

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8053-517/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. David Jánošík
insolvenční správce dlužníka společnosti PSJ, a.s.,
se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava
Gočárova tř. 1105/36, 500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Jihlava, Jihlava, okres
Jihlava

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 27.02.2019

Zpracováno ke dni: 27.02.2019

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3174/10, 3174/2, 3173/7, 4706, 4707, 1951/54, 1951/43, 1951/44, 5601/3, 5715/2 nacházejícího se v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3174/10, 3174/2, 3173/7, 4706, 4707, 1951/54, 1951/43, 1951/44, 5601/3, 5715/2, katastrální území Jihlava
Adresa předmětu ocenění:	Jihlava, Jihlava, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jihlava
Katastrální území:	Jihlava
Počet obyvatel:	50 724
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 021,00 Kč/m²	

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.02.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace zjištěné na stavebním úřadě, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3174/10, 3174/2, 3173/7, 4706, 4707, 1951/54, 1951/43, 1951/44, 5601/3, 5715/2 nacházející se v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o několik pozemků, které se nachází v různých částech města Jihlava a netvoří společně jeden funkční celek. Z tohoto důvodu je ocenění rozděleno

- Pozemky určené pro komerční výstavbu
- Ostatní pozemky různého charakteru

Pozemky pro komerční výstavbu (parc. č. 3174/2, 3174/10)

Pozemky určené pro komerční výstavbu tvoří souvislou plochu o rozloze 9.160 m² a nachází se ve střední části města Jihlava, jihovýchodně od ulice U Tunelu. Jedná se o pozemky, které jsou platným územním plánem z větší části určené k výstavbě komerčních objektů. Část pozemku je v územní plánu vymezena pro silniční dopravní stavby a menší část jako plocha veřejné zeleně. Vzhledem k charakteru pozemků jsou oceněny jako stavební. Pozemky jsou převážně rovinaté, pouze v úrovni hranice se zástavbou sousedících administrativních budov jsou svažité. Pozemky nejsou oplocené a nachází se na nich trvalý travní porost a neudržované náletové dřeviny. Jedná se o 2 sousedící pozemky, parc. č. 3174/10 a 3174/2. Na pozemku parc. č. 3174/2 vázne věcné břemeno - služebnost inženýrské sítě - stavby " Veřejné osvětlení v ul. U Tunelu - Keťásek, Jihlava" spočívající v právu oprávněného umístit, provozovat a modernizovat stavbu a v právu vstupu, chůze, vjezdu a jízdy oprávněného a jím pověřených osob po tomto pozemku za účelem užívání, údržby, provádění oprav a modernizace stavby. Toto věcné břemeno omezuje možnost výstavby minimálně a nemá na cenu pozemku prakticky žádný vliv. Proto není předmětem ocenění.

Ostatní pozemky různého charakteru

Účelová komunikace

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 1951/54, 1951/43, 1951/44, 5601/3, které se nachází v průmyslové zóně v jižní části města Jihlava. Jedná se o pozemky, které tvoří z části zpevněnou, z části nezpevněnou příjezdovou účelovou komunikaci od hlavní silnice č. 523 (Znojemská) k průmyslovým objektům. Z tohoto důvodu je zde zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy. Tvar pozemku znemožňuje prakticky jakoukoliv výstavbu a jediný možný způsob využití je účelová komunikace. Celková plocha pozemků činí 1.716 m².

Ochranná zeleň

Oceňovány jsou dále pozemky parc. č. 4706 a 4707, které dle platného územního plánu tvoří ochrannou zeleň. Pozemky se nachází v západní části města, západně od vlakového nádraží, těsně vedle kolejové trati. Jedná se o svah se starou opěrnou zdí zpevňující plochy v sousední části. Nachází se zde neudržovaná zeleň a náletové dřeviny. Tvar a velikost pozemku neumožňují jeho komerční využití, ani výstavbu. Celková plocha činí 304 m².

Veřejná zeleň

V rámci rezidenční zástavby ve střední části města Jihlava, v blízkosti oceňovaných pozemku pro komerční výstavbu, je předmětem ocenění pozemek parc. č. 3173/7, který tvoří veřejnou zeleň. Pozemek je svažitý, neoplocený a nachází se na něm neudržované náletové dřeviny. Dle platného územního plánu se pozemek nachází v oblasti určené pro objekty občanského vybavení. Tvar a svažitost pozemku ale neumožňuje jeho komerční využití, ani výstavbu. Plocha pozemku činí 435 m².

Pozemek se stavbou vodního díla

V polích mezi městskými částmi Horní Kosov a Staré Hory, severozápadně od Hellerova rybníka se nachází rovinatý pozemek parc. č. 5715/2 s podzemní stavbou vodního díla. Pravděpodobně se jedná o zásobárnu vody či přečerpávací stanici. Na pozemku se nachází navezená hornina – kopec, který je z jedné strany opatřen vchodem a dle zvuku se zde intenzivně pracuje s vodou. Do objektu nebyl umožněn přístup a nebylo možné přesně ověřit stav. Dle podoby okolí ale objekt není udržován. Okolní zemědělské pozemky jsou v územním plánu vedeny jako zastavitelná plocha. Oceňovaný pozemek je veden jako plocha technické infrastruktury. Na pozemku se nachází neudržované náletové dřeviny a je oplocen starým plotem z pletiva. Plot je na mnoha místech poškozený a pozemek je tak volně přístupný. Plocha pozemku činí 1.051 m².

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.02.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny pozemků pro výstavbu komerčních objektů je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Byla provedena analýza realizovaných prodejů pozemků obdobného charakteru a srovnání skutečně realizovaných cen u vzorku prodaných pozemků s výsledkem ocenění pomocí metody tržního porovnání. V poslední době bylo obdobných pozemků prodáno velmi málo a nelze u nich vyloučit spekulativní prodej. Rozsah cen realizovaných prodejů je poměrně velký, výsledná cena stanovená metodou tržního porovnání ale dle našeho názoru odpovídá aktuální obvyklé ceně.

