

# **Znalecký posudek**

**č. 1847-381/2015**

**Objednatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny přizemního skladovacího objektu s administrativně-sociálním přístavkem v dobrém stavu v Jihlavě pro účely dražby v insolvenčním řízení.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 4. 5. 2015 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 23 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 18. 5. 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny stavby č. p. 3660 v ulici Březinova, obec Jihlava, kat. území Jihlava, okres Jihlava, příslušenství a parc. č. 5468/113 pro účely dražby v insolvenčním řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Stavba č. p. 3660 v ulici Březinova, obec Jihlava  
Adresa předmětu ocenění: Březinova 3660/20a  
586 01 Jihlava  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Jihlava  
Obec: Jihlava  
Katastrální území: Jihlava  
Počet obyvatel: 50 598  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 200,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4. 5. 2015 za přítomnosti zástupce příslušné insolvenční kanceláře – pana Luboše Mencle.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 7. 5. 2015
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 4. 5. 2015
- informace a údaje sdělené panem Lubošem Menclem

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník nemovitostí:  
ELSA, spol. s r.o., Jana Masaryka 1598/26, 58601 Jihlava

Nemovitosti: Stavba č. p. 3660 v ulici Březinova, obec Jihlava, kat. území Jihlava, okres Jihlava, příslušenství a parc. č. 5468/113.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumenty nebyly předloženy.

Technické parametry některých konstrukcí neověřitelné při místním šetření ani jinou cestou - stáří staveb nebo dimenze přípojek IS jsou založeny pouze na odborném odhadu odhadce, jelikož nebyly dohledány jiným způsobem a nemusí vždy zcela odrážet reálné hodnoty.

Některé místnosti nebyly při prohlídce zpřístupněny, jejich vybavení a konstrukce jednotlivých prvků jsou uvažovány ve stejném provedení jako ve zbytku stavby.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná nemovitost se nachází v západní části statutárního města Jihlava. Pozemek i stavba ve výhradním vlastnictví. Inženýrské sítě jsou kompletní a jsou přivedeny do objektu. Dostupnost centra obce pomocí MHD dobrá. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba (sídliště Březinova, sídliště Demlova) nebo skladové stavby, příp. stavby pro drobnou výrobu nerušící okolí. Parkovací možnosti jsou omezené na veřejné komunikaci. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha stavby mírně výhodná a stavba je komerčně využitelná. Nabídka podobných nemovitostí na trhu mírně převyšuje poptávku.

Objekt byl navržen a dříve využíván jako kotelna. Naposledy byl využíván především pro skladování příp. k drobné výrobě. Objekt lze rozdělit na dvě stavebně oddělené části – skladovací hala a administrativně-sociální přístavek. Objekt byl vystaven jako celek odhadem v 70 – 80. letech 20. stol. Jeho stáří je uvažováno 35 let. Celkový stavebně technický stav se jeví jako dobrý při běžné údržbě. Na základě místního šetření nebyly zjištěny vady, které by bránily využívání objektu.

### **Skladovací objekt**

Objekt je považován dle §12 za halu. Sestává z jednoho nadzemního podlaží s pultovou střechou. Není podsklepen. V hale je na 31 m<sup>2</sup> vestavěna železná konstrukce o 3 nadzemních podlažích. Hala je tvořena jedním otevřeným prostorem. Z haly je přímý přístup do administrativně-sociálního přístavku.

Popis konstrukcí:

Základy jsou betonové izolované, svislé konstrukce zděné v tloušťce 45 cm, střecha je tvořena železobetonovými vazníky, střecha je pultová, střešní krytinu tvoří asfaltová lepenka, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnější omítky břizolitové, vnitřní omítky jsou vápenné, vrata jsou dvoukřídlá kovová a za nimi plastová výsuvná, okna jednoduchá kovová, povrchy podlah tvoří teraco, příp. beton, vytápění dálkově, ohřev vody dálkově, elektroinstalace třífázová, bleskosvod, voda studená i teplá v ocelovém potrubí.

### **Administrativně-sociální přístavek**

Objekt je považován dle §12 za budovu. Sestává z jednoho nadzemního podlaží s rovnou střechou. Není podsklepen. V objektu se nachází 2x kancelář, dílna, šatna se sociálním zázemím, elektrická rozvodna. 3 místnosti nebyly zpřístupněny. Z budovy je přímý přístup do skladovací haly.

