

**Stavba na pozemku parc. č. st. 402 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní halu, která je využívána jako stáj.

Svislé nosné konstrukce tvoří keramické zdívo a ocelové tyčové prvky. Konstrukce střechy je se sedlovým ocelovým vazníkem s podélným svítilem. Krytina střechy je plechová. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápencementové. Okna jsou dřevěná a kovová. Povrchy podlahy jsou tvořeny betonovou mazaninou. Vrata jsou dřevěná. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 2 021 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 2 021 m<sup>2</sup>

**Stavba na pozemku parc. č. st. 406/2 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt.

Objekt je zděný s plochou střechou. Vrata plechová. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 16 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 16 m<sup>2</sup>

**Stavba na pozemku parc. č. st. 605 – jiná stavba, a stavba na pozemku parc. č. st. 607 – stavba technického vybavení**

Jedná se o bioplynovou stanici, která je řešena jako lntová výstavba dvou železobetonových fermentorů, na které navazují dvě železobetonové nádrže na skladování výstupního digestátu. Maximalizace objemu při minimální zastavěné ploše bylo docíleno jejich výškou deset metrů. Bioplynová stanice je oceněna v jiné příloze znaleckého posudku.

**Stavba na pozemku parc. č. st. 641 – garáž**

Jedná se o polořadový, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, který je využíván jako garáž.

Objekt je zděný se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Strop je s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná. Dveře dřevěné. Vrata plechová. Povrch podlahy tvoří betonová mazanina. Objekt je dobrém stavebně-technickém stavu.

Zastavěná plocha stavby: 108 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 108 m<sup>2</sup>

**Stavba na pozemku parc. č. st. 676 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní halu, která je využívána jako stáj.

Nosné konstrukce ocelové tyčové prvky. Střecha je sedlová. Opláštění je plechové. Klempířské prvky jsou z poplastovaného plechu. Povrch podlahy je tvořen betonovou mazaninou. Vrata jsou kovová. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu, byl vystaven dle sdělení v roce 2020.

Zastavěná plocha stavby: 2 928 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 2 928 m<sup>2</sup>

**Stavba na pozemku parc. č. st. 677 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní halu se zázemím pro zaměšťnance (kancelář, umyvadlo), která je využívána jako dojírna.

Nosné konstrukce ocelové tyčové prvky. Střecha je sedlová. Opláštění je plechové a betonové. Klempířské prvky jsou z poplastovaného plechu. Okna a vstupní dveře plastové. Povrch podlahy je tvořen betonovou mazaninou a keramickou dlažbou. Keramické obklady. Vrata jsou kovová. Objekt je napojen na teplotod. Objekt je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu, byl vystaven dle sdělení v roce 2020.

Zastavěná plocha stavby: 1 408 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 1 408 m<sup>2</sup>

**Stavba na pozemku parc. č. st. 681 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní halu, která je využívána jako stáj.

Nosné konstrukce ocelové tyčové prvky. Střecha je sedlová. Opláštění je plechové. Klempířské prvky jsou z poplastovaného plechu. Povrch podlahy je tvořen betonovou mazaninou. Vrata jsou kovová. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu, byl vystaven dle sdělení v roce 2021.

Zastavěná plocha stavby: 2 909 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 2 909 m<sup>2</sup>

**1.9.2.1 Pozemky**

Tabulka č. 11 – Areál č. 3, LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín

Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:
st. 397	604	zastavěná plocha a nádvoří	Dobronín, č.p. 347, jiná stavba
st. 398/1	716	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., jiná stavba
st. 399	1 164	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 400	1 166	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 401	2 094	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 402	2 021	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 406/2	16	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 605	24	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., jiná stavba
st. 607	891	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., tech. vyb.
st. 641	108	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., garáž
st. 676	2 928	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 677	1 408	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 681	2 909	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
1324/2	7 629	orná půda	x

Parcele č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:
1324/3	18 589	ostatní plocha – manipulační plocha	X
1324/4	2 631	ostatní plocha – manipulační plocha	X
1324/6	2 300	ostatní plocha – jiná plocha	X
1324/11	563	ostatní plocha – jiná plocha	X
1324/12	620	ostatní plocha – manipulační plocha	X
1324/13	594	ostatní plocha – jiná plocha	X
1324/14	355	ostatní plocha – jiná plocha	X
1324/15	595	ostatní plocha – jiná plocha	X
1324/17	932	ostatní plocha – manipulační plocha	X
1324/18	939	ostatní plocha – jiná plocha	X
1324/54	8	ostatní plocha – manipulační plocha	X
1324/55	2	ostatní plocha – manipulační plocha	X
1324/56	1	ostatní plocha – manipulační plocha	X
1324/57	16	ostatní plocha – manipulační plocha	X

