

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 8081-545/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** Ing. David Jánošík - insolvenční správce  
Gočárova 1105/36  
500 02 Hradec Králové  
IČO: 72074477

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 40 INS  
17963 / 2018.

**Adresa předmětu ocenění:** Hrotovická 1202/27, 674 01 Třebíč

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 8. 3. 2019

**Zpracováno ke dni:** 8. 3. 2019

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15. 3. 2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 2691/40; součástí pozemku je stavba bez čp/če, jiná st., st. 2691/41; součástí pozemku je stavba bez čp/če, jiná st., st. 4174; součástí pozemku je stavba č.p. 1202, jiná st., st. 4175; součástí pozemku je stavba bez čp/če, prům.obj, 2500, 2502, 2509, 2569, 2570, 2627, 2628, vše v katastrálním území Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Areál PSJ v ulici Hrotovická, Třebíč  
Adresa předmětu ocenění: Hrotovická 1202/27  
674 01 Třebíč  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Třebíč  
Obec: Třebíč  
Katastrální území: Třebíč  
Počet obyvatel: 36 050  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 051,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8. 3. 2019 za přítomnosti zástupce společnosti PSJ, a.s. paní Vladimíry Majerčákové.

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

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 8. 3. 2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 8. 3. 2019
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Třebíč
- výkresová a stavební dokumentace
- přehled uzavřených nájemních smluv poskytnutý paní Vladimírou Majerčákovou
- přehled obsazenosti pronajmutelných prostor poskytnutý paní Vladimírou Majerčákovou
- přehled podlahových ploch jednotlivých podlaží poskytnutý paní Vladimírou Majerčákovou
- místní šetření ze dne 8. 3. 2019
- informace a údaje sdělené paní Vladimírou Majerčákovou při místním šetření
- pořízená fotodokumentace
- inzerce na realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabídek
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům

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

Vlastník nemovitostí:	Podíl:
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	1/1

#### **Nemovité věci:**

Pozemky parc. č. st. 2691/40; součástí pozemku je stavba bez čp/če, jiná st., st. 2691/41; součástí pozemku je stavba bez čp/če, jiná st., st. 4174; součástí pozemku je stavba č.p. 1202, jiná st., st. 4175; součástí pozemku je stavba bez čp/če, prům.obj, 2500, 2502, 2509, 2569, 2570, 2627, 2628, vše v katastrálním území Třebíč, obec Třebíč, okres Třebíč.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Výkresová dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Případné přístavby, které nebyly součástí dokumentace byly zaměřeny na místě samém. Konstrukční řešení byla částečně modernizována.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází v jihovýchodní průmyslové části obce Třebíč, v místní části Horka-Domky, při ulici Hrotovická, skrze níž prochází silnice II/351. Předmětné nemovité věci jsou součástí rozlehlějšího areálu, který je využíván výhradně ke komerčním aktivitám. V okolí se nachází převážně průmyslová zástavba. Přístup je řešen přímo z krajské komunikace II/351, případně obecní komunikace, možný vjezd v severní a jižní části. Parkovací možnosti jsou dobré, na vlastních pozemcích v areálu. Z pohledu komerční využitelnosti je poloha areálu výhodná a soubor nemovitostí je komerčně využitelný a využíváný. Inženýrské sítě jsou kompletně v dosahu a jsou zavedeny.

V uliční části se nachází třípodlažní administrativní budova, na niž v její jihozápadní části navazuje stavba jídelny – stavby jsou spojeny krčkem. Tyto stavby pocházejí z roku 1974. Při severním vjezdu se nachází stavba bývalé vrátnice. Tato stavba pochází z roku 1952. Západně se pak nacházejí dva průmyslové objekty, sloužící převážně k výrobě a skladování. Tyto stavby pocházejí z roku 1957. Dále se na pozemcích nachází drobné vedlejší stavby a přístřešky, které doplňují užívání areálu, bez významného dopadu na obvyklou cenu. Stavby jsou převážně v původním stavu, byly provedeny pouze dílčí úpravy a rekonstrukce. Předpokládá se provedení stavebních úprav a celková modernizace. Popis jednotlivých staveb a konstrukční řešení je popsáno níže.

Pozemky parc. č. St. 2691/40, St. 2691/41, St. 4174, St. 4175 jsou zcela zastavěny výše popsanými stavbami. Stavba vrátnice se nachází v severním cípu pozemku parc. č. 2628 a není zapsána v katastru nemovitostí. Pozemky parc. č. 2569, 2570, 2627, 2628 tvoří se stavebními pozemky funkční celek a slouží pro manipulaci. Pozemky parc. č. 2500, 2502, 2509 tvoří se stavebními pozemky funkční celek a slouží jako komunikace pro pohyb v areálu. Celková výměra pozemků činí 9.174 m<sup>2</sup>. Na pozemcích se nacházejí venkovní úpravy zahrnující zpevněné plochy, oplocení, brány a branky, přípojky IS, dále drobné stavby a přístřešky. Venkovní úpravy jsou běžného rozsahu a provedení, jak je tomu u podobných areálů obvyklé.

Dle územního plánu obce se pozemek nachází v plochách Kv – komerční aktivity – všeobecná komerce.

### **Věcná břemena**

Ve prospěch pozemků Parcela: St. 4170, Parcela: 2501 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy skrze předmětné pozemky Parcela: 2500, Parcela: 2502. Věcné břemeno zajišťuje přístup do zadních částí areálu po příjezdové cestě.

Ve prospěch pozemků Parcela: St. 2691/21, Parcela: St. 4177/2, Parcela: 2510, Parcela: 2511, Parcela: 2512, Parcela: 2513 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy skrze předmětné pozemky Parcela: 2502, Parcela: 2509, Parcela: 2569. Věcné břemeno zajišťuje přístup do zadních částí areálu po příjezdové cestě.

Ve prospěch pozemků Parcela: St. 4172, Parcela: St. 4177/1, Parcela: St. 4180 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy skrze předmětné pozemek Parcela: 2502. Věcné břemeno zajišťuje přístup do zadních částí areálu po příjezdové cestě.

Ve prospěch pozemků Parcela: St. 4168, Parcela: St. 4169, Parcela: St. 4171, Parcela: St. 4173, Parcela: St. 4184, Parcela: 2498, Parcela: 2499, Parcela: 2519, Parcela: 2625, Parcela: 2626 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy skrze předmětné pozemek Parcela: 2509. Věcné břemeno zajišťuje přístup do zadních částí areálu po příjezdové cestě.

Věcná břemena nemají vliv na cenu obvyklou, a proto nejsou dále uvažována.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 8. 3. 2019 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, metodu tržního srovnání a výnosovou metodu. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

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

1. Administrativní budova
2. Jídelna
3. Vrátnice
4. Výroba
5. Ocenění venkovních úprav
6. Pozemky

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

Areál PSJ v ulici Hrotovická, Třebíč

### **III. Ocenění výnosovou metodou**

Areál PSJ v ulici Hrotovická, Třebíč

## **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. 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.

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	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,207}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,941$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,741$

### 1. Administrativní budova

#### Ocenění nákladovým způsobem

##### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **1. Administrativní budova**

Jedná se o třípodlažní nepodsklepený objekt č.p. 1202, který se nachází na pozemku parc. č. st. 4174. Objekt je užíván od roku 1974. Objekt je téměř v původním stavu, probíhaly pouze nutné opravy menšího rozsahu, na jednom podlaží modernizováno sociální zařízení. Celkový stavebně-technický stav je na dobré úrovni, údržba objektu je zanedbaná, předpoklad provedení stavebních úprav (viditelné praskliny ve zdivu, poškozená střecha, zastaralé vybavení).

Dispozičně je stavba řešena následovně: V každém podlaží se nachází páteřní chodba z níž je přístup do jednotlivých kanceláří a společného sociálního zařízení. V 1. NP jsou pak mimo jiné i technické prostory.