Popis konstrukcí:

Základy jsou betonové izolované, svislé konstrukce zděné v tloušťce 45 cm, stropy jsou železobetonové, střecha je rovná, střešní krytinu tvoří asfaltová lepenka, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnější omítky břizolitové, vnitřní omítky jsou vápenné, vnitřní obklady jsou běžné, dveře hladké prosklené, okna dřevěná zdvojená, povrchy podlah tvoří teraco, vytápění ústřední, ohřev vody centrální, elektroinstalace třífázová, bleskosvod, voda studená i teplá v ocelovém potrubí, kanalizace litinové potrubí, sociální zařízení standardní (WC, umyvadla, sprchové kouty).

### **Příslušenství**

Příslušenství tvoří rampa a schody před vstupem. Přípojky IS jsou kompletní (elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod, teplovod). K objektu nenáleží žádné vedlejší stavby.

### **Pozemek**

Pozemek parc. č. 5468/113 o výměře 751 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je kompletně zastaven výše popsaným objektem. Pozemek je mírně svažité.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 4. 5. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu kombinací nákladové a výnosové metody a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 4. 5. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji 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.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

- 1.1.1. Stavba č. p. 3660
- 1.1.2. Komín zděný
- 1.1.3. Vodovody trubní
- 1.1.4. Kanalizace trubní
- 1.1.5. Teplovod trubní
- 1.1.6. Plynovody trubní

##### **1.2. Příslušenství**

- 1.2.1. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel
- 1.2.2. Schodiště betonové
- 1.2.3. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

#### **2. Ocenění pozemků**

- 2.1. Pozemek

### **II. Ocenění srovnávací metodou**

Stavba č. p. 3660 v ulici Březinova, obec Jihlava

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,980}$$

#### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Rezidenční zástavba, rekreační stavby	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti	I	-0,03
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha	III	0,02
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,446}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,437}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Stavba č. p. 3660

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### Skladovací objekt

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	12,66 * 36,42	=	461,08

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	461,08 m <sup>2</sup>	7,00 m	3 227,56
Součet	461,08 m <sup>2</sup>		3 227,56

Průměrná výška podlaží:	PVP =	3 227,56 / 461,08	= 7,00 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	461,08 / 1	= 461,08 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(12,66 * 36,42)*(7,00)	=	3 227,54 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	3 227,54 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		3 227,54 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	železobetonové vazníky	S	100
5. Krytiny střech	živičná, svařovaná, vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová dvoukřídlá, plastová výsuvná	S	100
13. Okna	jednoduchá kovová	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, beton	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	vestavěná kovová konstrukce	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80



15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,20	100	1,00	6,20
Součet upravených objemových podílů					88,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8820</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9343
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8820
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0500
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 337,55</b>
<b>Plná cena:</b> 3 227,54 m <sup>3</sup> * 2 337,55 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 544 536,13 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 35 / 80 = 43,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 43,8 % / 100)	*	0,562
---	---	-------

<b>Skladovací objekt - zjištěná cena</b>	=	<b>4 240 029,31 Kč</b>
--	---	------------------------

### Administrativně-sociální přístavek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1. NP	18,05 * 15,47	= 279,23

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	279,23 m <sup>2</sup>	3,93 m	1 097,37
Součet	<b>279,23 m<sup>2</sup></b>		<b>1 097,37</b>

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 097,37 / 279,23	= 3,93 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	279,23 / 1	= 279,23 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(18,05 * 15,47) * (3,93)	=	1 097,39 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 097,39 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 097,39 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	železobetonový monolitický	S	100
5. Krytiny střeš	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	teraco	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8980</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9436
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8344
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8980
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0970
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 494,10</b>
<b>Plná cena:</b> 1 097,39 m <sup>3</sup> * 4 494,10 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 931 780,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 35 / 80 = 43,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 43,8 \% / 100)$

\* 0,562

**Administrativně-sociální přístavek - zjištěná cena**

= 2 771 660,58 Kč

### Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Skladovací objekt

4 240 029,31 Kč

Administrativně-sociální přístavek

2 771 660,58 Kč

7 011 689,89 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 7 011 689,89 Kč

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Haly pro skladování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,50 %

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:

0,0 %

Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:

-0,3 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,20 %

#### Výnosy z nepronajatých částí

Cena nájemného je stanovena na základě průzkumu trhu. Podklad pro výpočet obvyklé ceny za nájem nemovitosti vznikl porovnáním aktuálních nabídek pronájmu srovnatelných prostor.