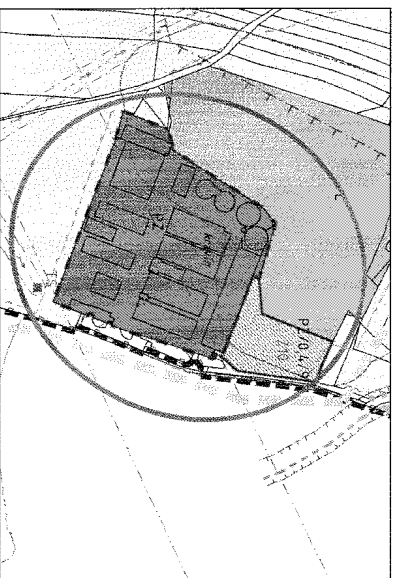
K datu ocenění se na pozemku par. č. 1324/2 orná půda nenachází.

U ostatních nemovitostí je skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, mírně svazité a jsou společně oploeceny, tvoří také jednotný funkční celek o celkové výměře 51 823 m<sup>2</sup>.**

### 1.9.2.2 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaný areál ve stabilizované a návrhové ploše PZ = plochy podnikání – zemědělská výroba.



Obrázek č. 11 – Náhled územního plánu – Areál č. 3, LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín (<https://www.dobronin.cz/uzemi-plan-obce-dobronin/d-7065>)

Popis plochy PZ = plochy podnikání – zemědělská výroba, viz kapitola 1.8.2.2.

### 1.9.3 Vyměry a plochy

*Tabulka č. 12 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Areál č. 3, LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín*

Zastavěná plocha	15 134 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží	15 418 m <sup>2</sup>
Pozemky	51 823 m <sup>2</sup>

### 1.9.4 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.9.5 Rizika

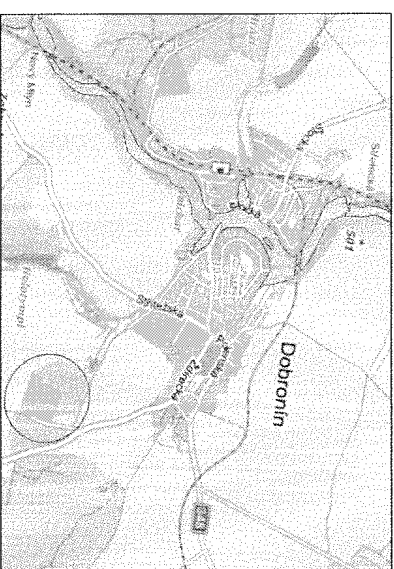
#### 1.9.5.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

K datu ocenění se na pozemku par. č. 1324/2 orná půda nenachází.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

#### 1.9.5.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaný areál je situován mimo záplavové území 100-leté vody (Klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovanému areálu, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 12 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dpprcz) – Areál č. 3, LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín  
žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

**1.9.5.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

**1.9.5.4 Ostatní rizika**

Dle LV č. 647 (viz přílohy) vážnou na části oceňovaných nemovitostí zástavni právo smluvní ve prospěch společnosti MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, IČO: 25672720, a také zákaz zřízení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva smluvního. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo.**

Převážná část oceňovaných staveb je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

**1.10 Areál č. 4, zapsaný na LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín**

Tabulka č. 13 – Identifikace nemovitých věcí – Areál č. 4, LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín

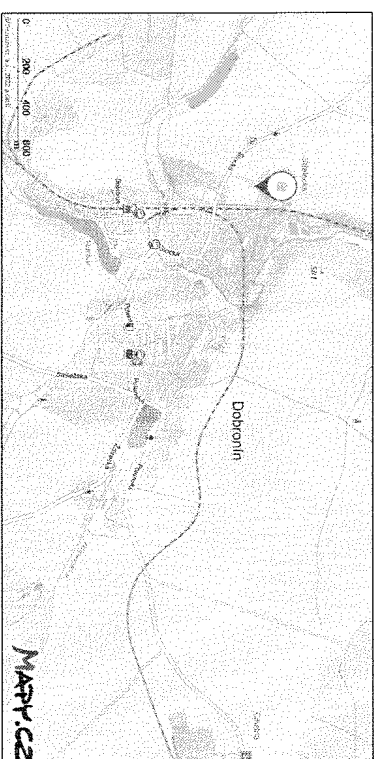
LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:	Podíl
338	Střelecká	st. 133	1 227	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	1/1
		st. 134	486	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		483/3	12 291	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		483/4	864	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		473/1	847	ostatní plocha – neplodná půda	x	

**1.10.1 Popis lokality**

Popis lokality obce Dobronín viz kapitola 1.8.1.