Konstrukční řešení je popsáno níže.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

F. budovy administrativní

montovaná z dílců betonových plošných

122

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	15,40*54,60	=	840,84
2. NP	15,40*54,60	=	840,84
3. NP	15,40*54,60	=	840,84

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	840,84 m <sup>2</sup>	3,50 m	2 942,94
2. NP	840,84 m <sup>2</sup>	3,50 m	2 942,94
3. NP	840,84 m <sup>2</sup>	3,35 m	2 816,81
Součet	<b>2 522,52 m<sup>2</sup></b>		<b>8 702,69</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

8 702,69 / 2 522,52

= 3,45 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

2 522,52 / 3

= 840,84 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(15,40*54,60)*(3,50)	=	2 942,94 m <sup>3</sup>
2. NP	(15,40*54,60)*(3,50)	=	2 942,94 m <sup>3</sup>
3. NP	(15,40*54,60)*(3,35)	=	2 816,81 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 942,94 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	2 942,94 m <sup>3</sup>
3. NP	NP	2 816,81 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>8 702,69 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	železobetonové panely	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100

5. Krytiny střech	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	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné plné nebo prosklené dveře, kovové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná montovaná s dovjitým zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, koberce	S	100
15. Vytápění	plynová kotelna ve stavbě	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	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, pisoáry, 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	S	2,90	100	1,00	2,90
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					92,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9270</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):	*	1,0370
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9278
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 190,69</b>
<b>Plná cena:</b> 8 702,69 m <sup>3</sup> * 5 190,69 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>45 172 965,96 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 45 roků	
Opotřebení: 60,000 %	- 27 103 779,58 Kč

**Administrativní budova - zjištěná cena** = **18 069 186,38 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Administrativní budova	= 18 069 186,38 Kč
------------------------	--------------------

**Nákladové ceny - celkem** = **18 069 186,38 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

#### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - místnost 1	16,60	600,-	830,-	9 960,-
1. NP - místnost 4	13,00	600,-	650,-	7 800,-
1. NP - místnost 6	14,00	300,-	350,-	4 200,-
1. NP - místnost 9	36,50	800,-	2 433,33	29 200,-
1. NP - místnost 9a	2,80	150,-	35,-	420,-
1. NP - místnost 12	35,00	600,-	1 750,-	21 000,-
1. NP - místnost 13	16,00	600,-	800,-	9 600,-
1. NP - místnost 15	36,00	600,-	1 800,-	21 600,-

2. NP - místnost 16	37,50	720,-	2 250,-	27 000,-
2. NP - místnost 17	17,30	720,-	1 038,-	12 456,-
2. NP - místnost 19	17,80	800,-	1 186,67	14 240,-
2. NP - místnost 20	15,20	800,-	1 013,33	12 160,-
2. NP - místnost 39	37,50	720,-	2 250,-	27 000,-
2. NP - místnost 23	17,00	720,-	1 020,-	12 240,-
2. NP - místnost 24	17,20	800,-	1 146,67	13 760,-
2. NP - místnost 28	16,90	800,-	1 126,67	13 520,-
2. NP - místnost 30	37,80	600,-	1 890,-	22 680,-
2. NP - místnost 30a	3,30	150,-	41,25	495,-
2. NP - místnost 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37	164,00	720,-	9 840,-	118 080,-
3. NP - místnost 44	15,50	720,-	930,-	11 160,-
3. NP - místnost 47, 48, 49, 50, 59, 60	161,50	600,-	8 075,-	96 900,-
3. NP - místnost 53	16,80	500,-	700,-	8 400,-
3. NP - místnost 57	17,80	800,-	1 186,67	14 240,-
3. NP - místnost 62	16,00	350,-	466,67	5 600,-
Výnosy celkem				513 711,-

#### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - byty	200,00	600,-	10 000,-	120 000,-
1. NP - místnost 7	18,10	600,-	905,-	10 860,-
1. NP - místnost 10	42,80	600,-	2 140,-	25 680,-
1. NP - místnost 14	18,00	600,-	900,-	10 800,-
2. NP - místnost 18	17,30	720,-	1 038,-	12 456,-
2. NP - místnost 19a	18,40	720,-	1 104,-	13 248,-
2. NP - místnost 38	14,00	720,-	840,-	10 080,-
2. NP - místnost 40	37,50	720,-	2 250,-	27 000,-
2. NP - místnost 25, 26	36,00	720,-	2 160,-	25 920,-
2. NP - místnost 33	16,00	720,-	960,-	11 520,-
2. NP - místnost 29	37,80	720,-	2 268,-	27 216,-
3. NP - místnost 41	37,50	600,-	1 875,-	22 500,-
3. NP - místnost 42	36,50	600,-	1 825,-	21 900,-
3. NP - místnost 43	36,50	600,-	1 825,-	21 900,-
3. NP - místnost 51	17,80	600,-	890,-	10 680,-
3. NP - místnost 52	17,20	600,-	860,-	10 320,-
3. NP - místnost 54	18,00	600,-	900,-	10 800,-
3. NP - místnost 55	17,80	600,-	890,-	10 680,-
3. NP - místnost 56	17,80	600,-	890,-	10 680,-
3. NP - místnost 58	16,00	600,-	800,-	9 600,-
3. NP - místnost 61	36,60	600,-	1 830,-	21 960,-
3. NP - místnost 63	36,50	600,-	1 825,-	21 900,-
3. NP - místnost 64	37,50	600,-	1 875,-	22 500,-
Výnosy celkem				490 200,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 003 911,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 7 144 619,46 Kč
- výměra stavebního pozemku: 9 174,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 840,84 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 654 837,78 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 32 741,89 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 003 911,00 \* 40 % - 401 564,40 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 569 604,71 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 137 210,10 Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 18 069 186,38 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 137 210,10 Kč

Rozdíl R = 9 931 976,28 Kč

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

CV + 0.20 R = 10 123 605,36 Kč

**Administrativní budova - zjištěná cena = 10 123 605,36 Kč**

## 2. Jídelna

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### **1. Jídelna**

Jedná se o přízemní celkově podsklepený objekt, který se nachází na pozemku parc. č. st. 4175. Objekt je užíván od roku 1974. Objekt je téměř v původním stavu, probíhaly opravy spíše menšího rozsahu, prostor jídelny modernizován. Celkový stavebně-technický stav je na dobré úrovni, údržba objektu je mírně zanedbaná, předpoklad provedení stavebních úprav (suterén neudržovaný).

Dispozičně je stavba řešena následovně: V přízemí se nachází propojovací krček do administrativní budovy, sociální zařízení a prostory jídelny a kuchyně. V suterénu jsou technické a skladovací prostory.

Konstrukční řešení je popsáno níže.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. PP	13,00*24,60	=	319,80
1. NP	13,00*24,60	=	319,80
	10,75*(5,55+2,47)/2	=	43,11

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. PP	319,80	3,50	3,50	1 119,30
1. NP	319,80	4,05	4,05	1 295,19
	43,11	3,50	4,05	174,60
Součet	<b>682,71</b>			<b>2 589,09</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,589,09 / 682,71 = 3,79$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $682,71 / 2 = 341,36$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. PP	(13,00*24,60)*(3,50)	=	1 119,30 m <sup>3</sup>
1. NP	(13,00*24,60)*(4,05)	=	1 295,19 m <sup>3</sup>
	(10,75*(5,55+2,47)/2)*(3,50)	=	150,88 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	1 119,30 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	1 295,19 m <sup>3</sup>
	NP	150,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>2 565,37 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	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře, plastové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná montovaná s dovjitým zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, cementový potěr	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné vybavení	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla	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	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
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	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00

25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9430</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9393
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8541
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9430
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 357,87</b>
<b>Plná cena:</b> 2 565,37 m <sup>3</sup> * 4 357,87 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 179 548,96 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 45 roků		
Opotřebení: 60,000 %	-	6 707 729,38 Kč

**Jídelna - zjištěná cena** = **4 471 819,58 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

Jídelna = 4 471 819,58 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **4 471 819,58 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování  
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

#### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
jídelna	321,00	600,-	16 050,-	192 600,-
Výnosy celkem				192 600,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 192 600,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 7 144 619,46 Kč
- výměra stavebního pozemku: 9 174,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 362,91 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 282 630,68 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 14 131,53 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

192 600,00 * 40 %	-	77 040,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	101 428,47 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem** = **1 352 379,60 Kč**

### **Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 471 819,58 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 352 379,60 Kč

Rozdíl R = 3 119 439,98 Kč

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

CV + 0.20 R = 1 976 267,60 Kč

**Jídelna - zjištěná cena** = **1 976 267,60 Kč**

### **3. Vrátnice**

#### **Ocenění nákladovým způsobem**

Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### **1. Vrátnice**

Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt, který se nachází v severním cípu pozemku parc. č. 2628. Objekt je užíván od roku 1952. Objekt je téměř v původním stavu, probíhaly jen nutné opravy spíše menšího rozsahu. Celkový stavebně-technický stav je na dobré úrovni, údržba objektu je zanedbaná, předpoklad provedení stavebních úprav.