U ostatních pozemků nebyla metoda tržního porovnání využita. Jedná se o menší pozemky, které mají specifický účel, případně tvar. Nabídky obdobných pozemků se na realitním trhu ani v naší databázi prakticky nevyskytují. U dohledaných realizovaných prodejů obdobných pozemků nelze vyloučit jejich spekulativní prodej. Z tohoto důvodu je o tohoto typu pozemků obvyklá cena stanovena pomocí ocenění dle cenového předpisu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Pozemky pro komerční výstavbu

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 3174/10, 3174/2, 3173/7, 4706, 4707, 1951/54, 1951/43, 1951/44, 5601/3, 5715/2, katastrální území Jihlava

Pozemek v katastrálním území Jihlava, obec Jihlava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jihlava, Jihlava, okres Jihlava	plocha 9160 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, neudržované náletové dřeviny
1	Znojemská, Jihlava, okres Jihlava	plocha 39478 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
2	Kosovská, Jihlava, okres Jihlava	plocha 7992 m ²	komerční výstavba	na hranici pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
3	Jihlava, okres Jihlava	plocha 2404 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
4	Průmyslová, Jihlava, okres Jihlava	plocha 1843 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
5	Horní, Jihlava, okres Jihlava	plocha 9192 m ²	výstavba BD	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	930,00 Kč	0.85	790,50 Kč	0.85	0.90	1.00	1.00	1.05	0.95	0.7631	1.035,91 Kč
2	1.508,45 Kč	0.8	1.206,76 Kč	0.90	1.01	1.00	1.05	1.05	1.00	1.0022	1.204,11 Kč
3	2.000,00 Kč	0.8	1.600,00 Kč	0.92	1.10	0.95	1.00	1.05	1.05	1.0599	1.509,58 Kč
4	754,21 Kč	0.9	678,78 Kč	0.90	1.12	1.00	1.00	1.05	0.90	0.9526	712,56 Kč
5	2.000,00 Kč	0.8	1.600,00 Kč	0.90	1.00	1.05	1.00	1.05	1.10	1.0915	1.465,87 Kč
Celkem průměr											1.185,60 Kč
Minimum											712,56 Kč
Maximum											1.509,58 Kč
Směrodatná odchylka - s											327,88 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											857,72 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.513,48 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

1.185,60 Kč/m²

*

9.160 m²

= **10.860.138 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

10.860.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Pozemek v katastrálním území Jihlava, obec Jihlava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jihlava, Jihlava, okres Jihlava	plocha 9160 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, neudržované náletové dřeviny
1	Znojemská, Jihlava, okres Jihlava	plocha 39478 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
2	Kosovská, Jihlava, okres Jihlava	plocha 7992 m ²	komerční výstavba	na hranici pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
3	Jihlava, okres Jihlava	plocha 2404 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
4	Průmyslová, Jihlava, okres Jihlava	plocha 1843 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný
5	Horní, Jihlava, okres Jihlava	plocha 9192 m ²	výstavba BD	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	930,00	0,85	790,50
2	1.508,45	0,80	1.206,76
3	2.000,00	0,80	1.600,00
4	754,21	0,90	678,78
5	2.000,00	0,80	1.600,00
Maximální hodnota		1.600,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		678,78	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,3572	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		1.175,21	
Odchylka max hodnoty od průměru		424,79	
Odchylka min hodnoty od průměru		496,43	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	930,00	0,85	790,50
2	1.508,45	0,80	1.206,76
3	2.000,00	0,80	1.600,00
4	754,21	0,90	678,78
5	2.000,00	0,80	1.600,00
Maximální hodnota		1.600,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		790,50	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		2,0240	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		1.299,32	
Odchylka max hodnoty od průměru		300,69	
Odchylka min hodnoty od průměru		508,82	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	930,00	0,85	790,50
2	1.508,45	0,80	1.206,76
3	2.000,00	0,80	1.600,00
4	754,21	0,90	678,78
5	2.000,00	0,80	1.600,00
Maximální hodnota		1.600,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		1.206,76	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,3259	OK
Aritmetický průměr		1.468,92	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Jihlava, obec Jihlava						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Jihlava, Jihlava, okres Jihlava	plocha 9160 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, neudržované náletové dřeviny	X
1	Znojemská, Jihlava, okres Jihlava	plocha 39478 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný	1
2	Kosovská, Jihlava, okres Jihlava	plocha 7992 m ²	komerční výstavba	na hranici pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný	3
3	Jihlava, okres Jihlava	plocha 2404 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný	3
4	Průmyslová, Jihlava, okres Jihlava	plocha 1843 m ²	komerční výstavba	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný	3
5	Horní, Jihlava, okres Jihlava	plocha 9192 m ²	výstavba BD	v blízkosti pozemku	rovinatý, neoplocený, udržovaný	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	930,00	0,85	790,50	1	790,50
2	1.508,45	0,80	1.206,76	3	3.620,28
3	2.000,00	0,80	1.600,00	3	4.800,00
4	754,21	0,90	678,78	3	2.036,34
5	2.000,00	0,80	1.600,00	3	4.800,00
Mezisoučet				9	13.220,28
<u>Celkem</u>					<u>1.468,92</u>

Základní cena: 1.468,92 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$1.468,92 * 0,9500 = 1.395,47 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

1.395,47 Kč/m²

*** 9.160 m²**

= 12.782.505,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

12.800.000,-- Kč

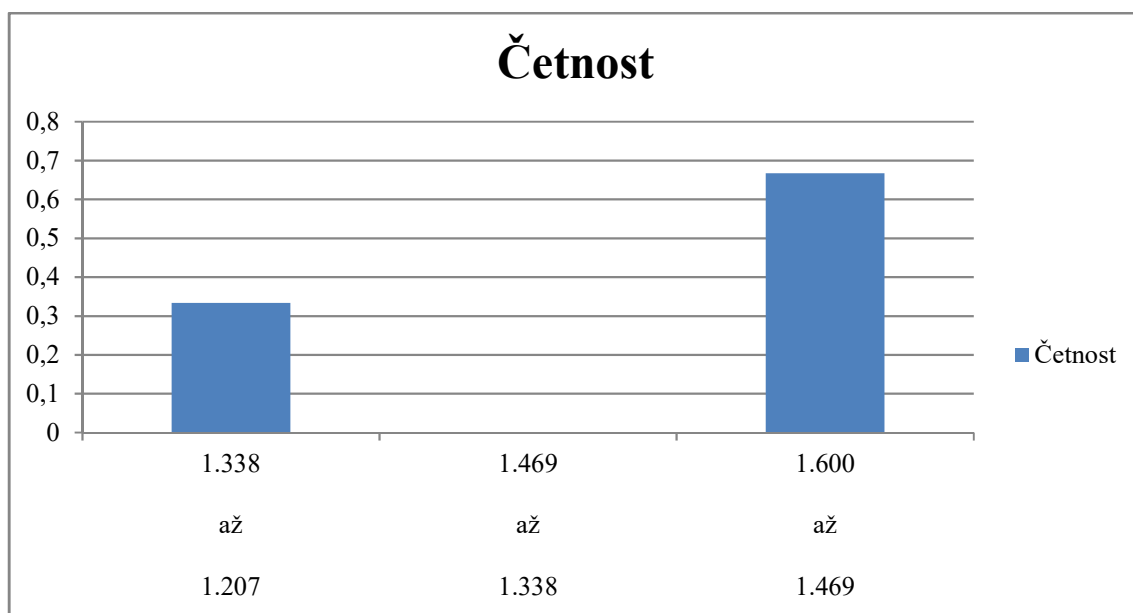
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	930	0,85	790,50
2	1.508	0,80	1.206,76
3	2.000	0,80	1.600,00
4	754	0,90	678,78
5	2.000	0,80	1.600,00
Střední hodnota			1.468,92
Medián			1.600,00
Rozdíl max-min			393,24
Minimum			1.206,76
Maximum			1.600,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
1.207	až	1.338	1	0.333333333333333
1.338	až	1.469	0	0
1.469	až	1.600	2	0.666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **1.468,92 Kč/m²** do **1.600,00 Kč/m²**