**1.10.1.1 Lokalizace předmětu ocenění**

Oceňovaný areál se nachází v severozápadní okrajové části obce Dobronín, a to při ulici Štocká a Střelecká. Okolní zástavbu tvoří převážně rezidenční zástavba a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 13 – Situace (mapy.cz) – Areál č. 4, LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín

**1.10.1.2 Napojení na inženýrské sítě**

Areál je napojena na elektrickou síť.

**1.10.1.3 Přístup a příjezd**

Přístup k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Střelecká. Komunikace je zpevněná se štěrkovým povrchem.

Tabulka č. 14 – Přístup a příjezd přes pozemky – Areál č. 4, LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
770/2	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Dobronín, Polenská 221/2a, 58812 Dobronín

**1.10.1.4 Dopravní dostupnost**

V docházkové vzdálenosti do 15 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/348, silnice II/350, silnice II/351, silnice II/352, silnice II/353 a silnice I/38.

**1.10.2 Popis předmětu ocenění**

Jedná se o zemědělský areál nacházející se v severozápadní okrajové části obce Dobronín, a to při ulici Štocká a Střelecká. Areál je využíván jako zemědělské středisko se stájem a sklady.

Oceňované pozemky jsou jako celek nepravdělného tvaru, mírně svahité a tvoří jednotný funkční celek. Na pozemcích se nachází zemědělské stavby, plechový příštířek, zpevněné plochy, silážní žlab, travní porost a dřeviny.

Areál je napojen na elektrickou síť. Je zde místní zdroj vody. Kanalizace je svedena do jímky. Jedná se o soubor staveb v původní stavu, které neprošly žádnými významnými stavebními úpravami a rekonstrukcemi.



Obrázek č. 14 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Areál č. 4, LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín

#### Stavba na pozemku parc. č. st. 133 – zemědělská stavba

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní halu s plechovým přístřeškem, která je využívána jako stáj.

Svislé nosné konstrukce tvoří keramické zdivo a ocelové tyčové prvky. Konstrukce střechy je se sedylovým ocelovým vazníkem s podélným světlíkem. Krytina střechy je plechová. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná a kovová. Povrchy podlah jsou tvořeny betonovou mazaninou. Vrata jsou dřevěná. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 1 251 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 1 251 m<sup>2</sup>

#### Stavba na pozemku parc. č. st. 134 – zemědělská stavba

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, jednopodlažní halu, která je využívána jako sklad.

Objekt je zděný se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou vápenocementové. Otvory v plášti objektu jsou zakryty palubky. Dveře jsou dřevěné. Vrata jsou plechová. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 486 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 648 m<sup>2</sup>

#### Stavba na pozemku parc. č. 483/3 – zemědělská stavba

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený jednopodlažní objekt, který je využíván jako stáj. Tento objekt není v katastrální mapě katastru nemovitostí zakreslen.

Svislé nosné konstrukce tvoří ocelové tyčové prvky. Svislé opláštění tvoří palubky. Střecha je pultová s plechovou krytinou. Vrata chybí. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 219 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 219 m<sup>2</sup>

#### 1.10.2.1 Pozemky

Tabulka č. 15 – Pozemky – Areál č. 4, LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín

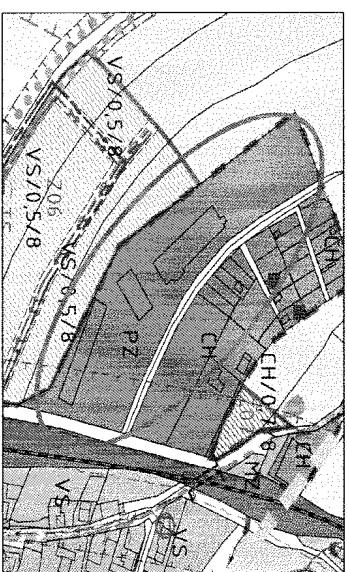
Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součásti pozemku je stavba:
st. 133	1 227	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 134	486	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
483/3	12 291	ostatní plocha – manipulační plocha	x
483/4	864	ostatní plocha – jiná plocha	x
473/1	847	Ostatní plocha – neplodná půda	x

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravděelného tvaru a mírně svažité, tvoří také jednotný funkční celek o celkové výměře 15 715 m<sup>2</sup>.