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze)

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3- další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Březinova, Jihlava	dobrý, udržovaný stav	admin. - soc. zázemí
1	Heroltická, Jihlava	dobrý, udržovaný stav	regály, admin. – soc. zázemí
2	U Rybníka, Jihlava	dobrý, udržovaný stav	venkovní plochy, rampa
3	Bedřichov, Jihlava	dobrý, udržovaný stav	venkovní plochy, rampa

č	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2/rok	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K-3 další vlastnosti	K-4 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	540	0,95	513,00	1,04	1,00	1,01	1,08	1,13	452
2	372	0,95	353,40	1,03	1,00	0,98	1,08	1,09	324
3	480	0,95	456,00	1,03	1,00	0,98	1,08	1,09	418
<b>Celkem průměr</b>									398
<b>Minimum</b>									324
<b>Maximum</b>									452
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>									66
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>									332
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>									465
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na celkový stav K3 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									

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

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu nájemného předmětné nemovitosti na **400 Kč/m²/rok.**

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m²]	Nájemné [Kč/m²/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - hala	407,00	400,-	13 566,67	162 800,-
1. NP - přístavek	204,00	400,-	6 800,-	81 600,-
Výnosy celkem				244 400,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 244 400,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 722 011,40 Kč
- výměra stavebního pozemku: 751,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 740,31 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 711 734,03 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 35 586,70 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

244 400,00 \* 40 % - 97 760,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 111 053,30 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

244 400,- \* 50% = 122 200,- Kč

Míra kapitalizace 6,20 %

/ 6,20 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 970 967,70 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	7 011 689,89 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	1 970 967,70 Kč
Rozdíl	R	=	5 040 722,19 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

$$CV + 0.10 R = 2\,475\,039,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu} = 2\,475\,039,92 \text{ Kč}$$

### 1.1.2. Komín zděný

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	1. Věže, stožáry, komíny, odplynovače
Objekt	Komíny vysoké a kouřové kanály
Konstrukční charakteristika (druh svislé nosné zděná z cihel, tvárnic nebo bloků konstrukce):	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2301
Množství: $2,26 * 4,22 * 17,00 = 162,13 \text{ m}^3$	

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 670,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2500
Základní cena upravená cena Kč/m <sup>3</sup>	=	4 321,13
<b>Plná cena:</b> $162,13 \text{ m}^3 * 4\,321,13 \text{ Kč/m}^3$	=	700 584,81 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 60 = 58,3 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 58,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	*	0,417
Koeficient pp	=	292 143,87 Kč
Cena stavby CS	*	0,437
	=	127 666,87 Kč
<b>Komín zděný - zjištěná cena</b>	=	127 666,87 Kč

### 1.1.3. Vodovody trubní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	12. Vodovody trubní
Profil potrubí DN v mm	80 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub ocelových
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Množství:	6,00 m

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 344,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>3 544,06</b>
<b>Plná cena:</b> 6,00 m * 3 544,06 Kč/m	=	<b>21 264,36 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

#### Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

*	0,300
=	<b>6 379,31 Kč</b>
*	0,437
=	<b>2 787,76 Kč</b>
=	<b>2 787,76 Kč</b>

#### Vodovody trubní - zjištěná cena

### 1.1.4. Kanalizace trubní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub kameninových
Hloubka uložení:	1,50 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	6,00 m

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 981,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2840
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>5 203,29</b>
<b>Plná cena:</b> 6,00 m * 5 203,29 Kč/m	=	<b>31 219,74 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 80 = 43,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 43,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,562
=	17 545,49 Kč
*	0,437
=	7 667,38 Kč

Kanalizace trubní - zjištěná cena

= 7 667,38 Kč

### 1.1.5. Teplovod trubní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 15. Teplovody trubní, ocelové potrubí (vč. stavební části)

Objekt a způsob vedení Podzemní vedení, příklopový kanál - místní

Konstrukční charakteristika (jmenovitá 2x 100

světlost potrubí DN):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Množství: 60,00 m délky