* 9.160 m²

od **13.455.307,20 Kč** do **14.656.000,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **13.500.000,-- Kč** do **14.700.000,-- Kč**

Výsledná cena za 1 m² metodou tržního porovnání činí 1.185,60 Kč. Realizované prodeje obdobných pozemků (uvedeny v příloze) se pohybují cca od 800 do 2.850,- Kč/m². U těchto prodejů ale nelze vyloučit spekulativní prodej a jedná se pouze o pomocný parametr.

Ostatní pozemky

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky - plocha OV

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,02
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,279}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	2 021,-	0,279	1,000	563,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	zahrada	3173/7	435	563,86	245 279,10
Ostatní stavební pozemek - celkem					245 279,10

Pozemky - plocha OV - zjištěná cena celkem = **245 279,10 Kč**

2. Pozemky - komunikace

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	2 021,-	0,231	1,000	466,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1951/43	403	466,85	188 140,55
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1951/44	723	466,85	337 532,55
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	1951/54	317	466,85	147 991,45
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	5601/3	273	466,85	127 450,05
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 716		801 114,60

Pozemky - komunikace - zjištěná cena celkem = **801 114,60 Kč**

3. Pozemky - ochranná zeleň

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,285}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	2 021,-	0,285	1,000	575,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4706	27	575,98	15 551,46
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	4707	277	575,98	159 546,46
Ostatní stavební pozemky - celkem			304		175 097,92

Pozemky - ochranná zeleň - zjištěná cena celkem = **175 097,92 Kč**

4. Pozemek - inženýrské stavby

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,588}$$

Ostatní stavební pozemek

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficient	Index P	Index T	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 6 - stavební pozemek zastavěný vodním dílem					
§ 4 odst. 6 zast.	2 021,-	0,85	0,588	1,000	1 010,10
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.					

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 6 zast.	ostatní plocha	5715/2	1 051	1 010,10	1 061 615,10
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 051		1 061 615,10

Pozemek - inženýrské stavby - zjištěná cena celkem = **1 061 615,10 Kč**

C. REKAPITULACE:

Pozemky pro komerční výstavbu

I. Výsledek dle srovnávací metody

10.860.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

12.800.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 13.500.000,-- Kč do 14.700.000,-- Kč

Ostatní pozemky

1. Pozemky - plocha OV	245 279,10 Kč
2. Pozemky - komunikace	801 114,60 Kč
3. Pozemky - ochranná zeleň	175 097,90 Kč
4. Pozemek - inženýrské stavby	1 061 615,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

2 283 106,70 Kč

$$10.860.000 + 2.283.107 = 13.143.107 \text{ Kč}$$

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je celková obvyklá cena pozemků v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

13.143.000 Kč

Slovy: třináctmilionůjednostočtyřicettřitisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.03.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8053-517/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Komerční výstavba

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3174/2
Obec:	Jihlava (586846)
Katastrální území:	Jihlava (659673)
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	4819
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3174/10
Obec:	Jihlava (586846)
Katastrální území:	Jihlava (659673)
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	4341
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

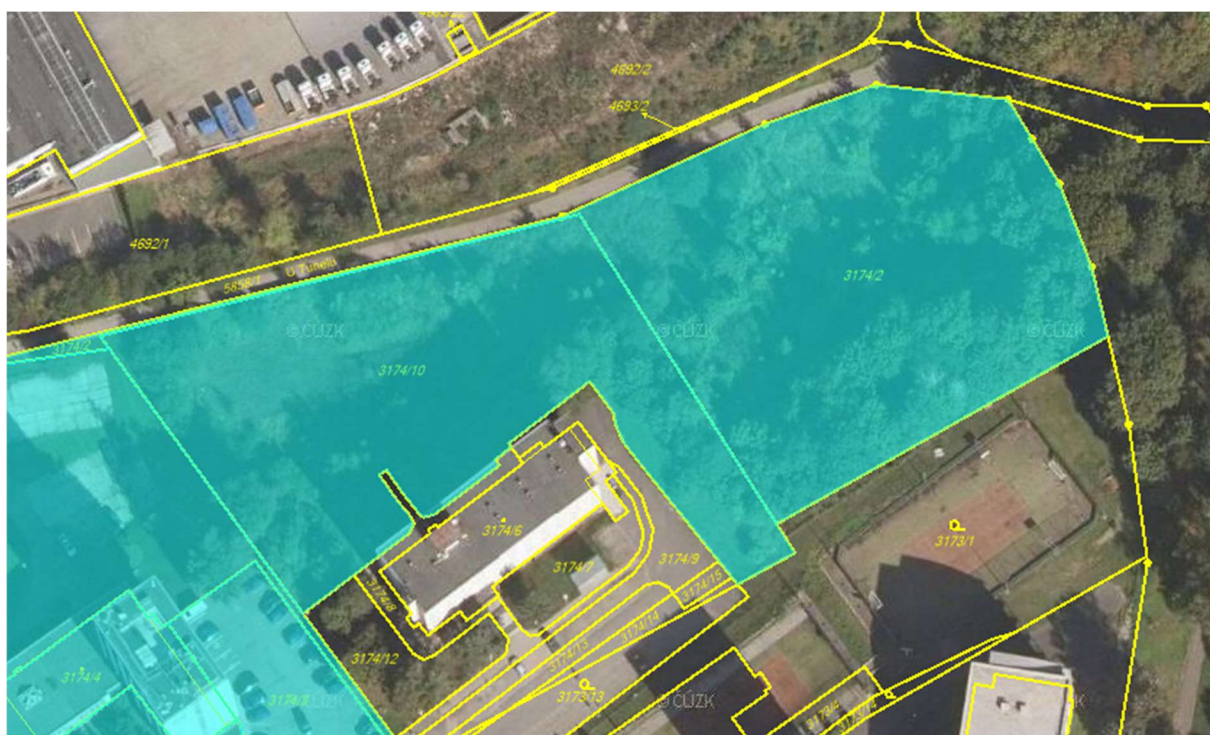
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu



Pozemek – veřejná zeleň

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3173/7
Obec:	Jihlava (586846)
Katastrální území:	Jihlava (659673)
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	435
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	435

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

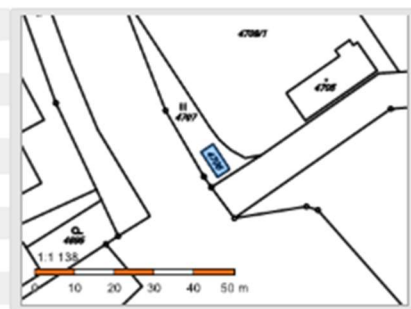
Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu



Pozemek – ochranná zeleň

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4706
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	27
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4707
Obec:	Jihlava (586846)
Katastrální území:	Jihlava (659673)
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	277
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	277

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu



Pozemky – účelová komunikace

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1951/43
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	403
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1951/44
Obec:	Jihlava (586846)
Katastrální území:	Jihlava (659673)
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	723
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1951/54
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	317
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5601/3
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	5643
Výměra [m ²]:	273
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy

Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.
Změna výměr obnovou operátu



Územní plán



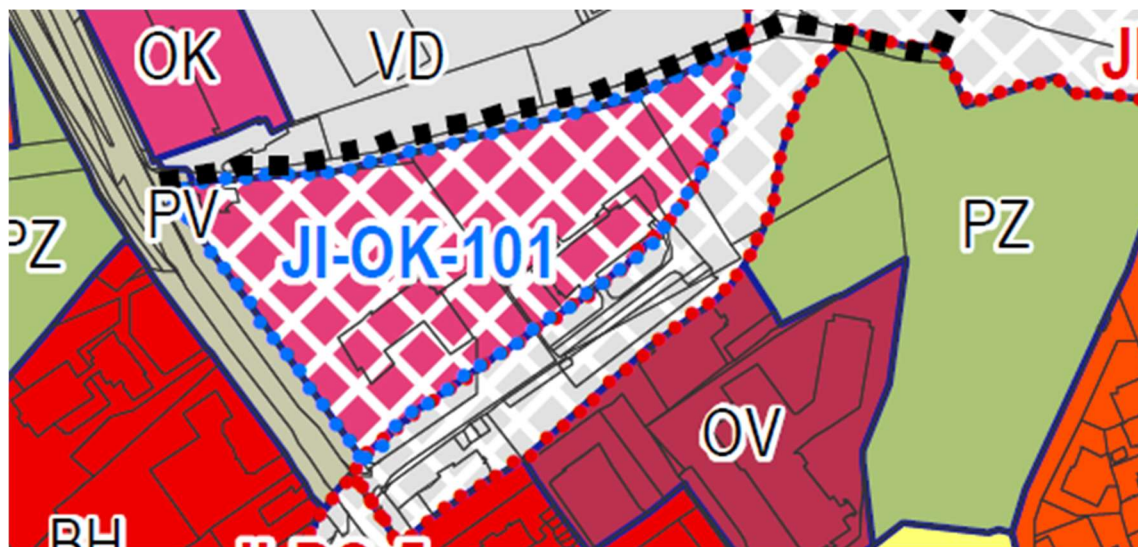
plochy komerční vybavenosti [OK]



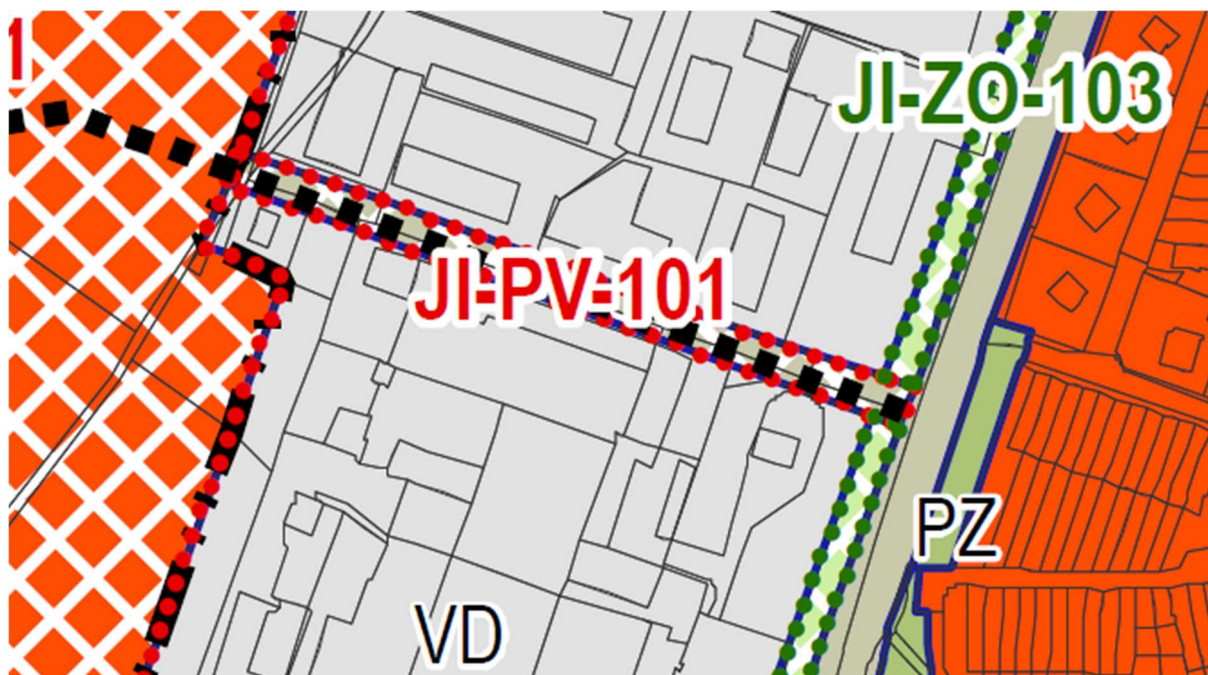
plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]



plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]