#### 1.10.2.2 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaný areál ve stabilizované ploše PZ = plochy podnikání – zemědělská výroba.



Obrázek č. 15 – Náhled územního plánu – Areál č. 4, LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín (<https://www.dobronin.cz/uzemni-plan-obce-dobronin/d-7065>)

Popis plochy PZ = plochy podnikání – zemědělská výroba, viz kapitola 1.8.2.2.

**1.10.3 Výměry a plochy**

Tabulka č. 16 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Areal č. 4, LV č. 338, k.ú. Sřetlecká, obec Dobronín

Zastavěná plocha	1 956 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží	2 118 m <sup>2</sup>
Pozemky	15 715 m <sup>2</sup>

**1.10.4 Nájemní a pachtovní práva****1.10.4.1 Nájemní práva**

Část oceňovaného areálu je k datu ocenění pronajata.

**1.10.4.2 Pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

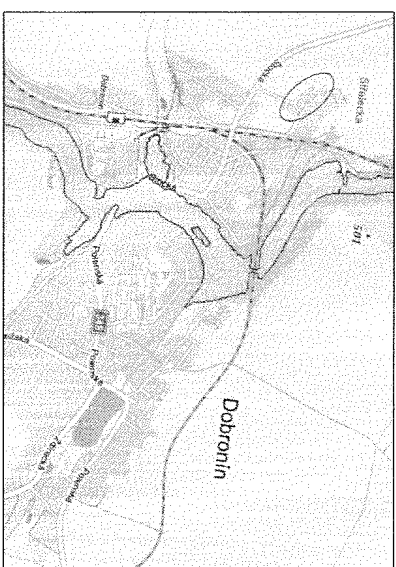
**1.10.5 Rizika****1.10.5.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

Stavba na pozemku parc. č. 483/3 (zemědělská stavba) není v katastrální mapě katastru nemovitostí zakreslena. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

**1.10.5.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňovaný areál je situován mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovanému areálu, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 16 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dpprc.cz) – Areal č. 4, LV č. 338, k.ú. Sřetlecká, obec Dobronín

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

**1.10.5.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Dle LV č. 338 (viz přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. 483/3 Věcné břemeno (podle listiny). Oprávnění je zřízené ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

**1.10.5.4 Ostatní rizika**

Oceňované stavby jsou v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

**1.11 Areal č. 5, zapsaný na LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná**

Tabulka č. 17 – Identifikace nemovitých věcí – Areal č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná

LV č. území	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:	Podíl
155	Nové Dvory u Kamenné	st. 40/1	685	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	1/1
		st. 51/1	594	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		160/11	4 184	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		160/12	188	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		176/186	379	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	
		176/187	383	orná půda	x	

### 1.11.1. Popis lokality

#### Místopis

Polná je město na východě Čech v Kraji Vysočina, v okrese Jihlava, 14 km severovýchodně od Jihlavy, 17 km jihovýchodně od Havlíčkova Brodu, 20 km jihozápadně od Zďár nad Sázavou a 35 km severozápadně od Třebíče. Žije zde přibližně 5 100 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v místní části Nové Dvory, které se nachází přibližně 2,5 km severozápadně od Polné v okrese Jihlava v Kraji Vysočina.

#### Doprava

Místní částí Nové Dvory prochází silnice III. třídy. Kolem místní části Nové Dvory vede silnice II/350 (Stokly – Sachotín – Vepřová – Herálec), silnice II/351 (Česká Bělá – Brzkov – Kamence – Třebíč – Třebeňice) a silnice II/348 (Rozkoš – Stokly – Dobronín – Polná – Měřín).

Místní část Nové Dvory je dopravně obsluhována příměstskými linkovými autobusy, přičemž na území této části se nachází jedna autobusová zastávka. Místní část není obsluhována železniční dopravou, nejbližší vlaková stanice se nachází v obci Kamenná.