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena Kč/m

=	7 442,-
*	1,1500
*	2,2930
=	19 624,18

Plná cena: 60,00 m \* 19 624,18 Kč/m

= 1 177 450,80 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	353 235,24 Kč
*	0,437
=	154 363,80 Kč

Teplovod trubní - zjištěná cena

= 154 363,80 Kč



### 1.1.6. Plynovody trubní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké  
Profil potrubí DN v mm 50 mm  
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221  
Množství: 6,00 m délky

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 215,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>3 170,36</b>
<b>Plná cena:</b> 6,00 m * 3 170,36 Kč/m	=	<b>19 022,16 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

	*	0,300
Nákladová cena stavby $CS_N$	=	<b>5 706,65 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,437
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 493,81 Kč</b>

<b>Plynovody trubní - zjištěná cena</b>	=	<b>2 493,81 Kč</b>
---	---	--------------------

### 1.2. Příslušenství

#### 1.2.1. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224  
Délka: 6,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1990
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>543,70</b>
<b>Plná cena:</b> 6,00 m * 543,70 Kč/m	=	<b>3 262,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	<b>978,66 Kč</b>
*	0,437
=	<b>427,67 Kč</b>

Prípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena

= **427,67 Kč**

### 1.2.2. Schodiště betonové

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Délka:

$$6 \cdot 1,27 = 7,62 \text{ m}$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 225,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,2690

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **587,10**

Plná cena: 7,62 m \* 587,10 Kč/m

= **4 473,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	<b>1 342,11 Kč</b>
*	0,437
=	<b>586,50 Kč</b>

Schodiště betonové - zjištěná cena

= **586,50 Kč**

### 1.2.3. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka: 4,15 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	3 250,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>8 480,39</b>
<b>Plná cena:</b> 4,15 m * 8 480,39 Kč/m	=	<b>35 193,62 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 40 = 87,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$  \* 0,150

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **5 279,04 Kč**

Koeficient pp \* 0,437

**Cena stavby CS** = **2 306,94 Kč**

**Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi - zjištěná cena** = **2 306,94 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemek

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,446$**

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,446 = 0,437$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	2 200,-	0,437		961,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5468/113	751,00	961,40	722 011,40
Stavební pozemek - celkem			751,00	m <sup>2</sup>	<b>722 011,40</b>

**Pozemek - zjištěná cena = 722 011,40 Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

Stavba č. p. 3660 v ulici Březinova, obec Jihlava  
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 – účel užití	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Březinova, Jihlava	užitná plocha 611 m <sup>2</sup> , 1 NP, nepodsklepeno	dobrý, udržovaný	výroba, sklad	admin. – soc. zázemí
1	Štoky, okres Havlíčkův Brod	užitná plocha 300 m <sup>2</sup> , 1 NP, nepodsklepeno	velmi dobrý, udržovaný	pohostinství, sklad	parkování u objektu, sociální zázemí, rampa
2	Březinovy sady, Jihlava	užitná plocha 4.500 m <sup>2</sup> , 3 NP, nepodsklepeno	dobrý, udržovaný	výroba, sklad	rozsáhlé admin. – soc. zázemí, manipulační plochy, parkování
3	Mlýnská, Batelov	užitná plocha 850 m <sup>2</sup> , 2 NP, nepodsklepeno	velmi dobrý, udržovaný	výroba, bydlení	byt, admin. – soc. zázemí, parkování

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - účel užití	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8 333	0,9	7499,7	0,96	0,98	1,08	1,06	1,01	1,06	1,15307	6 504
2	7 333	0,9	6599,7	1,00	1,06	1,00	1,00	1,06	1,04	1,16854	5 648
3	6 176	0,9	5558,4	0,94	1,01	1,08	1,02	1,01	0,98	1,03519	5 369

<b>Celkem průměr</b>	5 840
<b>Minimum</b>	5 369
<b>Maximum</b>	6 504
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>	591
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>	5 249
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>	6 432
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na účel užití K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy na