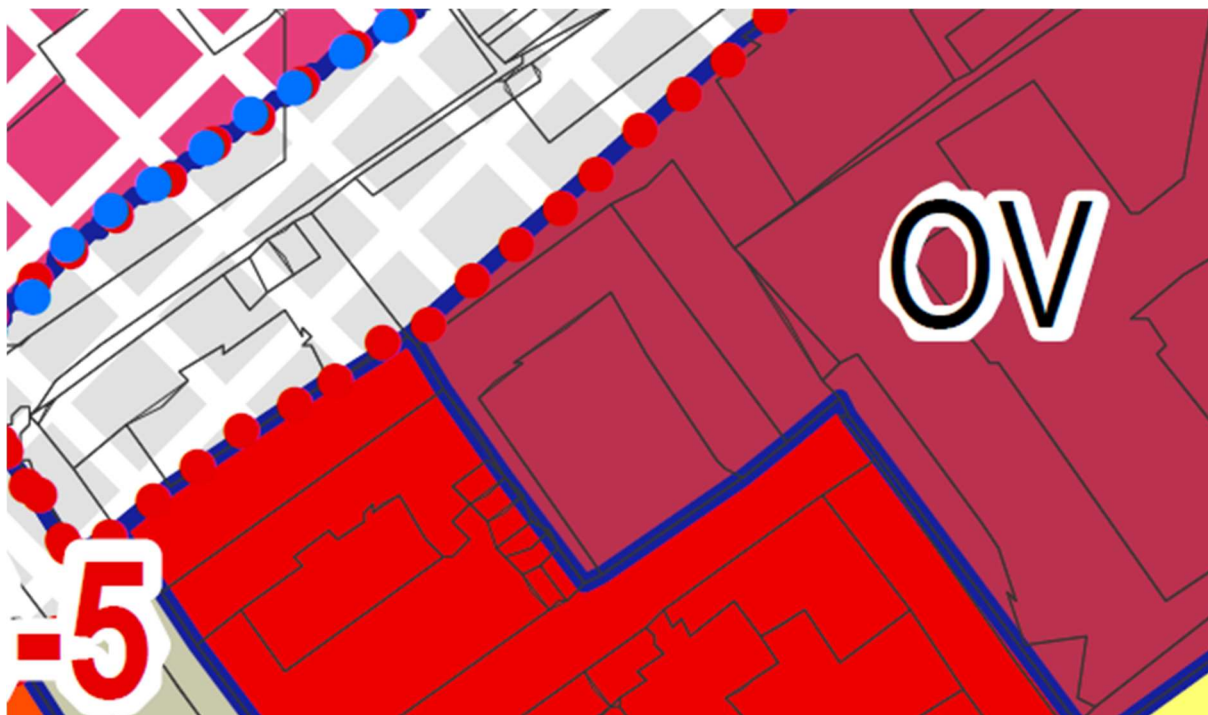


plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]

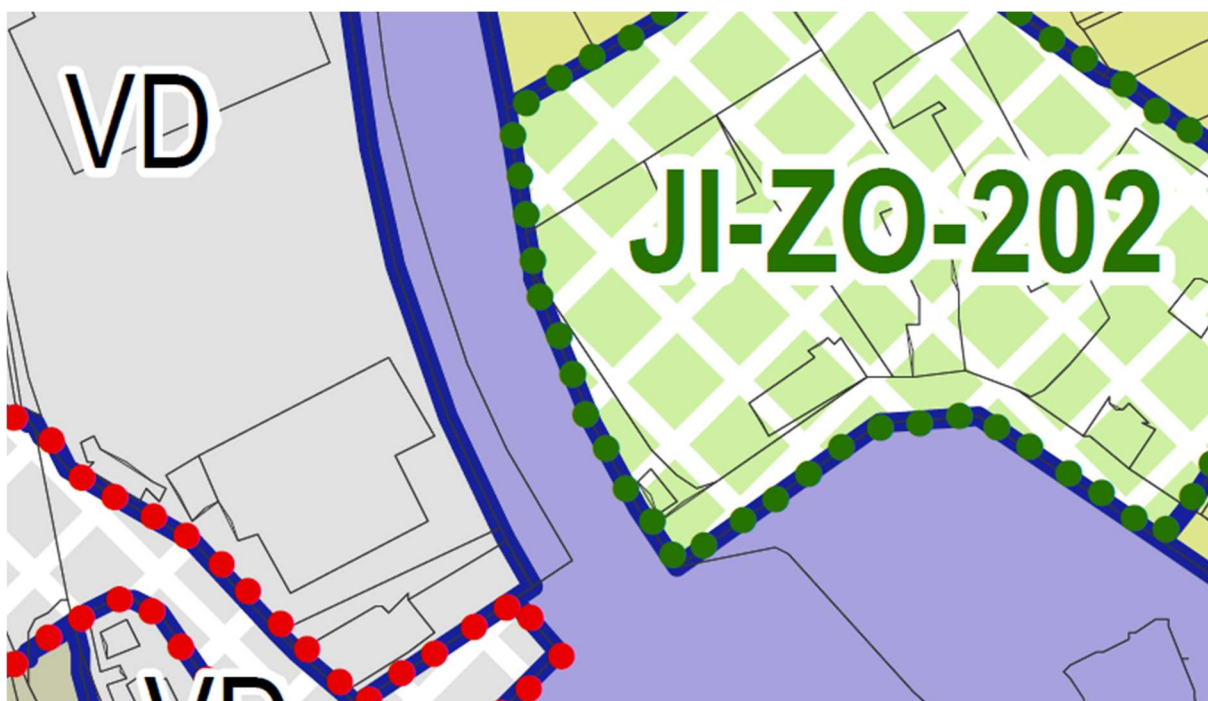




plochy veřejné vybavenosti [OV]



plochy zeleně - ochranná a izolační [ZO]





plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě [TI]



Pořízená fotodokumentace



plocha občanské vybavenosti - parc. č.
3173/7



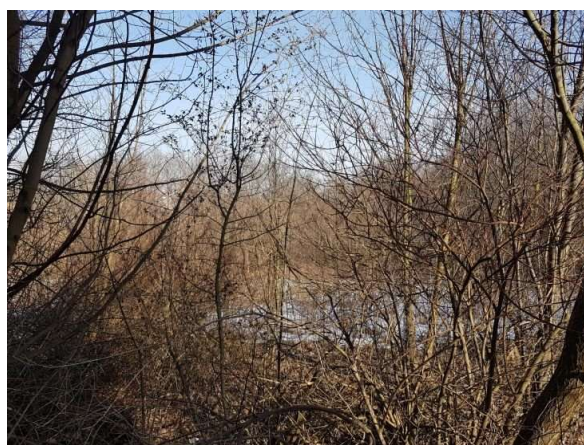
pozemek pro komerční výstavbu - parc. č.
3174/10, 3174/2



pozemek pro komerční výstavbu - parc. č.
3174/10, 3174/2



pozemek pro komerční výstavbu - parc. č.
3174/10, 3174/2



pozemek pro komerční výstavbu - parc. č.
3174/10, 3174/2



pozemek pro komerční výstavbu - parc. č.
3174/10, 3174/2



pozemek pro komerční výstavbu - parc. č.
3174/10, 3174/2



ochranná zeleň - parc. č. 4706, 4707

komunikace v areálu pro lehký průmysl a výrobu - parc. č. 1951/54, 1951/43, 1951/44, 5601/3