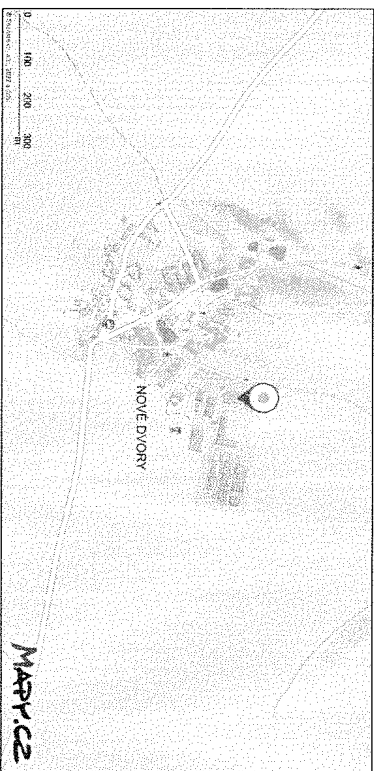
#### Občanská a technická vybavenost

Místní část Nové Dvory disponují minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde knihovna, obchod se smíšeným zbožím, dětské hřiště, fotbalové hřiště.

Místní část Nové Dvory disponuje komplexní technickou vybaveností – je zde rozvedena elektrina, vodovod, kanalizace i plynovod.

#### 1.11.1.1 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný areál se nachází v severovýchodní okrajové části místní části Nové Dvory města Polná. Okolní zástavbu tvoří převážně rezidenční a zemědělská zástavba.



Obrázek č. 17 – Situace (mapy.cz) – Areál č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná

### 1.11.1.2 Napojení na inženýrské sítě

Areál je napojen na elektrickou síť.

#### 1.11.1.3 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tbubulka č. 18 – přístup a příjezd přes pozemky – Areál č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1147	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Polná, Husovo náměstí 39, 58813 Polná

#### 1.11.1.4 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

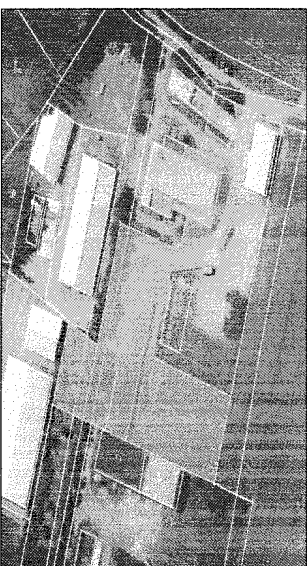
V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/348, silnice II/350, silnice II/351, silnice II/352, silnice II/353 a silnice I/38.

#### 1.11.2 Popis předmětu ocenění

Jedná se o zemědělský areál nacházející se v severovýchodní okrajové části místní části Nové Dvory města Polná.

Oceňované pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a rovinné. Na pozemcích se nachází zemědělské stavby, zpevněné plochy, travní porost, dřeviny a část oplotení. Objekty v areálu jsou napojeny na elektrinu.

Jedná se o soubor staveb v původní stavu, které neprošly žádnými významnými stavebními úpravami a rekonstrukcemi.



Obrázek č. 18 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Areál č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná

**Stavba na pozemku parc. č. st. 40/1 – zemědělská stavba**

Jedná se o polořadovou, nepodsklepenou, jednopodlažní halu, která je využívána jako sklad.

Objekt je zděný s obloukovou střechou. Konstrukci střechy tvoří železobetonová oblouková žebra s ocelovými táhly. Krytinu střechy tvoří betonové desky. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenocementové. Okna s mřížemi. Povrchy podlah nejsou upraveny. Dveře jsou plechové, osazené do ocelových zárubní. Vrata jsou dřevěná a plechová. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby:

685 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby:

685 m<sup>2</sup>

**Stavba na pozemku parc. č. st. 54/1 – zemědělská stavba**

Jedná se o polořadovou, nepodsklepený, jednopodlažní halu, která je využívána jako sklad.

Svislé nosné konstrukce tvoří keramické zdvo a ocelové tyčové prvky. Střecha je sedlová s plechovou krytinou, přičemž konstrukce střechy je tvořena ocelovou konstrukcí. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenocementové. Povrchy podlah jsou tvořeny betonovou mazaninou. Vrata jsou dřevěná a plechová. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby:

594 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby:

594 m<sup>2</sup>

**1.11.2.1 Pozemky**

**Tabulka č. 19 – Pozemky – Areál č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná**

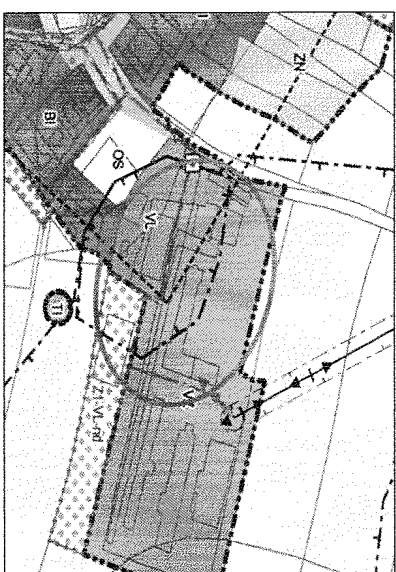
Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:
st. 40/1	685	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
st. 51/1	594	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba
160/11	4 184	ostatní plocha – manipulační plocha	x
160/12	188	ostatní plocha – manipulační plocha	x
176/186	379	ostatní plocha – ostatní komunikace	x
176/187	383	orná půda	x

