zboží) ze dne 31.10.1977. Právní moc ke dni
21.11.1977.

-

Z-2543/2003-707

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.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.10.2013 15:25:19

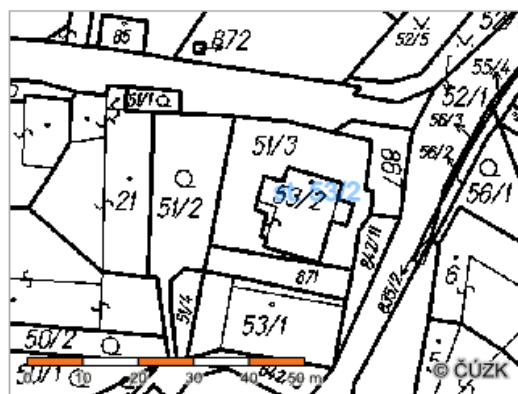
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

H. Identifikace vlastníka pozemku

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 53/2
Obec:	Batelov [586862]
Katastrální území:	Ráčov [737291]
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	196
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,Z.S.X-18-03
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 67

Sousední parcely



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	