pozemek technické infrastruktury - parc. č. 5715/2



pozemek technické infrastruktury - parc. č. 5715/2



pozemek technické infrastruktury - parc. č. 5715/2

Srovnávané nemovitosti – pozemky pro komerční výstavbu

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

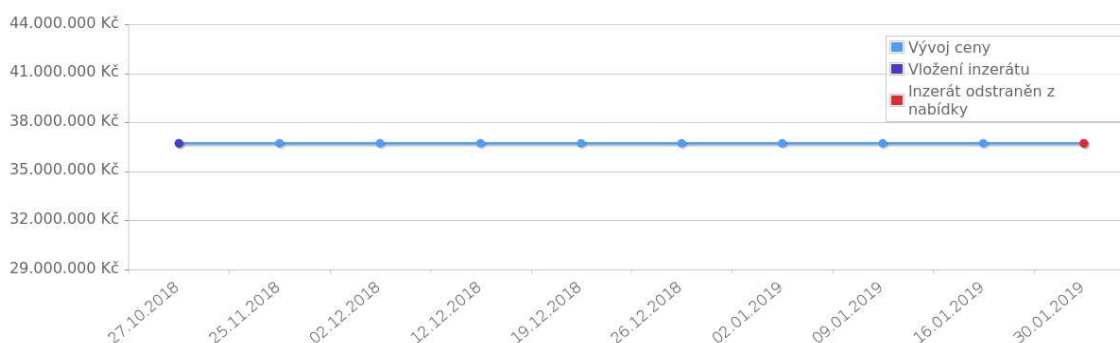


Prodej, Pozemek, 39478 m², Znojemska, Jihlava, okres Jihlava

Celková cena: 36.714.540 Kč

Adresa: Znojemska, Jihlava, okres Jihlava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Znojemska, Jihlava, okres Jihlava	Plocha pozemku (m2)	39478
Cena	36 714 540 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

Jihlava, pozemek pro komerční výstavbu Na prodej pozemek situovaný vedle asfaltové vozovky o celkové ploše 39.478 m² určený územním plánem města Jihlavy ke komerční výstavbě - plochy občanského vybavení - plochy komerčních zařízení [OK]. Pozemek se nachází na ulici Znojemska, k.ú. Jihlava. Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej bez omezení velikosti obytových ploch, pozemky pro ubytování, stravování a kulturu. Přípustné využití: - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy, - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení, - hromadné parkinky a garáže včetně motoristických služeb, - nezbytná technická infrastruktura, - veřejná prostranství, - nerušící služby. Podmíněně přípustné využití: - bydlení: Podmínka: bydlení pouze služební, pohotovostní a majitelů zařízení, za předpokladu prokázání souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví, což bude prokázáno v následujících řízeních dle stavebního zákona.

Nepřípustné využití: - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti. Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středněpodlažní zástavba – výšková hladina do 15 m. Součástí plochy musí být veřejné prostranství o min. rozsahu dle platné legislativy. Kontaktní prostor přechodu plochy do otevřené krajiny. Více informací poskytne makléř.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

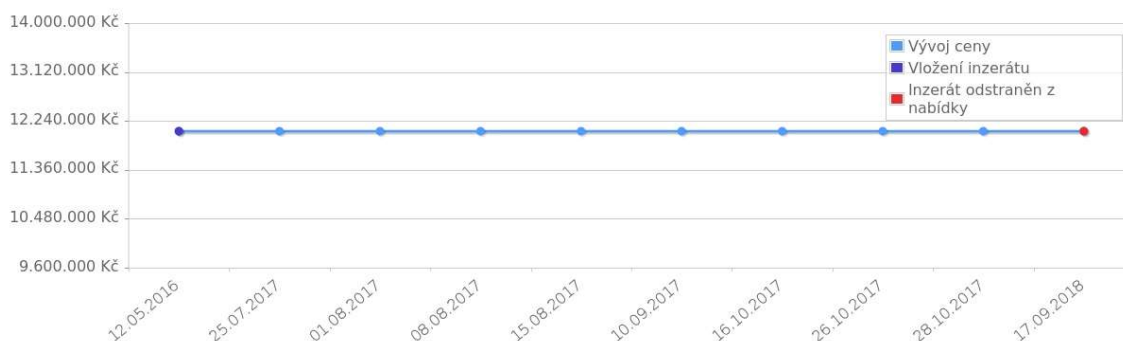


Prodej, Pozemek, 7992 m², Kosovská, Jihlava, okres Jihlava

Celková cena: 12.055.500 Kč

Adresa: Kosovská, Jihlava, okres Jihlava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kosovská, Jihlava, okres Jihlava	Plocha pozemku (m2)	7992
Cena	12 055 500 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji komerční, dobře situovaný pozemek na ulici Kosovská v Jihlavě o celkové rozloze 7992 m². Pozemek je vhodný pro komerční výstavbu např. výrobní haly, skladovací prostory a další. Dle územního plánu je pozemek určen k výrobě, průmyslové výstavbě a těmto druhům podnikání podobné. Na hranici pozemku jsou přivedeny přípojky inženýrských sítí. V dohledné době se plánuje v těsné blízkosti pozemku realizace kruhového objezdu a obchvatu Jihlavy ze směru od Třebíče kolem nákupního domu Tesco a navazující na výpadek vedoucí směrem na Brno. Díky exkluzivním podmínkám u finančních institucí, perfektní znalosti trhu a kvalitnímu klientskému servisu se můžete spolehnout, že Vám doporučíme nejlepší financování Vaší nemovitosti a pomůžeme vyřídit veškeré náležitosti. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

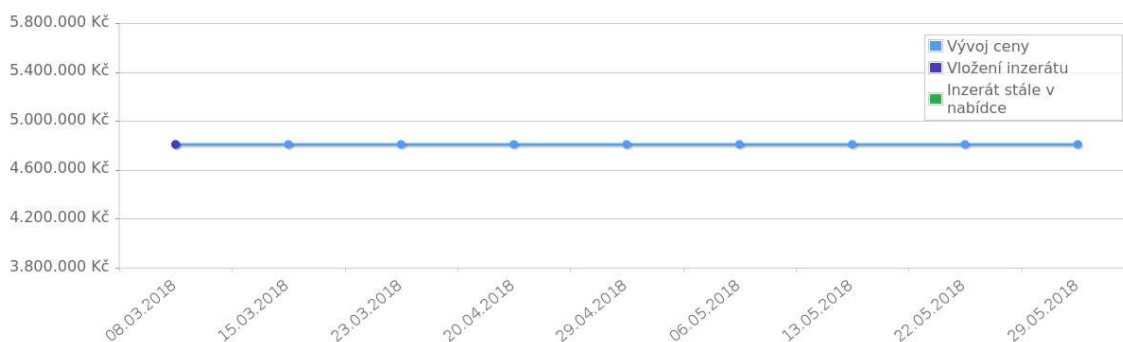


Prodej, Pozemek, 2404 m², Jihlava, okres Jihlava

Celková cena: 4.808.000 Kč

Adresa: Jihlava, okres Jihlava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jihlava, okres Jihlava	Plocha pozemku (m2)	2404
Cena	4 808 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

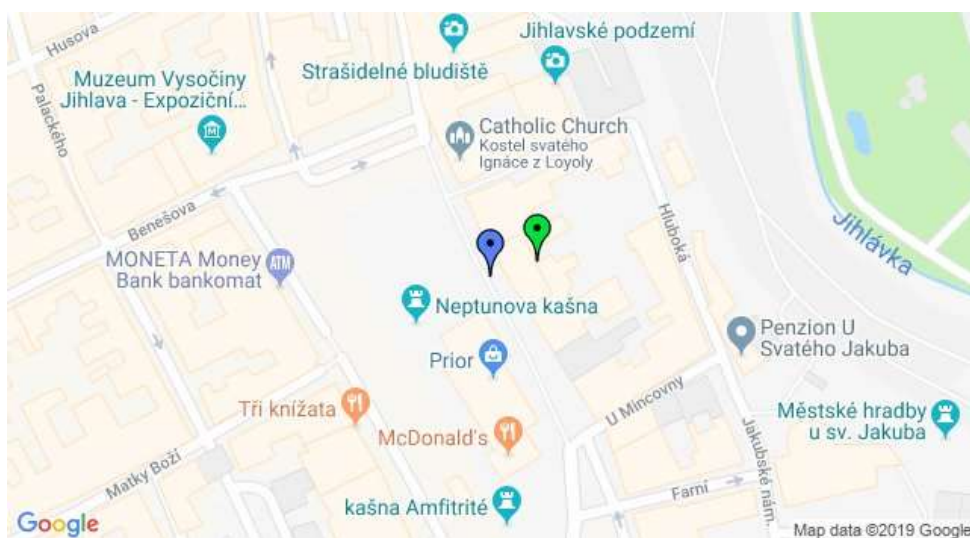
Slovní popis

Nabízíme možnost koupě či pronájmu pozemku o rozloze 2404m². Pozemek se nachází v dostupné lokalitě blízko druhé průmyslové zóny, Bedřichov/Pávov, blízko přivaděče na D1 a lze využít pro komerční výstavby, průmyslové účely, skladové prostory, haly, závody rychlého stravování pro okolí apod. Pozemek má vypracovaný projekt, jehož realizace se již neuskutečnila. Majitel je ochoten s případným zájemcem o možnostech jednat. V úvahu připadá možnost prodeje/pronájmu v současném stavu. Dále možnost výstavby dle domluveného projektu a následný prodej, nebo pronájem. K jednání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 1843 m², Průmyslová, Jihlava, okres Jihlava

Celková cena: 1.390.000 Kč

Adresa: Průmyslová, Jihlava, okres Jihlava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Průmyslová, Jihlava, okres Jihlava	Plocha pozemku (m2)	1843
Cena	1 390 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

Slovní popis

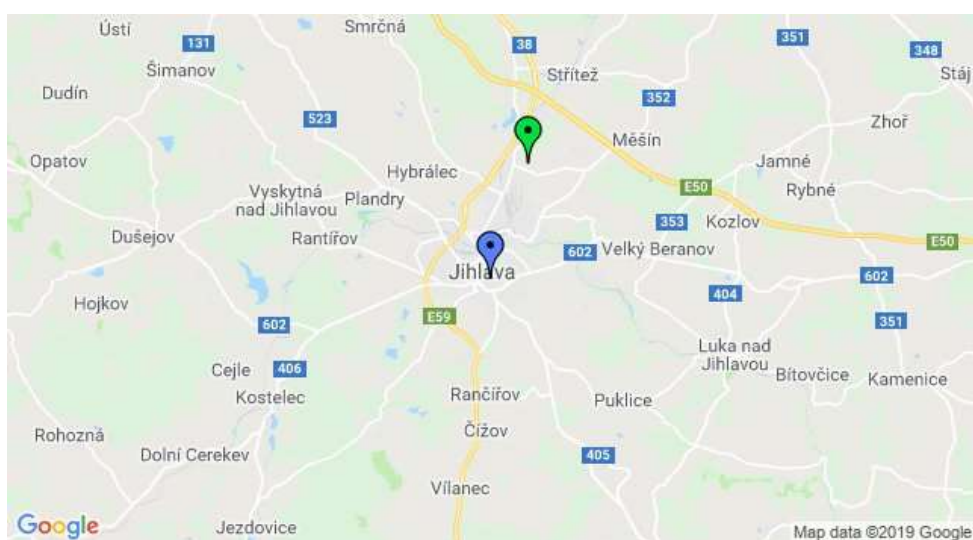
Exkluzivně nabízíme k prodeji pozemek v lokalitě Pávov ul. Průmyslová. Na parcelu je výjezd ze silnice. Přes pozemek je vedeno plyn. vedení a kabel VN.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

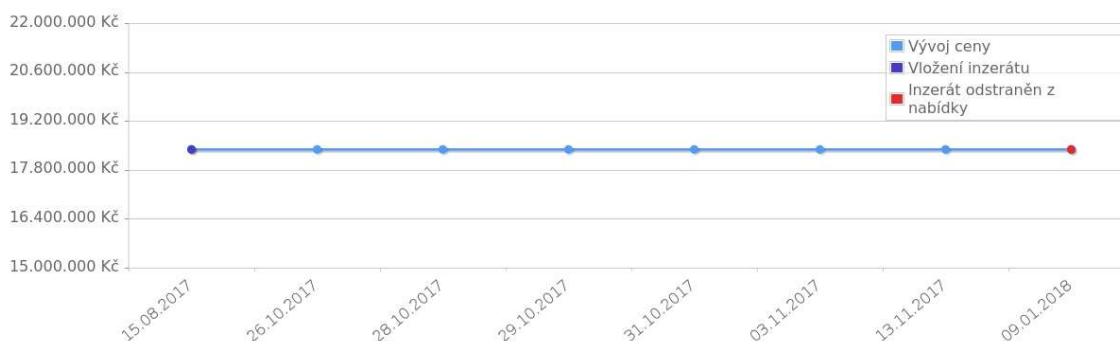


Prodej, Pozemek, 9192 m², Horní, Jihlava, okres Jihlava

Celková cena: 18.384.000 Kč

Adresa: Horní, Jihlava, okres Jihlava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Horní, Jihlava, okres Jihlava	Plocha pozemku (m2)	9192
Cena	18 384 000 Kč	Současné využití	pro komerční výstavbu