Dispozičně je stavba řešena následovně: Středem objektu je vedena chodba, ze které je vstup do dvou místností a do sociálního zařízení.

Konstrukční řešení je popsáno níže.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	12,00*5,40	=	64,80

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	64,80 m <sup>2</sup>	3,50 m	226,80
Součet	<b>64,80 m<sup>2</sup></b>		<b>226,80</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	226,80 / 64,80	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	64,80 / 1	= 64,80 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(12,00*5,40)*(3,50)	=	226,80 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	226,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>226,80 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	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	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	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné, kovové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s dvojitým zasklením	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, PVC	S	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	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	C	1,80	100	0,00	0,00
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	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47
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	C	1,70	100	0,00	0,00
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					82,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8230</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):	*	1,0219
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8230
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 552,06</b>

**Plná cena:** 226,80 m<sup>3</sup> \* 4 552,06 Kč/m<sup>3</sup> = **1 032 407,21 Kč**

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 67 roků	
Opotřebení: 80,000 %	- 825 925,77 Kč

**Vrátnice - zjištěná cena** = **206 481,44 Kč**

**Rekapitulace nákladových cen:**

Vrátnice	=	206 481,44 Kč
----------	---	---------------

**Nákladové ceny - celkem**

=	206 481,44 Kč
---	---------------

**Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
vrátnice	33,80	600,-	1 690,-	20 280,-
Výnosy celkem				20 280,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	20 280,- Kč
---	---	-------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	7 144 619,46 Kč
- výměra stavebního pozemku:	9 174,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	64,80 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	50 465,59 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	2 523,28 Kč
---	---	-------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

20 280,00 \* 40 %

-	8 112,- Kč
---	------------

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

=	9 644,72 Kč
---	-------------

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

20 280,- \* 50%

=	10 140,- Kč
---	-------------

Míra kapitalizace 6,50 %

/	6,50 %
---	--------

**Cena stanovená výnosovým způsobem**

=	156 000,- Kč
---	--------------

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
----------	---

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	206 481,44 Kč
-----------------------------	------	---------------

Ocenění výnosovým způsobem	CV =	156 000,00 Kč
----------------------------	------	---------------

Rozdíl	R =	50 481,44 Kč
--------	-----	--------------

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

CV + 0.20 R	=	166 096,29 Kč
-------------	---	---------------

**Vrátnice - zjištěná cena**

=	166 096,29 Kč
---	---------------

#### 4. Výroba

##### Ocenění nákladovým způsobem

##### Ocenění staveb nákladovým způsobem

###### **1. Výroba I**

Jedná se o přízemní částečně podsklepený objekt, který se nachází na pozemku parc. č. st. 2691/40. Objekt je užívaný od roku 1957. Objekt je téměř v původním stavu, probíhaly opravy spíše menšího rozsahu a byly provedeny přístavby. Celkový stavebně-technický stav je na zhoršené úrovni, údržba objektu je zanedbaná, předpoklad provedení stavebních úprav.

Dispozičně je stavba řešena následovně: V přízemí se nacházejí výrobní a skladovací prostory se sociálním zázemím se samostatným vstupem.

Konstrukční řešení je popsáno níže.

###### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

###### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	6,60*8,70	=	57,42
1. NP	6,60*8,70	=	57,42
	20,10*8,70	=	174,87
	38,00*8,70	=	330,60
	9,30*11,00	=	102,30
	8,40*11,00	=	92,40
	5,40*11,00	=	59,40

###### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. NP	57,42	2,30	2,30	132,07
1. NP	57,42	4,70	4,20	241,16
	174,87	4,15	4,20	734,45
	330,60	4,20	4,20	1 388,52
	102,30	3,50	4,20	429,66
	92,40	4,10	4,20	388,08
	59,40	4,30	4,20	249,48
Součet	<b>874,41</b>			<b>3 563,43</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

3 563,43 / 874,41

= 4,08 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

874,41 / 2

= 437,21 m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$(6,60 \times 8,70) \times (2,30)$	=	132,07 m <sup>3</sup>
1. NP	$(6,60 \times 8,70) \times (4,70)$	=	269,87 m <sup>3</sup>
	$(20,10 \times 8,70) \times (4,15)$	=	725,71 m <sup>3</sup>
	$(38,00 \times 8,70) \times (4,20)$	=	1 388,52 m <sup>3</sup>
	$(3,50 \times 11,00) \times (3,50)$	=	134,75 m <sup>3</sup>
	$(4,10 \times 11,00) \times (4,10)$	=	184,91 m <sup>3</sup>
	$(5,40 \times 11,00) \times (4,30)$	=	255,42 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(6,60 \times 8,70 + 20,10 \times 8,70) \times (2,80/2)$	=	325,21 m <sup>3</sup>
	$(38,00 \times 8,70) \times (2,25/2)$	=	371,93 m <sup>3</sup>
	$(3,50 \times 11,00 + 4,10 \times 11,00) \times (0,40/2)$	=	16,72 m <sup>3</sup>
	$(5,40 \times 11,00) \times (0,40/2)$	=	11,88 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	PP	132,07 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	269,87 m <sup>3</sup>
	NP	725,71 m <sup>3</sup>
	NP	1 388,52 m <sup>3</sup>
	NP	134,75 m <sup>3</sup>
	NP	184,91 m <sup>3</sup>
	NP	255,42 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	325,21 m <sup>3</sup>
	Z	371,93 m <sup>3</sup>
	Z	16,72 m <sup>3</sup>
	Z	11,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 816,99 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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina, plechová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře, plastové, kovové	S	100

12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová, dřevěná s dvojitým zasklením, jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, cementový potěr	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třířízová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	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	ostatní	S	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	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
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	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9900</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9351
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8147
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 483,16</b>
<b>Plná cena:</b> 3 816,99 m <sup>3</sup> * 4 483,16 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>17 112 176,89 Kč</b>

## Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 62 roků	
Opotřebení: 75,000 %	- 12 834 132,67 Kč

**Výroba I - zjištěná cena** = **4 278 044,22 Kč**

## 2. Výroba II

Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt, který se nachází na pozemku parc. č. st. 2691/41. Objekt je užívaný od roku 1957. Objekt je běžně udržován, probíhaly dílčí opravy a modernizace (interiér) a byla provedena přístavba. Celkový stavebně-technický stav je na dobré úrovni, údržba objektu je běžná, předpoklad provedení stavebních úprav.

Dispozičně je stavba řešena následovně: V přízemí se nacházejí výrobní a skladovací prostory se sociálním zázemím se samostatným vstupem.