**5.840,-Kč**

\* 611 m<sup>2</sup>

**3 568 240,-- Kč**

Stavba č. p. 3660 v ulici Březinova, obec Jihlava

**3 568 240,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Stavba č. p. 3660	2 475 039,90 Kč
1.1.2. Komín zděný	127 666,90 Kč
1.1.3. Vodovody trubní	2 787,80 Kč
1.1.4. Kanalizace trubní	7 667,40 Kč
1.1.5. Teplovod trubní	154 363,80 Kč
1.1.6. Plynovody trubní	2 493,80 Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Přípojky elektro kabel Al 50 mm <sup>2</sup> zemní kabel	427,70 Kč
1.2.2. Schodiště betonové	586,50 Kč
1.2.3. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi	2 306,90 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** **2 773 340,70 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemek	722 011,40 Kč
--------------	---------------

**2. Ocenění pozemků celkem** **722 011,40 Kč**

---

**Celkem** **3 495 352,10 Kč**

### **II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody**

**Stavba č. p. 3660 v ulici Březinova, obec Jihlava** **3 568 240,- Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

**3.500.000,-Kč**

Slovy: Třimilionpětsettisíc korun

V Praze, dne 18. 5. 2015

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav  
Mánesova 53, 120 00 Praha 2  
IČ: 284 62 572  
Mgr. Tomáš Doležal

## **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 1847-381/2015 znaleckého deníku.

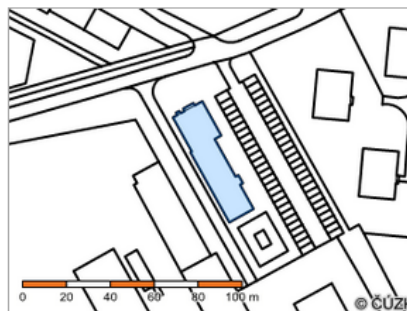
## E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti k pronájmu
- IV. Srovnávané nemovitosti k prodeji

### I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5468/113</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava [586846]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava [659673]</a>
Číslo LV:	<a href="#">15352</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	751
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Jihlava [4123171]</a> ; č.p. 3660; stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">5468/113</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 3660</a>
Ulice:	<a href="#">Březinova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Březinova 3660/20a</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ELSA, spol. s r.o., Jana Masaryka 1598/26, 58601 Jihlava	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - ELSA, spol. s r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - ELSA, spol. s r.o.
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