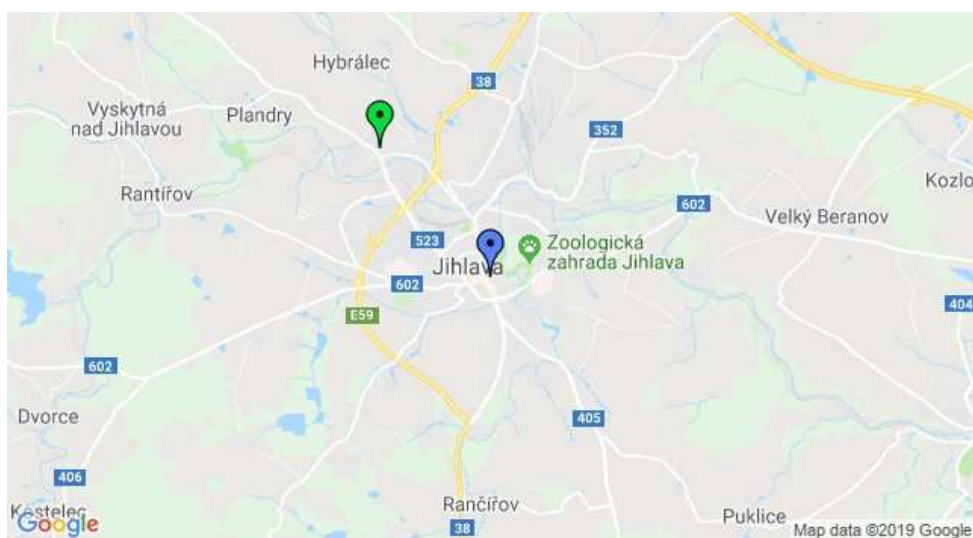
Slovní popis

Prodej pozemku o ploše 9192 m² v obci Jihlava - Horní Kosov. Exkluzivně v zastoupení majitele nabízíme k prodeji lukrativní pozemek o celkové ploše 9192 m² v obci Jihlava, části Horní Kosov. Pozemek je situován na hranici obytné zástavby a je vhodný k realizaci další výstavby obytných domů, tak i k podnikatelské činnosti. Jedná se o rozsáhlý pozemek v žádané lokalitě v klidné okrajové části krajského města Jihlavy s výbornou dostupností. Dostupnost všech IS je ze dvou stran pozemku. Pozemek je volně přístupný a prohlídka je možná bez přítomnosti makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Dohledané realizované prodeje pozemků pro komerční výstavbu

Nemovitost č. 1

Část průmyslového areálu

Plocha: 560 m²

Číslo řízení: V-3021/2018

Smlouva ze dne 9.4.2018

Kupní cena: 460.000,-- Kč

Cena za 1 m²: 460.000 / 560 = 821 Kč

Smlouva kupní a o zřízení věcného břemene,

kterou uzavřeli:

1. **SOWO trans, spol. s r.o., IČO: 63481278**, se sídlem Jihlava, Kosovská 457/10, zastoupená jednatelem společnosti Tomášem Reitermannem, **jako prodávající a povinná,**
2. **Serviscentrum Vysočina s.r.o., IČO: 26272211**, se sídlem Jihlava, Kosovská 457/10, zastoupená jednatelem společnosti Jaroslavem Reitermannem, **jako kupující a oprávněná.**

I.

Prodávající společnost prohlašuje, že je výhradním vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrálního pracoviště Jihlava, na **LV č. 6239 pro katastrální území a obec Jihlava**, tj. mj. **pozemku parcelní číslo 1121/148**, ostatní plocha ve výměře 560 m².

II.

Prodávající prodává kupující nemovitost uvedenou v článku I. této smlouvy včetně součástí a příslušenství za celkovou vzájemně dohodnutou **kupní cenu 460.000,- Kč**, slovy: Čtyřistašedesátisíckorunčeských //////////////////////////////////////, a kupující společnost Serviscentrum Vysočina s.r.o. předmětný pozemek za tuto kupní cenu kupuje a přebírá do svého vlastnictví.

Nemovitost č. 2

Plocha pro komerční výstavbu

Plocha: 21.452 m²

Číslo řízení: V-2382/2018

Smlouva ze dne: 13.3.2018

Kupní cena: 61.245.460

Cena za 1 m²: 2.855 Kč

KUPNÍ SMLOUVA o převodu nemovitosti

SMLUVNÍ STRANY:

**Společnost: UNIMEX GROUP, uzavřený
investiční fond, a.s.**

se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53,
PSČ 11000

IČO: 28375025

DIČ: CZ28375025

bank. spojení: 17872083/0300

zastoupená: panem Ing. Petrem Pavlátem, členem
představenstva

zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze pod
B 14196

jako prodávající na straně jedné

(dále jen „Prodávající“)

A

společnost: TBB s.r.o.

se sídlem Praha, Nárožní 1390/4, PSČ 158 00

IČO: 60826916

DIČ: CZ60826916

bank. spojení: 7000028531/8040

zastoupená: panem Dr. Aloisem Knausederem a
Ing. Jiřím Šulcem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, v oddíle C, vložce 185927

jako kupující na straně druhé

(dále jen „Kupující“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „Občanský zákoník“) tuto

2.1. Pozemek

2.1.

Prodávající je výlučným a neomezeným vlastníkem pozemků:

pozemek parc. č. 1056/3 o výměře 2639 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1057/1 o výměře 311 m², trvalý travní porost
pozemek parc. č. 1105/4 o výměře 207 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1106 o výměře 372 m², ostatní plocha, jiná plocha

3

PROJEKT: Jihl

Kupní smlouva /

pozemek parc. č. 1136/1 o výměře 938 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1136/2 o výměře 123 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1137/8 o výměře 2267 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1137/10 o výměře 2128 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1137/28 o výměře 4123 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1137/164 o výměře 5375 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1137/165 o výměře 2709 m², ostatní plocha, jiná plocha
pozemek parc. č. 1137/190 o výměře 260 m², trvalý travní porost
zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava na LV č. 1717 pro k.ú. Horní Kosov, obec Jihlava a okres Jihlava. Výpis z katastru nemovitostí tvoří **přílohu 3** této Kupní smlouvy.

2.3. Kupní cena

- 2.3.1. Smluvní strany se dohodly, že celková konečná kupní cena za Pozemek (dále jen „Kupní cena“) činí částku ve výši 61.245.460,- Kč (slovy: šedesátjedna milionů dvěstěčtyřicetpěťtisíc čtyřistašedesát korun českých) bez daně z přidané hodnoty (daň z přidané hodnoty dále jen „DPH“), při ceně za 1 m² Pozemku ve výši Kč 2.855,- Kč bez DPH (slovy: dvatisíceosmsetpadesátpět korun českých).