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitosti.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravděelného tvaru a rovinaté, tvoří také jednotný funkční celek o celkové výměře 6 413 m<sup>2</sup>.**

**1.11.2.2 Územní plán**

Dle platného územního plánu leží oceňovaný areál ve stabilizované ploše VZ = plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba.



Obrázek č. 19 – Náhled územního plánu – Areál č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná (<https://www.mesto-polna.cz/uzemi-plan/ds-26007/p1-84255>)

**VZ = plochy výroby a skladování – zemědělská a lesnická výroba:**

plochy určené pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu, pro hospodářství, zemědělské služby, přidruženou nezemědělskou výrobu, zahrádnictví, lesní hospodářství a zpracování dřevní hmoty včetně komerční vybavenosti související\* s funkčním využitím plochy.

**Hlavní využití:**

umístění zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb.

**Přípustné využití:**

zařízení zemědělské a lesnické výroby; sklady a skladové plochy; zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce; administrativa a správa; nezbytná dopravní a technická infrastruktura; plochy zeleně přírodního charakteru, ochranné a izolační zeleně, nebo zeleně areálu.

**Podmíněně přípustné využití:**

byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny; zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví.

**Nepřípustné využití:**

všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti; fotovoltaické elektrárny.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

zastavitelnost nových pozemků, resp. areálů: max. 70 %; úroveň atiky nebo hřebene střechy u objektů v ploše Z22-VZ-po nepřesáhne úroveň 9m nad přílehlým terémem.

**1.11.3. Výměry a plochy**

*Tabulka č. 20 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Areál č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná*

Zastavěná plocha	1 279 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží	1 279 m <sup>2</sup>
Pozemky	6 413 m <sup>2</sup>

**1.11.4. Nájemní a pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaném areálu.

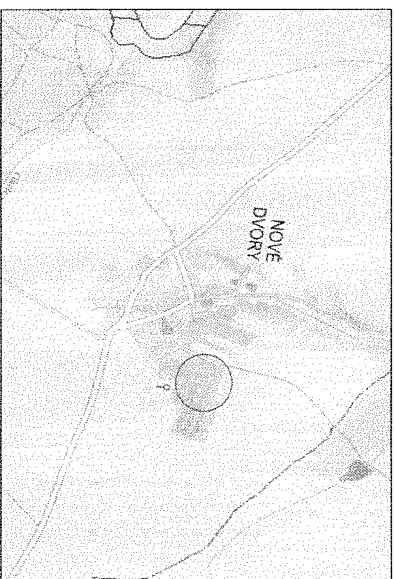
**1.11.5. Rizika****1.11.5.1. Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádá rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyl zjištěna.

**1.11.5.2. Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňovaný areál je situován mimo záplavové území 100-leté vody (Klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovanému areálu, nebyla zjištěna.



*Obrázek č. 20 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Areál č. 5, LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná*

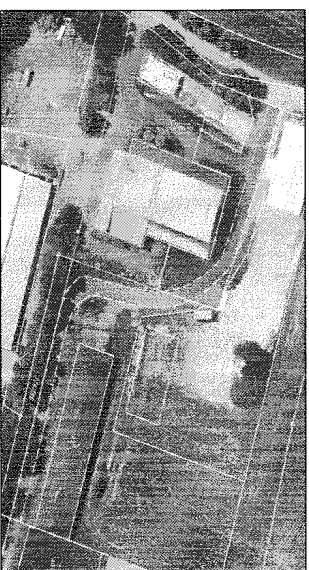
Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

**1.11.5.3. Věcná břemena a obdobná zatížení**

Dle LV č. 155 (viz přílohy) je ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. st. 51/1 zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 160/3.

Dále dle LV č. 155 (viz přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. 160/11 Věcná břemena chůze a jízdy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 1176 a také ve prospěch fyzické osoby. Dále na tomto pozemku vázne Věcné břemeno cesty a stezky. Oprávnění je zřízené ve prospěch pozemku parc. č. 160/4.