Konstrukční řešení je popsáno níže.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	23,85*8,70	=	207,50
	29,15*9,75	=	284,21
	20,50*5,00	=	102,50

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. NP	207,50	3,45	3,35	695,13
	284,21	3,35	3,35	952,10
	102,50	2,90	3,35	343,38
Součet	<b>594,21</b>			<b>1 990,60</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\,990,60 / 594,21 = 3,35 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $594,21 / 1 = 594,21 \text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$(23,85 \cdot 8,70) \cdot (3,45)$	=	$715,86 \text{ m}^3$
	$(29,15 \cdot 9,75) \cdot (3,35)$	=	$952,11 \text{ m}^3$
	$(20,50 \cdot 5,00) \cdot (2,90)$	=	$297,25 \text{ m}^3$
zastřešení	$(23,85 \cdot 8,70 + 29,15 \cdot 9,75) \cdot (2,80/2)$	=	$688,39 \text{ m}^3$
	$(20,50 \cdot 5,00) \cdot (0,80/2)$	=	$41,00 \text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	$715,86 \text{ m}^3$
	NP	$952,11 \text{ m}^3$
	NP	$297,25 \text{ m}^3$
zastřešení	Z	$688,39 \text{ m}^3$
	Z	$41,00 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		<b><math>2\,694,61 \text{ m}^3</math></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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina, plechová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře, plastové, kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	plastová, dřevěná s dvojitým zasklením, jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba, cementový potěr	S	100
15. Vytápění	plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	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	ostatní	S	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	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
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	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9900</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9311
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9269
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 078,76</b>
<b>Plná cena:</b> 2 694,61 m <sup>3</sup> * 5 078,76 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>13 685 277,48 Kč</b>



**Určení opotřebení odborným odhadem**

Stáří objektu: 62 roků

Opotřebení: 65,000 %

- 8 895 430,36 Kč

**Výroba II - zjištěná cena**

= 4 789 847,12 Kč

**Rekapitulace nákladových cen:**

Výroba I

= 4 278 044,22 Kč

Výroba II

= 4 789 847,12 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 9 067 891,34 Kč

**Ocenění výnosovým způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Budovy pro výrobu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,50 %

**Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
část 1	507,80	480,-	20 312,-	243 744,-
část 2	187,00	407,-	6 342,42	76 109,-
část 3	177,10	400,-	5 903,33	70 840,-
část 4	19,44	350,-	567,-	6 804,-
část 5	86,00	300,-	2 150,-	25 800,-
část 6	91,70	300,-	2 292,50	27 510,-
část 7	161,90	600,-	8 095,-	97 140,-
část 8	56,50	300,-	1 412,50	16 950,-
Výnosy celkem				564 897,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 564 897,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 7 144 619,46 Kč

- výměra stavebního pozemku: 9 174,00 m<sup>2</sup>- skutečně zastavěná plocha: 1 753,80 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 1 365 841,90 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 68 292,10 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

564 897,00 \* 40 %

- 225 958,80 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 270 646,10 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

564 897,- \* 50%

= 282 448,50 Kč

Míra kapitalizace 7,50 %

/ 7,50 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem**

= 3 765 980,- Kč

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	9 067 891,34 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	3 765 980,00 Kč
Rozdíl	R	=	5 301 911,34 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 4\,826\,362,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Výroba - zjištěná cena} = 4\,826\,362,27 \text{ Kč}$$

### 5. Ocenění venkovních úprav

Venkovní úpravy zahrnují zpevněné plochy, rampy, oplocení, brány a branky, přípojky IS, drobné stavby a přístřešky apod. Venkovní úpravy jsou běžného rozsahu a provedení, jak je tomu u podobných areálů obvyklé. Dopad ceny venkovních úprav na celkovou hodnotu nemovitého majetku je minimální a pro zjednodušení je jejich cena vypočtena procentem z ceny staveb. V tomto případě je uvažována cena venkovních úprav ve výši 3% z ceny staveb.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	3,00 %
Stanovená cena staveb:	17 092 331,60 Kč

### Ocenění:

Cena staveb celkem:	17 092 331,60
3,00 % z ceny staveb	* 0,0300

$$\text{Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena} = 512\,769,95 \text{ Kč}$$

### 6. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,780$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

**Celkový index I** =  $I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,780 = 0,741$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 051,-	0,741		778,79

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	st. 2691/40	927	778,79	721 938,33
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2691/41	616	778,79	479 734,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4174	848	778,79	660 413,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4175	321	778,79	249 991,59
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2500	323	778,79	251 549,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2502	1 137	778,79	885 484,23
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2509	850	778,79	661 971,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2569	1 519	778,79	1 182 982,01
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2570	71	778,79	55 294,09
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2627	320	778,79	249 212,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2628	2 242	778,79	1 746 047,18
Stavební pozemky - celkem			9 174		<b>7 144 619,46</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **7 144 619,46 Kč**

#### **Rekapitulace ceny dle cenového předpisu**

1. Administrativní budova	10 123 605,40 Kč
2. Jídelna	1 976 267,60 Kč
3. Vrátnice	166 096,30 Kč
4. Výroba	4 826 362,30 Kč
5. Ocenění venkovních úprav	512 770,- Kč
6. Pozemky	7 144 619,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 24 749 721,10 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **24 749 720,- Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

### Areál PSJ v ulici Hrotovická, Třebíč

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi obchodovanými nebo nabízenými k prodeji v blízké lokalitě a obdobném čase. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. 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.

Ocenění srovnávací metodou je provedeno s realizovanými prodeji a nabídkami. Zdrojem informací o ceně srovnávaného nemovitého majetku jsou kupní smlouvy, příp. realitní inzerce.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Areál PSJ v ulici Hrotovická, Třebíč						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K5 - pozemek	K6 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hrotovická č.p. 1202, Třebíč	užitná plocha objektů 3.202 m <sup>2</sup>	administrativa / výroba / skladování	dobrý stav, zanedbaná údržba, předpoklad provedení stavebních úprav	9.174 m <sup>2</sup>	administrativní budova, výrobní nebo skladovací budovy, jídelna, parkovací plochy, veškeré zázemí
<b>1</b>	Hrotovická č.p. 160, Třebíč	užitná plocha objektů 9.920 m <sup>2</sup>	administrativa / výroba / skladování	dobrý stav, běžná údržba	23.497 m <sup>2</sup>	administrativní budova, výrobní nebo skladovací budovy, sportovní plochy, parkovací plochy, veškeré zázemí
<b>2</b>	Březinovy sady č.p. 441, Jihlava	užitná plocha objektů 5.000 m <sup>2</sup>	výroba / skladování	dobrý stav, dobrá údržba	11.268 m <sup>2</sup>	administrativní budova, výrobní nebo skladovací budovy, parkovací plochy, veškeré zázemí
<b>3</b>	Janáčkova č.p. 1331, Moravské Budějovice	užitná plocha objektů 2.000 m <sup>2</sup>	administrativa / služby	dobrý stav, dobrá údržba	1.395 m <sup>2</sup>	administrativní prostory, restaurace, parkovací plochy, veškeré zázemí
<b>4</b>	Hornoměstská č.p. 363, Velké Meziříčí	užitná plocha objektů 1.830 m <sup>2</sup>	škola (administrativa / služby)	dobrý stav, běžná údržba	1.719 m <sup>2</sup>	bývalá škola – služby, administrativa, veškeré zázemí
<b>5</b>	Dělnické nám. č.p. 847, Třebíč	užitná plocha objektů 842 m <sup>2</sup>	obchod / služby	dobrý stav, běžná údržba	1.090 m <sup>2</sup>	obchodní plochy, služby, drobná výroba, veškeré zázemí

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1m2 užitné plochy	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K3 - stav	K4 - pozemek	K6 - další vlastnosti	K7 - úvaha odhadce	K1 x ... x K7	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	3 579	1,00	3579	1,00	0,87	1,00	1,05	1,07	1,00	0,95	0,93	3 854
2	5 800	1,00	5800	1,10	0,96	0,95	1,05	1,02	1,00	1,00	1,07	5 398
3	5 000	1,00	5000	0,90	1,03	1,05	1,05	0,96	1,02	0,99	0,99	5 047
4	7 650	1,00	7650	0,95	1,03	1,05	1,05	0,97	1,02	1,04	1,11	6 892
5	8 432	0,80	6746	1,00	1,05	1,05	1,05	0,96	1,02	1,02	1,16	5 834
<b>Celkem průměr</b>												5 405
<b>Minimum</b>												3 854
<b>Maximum</b>												6 892
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>												1 110
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>												4 295
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>												6 515
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na využití K4 - Koeficient úpravy na celkový stav K5 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K6 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K7 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší												

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

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů, uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětných nemovitostí na

**5.400 Kč**

\* 3.202 m<sup>2</sup>

---

**17 290 800,-- Kč**

**Areál PSJ v ulici Hrotovická, Třebíč – srovnávací hodnota**

**17 300 000,- Kč**

### III) ocenění výnosovou metodou

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit. Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

#### Nájemní smlouva

Zástupkyní společnosti paní Vladimírou Majerčákovou byl předložen přehled pronajímaných a pronajmutelných prostor v areálu. Administrativní budova je částečně využívána vlastníkem, částečně pronajímána a částečně neobsazená. Stavba jídelny, vrátnice a výrobní budova jsou kompletně pronajaty. Na základě průzkumu trhu lze konstatovat, že výše nájemného je vzhledem ke stavu, vybavení a poloze objektů v obvyklé výši.