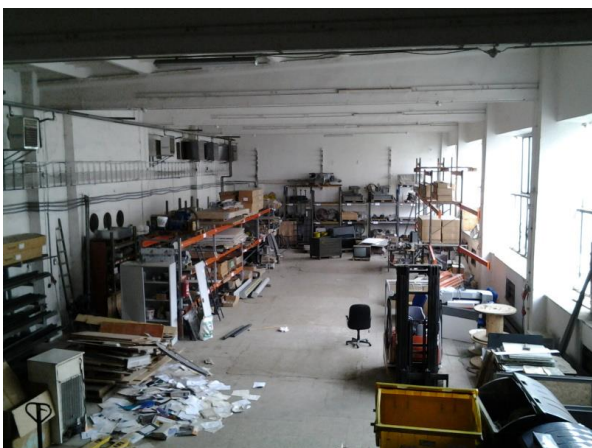
## II. Fotodokumentace



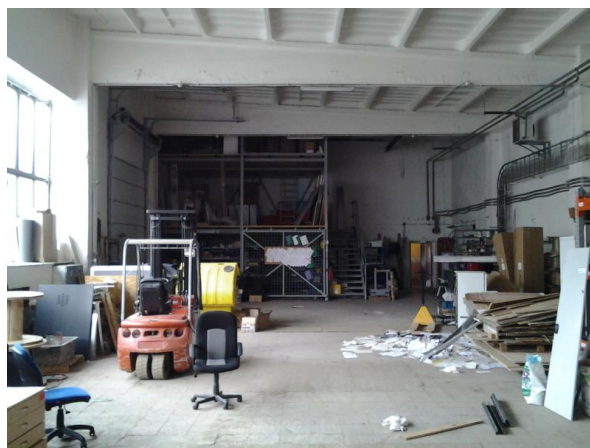
Obrázek 1 Pohled na objekt I



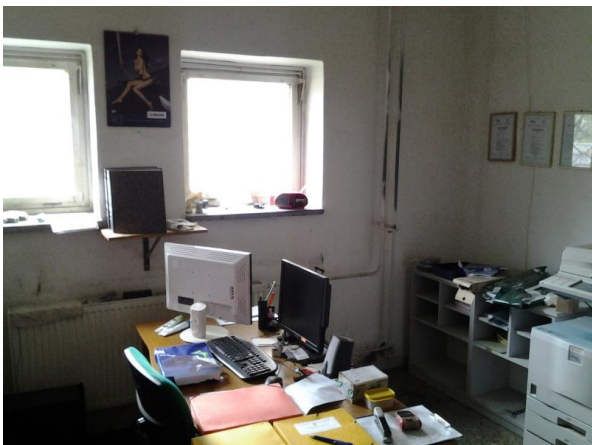
Obrázek 2 Pohled na objekt II



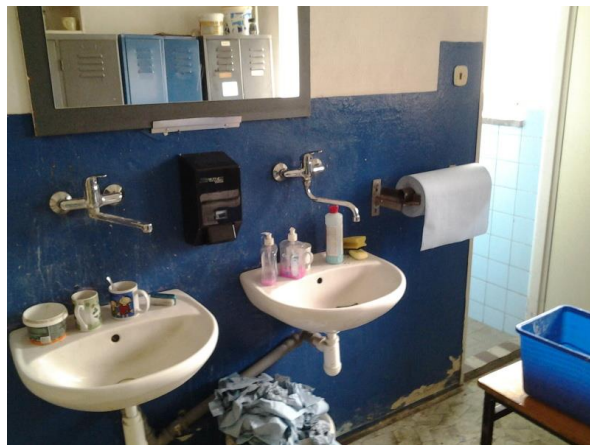
Obrázek 3 Hala I



Obrázek 4 Hala II



Obrázek 5 Kancelář



Obrázek 6 Sociální zařízení

### III. Srovnávané nemovitosti k pronájmu



## Pronájem skladového prostoru 2 090 m<sup>2</sup>

Heroltická, Jihlava

94 050 Kč za měsíc (45 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Jako zástupce majitele nabízíme k pronájmu skladovací prostory o výměře 2089m<sup>2</sup>. K dispozici je rampa s vyrovnávacím můstkem. Výška prostor v nejnižším bodu 7,6 m (sedlová střecha). Sklad je vybaven regály - lze je bez poplatku využít nebo můžou být demontovány. Nad částí haly je mezipatro s vybudovanými kancelářemi. Neplatíte provizi RK! V dané lokalitě nabízíme více možností pronájmu.

Celková cena: 94 050 Kč za měsíc

Cena za m<sup>2</sup>: 45 Kč

Poznámka k ceně: služby 10 Kč/m<sup>2</sup>,  
neplatíte provizi RK!

ID zakázky: KP-000616

Aktualizace: 11.05.2015

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Přizemní

Podlaží: 1. podlaží

Užitná plocha: 2090 m<sup>2</sup>

Parkování: 1



## Pronájem skladového prostoru 850 m<sup>2</sup>

U Rybníka, Jihlava

26 000 Kč za měsíc (31 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Pronájem skladových prostor v Jihlavě v průmyslové zóně Bedřichov u Jihlavy, 650 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup> venkovní plochy. Stěny a strop zatepleny, 15 cm izolace, elektřina 220/380 V. Výborná dostupnost z Jihlavy přímo u nájezdu na dálnici. Rozměry skladu 30 x 22 x 6 m. Po celé délce objektu je rampa a do skladu dvojce vrata. Celý prostor je střežen bezpečnostní agenturou.

Celková cena:	26 000 Kč za měsíc, + provize RK
Cena za m <sup>2</sup> :	31 Kč
ID zakázky:	455028
Aktualizace:	05.05.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1
Plocha zastavěná:	850 m <sup>2</sup>

Užitná plocha:	850 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	850 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Vybavení:	✗
Výtah:	✗





## Pronájem skladového prostoru 500 m<sup>2</sup>

Jihlava

20 200 Kč za měsíc (40 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Pronájem skladu 350 m<sup>2</sup> a 150 m<sup>2</sup> volné plochy, Jihlava, Bedřichov u Jihlavy. Rozměry 20 x 17 x 3 m. Prostor je kolaudován jako sklad PHM a olejů, je izolovaný proti odtoku nebezpečných látek. Je temperovaný, součástí je sociální zařízení a výškově nastavitelná rampa. V těsné blízkosti nájezd na dálnici. Celý prostor je střežen bezpečnostní agenturou.