Vzhledem k tomu, že věcná břemena jsou vymezena geometrickými plány po existující přístupové komunikaci, není k těmto věcným břemenům při ocenění přihlíženo.



*Obrázek č. 21 – Grafické znázornění věcných břemen (sgf-nahlizenádoca.cz)*

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

**1.11.5.4. Ostatní rizika**

Oceňované stavby jsou v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

**1.11.2. Areál č. 6, zapsaný na LV č. 167, k.ú. Žďirec na Moravě, obec Žďirec**

*Tabulka č. 21 – Identifikace nemovitých věcí – Areál č. 6, LV č. 167, obec Žďirec na Moravě, obec Žďirec*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:	Podíl
167	Žďirec na Moravě	st. 85	1 601	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	1/1
		st. 86	32	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 87	20	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., tech. vrb.	
		st. 88	343	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 89	585	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 91	2 456	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 92	738	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 93	9	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	



LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:	Podíl
		st. 97	539	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 109	891	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 111	1 195	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 112	377	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., jiná stavba	
		st. 113	29	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., jiná stavba	
		st. 114	3	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., techn. vyb.	
		st. 115	232	zastavěná plocha a nádvoří	Zdřec, č.p. 153, obč. vyb.	
		st. 138	952	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 190	617	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., techn. vyb.	
		274/2	568	orná půda	x	
		310/4	327	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		1669/1	49 437	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		1669/3	5 111	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		1669/5	2 960	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1698	61	ostatní plocha – jiná plocha	x	

### 1.12.1 Popis lokality

#### Místopis

Zdřec je obec v okrese Jihlava v Kraji Vysočina. Nachází se zhruba 10 km severovýchodně od Jihlavy a 4,5 km jihozápadně od Polné v průměrné nadmořské výšce 515 metrů. Katastrální území nese zavádějící název Zdřec na Moravě, přestože leží v Čechách. Je součástí Mikroregionu Polensko. Žije zde přibližně 4340 obyvatel.

#### Doprava

Územím obce prochází silnice II/352 (Jihlava – Zdřec – Nižkov – Sázava). Obec obchází silnice II/353 (Polnička – Daňkovice – Sklené – Žďár nad Sázavou – Stáň – Velký Beranov), silnice II/351 (Česká Bělá – Brzkov – Kamenice – Třebíč – Třebenice), silnice II/348 (Rozkoš – Štoky – Dobronín – Polná – Měřín) a nedaleko obce vede dálnice D1.

Obec je dopravně obsluhována přírnostskými linkovými autobusy. V obci není zastoupena železniční doprava, nejbližší vlaková stanice se nachází v obci Střítež.

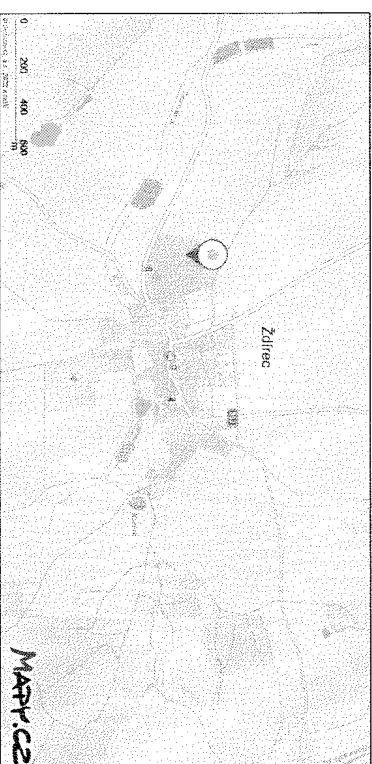
#### Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje omezenou občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, mateřská škola, dětská hřiště, fotbalové hřiště, obchod s potravinami, domov pro seniory, ubytovací a další služby.

Obec disponuje komplexní technickou vybaveností – je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

#### 1.12.1.1 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný areál se nachází v západní okrajové části obce Zdřec. Okolní zástavbu tvoří převážně rezidenční zástavba a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 22 – Situace (mapy.cz) – Areál č. 6, LV č. 167, obec Zdřec na Moravě, obec Zdřec

#### 1.12.1.2 Napojení na inženýrské sítě

Areál je napojen na elektřinu a plynovod.

#### 1.12.1.3 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovitě věcí je přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 22 – Přístup a příjezd přes pozemky – Areál č. 6, LV č. 167, obec Zdřec na Moravě, obec Zdřec

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1626	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

#### 1.12.1.4 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 15 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/348, silnice II/350, silnice II/351, silnice II/352, silnice II/353, silnice I/38 a dálnice D1.

#### 1.12.2 Popis předmětu ocenění

Jedná se o zemědělský areál nacházející se v západní okrajové části obce Zdřec.

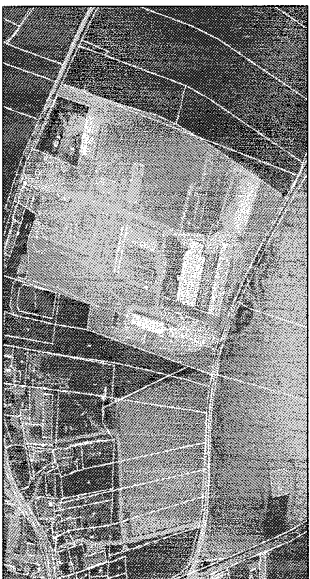
Oceňované pozemky jsou jako celek nepravděelného tvaru, svažité a jsou společně oploceny, tvoří tak jednotný funkční celek. Na pozemcích se nachází zemědělské stavby, ubytovna, zpevněné plochy, hnojiště, dvě skladovací jímky, dva silážní žlaby, sklep, travní porost, dřeviny a oplocení.

Dále se na pozemku parc. č. st. 114 nachází stavba technického vybavení. Jedná se o samostatně stojící přístřešek pro stojan ADAST. Nosné konstrukce tvoří ocelové tyčové prvky. Střecha je pullová. Opláštěn je plechové. Přístřešek je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Dále se na pozemku parc. č. st. 190 nachází stavba technického vybavení. Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt, který je využíván jako vodolem. Objekt je zděný s plochou střechou. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Areál je oplocen a je napojen na elektřinu (mimo areál se nachází trafostanice) a plynovod. Je zde místní zdroj vody. Kanalizace je svedena do jímky.

Jedná se o soubor staveb různého stáří, přičemž je většina staveb v původní stavu a neprošly žádnými významnými stavebními úpravami a rekonstrukcemi.



*Obrazek č. 23 – Orto-foto mapa (sgf-nohlizeniaokn.cuzk.cz) – Areál č. 6, LV č. 167, obec Ždírec na Moravě, obec Ždírec*

#### **Stavba na pozemku parc. č. st. 85 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, jednopodlažní halu, která není k datu ocenění využívána.

Vislé nosné konstrukce tvoří keramické zdivo a ocelové tyčové prvky. Střecha je sedlová. Klempiřské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná a kovová. Povrchy podlah jsou tvořeny betonovou mazalinou a keramickou dlažbou. Dveře a vrata jsou dřevěné. Vytápění zde není zajištěno. Ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 1 601 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 1 810 m<sup>2</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. st. 86 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt.

Objekt je zděný se sedlovou střechou. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 21 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 21 m<sup>2</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. st. 87 – stavba technického vybavení**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt.

Objekt je zděný se sedlovou střechou. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 20 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 20 m<sup>2</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. st. 88 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní halu, která je využívána jako sklad.

Objekt je zděný se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Klempiřské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Omítky jsou vápenocementové. Vrata jsou dřevěná. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 343 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 343 m<sup>2</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. st. 89 – zemědělská stavba**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, jednopodlažní halu, která je využívána jako sklad.

Nosné konstrukce tvoří dřevěné trámy, přičemž opáštění tvoří palubky a plech. Střecha je sedlová. Klempiřské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Povrchy podlah jsou tvořeny betonovou mazalinou. Vrata jsou dřevěná a plechová. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Zastavěná plocha stavby: 585 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží stavby: 585 m<sup>2</sup>

#### **Stavba na pozemku parc. č. st. 91 – zemědělská stavba**

Jedná se o poloviřadový, nepodsklepený, jednopodlažní objekt převážně halového typu, který je využíván jako sklady. Objekt je rozdělen na několik částí, přičemž východní část objektu disponuje půdou.

Vislé nosné konstrukce tvoří keramické zdivo a ocelové tyčové prvky. Konstrukce střechy tvoří sedlová železo-betonová deska s žebry s podélným světlíkem. Krytina střechy je plechová. Klempiřské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná a kovová. Povrchy podlah jsou tvořeny betonovou mazalinou. Vrata jsou dřevěná. Vytápění zde není zajištěno. Objekt je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Zastavěná plocha stavby: 2 456 m<sup>2</sup>