#### Výnosová hodnota stanovená z nájemného

Níže je uvedena dosažitelná výše nájemného za užívání pronajmutelných prostor. Cena nájemného je stanovena na základě předloženého přehledu uzavřených nájemních smluv. Nájemné v neobsazených pronajmutelných prostorech je pak stanoveno ve výši mediánu nájemného v podobném prostoru. Na základě průzkumu trhu lze konstatovat, že výše nájemného je v obvyklé výši. Situaci na trhu lze považovat za stabilizovanou. Technologie a movité vybavení instalované v objektech není uvažováno. Uvedené ceny nezahrnují náklady na služby.

#### **Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - místnost 1	16,60	600,-	830,-	9 960,-
1. NP - místnost 4	13,00	600,-	650,-	7 800,-
1. NP - místnost 6	14,00	300,-	350,-	4 200,-
1. NP - místnost 9	36,50	600,-	1 825,-	21 900,-
1. NP - místnost 12	35,00	600,-	1 750,-	21 000,-
1. NP - místnost 13	16,00	600,-	800,-	9 600,-
1. NP - místnost 15	36,00	600,-	1 800,-	21 600,-
2. NP - místnost 16	37,50	720,-	2 250,-	27 000,-
2. NP - místnost 17	17,30	720,-	1 038,-	12 456,-
2. NP - místnost 19	17,80	800,-	1 186,67	14 240,-
2. NP - místnost 20	15,20	800,-	1 013,33	12 160,-
2. NP - místnost 39	37,50	720,-	2 250,-	27 000,-
2. NP - místnost 23	17,00	720,-	1 020,-	12 240,-
2. NP - místnost 24	17,20	800,-	1 146,67	13 760,-
2. NP - místnost 28	16,90	800,-	1 126,67	13 520,-
2. NP - místnost 30	37,80	600,-	1 890,-	22 680,-
2. NP - místnost 30a	3,30	150,-	41,25	495,-
2. NP - místnost 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37	164,00	720,-	9 840,-	118 080,-

3. NP - místnost 44	15,50	720,-	930,-	11 160,-
3. NP - místnost 47, 48, 49, 50, 59, 60	161,50	600,-	8 075,-	96 900,-
3. NP - místnost 53	16,80	500,-	700,-	8 400,-
3. NP - místnost 57	17,80	800,-	1 186,67	14 240,-
3. NP - místnost 62	16,00	350,-	466,67	5 600,-
<b>Výnosy celkem</b>				<b>505 991,-</b>

#### **Dosažitelné výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. NP - byty	200,00	600,-	10 000,-	120 000,-
1. NP - místnost 7	18,10	600,-	905,-	10 860,-
1. NP - místnost 10	42,80	600,-	2 140,-	25 680,-
1. NP - místnost 14	18,00	600,-	900,-	10 800,-
2. NP - místnost 18	17,30	720,-	1 038,-	12 456,-
2. NP - místnost 19a	18,40	720,-	1 104,-	13 248,-
2. NP - místnost 38	14,00	720,-	840,-	10 080,-
2. NP - místnost 40	37,50	720,-	2 250,-	27 000,-
2. NP - místnost 25, 26	36,00	720,-	2 160,-	25 920,-
2. NP - místnost 33	16,00	720,-	960,-	11 520,-
2. NP - místnost 29	37,80	720,-	2 268,-	27 216,-
3. NP - místnost 41	37,50	600,-	1 875,-	22 500,-
3. NP - místnost 42	36,50	600,-	1 825,-	21 900,-
3. NP - místnost 43	36,50	600,-	1 825,-	21 900,-
3. NP - místnost 51	17,80	600,-	890,-	10 680,-
3. NP - místnost 52	17,20	600,-	860,-	10 320,-
3. NP - místnost 54	18,00	600,-	900,-	10 800,-
3. NP - místnost 55	17,80	600,-	890,-	10 680,-
3. NP - místnost 56	17,80	600,-	890,-	10 680,-
3. NP - místnost 58	16,00	600,-	800,-	9 600,-
3. NP - místnost 61	36,60	600,-	1 830,-	21 960,-
3. NP - místnost 63	36,50	600,-	1 825,-	21 900,-
<b>Výnosy celkem</b>				<b>467 700,-</b>

### **2. Jídelna**

#### **Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
jídelna	321,00	600,-	16 050,-	192 600,-
<b>Výnosy celkem</b>				<b>192 600,-</b>

### **3. Vrátnice**

#### **Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
vrátnice	33,80	600,-	1 690,-	20 280,-
<b>Výnosy celkem</b>				<b>20 280,-</b>

#### **4. Výroba**

##### **Výnosy z pronajímaných prostor**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
část 1	507,80	480,-	20 312,-	243 744,-
část 2	187,00	407,-	6 342,42	76 109,-
část 3	177,10	400,-	5 903,33	70 840,-
část 4	19,44	350,-	567,-	6 804,-
část 5	86,00	300,-	2 150,-	25 800,-
část 6	91,70	300,-	2 292,50	27 510,-
část 7	161,90	600,-	8 095,-	97 140,-
část 8	56,50	300,-	1 412,50	16 950,-
<b>Výnosy celkem</b>				<b>564 897,-</b>

#### **5. Pozemek - manipulační plochy**

##### **Dosažitelné výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
pronajmutelné pozemky	2 800,00	75,-	17 500,-	210 000,-
<b>Výnosy celkem</b>				<b>210 000,-</b>

Pozn.: Obvyklé nájemné venkovních manipulačních ploch je stanoveno pouze na základě znalosti místního realitního trhu a odborného posouzení zhotovitele – na trhu neexistuje dostatečný vzorek k porovnání.

#### **Ocenění**

Celkové dosažitelné hrubé roční výnosy z pronajmutelných prostor: = **1 961 468,- Kč**

Nájemné je upraveno koeficientem pro případ náhlého výpadku nájemného nebo neúplné obsazenosti objektu. Koeficient redukce je stanovena na 0,80.

Předpokládané hrubé roční výnosy z pronajímaných prostor = **1 569 174,40 Kč**

Od předpokládaného hrubého ročního výnosu z nájemného musí být odečteny náklady na provoz stavby, které jsou nezbytné. Jedná se především o náklady na správu, opravy a údržbu nemovitostí (resp. vytváření rezervy). Další náklady tvoří daň z nemovitosti, pojištění staveb apod. Tyto náklady nebyly zjištěny, podklady nebyly předloženy, a proto jsou stanoveny odborným odhadem, v tomto případě ve výši 30 % z hrubého ročního výnosu z pronajímaných prostor.

Čisté roční příjmy činí po odečtení nezbytných nákladů = **1 098 422,08 Kč**



Míra kapitalizace je vzhledem ke způsobu užívání areálu uvažována ve výši 7 %.

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{čistý roční příjem} * 100 (\%)}{\text{úroková míra kapitalizace} (\%)}$$

Výnosová hodnota - celkem = 15 691 744,- Kč

**Areál PSJ v ulici Hrotovická, Třebíč – výnosová hodnota** 15 700 000,-- Kč

## **C. REKAPITULACE**

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu	24 749 720,-- Kč
II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody	17 100 000,-- Kč
III) Rekapitulace ceny dle výnosové metody	15 700 000,-- Kč

## **ZÁVĚR:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí a účelu posudku se přikláníme především ke srovnávací a výnosové metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase po zaokrouhlení na

**17 000 000,-Kč**

Slovy: Sedmnáctmilionů korun

### **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 15. 3. 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 8081-545/2019 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

- I. Výpis z katastru nemovitostí
- II. Vyobrazení v katastrální mapě
- III. Územní plán
- IV. Fotodokumentace
- V. Srovnávané nemovitosti

# I. Výpis z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2019 10:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 7768

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava	25337220	

### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 2691/40	927	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2691/40				
St. 2691/41	616	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2691/41				
St. 4174	848	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horka-Domky, č.p. 1202, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4174				
St. 4175	321	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4175				
2500	323	ostatní plocha	jiná plocha	
2502	1137	ostatní plocha	jiná plocha	
2509	850	ostatní plocha	jiná plocha	
2569	1519	ostatní plocha	manipulační plocha	
2570	71	ostatní plocha	manipulační plocha	
2627	320	ostatní plocha	jiná plocha	
2628	2242	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 4170, Parcela: 2501

Povinnost k

Parcela: 2500, Parcela: 2502

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.08.2007.

Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2007.

V-3424/2007-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 2691/21, Parcela: St. 4177/2, Parcela: 2510, Parcela: 2511, Parcela: 2512, Parcela: 2513

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2019 10:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590266 Třebíč  
Kat.území: 769738 Třebíč List vlastnictví: 7768  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

### Povinnost k

Parcela: 2502, Parcela: 2509, Parcela: 2569

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2006.

V-2381/2006-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno chůze a jízdy

#### Oprávnění pro

Parcela: St. 4172, Parcela: St. 4177/1, Parcela: St. 4180

#### Povinnost k

Parcela: 2502

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2008.

V-2103/2008-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno chůze a jízdy

#### Oprávnění pro

Parcela: St. 4168, Parcela: St. 4169, Parcela: St. 4171, Parcela: St. 4173, Parcela: St. 4184, Parcela: 2498, Parcela: 2499, Parcela: 2519, Parcela: 2625, Parcela: 2626

#### Povinnost k

Parcela: 2509

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2009.

V-2362/2009-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši CZK 1.781.245.467,81 s příslušenstvím  
budoucí dluhy až do celkové výše 2.600.000.000 CZK, které vzniknou do 06.07.2026

#### Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

#### Povinnost k

Parcela: St. 2691/40, Parcela: St. 2691/41, Parcela: St. 4174, Parcela: St. 4175, Parcela: 2500, Parcela: 2502, Parcela: 2509, Parcela: 2569, Parcela: 2570, Parcela: 2627, Parcela: 2628

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení 373881/I-XVII ze dne 21.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.07.2014. Zápis proveden dne 13.08.2014.

V-4233/2014-710

Pořadí k 22.07.2014 09:30

### o Zákaz zcizení nebo zatížení

po dobu trvání zástavního práva

#### Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

#### Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2019 10:00:00

Typ vzťahu

Povinnost k

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení  
373881/I-XVII ze dne 21.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.07.2014. Zápis  
proveden dne 13.08.2014.

V-4233/2014-710

Pořadí k 22.07.2014 09:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava, RČ/IČO:  
25337220

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-1991/2018 -35 ze dne 04.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2018. Zápis proveden dne 06.09.2018; uloženo na prac. Louny

Z-2801/2018-507

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,  
190 00 Praha 9

Povinnost k

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava, RČ/IČO:  
25337220

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1263/18-8 k 19 EXE 1274/2018-13 ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2018. Zápis proveden dne 25.09.2018; uloženo na prac. Praha

Z-31197/2018-101

---

---

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Prohlášení vkladatele V5 2719/1997 ze dne 03.04.97, právní účinky vkladu vznikly dnem 02.06.97.

POLVZ:2663/1997      Z-102663/1997-710

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

RČ/IČO: 25337220

o Kupní smlouva V11 3619/1998 ze dne 06.11.98, právní účinky vkladu vznikly dnem 30.11.98.

POLVZ:84/1999                      Z-100084/1999-710

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

RČ/IČO: 25337220

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2019 10:00:00

Listina

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 11.01.2010.

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

Z-601/2010-710

RČ/IČO: 25337220

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.03.2019 19:25:31

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

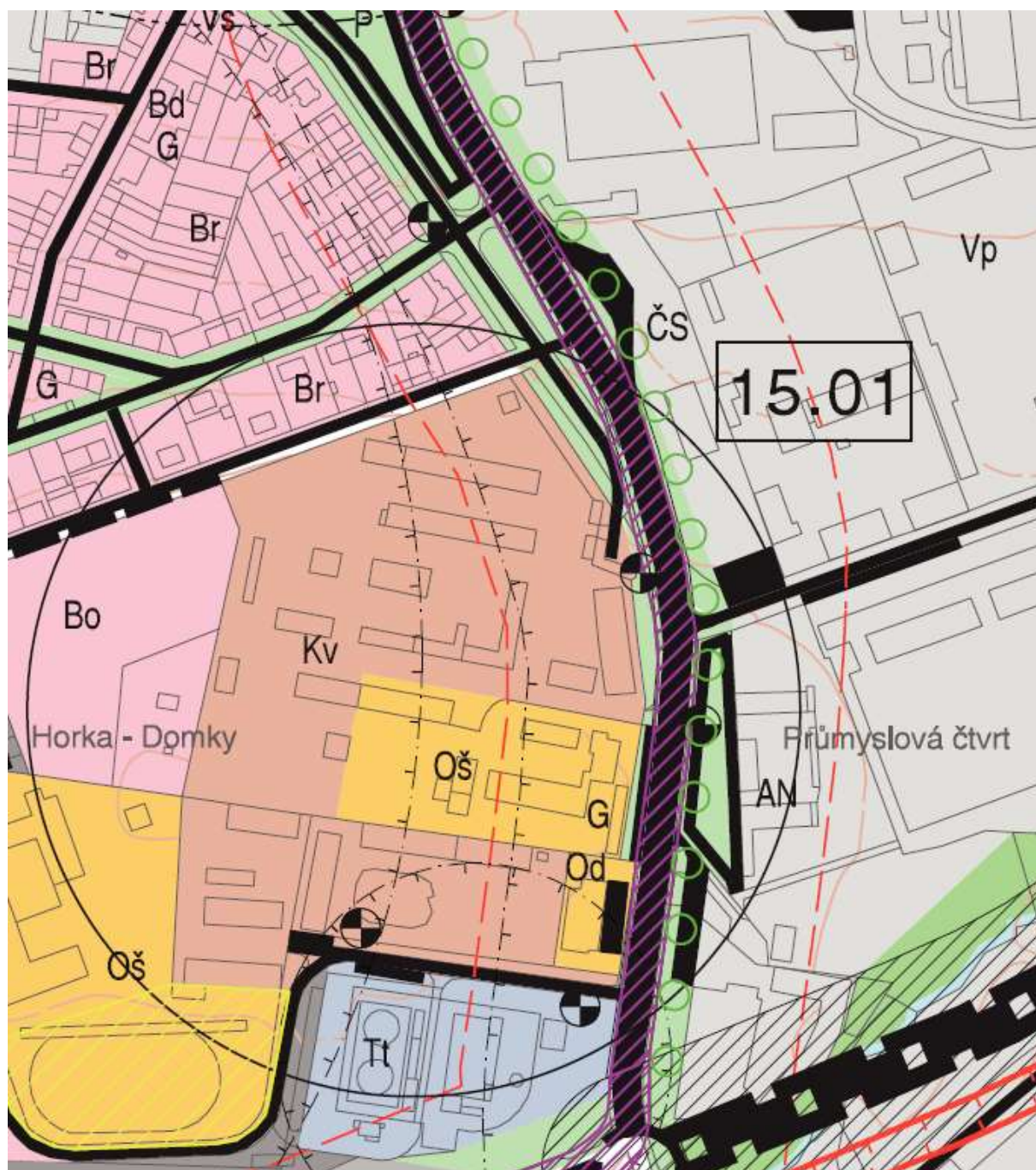
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.  
strana 4

## II. Vyobrazení v katastrální mapě





### III. Územní plán



**KOMERČNÍ AKTIVITY**  
území je určeno k umístování a uskutečňování podnikatelských dějů, činností a zařízení poskytující služby obyvatelstvu, většinou v otevřených areálech s vysokou frekvencí styku s veřejností

Kv všeobecná komerce  
( lze zde umísťovat cíle kapacitní návštěvnosti)  
Ks speciální komerce  
(nelze zde umísťovat cíle kapacitní návštěvnosti)



#### IV. Fotodokumentace



pohled na administrativní budovu



pohled na administrativní budovu



interiér administrativní budovy



interiér administrativní budovy



interiér administrativní budovy



interiér administrativní budovy



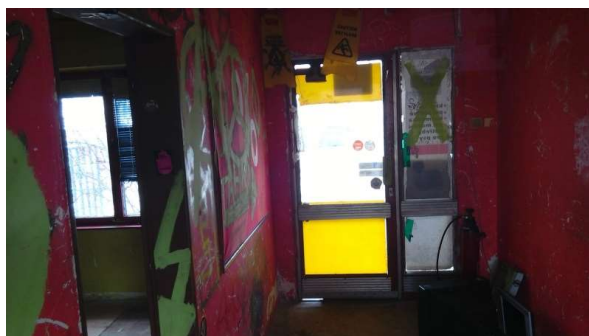
pohled na jídelnu



interiér jídelny



pohled na vrátnici



interiér vrátnice



pohled na budovu výroba I



pohled na budovu výroba I



interiér budovy výroba I



interiér budovy výroba I



pohled na budovu výroba II



pohled na budovu výroba II



interiér budovy výroba II



interiér budovy výroba II



## V. Srovnávané nemovitosti

### 1. Nebytový prostor / kancelář, 9220 m<sup>2</sup>, Hrotovická č.p. 160, Třebíč, okres Třebíč

#### 1. Identifikace

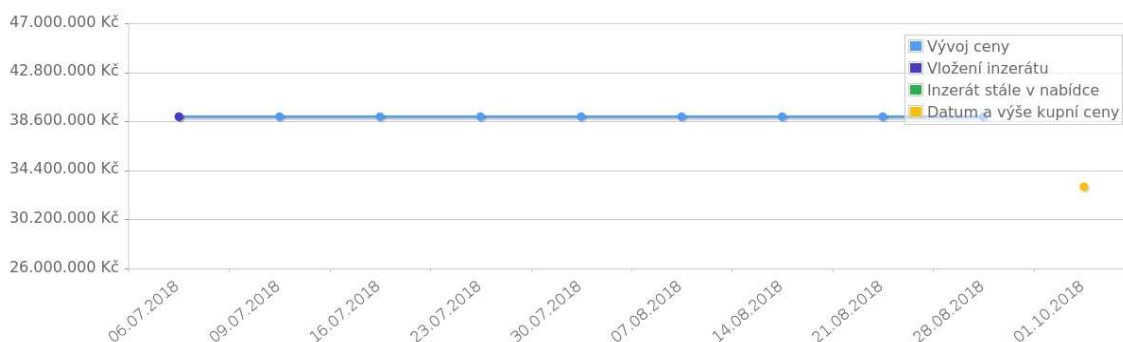


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 9220 m<sup>2</sup>, Hrotovická č.p. 160, Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena:** 33.000.000 Kč

**Adresa:** Hrotovická, Třebíč, okres Třebíč

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



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Hrotovická, Třebíč, okres Třebíč	<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	33 000 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	9220
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	01.10.2018	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-6621/2018-710		

#### Slovní popis

Exkluzivní nabídka prodeje komerčního areálu v Třebíči, ul. Hrotovická. V areálu o celkové rozloze 23.497 m<sup>2</sup> se nachází 5 na sobě nezávislých budov. Celková pronajímatelná plocha budov činí cca 9.220 m<sup>2</sup>. Budovy jsou v současné době z převážné většiny pronajaty s využitím jako kanceláře, sklady, obchodní prostory, sportovní centra, atd. V okolí budov se nachází velkorysé manipulační plochy včetně možnosti vjezdu kamionů. Areál je průběžně

udržován a je v dobrém technickém stavu. Veškeré IS. Vytápění prostřednictvím plynových kotlů. V případě zájmu o více informací nás neváhejte kontaktovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## 2. Nebytový prostor / kancelář, 5000 m<sup>2</sup>, Březinovy sady č.p. 441/2, Jihlava, okres Jihlava

### 1. Identifikace

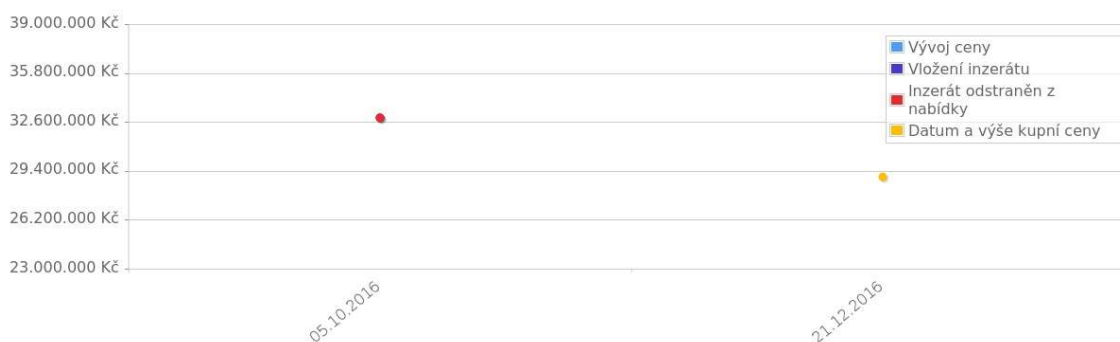


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 5000 m<sup>2</sup>, Březinovy sady č.p. 441/2, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena:** 29.000.000 Kč

**Adresa:** Březinovy sady, 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 a v kupní smlouvě)

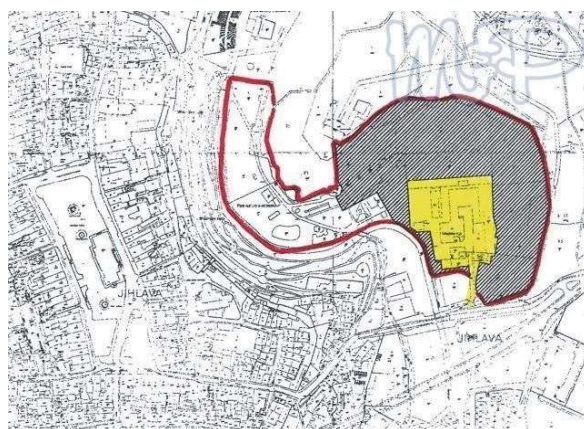
<b>Adresa</b>	Březinovy sady, Jihlava, okres Jihlava	<b>Konstrukce budovy</b>	Skeletová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	29 000 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	5000
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	21.12.2016	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Číslo řízení</b>	V-10817/2016-707		

### Slovní popis

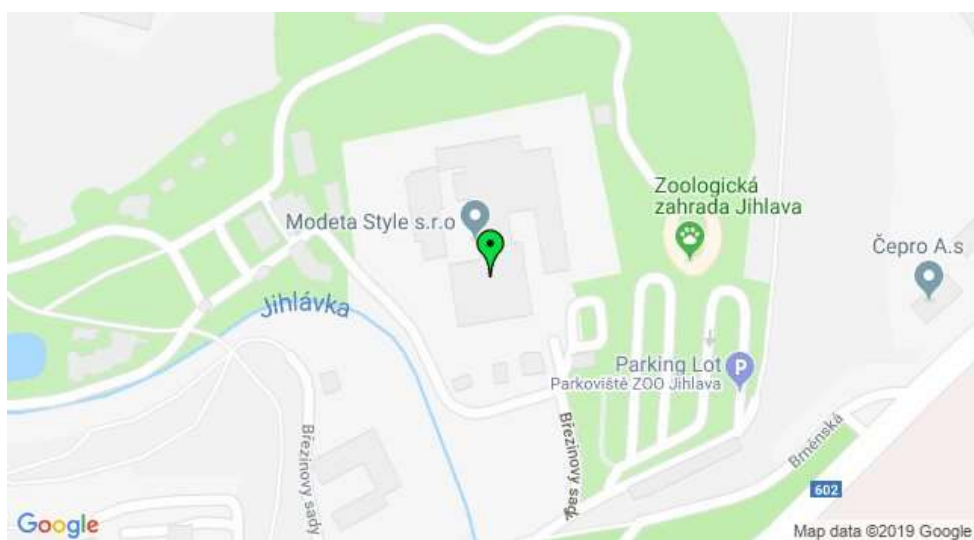
Areál o rozloze 16.185 m<sup>2</sup> s cca 5.000 m<sup>2</sup> užitných ploch - výborný technický stav, stále používaný pro textilní výrobu a skladování. Vynikající lokalita v docházkové vzdálenosti od centra Jihlavy. Situován v klidné lokalitě, obklopen zelení s výhledem na panorama historického centra města. Stojí v těsném sousedství ZOO. Nabízené území s budovami je v aktuálně schváleném územním plánu zařazeno pro funkční využití průmysl a sklady, ale připravovaný již počítá se změnou na "plochy občanského vybavení". Energetická třída G, je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



### 3. Nebytový prostor / kancelář, 2000 m<sup>2</sup>, Janáčkova č.p. 1331, Moravské Budějovice, okres Třebíč

#### 1. Identifikace

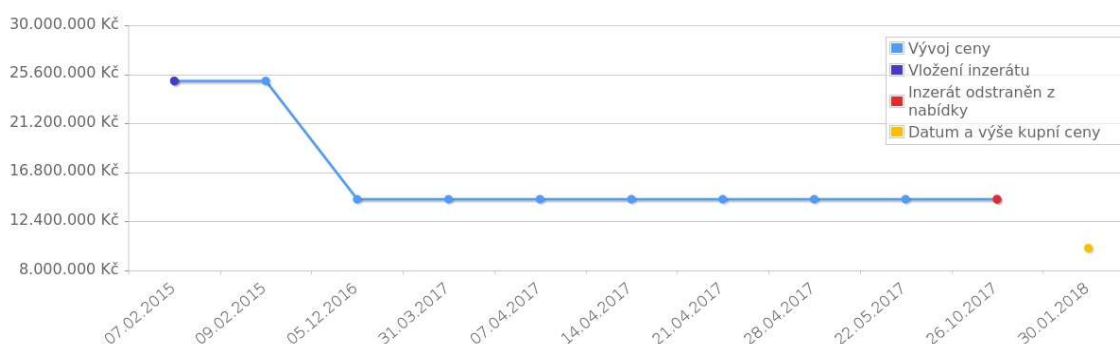


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2000 m<sup>2</sup>, Janáčkova č.p. 1331, Moravské Budějovice, okres Třebíč**

**Celková cena:** 10.000.000 Kč

**Adresa:** Janáčkova, Moravské Budějovice, okres Třebíč

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



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Janáčkova, Moravské Budějovice, okres Třebíč	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	10 000 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	2000
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	30.01.2018	<b>Plocha užitná</b>	2400
<b>Číslo řízení</b>	V-772/2018-741	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci

#### Slovní popis

65 Prodej administrativní budovy s restaurací v Moravských Budějovicích, okr. Třebíč. Budova o 5.NP, každé o výměře 400 m<sup>2</sup>, kde se nachází kanceláře a sociální zázemí a jednom podzemním podlaží, kde se nachází 9 parkovacích stání a dvě garáže. V přízemí objektu je vstupní hala, sklady, zavedená restaurace se zázemím, vše o výměře 800 m<sup>2</sup>. Objekt je průběžně udržován, poslední revitalizace v r. 2010 - nová plastová okna, nová plynová kotelna, výtah, rekonstruované sociální zázemí. Možnost využití: kanceláře, sídlo firmy, přestavba na bytový dům, úprava na domov pro seniory, domovinka atd. Budova napojena na



veškeré inženýrském síti a postavena v širším centru obce v klidné části. Energetická náročnost G.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



#### 4. Nebytový prostor / kancelář, 1830 m<sup>2</sup>, Hornoměstská č.p. 363/35, Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou

##### 1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1830 m<sup>2</sup>, Hornoměstská č.p. 363/35, Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou**

**Celková cena:** 14.000.000 Kč

**Adresa:** Hornoměstská, Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou

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



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

<b>Adresa</b>	Hornoměstská, Velké Meziříčí, okres Žďár nad Sázavou	<b>Plocha užitná</b>	1830
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	14 000 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-772/2018-741	<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená
<b>Kupní smlouva podepsána dne:</b>	18.04.2018		

##### Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor šesti (provozně propojených) budov s rozlehlými pozemky na Hornoměstské ulici ve Velkém Meziříčí. Jedná se o bývalý areál školy (r. 1941), budovu jídelny (r. 1987), spojovací "krček" s bytem školníka (r. 1941), budovu šaten a učeben (r. 1941), budovu šaten a učeben (r. 1986) a budovu "nové školy s nedokončenými sklepy (r. 1986). Na prodáváných pozemcích dále stojí stavba z roku 1986 užívaná jako garáž a sklad. Celková výměra prodáváných pozemků činí 1.719 m<sup>2</sup> a celková užitná plocha 1.830 m<sup>2</sup>. Areál je oplocen a napojen na veškeré inženýrské sítě. Podrobnosti u makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## 5. Nebytový prostor / kancelář, 842 m<sup>2</sup>, Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč

### 1. Identifikace

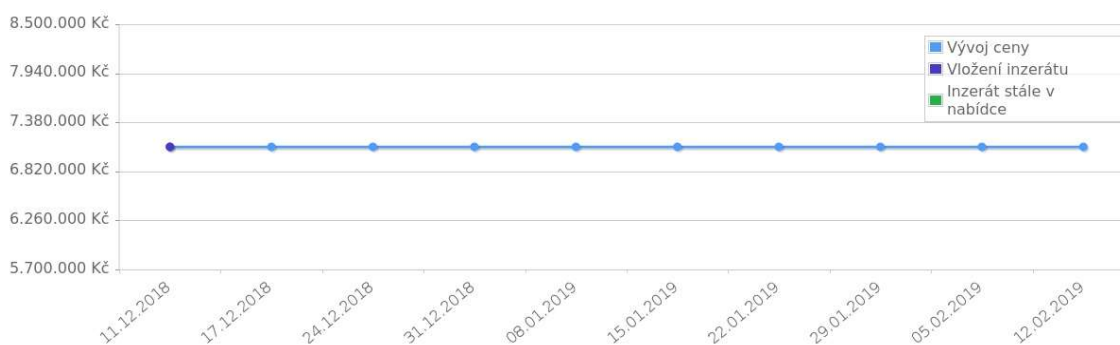


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 842 m<sup>2</sup>, Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena:** 7.100.000 Kč

**Adresa:** Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč

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



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

<b>Adresa</b>	Dělnické nám., Třebíč, okres Třebíč	<b>Plocha užitná</b>	842
<b>Cena</b>	7 100 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

Zprostředkujeme Vám prodej bývalého obchodního střediska na sídlišti v trebičské části Borovina. V přízemní cihlové budově o rozloze 842 m<sup>2</sup> na pozemku 1090 m<sup>2</sup> sídlilo v minulosti několik obchodů a provozoven. Nacházely se v ní například prodejna potravin, výroba a prodej lahůdek, masna, elektro a autoopravna, která funguje doposud. Budova je pro všechny zmiňované účely zkolaudována, uvnitř rovněž chladicí boxy na maso a další potraviny. Menší obchody využívaly plochy od 19 m<sup>2</sup>, prodejna potravin fungovala na 150 m<sup>2</sup>. Veškeré sítě jsou v objektu pochopitelně zavedeny, vytáp zajišťuje plynový kotel. Budova má novou střechu a na základě statické studie umožňuje nadstavbu celkem čtyř poschodí. V takovém případě zde mohou vzniknout další prostory nejen k podnikání, ale například i k bydlení. Dělnické náměstí je strategickou lokalitou Třebíče, nachází se v



bezprostřední blízkosti frekventované Pražské ulice. Přímo před objektem je prostorné parkoviště. Pro bližší informace si neváhejte sjednat prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