Celková cena:	20 200 Kč za měsíc, + provize RK
Cena za m <sup>2</sup> :	40 Kč
ID zakázky:	455030
Aktualizace:	05.05.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1

Plocha zastavěná:	350 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	500 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	320 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

#### IV. Srovnávané nemovitosti k prodeji



### Prodej skladového prostoru 300 m<sup>2</sup>

Štoky, okres Havlíčkův Brod

2 500 000 Kč (8 333 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej domu ve Štokách na náměstí v centru obce. Budovu lze využít např. jako skladovací prostory, výroby, autodílny, nákupní středisko, provozní areál apod. Půda je vhodná k vestavbě. U domu jsou k dispozici parkovací místa. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Nemovitost má k dispozici i rampu na nakládání zboží. Vynikající dostupnost na D1.

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	8 333 Kč
ID zakázky:	2845
Aktualizace:	16.03.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží
Plocha zastavěná:	500 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	300 m <sup>2</sup>
Parkování:	6

Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Satelit
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Bezbariérový:	✗
Vybavení:	✗



## Prodej výrobní haly, prostoru 4 500 m<sup>2</sup>

Březinovy sady, Jihlava

### 33 000 000 Kč (7 333 Kč za m<sup>2</sup>)

Výrobní areál pocházející z počátku 20. století, který byl postupně rozšiřován a modernizován do dnešní podoby. Celý areál je v současné době stále využíván k textilní výrobě. Objekt se skládá z hlavní 3. patrové budovy, na niž navazuje přízemní kancelářský soubor budov, plynová kotelna, samostatný komin, budova jídelny, budova vrátnice se služebním bytem a nebytovými prostory a zděná trafostanice. Celý areál je udržován v dobrém stavu, je oplocen a obsahuje veškeré potřebné inženýrské sítě včetně vlastní studny. Areál se nachází v klidné lokalitě obklopený zelení s výhledem na historické centrum města, které je v docházkové vzdálenosti. V těsném sousedství celého areálu se nachází ZOO Jihlava. Továrna je dimenzována na kapacitu 400 zaměstnanců. Před továrnou se nachází vlastní parkoviště, které je v letních obdobích pronajímáno zoologické zahradě (v těsné blízkosti hlavního vchodu). Objekt má velmi dobrou statiku, je možné v budoucnu obvodové zdivo vystavět o další 2 patra. V současné době je celý areál zařazen v územním plánu jako VP - průmysl a sklady, přičemž nový územní plán již počítá se změnou na OV - plochy občanského vybavení a komerční zařízení (soc. a zdravotní služby, sportovní a kulturní zařízení včetně ubytovacích kapacit a dalších účelových zařízení). Celý areál díky své poloze má velký investiční potenciál zejména s ohledem na těsné sousedství s areálem ZOO Jihlava, kterou navštíví více jak 270 tisíc návštěvníků každý rok. Jihlava jako krajské město je se svými 50.000 obyvateli největším městem na Vysočině. Leží v těsné blízkosti dálnice D1 mezi Prahou a Brnem. Další podrobnější informace týkající se celého výrobního areálu Vám kdykoliv na požádání poskytneme.

Celková cena:	33 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	7 333 Kč
ID zakázky:	0309
Aktualizace:	08.04.2015
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Užitná plocha:	4500 m <sup>2</sup>
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Vybavení:	✗





## Prodej výrobní haly, prostoru 850 m<sup>2</sup>

Mlýnská, Batelov

5 250 000 Kč (6 176 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně nabízíme k prodeji komerční prostory s rozsáhlou bytovou jednotkou (cca 100 m<sup>2</sup>) v malebné obci Batelov. Tyto udržované prostory sloužily v nedávné minulosti jako výrobní hala s veškerým vybavením a zázemím (kanceláře, šatny, sociální zařízení atd.) prosperující rodinné firmě. Celý objekt je možné ihned využít ke skladování nebo pro výrobu bez dalších investic. Součástí nemovitosti je i pozemek před objektem, který slouží jako parkoviště. V případě, že hledáte zajímavé prostory pro Vaše podnikání, tak nás kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle a rádi Vám Vaše otázky zodpovíme.

Celková cena:	5 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	6 176 Kč
ID zakázky:	3530
Aktualizace:	04.05.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží
Plocha zastavěná:	624 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	850 m <sup>2</sup>
Garáž:	✓
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná