

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 8056-520/2019**

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

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

**Adresa předmětu ocenění:** Křížová č.p. 111/2, Jihlava, okres Jihlava

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 27.02.2019

**Zpracováno ke dni:** 12.03.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 65 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 10.03.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny komerčních objektů Křížová č.p. 111/2 s příslušenstvím a pozemku parc. č. 167/1, 167/6, 167/8, 167/17, 167/18 v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Komerční objekty Křížová
Adresa předmětu ocenění:	Křížová č.p. 111/2, Jihlava, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jihlava
Ulice:	Křížová
Katastrální území:	Jihlava
Počet obyvatel:	50 724
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = <b>2 021,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.02.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Zemana, správce budovy.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, částečná stavební dokumentace, znalecký posudek, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

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

#### Vlastnické právo

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

#### Nemovitosti:

Komerční objekty Křížová č.p. 111/2 s příslušenstvím a pozemku parc. č. 167/1, 167/6, 167/8, 167/17, 167/18 v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňované komerční objekty se nachází v centru města Jihlava, v ulici Křížová, v těsné blízkosti Masarykova náměstí. Tato lokalita je součástí historického centra města s převážně původními měšťanskými domy. Hlavní budova má 2 křídla a je přístupná z náměstí, z komunikace Křížová a plochy tvořící uvnitř areálu. Tato plocha je využívána jako parkoviště. Uvnitř areálu se nachází aktuálně nevyužívaný objekt bývalé šatlavny.

Oceňované objekty jsou velmi dobře situované, prakticky v obchodně nejatraktivnější části města Jihlava, dobře dostupné MHD i osobní automobilovou dopravou.

### **Hlavní budova**

Hlavní budova tvoří součást původního dominikánského kláštera a její historie sahá do 12. století. V 17. a na počátku 18. století byl klášter barokně přestavěn. Později byly prostory zabrány vojenskou správou a přebudovány na kasárna. Pod vojenskou správou sloužil objekt až do roku 1990. Objekt je památkově chráněn.

Budova má uliční a navazující dvorní křídlo. Celý objekt tak má tvar přibližně písmene T. Objekt má 3 NP a dvorní křídlo a část uličního křídla je podsklepena. V roce 1996 a 2004 prošla hlavní budova částečnou rekonstrukcí. Jedná se o víceúčelový prostor, kdy se v 1 NP nacházejí především obchodní prostory a restaurace, ve výších NP pak především kancelářské prostory. Přibližně polovina budovy, ve 2 a 3 NP neprošla rekonstrukcí interiéru a je aktuálně nevyužitelná.

Základy budovy jsou smíšené, neizolované. Ve sklepních prostorech jsou izolované podlahy, stopy po zemi vlhkosti jsou pouze místy ve sklepních prostorech, jinak je objekt suchý. Svislé konstrukce jsou převážně zděné, místy smíšené. Vnější i vnitřní omítky jsou štukové zdobené, v nerekonstruovaných prostorech omítky chybí nebo jsou zničené. Stropy jsou dřevěné trámové a zděné klenbové. Střecha je sedlová, v krajích křídel valbová. Střešní krytinu tvoří nejspíše hliníkový plech. Na střechu není bezpečný přístup a její stav nebylo možné ověřit.

Při rekonstrukci v roce 1996 došlo k výměně oken a interiérových dveří, byl zřízen průchod do vstupní haly, z části provedeny nové podlahy, omítky, oprava schodiště. Byly vyzděny nové příčky a vybudováno sociální zařízení. V půdních prostorech byla zřízena plynová kotelná a v rekonstruovaných částech rozvedeno ÚT. V místě kotelny došlo k opravě krovů a střešní krytiny. Opravou prošla fasáda, v rekonstruovaných částech byly provedeny nové rozvody elektřiny a sítí.

V roce 2004 byla v 1 NP vybudována restaurace se zázemím, instalována vzduchotechnika (pouze pro restauraci) s technologií umístěnou v půdních prostorech. Dále byl dokončen průjezd do dvora. Částečně došlo k výměně podlah a dveří a došlo k výměně ještě neopravených oken v celém objektu. Ve vnitřní části došlo k vybourání zazděných arkád a osazení prosklených stěn.

Zjednodušeně lze říci, že hlavní budova je cca z ½ využívána a z ½ nevyužitelná bez dokončení rekonstrukce. Z tohoto důvodu je provedeno ocenění každé této části zvlášť dle užitné plochy. Užitná plocha včetně rozlišení na rekonstruovanou a nerekonstruovanou část je uvedena v příloze.

## Šatlava

Jedná se o objekt bývalého vězení z roku 1869. Objekt od té doby neprošel prakticky žádnou větší rekonstrukcí, z části byla prováděna pouze údržba. Je ale ve velice špatném technickém stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci. Jedná se o zděný, jednopodlažní, nepodsklepený objekt zděné konstrukce s centrální chodbou, celami a místnostmi pro obsluhu. V minulosti zde bylo i sociální zařízení, které již není funkční. Po rekonstrukci by prostor byl vhodný např. pro galerii nebo muzeum. Užitná plocha je uvedena v příloze.

Technický stav je podobný jako u nerekonstruované části hlavní budovy. Proto je při ocenění metodou tržního porovnání celého areálu užitná plocha šatlavy a nerekonstruované části hlavní budovy sečtena.

Při využití metody tržního porovnání provádíme 2 srovnání dle stavu prostor s danou užitnou plochou. Celkovou velikost pozemku tvořící funkční celek se stavbami při tomto porovnání rozdělujeme poměrem mezi užitnou plochu po rekonstrukci a před rekonstrukcí.

Na pozemcích tvořících funkční celek se stavbou vázne věcné břemeno ve prospěch pozemků parc. č. 167/8 a 167/18. Jsou zde umístěné parkovací a odstavné plochy.

Na pozemcích tvořících parkovací plochu ve dvoře vázne věcné břemeno chůze a jízdy.



## **8. Metoda ocenění**

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

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání a ocenění dle cenového předpisu v kombinaci nákladově-výnosové metody. Ocenění dle cenového předpisu má pouze pomocný charakter. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Při ocenění metodou tržního porovnání jsme provedli srovnání užitné plochy prostor po rekonstrukci a před rekonstrukcí, přičemž do užitné plochy před rekonstrukcí je započítána i užitná plocha šatlavy. Rozdělení prostor je naprosto nezbytné, neboť nerekonstruované prostory jsou v nepoužitelném stavu a nelze je pronajímat. Plocha pozemků byla do obou srovnání rozdělena poměrem příslušené užitné plochy vůči celkové užitné ploše.

V rámci metody tržního porovnání se nepodařilo dohledat realizované prodeje související s inzercí použitou při srovnání. Z tohoto důvodu bylo provedeno srovnání výsledné ceny obvyklé na 1 m<sup>2</sup> užitné plochy s cenami realizovaných prodejů podobných nemovitostí v nejbližším okolí. U těchto prodejů nelze vyloučit jejich spekulativní charakter. Realizované prodeje jsou uvedeny v příloze.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Komerční prostory po rekonstrukci

#### I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Komerční objekt Křížová – po rekonstrukci

Komerční objekt Křížová č.p. 111/2 v ulici Křížová, obec Jihlava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Křížová, Jihlava, okres Jihlava	atypický, 1862.36 m <sup>2</sup>	Dobrý	zděná, kamenná	hist. budova, 3NP, kanceláře, restaurace, sklep, část. vzduchotech., park. plocha, pozemek. 2.509 m <sup>2</sup>
<b>1</b>	Brněnská, Jihlava, okres Jihlava	250 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	řadový, 3NP, obch. prostor + byty, sklep, pozemek 138 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Masarykovo náměstí, Jihlava, okres Jihlava	550 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	hist. budova, 3NP, sklep, obch. prostor, kanceláře, byty, pozemek 265 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Buková, Jihlava, okres Jihlava	244 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	nebyt. prostor v byt. domě, obch. prostor, dílna, sklad, spol. podíl na pozemku
<b>4</b>	Brněnská, Jihlava, okres Jihlava	160 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Cihlová	hist. budova, 3NP, velký byt, obch. prostor, sklep, pozemek dle KN 260 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Čajkovského, Jihlava, okres Jihlava	270 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	hist. budova, 3NP, penzion, kanceláře, byty, sklep, pozemek dle KN 187 m <sup>2</sup>

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22.600,00 Kč	0.85	19.210,00 Kč	1.00	1.30	1.00	0.95	0.85	0.90	0.9448	20.332,35 Kč
2	28.909,09 Kč	0.85	24.572,73 Kč	1.00	1.30	1.00	1.00	0.85	1.00	1.1050	22.237,76 Kč
3	24.180,33 Kč	0.9	21.762,30 Kč	0.85	1.30	0.95	1.00	0.80	0.95	0.7978	27.277,88 Kč
4	31.187,50 Kč	0.85	26.509,38 Kč	1.00	1.30	1.05	1.00	0.85	0.95	1.1022	24.051,33 Kč
5	28.148,15 Kč	0.85	23.925,93 Kč	1.00	1.30	1.10	1.00	0.85	0.90	1.0940	21.870,13 Kč
<b>Celkem průměr</b>											23.153,89 Kč
<b>Minimum</b>											20.332,35 Kč
<b>Maximum</b>											27.277,88 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.658,06 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											20.495,83 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											25.811,95 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby 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 ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

23.153,89 Kč/m<sup>2</sup>

\*

1862,36 m<sup>2</sup>

= **43.120.880 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**43.121.000 Kč**

Z dohledaných realizovaných prodejů komerčních objektů v nejbližším okolí vyplývá, že cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy se pohybuje v rozmezí 28.693 Kč do 41.622 Kč / m<sup>2</sup>. Uvedené prodeje se týkaly menších objektů v celkově dobrém stavu, bez nutnosti provádět další opravné práce. U oceňovaného objektu je nutné přihlídnout ke vlivu nerekonstruované části na část již rekonstruovanou. Údržba a provoz objektu musí fungovat jako celek a nelze zcela oddělit jedno od druhého. Z tohoto pohledu je výsledná cena 23.154 Kč / m<sup>2</sup> odpovídající. Dohledané realizované prodeje podobných nemovitostí v blízkosti oceňovaného objektu jsou uvedeny v příloze.

## **Komerční prostory před rekonstrukcí**

### **I) Ocenění srovnávací metodou**

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Komerční objekty Křížová před rekonstrukcí**

Komerční objekty Křížová č.p. 111/2 v ulici Křížová, obec Jihlava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Křížová, Jihlava, okres Jihlava	atypický, 1744.94 m <sup>2</sup>	Špatný	zděná, kamenná	nevyuž. prostory k rekonstr., projekt na kanc. prostory a byty, bez rozvodů, podlah, poz. 2.652 m <sup>2</sup>
<b>1</b>	Jihlava, okres Jihlava	103 m <sup>2</sup>	Špatný	Cihlová	objekt restaurace, pozemek 197 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Mexická, Moravské Budějovice, okres Třebíč	223 m <sup>2</sup>	Ve výstavbě	Zděná	obch. prostory, byty - rozestavěno, pozemek 344 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Dr. Kralerta, Pelhřimov, okres Pelhřimov	509 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	obch. prostor+byt, pozemek 640 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Polná, okres Jihlava	70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smíšená	obch. prostor, podíl na spol. pozemku
<b>5</b>	Nádražní, Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou	564 m <sup>2</sup>	Ve výstavbě	Cihlová	hrubá stavba, kanceláře, obch. prostory, byty, pozemek 137 m <sup>2</sup>

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.133,98 Kč	Nepoužit	9.133,98 Kč	0.85	1.30	1.10	1.00	0.85	1.10	1.1365	8.036,94 Kč
2	7.264,57 Kč	0.9	6.538,12 Kč	0.70	1.30	1.15	1.00	0.85	1.05	0.9340	7.000,12 Kč
3	11.768,17 Kč	0.85	10.002,95 Kč	0.85	1.28	1.25	1.00	0.88	1.10	1.3165	7.598,14 Kč
4	15.000,00 Kč	0.85	12.750,00 Kč	0.80	1.30	1.20	1.00	0.70	1.20	1.0483	12.162,55 Kč
5	15.423,76 Kč	0.9	13.881,38 Kč	0.90	1.28	1.15	1.10	0.70	1.20	1.2241	11.340,07 Kč
<b>Celkem průměr</b>											9.227,56 Kč
<b>Minimum</b>											7.000,12 Kč
<b>Maximum</b>											12.162,55 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.351,11 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											6.876,45 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											11.578,67 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby 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 ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

9.227,56 Kč/m<sup>2</sup>

\*

1744,94 m<sup>2</sup>

= **16.101.546 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**16.102.000 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**16.102.000 Kč**

## Cena dle cenového předpisu

### Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Nemovitost se nachází v historickém centru města Jihlava	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,201}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

## 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: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,117}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,967}$$

### 1. Hlavní budova – část po rekonstrukci

Hlavní budova je částečně po rekonstrukci a částečně před rekonstrukcí, resp. v dezolátním nevyužitelném stavu. Rekonstruovaná část je pronajmutelná a oceněná nákladově-výnosovým způsobem. Obestavěný prostor pro výpočet je v tomto případě pouze z části budovy, která je po rekonstrukci.

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **Hlavní budova**

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

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

zděná

123

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1PP	500	=	500,00
1NP	1609+107	=	1 716,00
2NP	354+107	=	461,00
3NP	354+107	=	461,00

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	500,00 m <sup>2</sup>	3,60 m	1 800,00
1NP	1 716,00 m <sup>2</sup>	4,53 m	7 773,48
2NP	461,00 m <sup>2</sup>	4,37 m	2 014,57
3NP	461,00 m <sup>2</sup>	4,42 m	2 037,62
Součet	<b>3 138,00 m<sup>2</sup></b>		<b>13 625,67</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $13\,625,67 / 3\,138,00 = 4,34$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $3\,138,00 / 4 = 784,50$  m<sup>2</sup>

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

Podlaží	Obestavěný prostor		
1PP	(500)*(3,60)	=	1 800,00 m <sup>3</sup>
1NP	(1609+107)*(4,53)	=	7 773,48 m <sup>3</sup>
2NP	(354+107)*(4,37)	=	2 014,57 m <sup>3</sup>
3NP	(354+107)*(4,42)	=	2 037,62 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1PP	PP	1 800,00 m <sup>3</sup>
1NP	NP	7 773,48 m <sup>3</sup>
2NP	NP	2 014,57 m <sup>3</sup>
3NP	NP	2 037,62 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>13 625,67 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	kamenné, smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	převážně zděné, z části kamenné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100



7. Úprava vnitřních povrchů	štukové zdobené omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štukové zdobené omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	repasovaná dřevěná kastlová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC, koberce, plovoucí podlahy	S	100
15. Vytápění	ÚT - plynové kotle	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynové kotle	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchy	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	zabezpečovací zařízení, síťové rozvody	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	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	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00

25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9680</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,30	304	500	60,80	3,8304
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,80	304	500	60,80	9,6064
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,36	120	200	60,00	5,0160
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,40	120	200	60,00	3,8400
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,00	23	80	28,75	0,8625
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	23	80	28,75	0,1783
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,54	23	80	28,75	2,1678
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,41	23	60	38,33	1,3071
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	23	50	46,00	1,5226
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,79	120	250	48,00	1,3392
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,82	23	80	28,75	1,0983
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,99	23	80	28,75	1,7221
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,41	23	80	28,75	0,9804
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,96	23	50	46,00	2,2816
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,10	23	50	46,00	2,8060
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	23	50	46,00	0,1426
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,31	23	50	46,00	1,5226
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,20	23	60	38,33	1,2266
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,41	23	50	46,00	0,1886
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,07	23	50	46,00	0,9522
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,34	23	60	38,33	1,6635
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,55	23	50	46,00	2,0930
Opotřebení:										<b>46,3 %</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):	*	0,9284
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7839
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9680
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 251,32</b>
<b>Plná cena:</b> 13 625,67 m <sup>3</sup> * 4 251,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>57 927 083,38 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 46,3 % /100)	*	0,537
<b>Hlavní budova - zjištěná cena</b>	=	<b>31 106 843,78 Kč</b>

**Rekapitulace nákladových cen:**

Hlavní budova

= 31 106 843,78 Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 31 106 843,78 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 %

Úprava kapitalizace pro s víceúčelovým užitím:

0,2 %

Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,00 %

V hlavní budově se sice nachází pronajaté prostory, z dostupných informací nebylo ale možné jednoznačně určit nájemné za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy. Dostupné podklady obsahovaly celkové měsíční nájemné bez rozepsání užívané plochy. Z tohoto důvodu bylo obvyklé nájemné stanoveno pomocí metody tržního porovnání požadovaného nájemného v obdobných typech nemovitostí v okolí. Podkladem byla veřejná inzerce a realitní trh.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Křižová, Jihlava	dobrý	kanceláře, restaurace, obch. prostory, sklad. Prostory	celý objekt, vlastní parkoviště, zabezp. Zařízení, soc. zázemí
<b>1</b>	Masarykovo nám., Jihlava	po rekonstrukci	kanceláře	část objektu, spol. soc. zázemí, možnost parkování
<b>2</b>	Mrštíkova, Jihlava	po rekonstrukci	kanceláře, obch. prostory, skladové prostory	část objektu, soc. zázemí, možnost parkování
<b>3</b>	Mahlerova, Jihlava	po rekonstrukci	kanceláře, byt	část objektu, soc. zázemí, zabezp. Systém
<b>4</b>	Palackého, Jihlava	dobrý	kanceláře	část objektu, soc. zařízení
<b>5</b>	Farní, Jihlava	velmi dobrý	kancelář, obch. prostor	část objektu

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená Kč/m2/měsíc	K1 - poloha	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti	K5 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
<b>1</b>	163	1	1	0,95	0,9	1,05	0,89775	182
<b>2</b>	138	1	1,05	1	0,9	0,9	0,8505	162
<b>3</b>	143	0,95	1,1	0,95	0,9	0,95	0,8488013	168
<b>4</b>	153	1	1	0,95	0,9	1	0,855	179
<b>5</b>	185	1	1,05	0,95	0,9	1,1	0,987525	187
<b>Celkem průměr</b>								176
<b>Minimum</b>								162
<b>Maximum</b>								187
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>								10
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>								166
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>								186
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu K3 - Koeficient úpravy na využití objektu K4 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K5 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší								

Obvyklé měsíční nájemné za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy činí 176,- Kč. Roční nájemné tedy činí :

$$12 * 176 = 2.112,- \text{ Kč}$$

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pronajmutelné prostory	1 862,36	2 112,-	327 775,36	3 933 304,32
Výnosy celkem				3 933 304,32

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 3 933 304,32 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 10 086 193,91 Kč
- výměra stavebního pozemku: 5 161,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 2 040,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 3 986 792,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 199 339,62 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$3\,933\,304,32 * 40 \% = 1\,573\,321,73 \text{ Kč}$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 2 160 642,97 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 30 866 328,10 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 31 106 843,78 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 30 866 328,10 Kč

Rozdíl R = 240 515,68 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 30\,914\,431,24 \text{ Kč}$$

**Hlavní budova - rekonstruovaná část - zjištěná cena = 30 914 431,24 Kč**

### 2. Hlavní budova - nerekonstruovaná část

#### 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

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
2NP	1 255,00 m <sup>2</sup>	4,37 m	5 484,35
3NP	1 255,00 m <sup>2</sup>	4,42 m	5 547,10
Součet	<b>2 510,00 m<sup>2</sup></b>		<b>11 031,45</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $11\,031,45 / 2\,510,00 = 4,40\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,510,00 / 2 = 1\,255,00\text{ m}^2$

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
2NP	(1255)*(4,37)	=	5 484,35 m <sup>3</sup>
3NP	(1255)*(4,42)	=	5 547,10 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(1609+107)*(5,90/2)	=	5 062,20 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
2NP	NP	5 484,35 m <sup>3</sup>
3NP	NP	5 547,10 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	5 062,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>16 093,65 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	kamenné, smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	převážně zděné, z části kamenné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, chybí nebo jsou poškozené	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	štukové zdobené omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	repasovaná dřevěná kastlová	S	100
14. Povrchy podlah		C	100
15. Vytápění	plynové kotle - chybí rozvody ÚT	C	100
16. Elektroinstalace		C	100

17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynové kotle	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		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	P	7,30	100	0,46	3,36
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	C	3,30	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,90	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
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	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
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					57,06
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5706</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	10,69	304	500	60,80	6,4995
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	26,81	304	500	60,80	16,3005

3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	14,20	120	200	60,00	8,5200
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	10,87	120	200	60,00	6,5220
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	5,08	23	80	28,75	1,4605
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	1,05	23	80	28,75	0,3019
7. Úprava vnitřních povrchů	P	7,30	100,00	0,46	3,36	5,89	120	120	100,00	5,8900
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	5,78	23	60	38,33	2,2155
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	4,73	120	250	48,00	2,2704
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	10,16	23	80	28,75	2,9210
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,53	23	50	46,00	0,2438
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,70	23	50	46,00	0,3220
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	3,51	23	50	46,00	1,6146
<b>Opotřebení:</b>										<b>55,1 %</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):	*	0,9253
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5706
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 476,60</b>
<b>Plná cena:</b> 16 093,65 m <sup>3</sup> * 2 476,60 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>39 857 533,59 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 55,1 % /100)	*	0,449
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>17 896 032,58 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,967
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>17 305 463,50 Kč</b>
<b>Hlavní budova - nerekonstruovaná část - zjištěná cena</b>	=	<b>17 305 463,50 Kč</b>

### 3. Šatlava

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1NP	11,60*(8,62*19,35)	= 1 934,85

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	1 934,85 m <sup>2</sup>	4,10 m	7 932,88
Součet	<b>1 934,85 m<sup>2</sup></b>		<b>7 932,88</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	7 932,88 / 1 934,85	= 4,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 934,85 / 1	= 1 934,85 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	$(11,60 \cdot (8,62 \cdot 19,35)) \cdot (4,10)$	=	7 932,87 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(11,60 \cdot (8,62 \cdot 19,35)) \cdot (4,10/2)$	=	3 966,43 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	7 932,87 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	3 966,43 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>11 899,30 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	kamenné, smíšené	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné, poškozené	P	100
3. Stropy	vyzděné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný	P	100
5. Krytiny střech	pálená taška	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové poškozené	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	beton	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod		C	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,15
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5215</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	11,64	150	180	83,33	9,6996
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100,00	0,46	13,98	26,81	150	180	83,33	22,3408
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	26,47	150	150	100,00	26,4700
4. Krov, střecha	P	7,00	100,00	0,46	3,22	6,17	150	150	100,00	6,1700
5. Krytiny střech	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,55	80	80	100,00	2,5500
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,34	23	30	76,67	1,0274
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100,00	0,46	1,93	3,70	80	80	100,00	3,7000
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,55	80	80	100,00	2,5500
11. Dveře	P	2,40	100,00	0,46	1,10	2,11	150	150	100,00	2,1100
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,99	150	150	100,00	2,9900
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,55	150	150	100,00	2,5500
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	11,12	80	80	100,00	11,1200
Opotřebení:										<b>93,3 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9234
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8122
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5215
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 907,13</b>
<b>Plná cena:</b> 11 899,30 m <sup>3</sup> * 1 907,13 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>22 693 512,01 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 93,3 % /100)	*	0,067
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 520 465,30 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,967
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 470 289,95 Kč</b>
<b>Šatlava - zjištěná cena</b>	=	<b>1 470 289,95 Kč</b>

## 4. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,040**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,930**

### 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,930 = \mathbf{0,967}$$

**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	2 021,-	0,967		1 954,31

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	167/1	1 609	1 954,31	3 144 484,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	167/6	107	1 954,31	209 111,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	167/8	2 510	1 954,31	4 905 318,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	167/17	316	1 954,31	617 561,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	167/18	619	1 954,31	1 209 717,89
Stavební pozemky - celkem			5 161		<b>10 086 193,91</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **10 086 193,91 Kč**

**REKAPITULACE**

1. Hlavní budova - rekonstruovaná část	30 914 431,20 Kč
2. Hlavní budova - nerekonstruovaná část	17 305 463,50 Kč
3. Šatlava	1 470 289,90 Kč
4. Pozemky	10 086 193,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **59 776 378,50 Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

### Komerční objekt Křížová – po rekonstrukci

I. Výsledek dle srovnávací metody

**43.121.000,-- Kč**

### Komerční objekt Křížová – před rekonstrukci

I. Výsledek dle srovnávací metody

**16.102.000,-- Kč**

Srovnávací metoda celkem

$43.121.000 + 16.102.000 =$

**59.223.000,-- Kč**

### Výsledek dle cenového předpisu

Cena dle cenového předpisu

**59.776.379,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**59.500.000 Kč**

Slovy: padesátdevětmilionůpětsettisíc korun

## **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 10.03.2019

## **D. Znalecká doložka**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8056-520/2019 znaleckého deníku.

## E. Příloh

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">167/1</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava [586846]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava [659673]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5643</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1609
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 [412317]</a> č. p. 111; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">167/1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 111</a>
Ulice:	<a href="#">Křížová</a>
Adresní místa:	<a href="#">Křížová 111/2</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

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

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

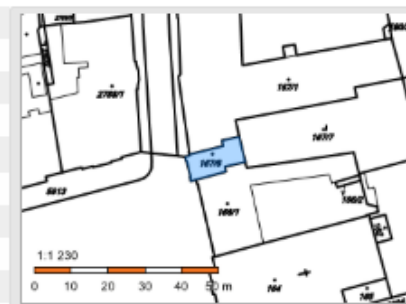
Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno chůze
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">167/6</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava [586846]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava [659673]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5643</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	107
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev., objekt občanské vybavenosti</a>



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">167/8</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava (586846)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava (659673)</a>
Číslo LV:	<a href="#">5643</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2510
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

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



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">167/17</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava [586846]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava [659673]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5643</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	316
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev., objekt občanské vybavenosti</a>



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">167/18</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava (586846)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava (659673)</a>
Číslo LV:	<a href="#">5643</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	619
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

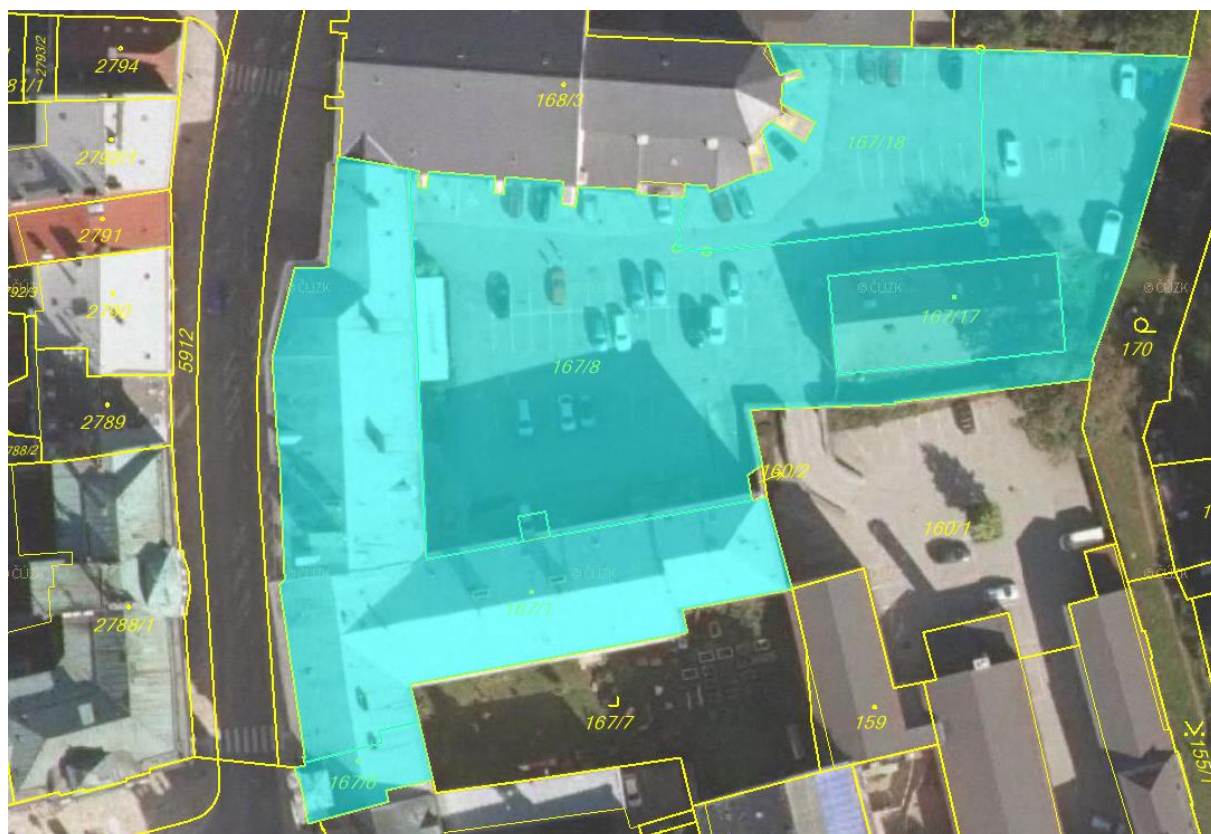
Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.



## Užitná plocha

### Hlavní budova

místnost	výměra v m2	stav	podlaží
restaurace část I	116,47	po rekonstrukci	1
restaurace část II	31,75	po rekonstrukci	1
bar	20,16	po rekonstrukci	1
zádveří (vstup z terasy)	11,73	po rekonstrukci	1
chodba	20,28	po rekonstrukci	1
bezbariérové WC	3,12	po rekonstrukci	1
úklidová místnost	1,22	po rekonstrukci	1
umyvárna muži	2,61	po rekonstrukci	1
WC muži	5,86	po rekonstrukci	1
zádveří (vstup pro personál)	9,63	po rekonstrukci	1
sklad obalů	4,6	po rekonstrukci	1
chlazený sklad	3,72	po rekonstrukci	1
kancelář	12,14	po rekonstrukci	1
suchý sklad	15,35	po rekonstrukci	1
sklad - kegy	8,37	po rekonstrukci	1
sklad nápojů	7,54	po rekonstrukci	1
chodba	29,04	po rekonstrukci	1
šatna muži	7,72	po rekonstrukci	1
WC+umyvárna muži	3,09	po rekonstrukci	1
šatna ženy	7,97	po rekonstrukci	1
WC+umyvárna ženy	3,09	po rekonstrukci	1
kuchyně	46,13	po rekonstrukci	1
hrubá přípravná zeleniny	5,3	po rekonstrukci	1
úklidová místnost	1,83	po rekonstrukci	1
chodba	65	po rekonstrukci	1
schodiště	43,5	po rekonstrukci	1
prodejna	28,6	po rekonstrukci	1
prodejna	32,8	po rekonstrukci	1
prodejna	33,4	po rekonstrukci	1
prodejna	43,1	po rekonstrukci	1
prodejna	80,7	po rekonstrukci	1
chodba	27	po rekonstrukci	1
WC ženy - veřejnost	5	po rekonstrukci	1
WC muži - veřejnost	11,3	po rekonstrukci	1
úklidová komora prodejny	1,5	po rekonstrukci	1
WC - personál prodejny	4,1	po rekonstrukci	1
WC - personál prodejny	3,6	po rekonstrukci	1
WC - personál prodejny	4,9	po rekonstrukci	1
WC - personál prodejny	2,7	po rekonstrukci	1
WC - údržba	3,9	po rekonstrukci	1
WC - personál prodejny	4	po rekonstrukci	1
úklidová komora	1,5	po rekonstrukci	1
chodba	92,73	po rekonstrukci	1
chodba	33,32	po rekonstrukci	1
prodejna	33,32	po rekonstrukci	1
prodejna	110,06	po rekonstrukci	1
schodiště	31,78	po rekonstrukci	1
chodba	19,83	po rekonstrukci	1
kancelář	16,4	po rekonstrukci	1
kancelář	22,57	po rekonstrukci	1
umyvárna, sprcha	4,47	po rekonstrukci	1
WC	4,36	po rekonstrukci	1
letní terasa	52,25	po rekonstrukci	1
rampa	6,75	po rekonstrukci	1
zásobovací rampa	3,98	po rekonstrukci	1
<b>Výměra podlaží celkem</b>	<b>1144,16</b>		
chodba	97,6	po rekonstrukci	2
schodiště	38,6	po rekonstrukci	2
kancelář	28,9	po rekonstrukci	2
kancelář	31,3	po rekonstrukci	2
kancelář	32,7	po rekonstrukci	2
kancelář	34,1	po rekonstrukci	2
kancelář	58	po rekonstrukci	2
chodba	6,2	po rekonstrukci	2
WC ženy	4,3	po rekonstrukci	2

WC muži	4,9	po rekonstrukci	2
chodba	7	po rekonstrukci	2
úklidová komora	1,7	po rekonstrukci	2
WC muži - kanceláře	2,6	po rekonstrukci	2
WC ženy - kanceláře	3,6	po rekonstrukci	2
šatna	4,8	po rekonstrukci	2
úklidová komora - kanceláře	2,9	po rekonstrukci	2
chodba	95,66	před rekonstrukcí	2
kancelář	34,6	před rekonstrukcí	2
kancelář	34,6	před rekonstrukcí	2
kancelář	17,34	před rekonstrukcí	2
kancelář	35,23	před rekonstrukcí	2
kancelář	42,03	před rekonstrukcí	2
chodba-schodiště	38,7	před rekonstrukcí	2
chodba	13,86	před rekonstrukcí	2
kancelář	41,4	před rekonstrukcí	2
umyvárna	5,18	před rekonstrukcí	2
WC	1,98	před rekonstrukcí	2
úklidová komora	2,48	před rekonstrukcí	2
prostor pro výtah	1,6	před rekonstrukcí	2
chodba	103,33	před rekonstrukcí	2
kancelář	54,7	před rekonstrukcí	2
kancelář	30,75	před rekonstrukcí	2
kancelář	39,68	před rekonstrukcí	2
kancelář	66,88	před rekonstrukcí	2
kancelář	69,61	před rekonstrukcí	2
kancelář	66,71	před rekonstrukcí	2
chodba	11,5	před rekonstrukcí	2
úklidová komora	1,3	před rekonstrukcí	2
soc. zařízení - muži	6,21	před rekonstrukcí	2
soc. zařízení - ženy	5,46	před rekonstrukcí	2
denní místnost	9,36	před rekonstrukcí	2
<b>Výměra podlaží celkem</b>	<b>1189,35</b>		
chodba	96,7	po rekonstrukci	3
schodiště	38,6	po rekonstrukci	3
kancelář	29,5	po rekonstrukci	3
kancelář	31,6	po rekonstrukci	3
kancelář	33,1	po rekonstrukci	3
kancelář	33,4	po rekonstrukci	3
kancelář	57,4	po rekonstrukci	3
chodba	5,8	po rekonstrukci	3
WC ženy - veřejnost	4,2	po rekonstrukci	3
WC muži - veřejnost	5,3	po rekonstrukci	3
chodba	7,3	po rekonstrukci	3
úklidová komora	1,9	po rekonstrukci	3
WC ženy - kanceláře	3,2	po rekonstrukci	3
WC muži - kanceláře	3	po rekonstrukci	3
WC	4,6	po rekonstrukci	3
sklad - archiv	3,4	po rekonstrukci	3
chodba	97,31	před rekonstrukcí	3
vstup. Hala	10	před rekonstrukcí	3
kuchyň	21,87	před rekonstrukcí	3
WC, sprcha	2,43	před rekonstrukcí	3
vstup. hala	11,74	před rekonstrukcí	3
šatna	2,7	před rekonstrukcí	3
obývací pokoj	44,42	před rekonstrukcí	3
kuchyňský kout	8,94	před rekonstrukcí	3
WC	1,5	před rekonstrukcí	3
vstup. hala	12,5	před rekonstrukcí	3
obývací pokoj	50,45	před rekonstrukcí	3
kuchyň	9,23	před rekonstrukcí	3
komora	1,5	před rekonstrukcí	3
WC	1,8	před rekonstrukcí	3
kotelna	1,6	před rekonstrukcí	3
schodiště	39,56	před rekonstrukcí	3
vstup. hala	15,38	před rekonstrukcí	3
obývací pokoj	37,19	před rekonstrukcí	3
kuchyňský kout	11,25	před rekonstrukcí	3
WC	2	před rekonstrukcí	3
chodba	107,4	před rekonstrukcí	3

kancelář	60,13	před rekonstrukcí	3
kancelář	33,42	před rekonstrukcí	3
kancelář	65,42	před rekonstrukcí	3
kancelář	74,4	před rekonstrukcí	3
kancelář	75,76	před rekonstrukcí	3
kancelář	75,63	před rekonstrukcí	3
chodba	11,61	před rekonstrukcí	3
úklidová komora	2,18	před rekonstrukcí	3
soc. zařízení - muži	7,09	před rekonstrukcí	3
soc. zařízení - ženy	6,08	před rekonstrukcí	3
denní místnost	12,3	před rekonstrukcí	3
<b>Celková výměra podlaží</b>	<b>1273,79</b>		
chodba	30,1	před rekonstrukcí	-1
schodiště	26,6	před rekonstrukcí	-1
schodiště	12,6	před rekonstrukcí	-1
chodba	41,1	před rekonstrukcí	-1
sklad	8,5	před rekonstrukcí	-1
sklad	8,5	před rekonstrukcí	-1
vodoměr	9,86	před rekonstrukcí	-1
sklad	9,4	před rekonstrukcí	-1
sklad	11	před rekonstrukcí	-1
sklad	13,3	před rekonstrukcí	-1
strojovna výtahu	7,6	před rekonstrukcí	-1
místnost údržby	31,7	před rekonstrukcí	-1
schodiště	29,6	před rekonstrukcí	-1
manipulační chodba	68,45	před rekonstrukcí	-1
sklad	71,93	před rekonstrukcí	-1
manipulační chodba	18,38	před rekonstrukcí	-1
sklad	14,76	před rekonstrukcí	-1
manipulační prostor	16,1	před rekonstrukcí	-1
úklidová komora	2,5	před rekonstrukcí	-1
WC	2,5	před rekonstrukcí	-1
rampa	46,4	před rekonstrukcí	-1
sklad zahr. nářadí	6,72	před rekonstrukcí	-1
vstup na pódium	12,02	před rekonstrukcí	-1
<b>Celková výměra podlaží</b>	<b>499,62</b>		
<b>Užitná plocha - po rekonstrukci</b>	<b>1862,36</b>		
<b>Užitná plocha - před rekonstrukcí</b>	<b>1744,94</b>		
<b>Užitná plocha - ostatní prostory</b>	<b>562,6</b>		
<b>Šatlava</b>			
chodba	49,4	před rekonstrukcí	1
místnost	17,76	před rekonstrukcí	1
10x cela	71,6	před rekonstrukcí	1
WC	6,4	před rekonstrukcí	1
místnost	8,64	před rekonstrukcí	1
sklad (oddělená část)	70	před rekonstrukcí	1
<b>Celková výměra</b>	<b>223,8</b>		



## Pořízená fotodokumentace



pohled od náměstí



pohled od náměstí



průjezd do dvora



pohled z ulice Křížová



pohled ze dvora



pohled z ulice Křížová





pohled ze dvora



objekt bývalé šatlavy



objekt bývalé šatlavy



objekt bývalé šatlavy



celkový pohled ze dvora





zadní neopravená část budovy



zadní část bývalé šatlavy



chodba - šatlava



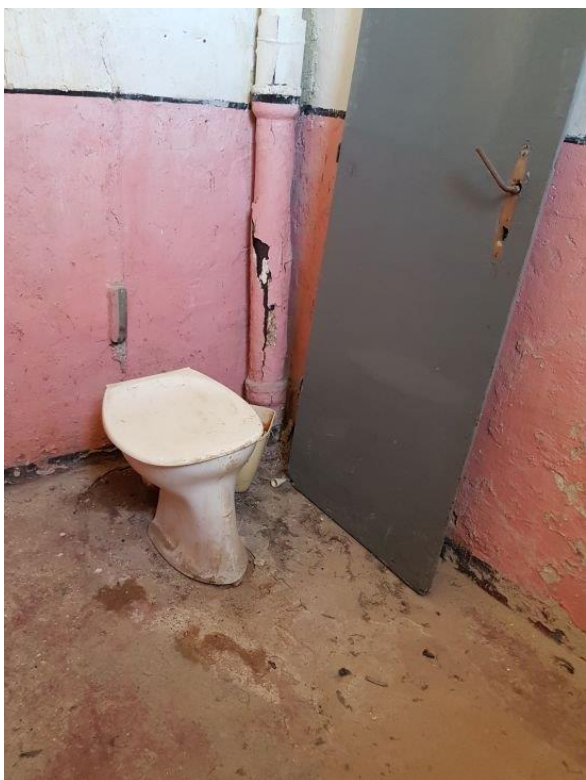




místnost - šatlava



cela v šatlavě



nefunkční WC - šatlava





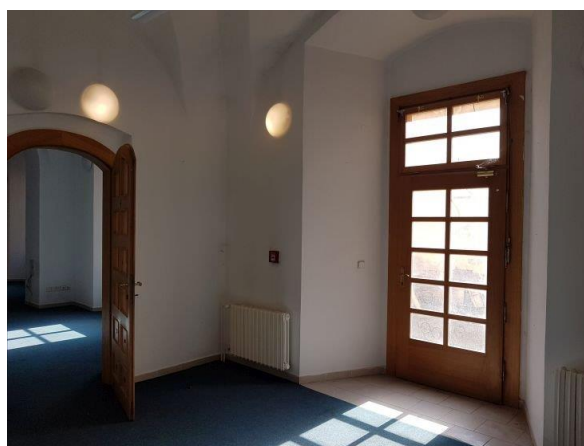
chodba v komerčním objektu



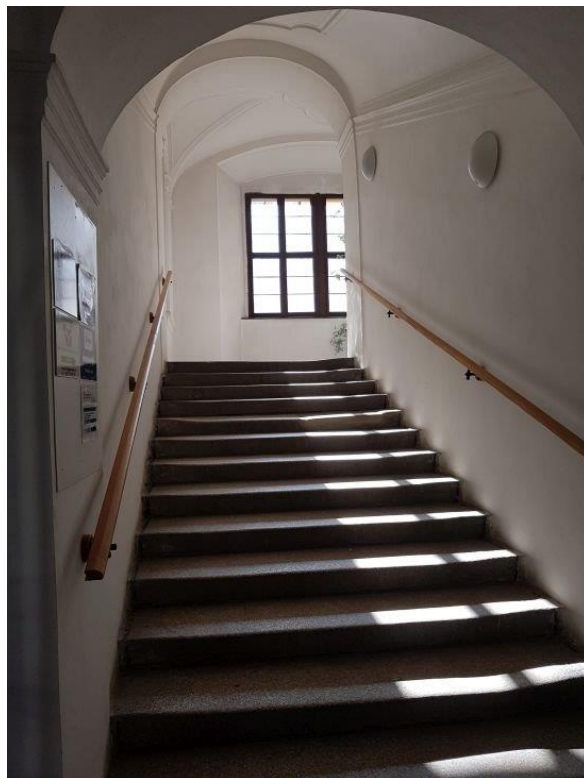
komerční prostory



komerční prostory



zadní vchod



schodiště



soc. zázemí



sklady



tech. místnost

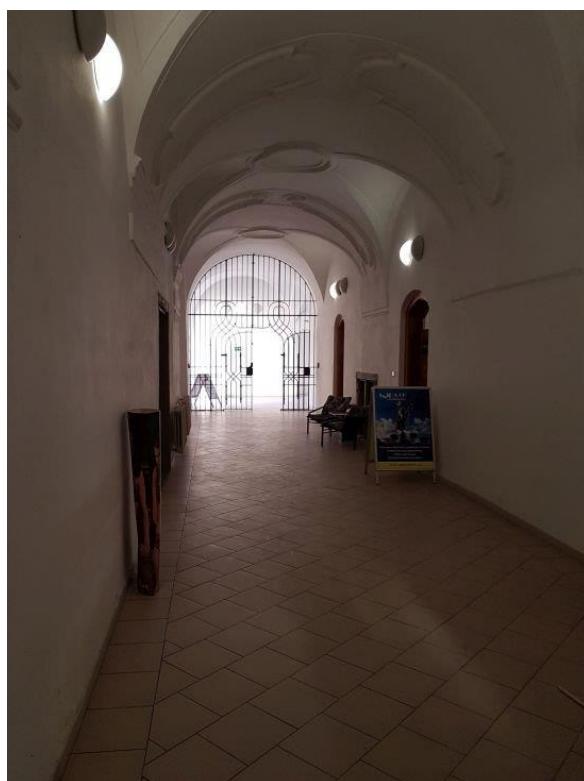


soc. zázemí





soc. zázemí



veřejná chodba



komerční prostory



serverovna



sklep



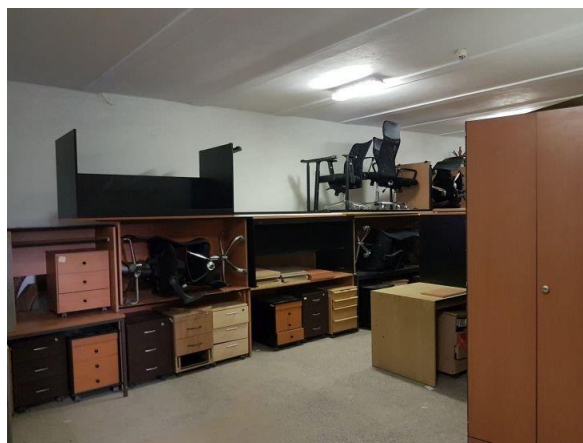
sklep



sklep



sklep

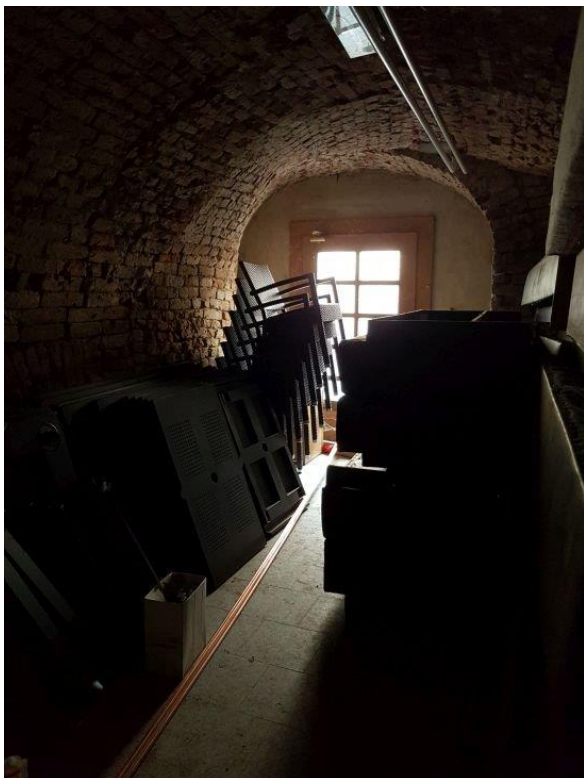


skladový prostor ve sklepě





soc. zázemí



sklep



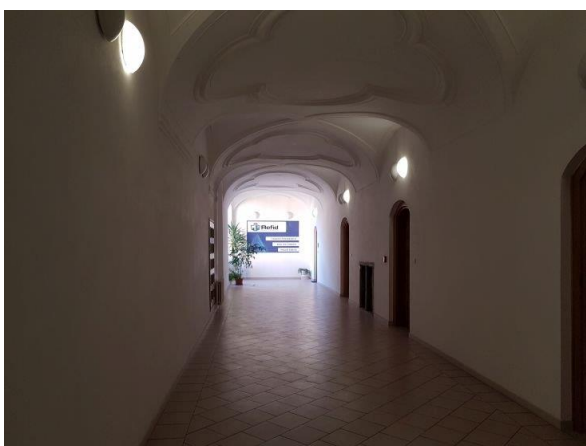
sklep



hlavní vchod



zděná klenba



chodba



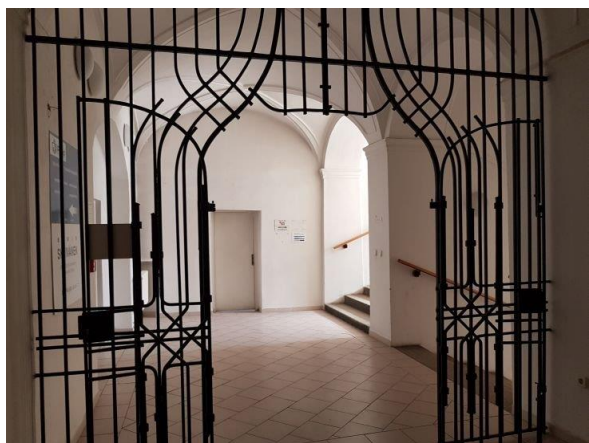
soc. zázemí - chodba



soc. zázemí



soc. zázemí



chodba ke schodišti



komerční prostory





zabezpečovací zařízení



komerční prostory



soc. zázemí



soc. zázemí



schodiště



kuchyňka



schodiště



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí





prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí

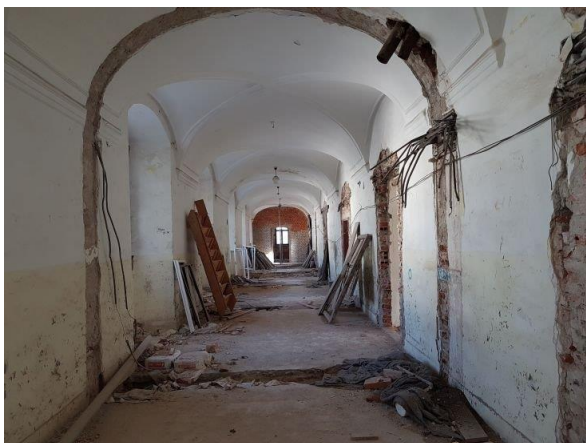


prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí





prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



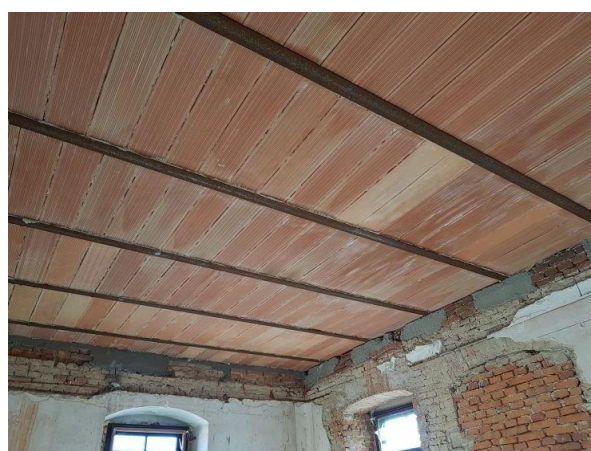
prostory před rekonstrukcí







prostory před rekonstrukcí



částečně opravený strop



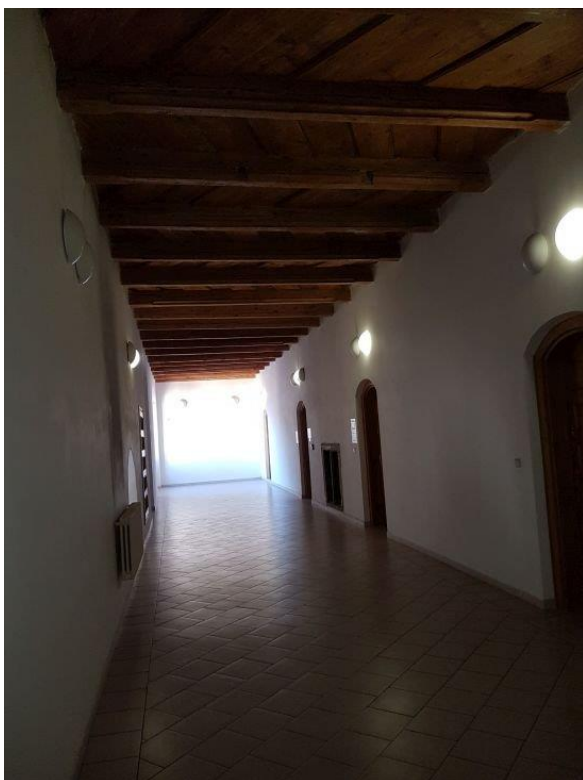
prostory před rekonstrukcí



komerční prostory



komerční prostory



chodba



komerční prostory





komerční prostory



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí

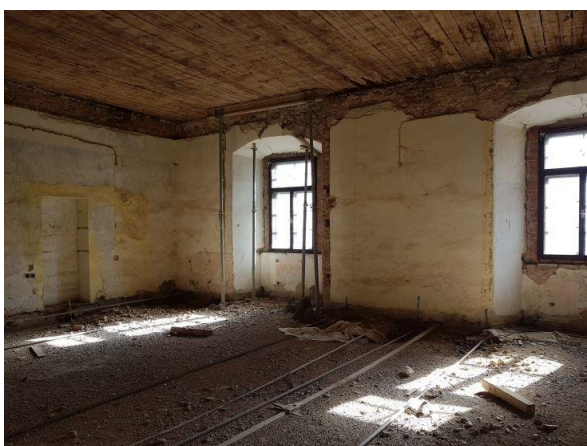




prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí





prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí





prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí



prostory před rekonstrukcí





půdní prostory



půdní prostory



půdní prostory



plynová kotelna na půdě



půdní prostory



kotel



kotel



hlavní rozvodna



technologie vzduchotechniky restaurace na  
půdě



půdní prostory





kancelář restaurace



zázemí restaurace



technologie vzduchotechniky restaurace na  
půdě



zázemí restaurace



zázemí restaurace



veřejné WC - restaurace



chlazený sklad - restaurace



veřejné WC – restaurace



prostory restaurace



prostory restaurace



## Srovnávané nemovitosti – po rekonstrukci

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 250 m<sup>2</sup>, Brněnská, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 5.650.000 Kč**

**Adresa: Brněnská, 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)

<b>Adresa</b>	Brněnská, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	250
<b>Cena</b>	5 650 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

#### Slovní popis

Nabízíme exkluzivně k prodeji udržovaný, třípodlažní dům, v historickém centru města Jihlavy. V nadzemních podlažích jsou situované dvě samostatné bytové jednotky 2+1 (každá cca 72 m<sup>2</sup>) s příslušenstvím, k dispozici je volný, velký, dvouúrovňový půdní prostor, vhodný ke zbudování vestavby. V přízemí se nachází pěkný, velkoryse řešený obchodní prostor (cca 100 m<sup>2</sup>) s atypickou dispozicí, atriem, s vlastním sociálním zařízením a kuchýnkou, s přípravou na zbudování kuchyně a plnohodnotné koupelny, pro případ, že by i tento prostor měl být využíván jako bytový. Přímo do ulice má dům velkou prosklenou výlohu s širokým vchodem, která společně s proskleným atriem zajišťuje velmi dobré osvětlení celého prostoru denním světlem. Celý vchod s výlohou možno případně předělat na vjezd/garáž, pokud by se

dům užíval pouze jako bytový. Dům je částečně podsklepen, ohřev teplé vody a vytápění plynem. K dispozici jsou 3 komíny. Aktuálně má nemovitost slušný výnos; ten lze znásobit, v případě, že by zde nechtěl zájemce sám bydlet nebo podnikat a koupil objektu vnímal jako vhodnou investici. Detailní informace – katastr Jihlava: pozemek LV č. 587, č. parc. 1483, dům č.p. 612. Naše společnost nabízí vždy a všechny své nabídky výhradně exkluzivně ! RK nevolejte

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

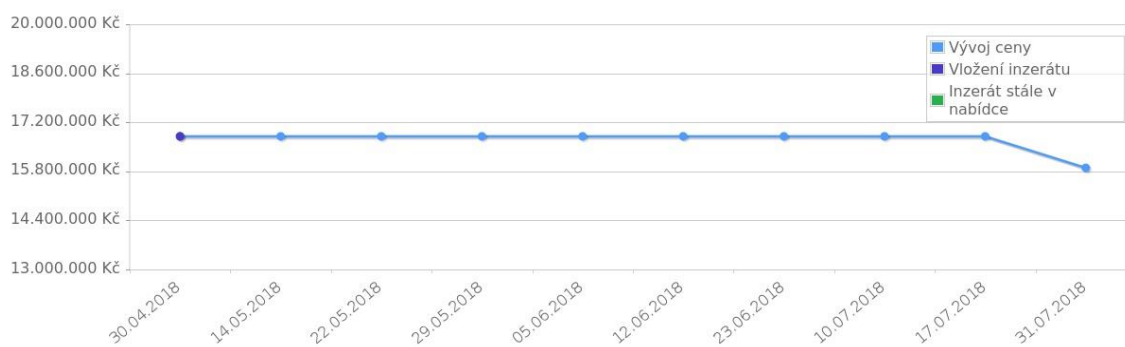


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 550 m<sup>2</sup>, Masarykovo náměstí, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena:** 15.900.000 Kč

**Adresa:** Masarykovo náměstí, 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)

<b>Adresa</b>	Masarykovo náměstí, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	550
<b>Cena</b>	15 900 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

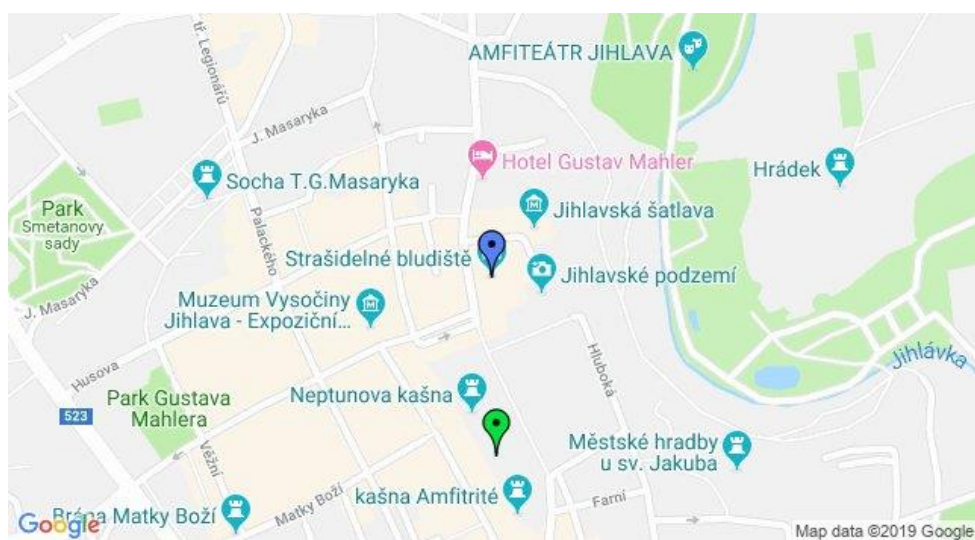
Nabízím prodej víceúčelového domu v Jihlavě. Jedná se o čtyřpodlažní podsklepený objekt, který je bez výtahu. Dům prošel v minulosti rekonstrukcí. Prostory využívala banka jako hlavní pobočku a kanceláře. Jsou zde vybudovány i 2 bytové jednotky. V případě prohlídky mě kontaktujte. Při vyřízení hypotéky u mě odhad nemovitosti u jakékoliv banky zadarmo. Doporučuji prohlídku !



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



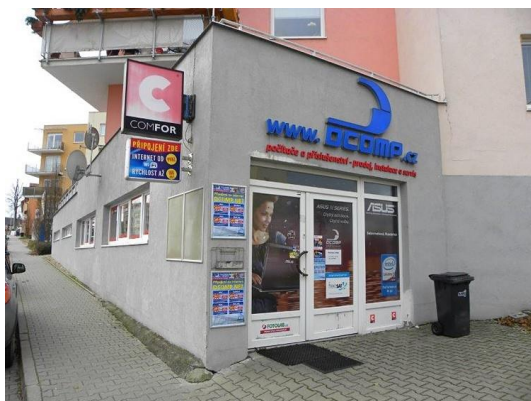
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

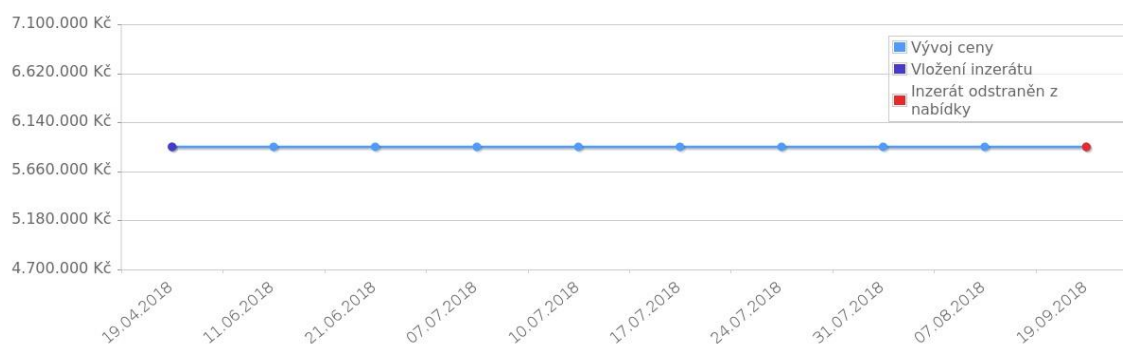


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 244 m<sup>2</sup>, Buková, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 5.900.000 Kč**

**Adresa: Buková, 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)

<b>Adresa</b>	Buková, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	244
<b>Cena</b>	5 900 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

75 Prodej komerčního prostoru v Jihlavě, ul. Buková, Horní Kosov. Jedná se o prodejní prostor v přízemí bytového domu u hlavní silnice spojující Dolinu a Horní Kosov. Prostor členěn na dva obchodní prostory, zázemí, sklad a dílnu, celková výměra 244 m<sup>2</sup>. Energetická náročnost G. Cena: 5.900.000,- Kč včetně provize RK



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



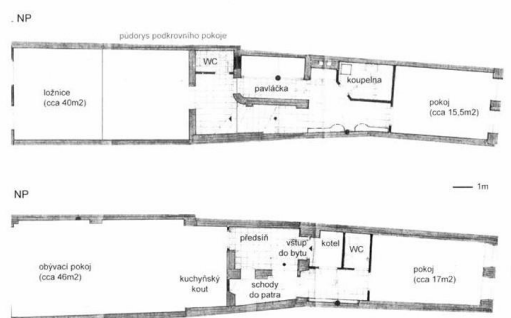
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

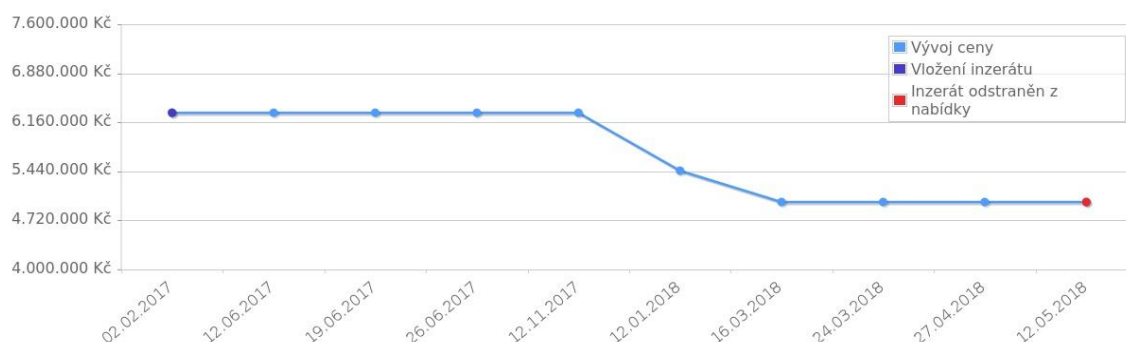


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 160 m<sup>2</sup>, Brněnská, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 4.990.000 Kč**

**Adresa: Brněnská, 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)

<b>Adresa</b>	Brněnská, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	160
<b>Cena</b>	4 990 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

80 Prodej zrekonstruovaného historického měšťanského domu s původními architektonickými prvky s obytnou částí 5+kk a s komerčním prostorem – kavárnou v centru Jihlavy, ulice Brněnská. Dům byl citlivě kompletně zrekonstruován v roce 1993 a v roce 2013. Suterén: původní historický sklep. Přízemí: vstupní chodba se vstupem do nebytového prostoru – nyní kavárny, dříve květinářství (cca 60 m<sup>2</sup>). 1. patro: vysoká síň tzv. jihlavský dvorek s hřebínkovou křížovou klenbou, která sahá až ke krovu, dále pak dětský pokoj (17 m<sup>2</sup>), obývací pokoj s kuchyňským koutem s trémovým stropem (45 m<sup>2</sup>), WC a technická místnost. 2. patro: dětský pokoj (15 m<sup>2</sup>), ložnice s trémovým stropem (30 m<sup>2</sup>), koupelna, WC, historická pavlač. Podkrovní: podkrovní ložnice (12 m<sup>2</sup>) a půda. Na dům navazuje dvorek (80 m<sup>2</sup>) se zděnou kolnou. Zastavěná plocha domu 105 m<sup>2</sup>, dvorek 80 m<sup>2</sup>, pozemky



celkem 185 m2, obytná část 160 m2, kavárna 60 m2. PENB G. Vhodné pro bydlení spojené s podnikáním.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 270 m<sup>2</sup>, Čajkovského, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 7.600.000 Kč**

**Adresa: Čajkovského, 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)

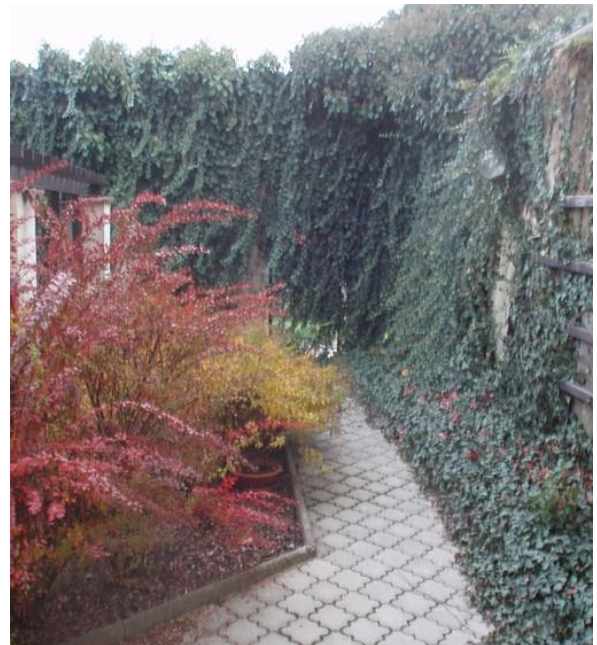
<b>Adresa</b>	Čajkovského, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	270
<b>Cena</b>	7 600 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji podsklepený třípodlažní dům, se zahrádkou/dvorkem situovaným k hradebnímu parkánu, který se nachází v samém centru města Jihlavy, nedaleko od centrálního náměstí. V současnosti je využíván částečně jako penzion. Každé patro má vlastní sociální zařízení a kuchyňku. K dispozici jsou 2 větší pokoje, 2 menší pokoje, celé podkroví a téměř celé přízemí jsou plně samostatné bytové jednotky /kanceláře, s vlastním přístupem, sociálním zařízením a kuchyňským koutem. Dům má rozsáhlé, odvětrané a částečně vytápěné sklepní prostory. Celkově je nemovitost ve velmi dobrém, udržovaném stavu, po rekonstrukci podlah, sociálních zařízení, instalaci odpočtových zařízení pro každé patro zvlášť a kompletní rekonstrukci přízemí. Vytápění je plynové – ústřední, ohřev vody na elektřinu. K dispozici je veškerá projektová dokumentace. Detail – katastr Jihlava, LV č.

19974, parcelní číslo 1530/1. Naše společnost nabízí vždy a všechny své nabídky výhradně exkluzivně ! RK nevolejte

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Srovnávané nemovitosti – před rekonstrukcí

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

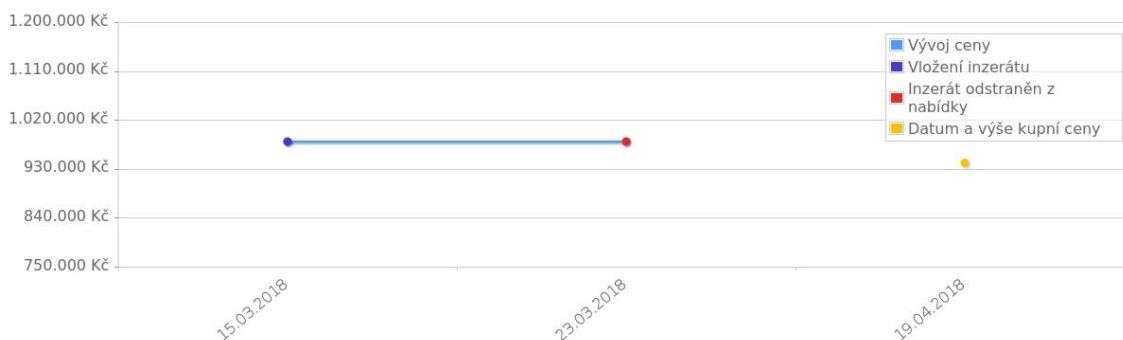


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 103 m<sup>2</sup>, č.p. 56, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 940.800 Kč**

**Adresa: Jihlava, okres Jihlava**

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



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

Adresa	Jihlava, okres Jihlava	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	940 800 Kč	Plocha užitná	103
Kupní smlouva podepsaná dne	19.04.2018	Stav objektu	Špatný
Číslo řízení	V-3487/2018		

#### Slovní popis

Nabízíme prodej budovy občanské vybavenosti užívané jako hospoda. Horší technický stav, ale výborné místo v rámci lokality. Prodej v rámci insolvenčního řízení. Více informací na telefonu.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 223 m<sup>2</sup>, Mexická, Moravské Budějovice, okres Třebíč**

**Celková cena:** 1.620.000 Kč

**Adresa:** Mexická, 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)

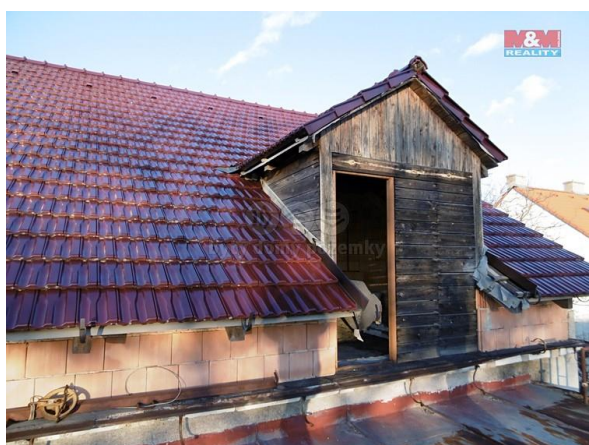
Adresa	Mexická, Moravské Budějovice, okres Třebíč	Podlahová plocha	230
Cena	1 620 000 Kč	Plocha užitná	223
Konstrukce budovy	Smíšená	Stav objektu	Velmi dobrý

### Slovní popis

Prodej objektu k bydlení a podnikání. Dům je ve stavu nedokončené rekonstrukce. V přízemí se nachází prodejna o ploše 100 m<sup>2</sup>, která prošla kompletní rekonstrukcí - nutno ji dokončit. Podkroví připraveno na vestavbu bytových prostor. Na budově je zcela nový krov a střecha z pálených tašek. Nemovitost nabízí kombinaci podnikání v přízemní části a bydlení v patře. Další možností je využití celého domu k bydlení (např. vestavbou 2 - 3 bytů, nebo dvougeneračního rodinného domu). Nemovitost stojí v pěkné lokalitě rodinných domů v Moravských Budějovicích.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

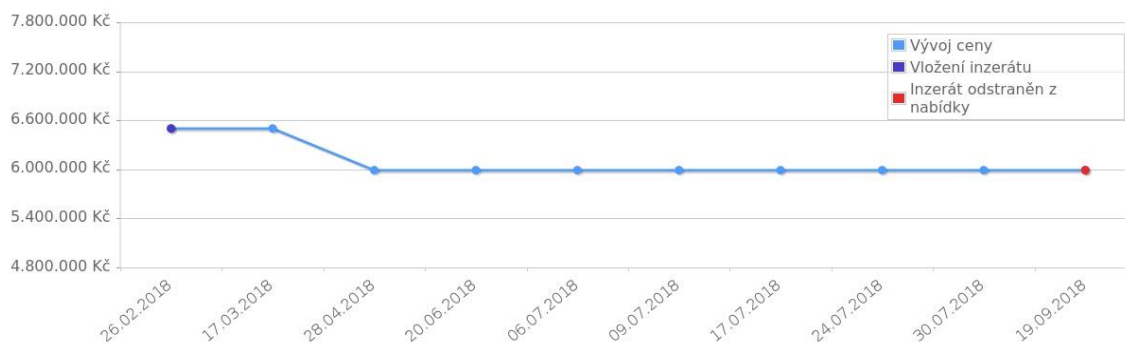


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 509 m<sup>2</sup>, Dr. Kralerta, Pelhřimov, okres Pelhřimov**

**Celková cena: 5.990.000 Kč**

**Adresa: Dr. Kralerta, Pelhřimov, okres Pelhřimov**

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



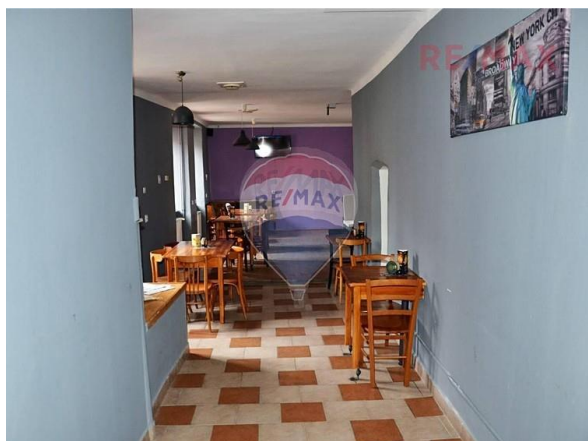
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Dr. Kralerta, Pelhřimov, okres Pelhřimov	<b>Podlahová plocha</b>	509
<b>Cena</b>	5 990 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	509
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Stav objektu</b>	Dobrý

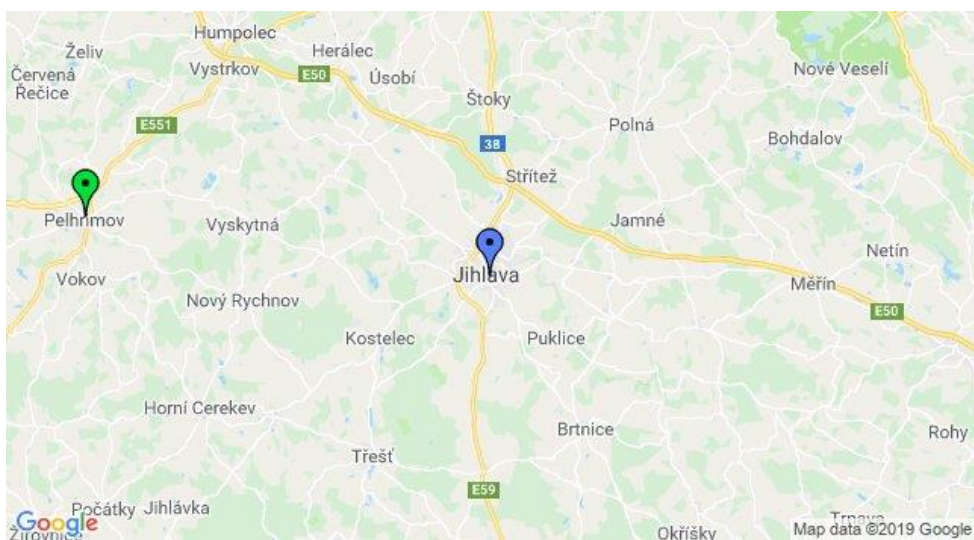
### Slovní popis

Jedná se o prodej dvoupodlažního, nepodsklepeného objektu s půdním prostorem v centru Pelhřimova se vstupem z ulice Dr. Kralerta a vjezdem ze Svatovítského náměstí. Aktuálně je objekt využíván jako obchodní prostor, dříve byl veden jako bytový dům s bytovou jednotkou. Zastavěná plocha nemovitosti je 276 m<sup>2</sup> a je součástí pozemku o výměře 640m<sup>2</sup>. Užitná plocha v 1.NP je 157m<sup>2</sup>, v 2.NP 162m<sup>2</sup>. Výměra vyklizeného půdního prostoru je 190m<sup>2</sup>. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci a po roce 2000 prošla např. těmito rekonstrukcemi - výměna střešní krytiny, položení hydroizolace s drenážním potrubím do kanalizace, voda a odpady v plastu, elektřina, rekonstrukce oken. Vytápění je jak ústřední na TP, tak i lokální elektrické. Ohřev vody el. bojlerem. U nemovitosti je dvůr, zahrada a parkovací stání. Projektová dokumentace k dispozici. Nemovitost je prodávána bez vnitřního vybavení provozovny v 1.patře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

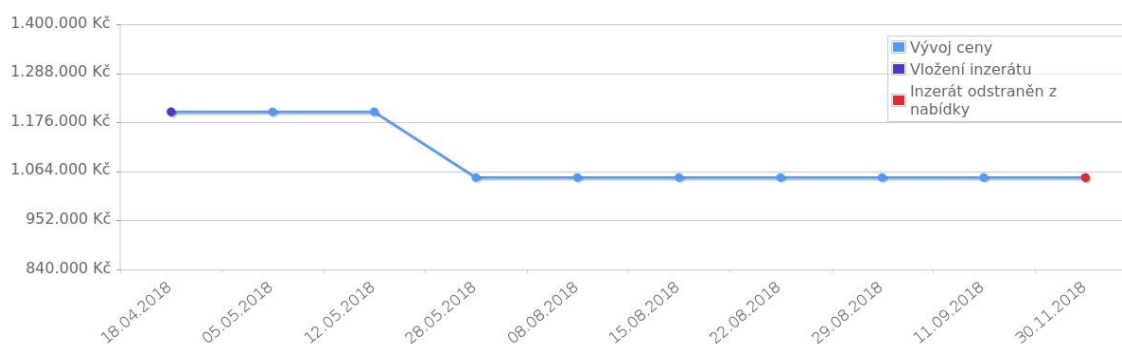


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 70 m<sup>2</sup>, Polná, okres Jihlava**

**Celková cena: 1.050.000 Kč**

**Adresa: Polná, okres Jihlava**

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



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

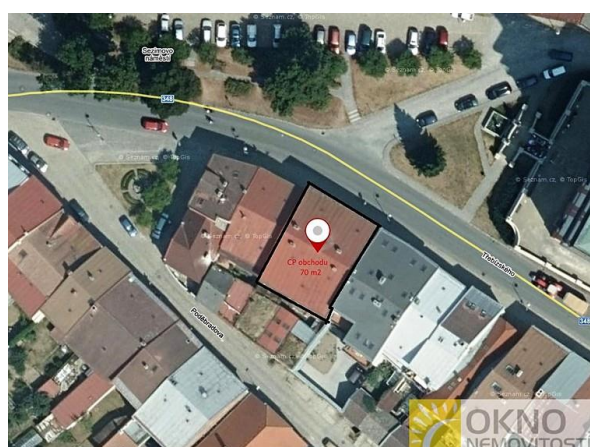
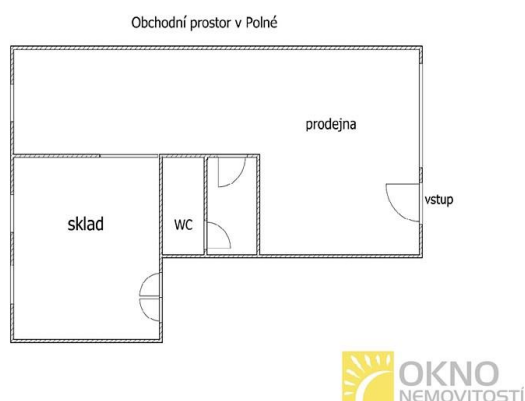
<b>Adresa</b>	Polná, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	70
<b>Cena</b>	1 050 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená		

### Slovní popis

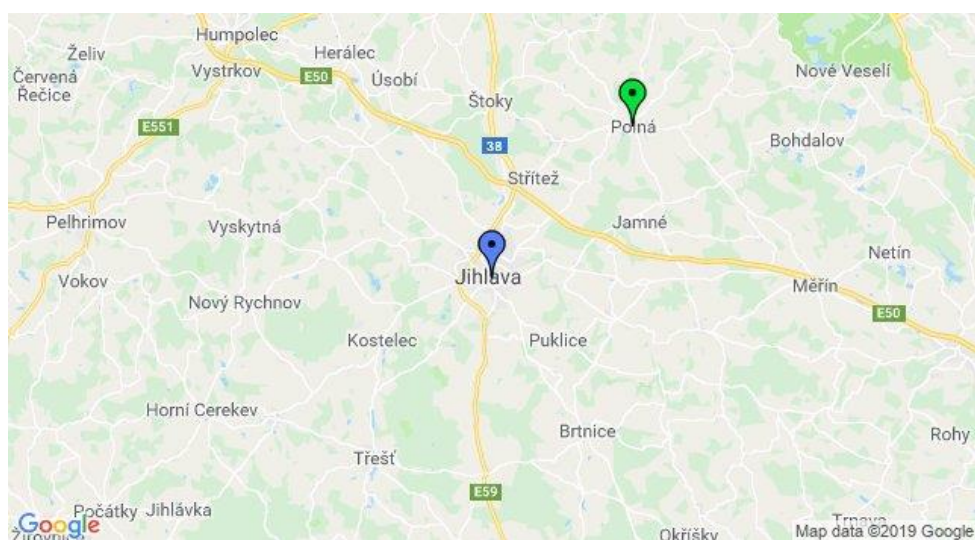
Polná. Zavedený obchod na náměstí v Polné. V přízemí rodinného domu na náměstí v Polné prodáváme zavedený obchod s CP cca 70 m<sup>2</sup>. Polná byla vyhlášena historickým městem roku 2006. Ve městě je veškerá občanská vybavenost: školky, školy, pošta, kino, restaurace, autobusová zastávka, obchody, sportovní areály a další služby. Obec Polná se nachází od Jihlavy 19 km, Žďár nad Sázavou 22 km, Havlíčkův Brod 22 km. Těším se na Vaše zavolání.



## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 564 m<sup>2</sup>, Nádražní, Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou**

**Celková cena:** 8.699.000 Kč

**Adresa:** Nádražní, Žďár nad Sázavou, 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>	Nádražní, Žďár nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou	<b>Podlahová plocha</b>	564
<b>Cena</b>	8 699 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	564
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Stav objektu</b>	Novostavba

### Slovní popis

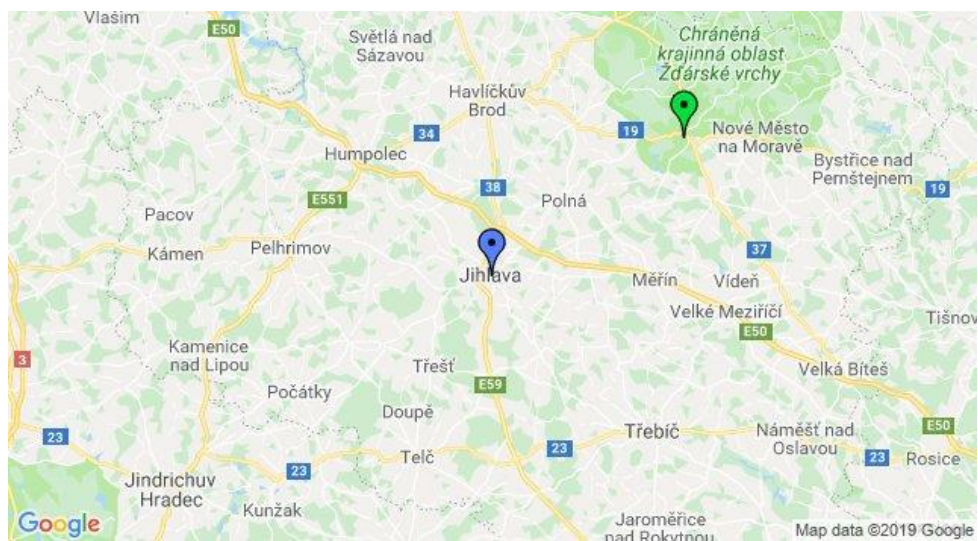
Nabízíme k prodeji hrubou stavbu řadového polyfunkčního domu o celkové velikosti 552 m<sup>2</sup>, nacházejícím se přímo v centru Žďáru nad Sázavou. Dům je umístěný přímo na pěší zóně, vedoucí od náměstí Republiku, které je srdcem tohoto kulturního a památkového města. Dům disponuje 4 bytovými jednotkami 1+kk (30 m<sup>2</sup>, 35 m<sup>2</sup>, 33 m<sup>2</sup> a 52 m<sup>2</sup>), které se nachází ve 3.nadzemním podlaží, jehož celková podlahová plocha je 157 m<sup>2</sup>. Dva z bytů mají také prostornou lodžii o celkové velikosti 18 m<sup>2</sup>. Ve 2.nadzemním podlaží se nacházejí 4 kanceláře (35 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup>, 46 m<sup>2</sup> a 48 m<sup>2</sup>), každá se samostatným sociálním zařízením. Dvě z kanceláří mají také přístup na balkon. Celková podlahová plocha tohoto podlaží je 180 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází nebytové prostory, o celkové podlahové ploše 174 m<sup>2</sup>. Jedná se o komerční prostory využitelné například jako prodejny (32 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup> a 66 m<sup>2</sup>), každá z nich má samostatný vstup z centrální chodby vedoucí středem domu, do které je vstup přímo z pěší zóny a všechny tyto prostory mají samostatné sociální zařízení. Celková plocha tohoto podlaží

je 174m<sup>2</sup>. V 1.podzemním podlaží je umístěno 6 samostatných zděných sklepních kójí, dále potom technická místnost a výměňiková stanice. Celková plocha tohoto podlaží je 55 m<sup>2</sup>. Tato nemovitost je ideální investiční příležitostí, vzhledem ke své poloze a umístění v žádané lokalitě se dá očekávat zájem jak ze strany potencionálních nájemníků, tak i ze strany obchodníků nebo firem hledajících kanceláře. Nemovitost disponuje veškerými sítěmi, navíc ma vlastní studnu a možnost připojení k dálkovému topení. Žďár nad Sázavou je město ležící v kraji Vysočina, okresu Žďár nad Sázavou a je vzdálen 31 km severovýchodně od Jihlavy. Město leží v centrální části Českomoravské vrchoviny ve Žďárských vrších, na řece Sázavě. Pomoc s financováním nemovitosti je pro nás samozřejmostí. Pro více informací prosím volejte 607911088.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Realizované prodeje – Jihlava náměstí

### Nemovitost č. 1

Dům s komerčními prostory

Adresa: Úzká č.p. 635, Jihlava

Číslo řízení: V-1928/2018

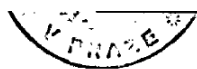
Smlouva ze dne 23.2.2018

Kupní cena: 23.500.000,-- Kč

Odhadovaná užitná plocha (počet podlaží x zast. Plocha x 0,7): 3 x 390 x 0,7 = 819 m<sup>2</sup>

Cena za 1m<sup>2</sup>: 23.500.000 / 819 = 28.693,-- Kč

Pozemek: pouze pod stavbou 390 m<sup>2</sup>



## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená

mezi

**Pražskou diecезí Církve československé husitské**

a

**Mgr. Veronikou Kovářovou**

## 2 PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1** Prodávající za podmínek sjednaných touto Smlouvou prodává Kupujícímu Nemovitou věc, tedy pozemek parc. č. 1505, jehož součástí je stavba: Jihlava č.p. 635, bydlení, na tomto pozemku stojící, k.ú. Jihlava, obec Jihlava s veškerými součástmi a zákonným příslušenstvím ve stavu, ve kterém se ke dni podpisu této Smlouvy nachází a za podmínek v této Smlouvě sjednaných a Kupující ji od Prodávajícího ve stavu, ve kterém se ke dni podpisu této Smlouvy nachází, za podmínek sjednaných touto Smlouvou do svého výlučného vlastnictví kupuje a zavazuje se Prodávajícímu za prodej Nemovité věci uhradit kupní cenu ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

## KUPNÍ CENA

- 3.1** Kupní cena za Nemovitou věc činí **23 500 000 Kč (slovy: dvacet tři miliony pět set tisíc korun českých)** (dále jen „Kupní cena“).



## Nemovitost č. 2

Dům s komerčními prostory

Adresa: Benešova č.p. 1314, Jihlava

Číslo řízení: V-7132/2018

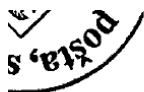
Smlouva ze dne 20.8.2018

Kupní cena: 31.000.000,-- Kč

Odhadovaná užitná plocha (počet podlaží x zast. Plocha x 0,7): 2 x 532 x 0,7 = 744,8 m<sup>2</sup>

Cena za 1m<sup>2</sup>: 31.000.000 / 744,8 = 41.622,-- Kč

Pozemek: pouze pod stavbou 1053 m<sup>2</sup>



### KUPNÍ SMLOUVA

**ARNICA COMPANY s.r.o.**

IČ: 28584759

se sídlem: Horní náměstí 371/1, 779 00 Olomouc

spisová značka: C 43953 vedená u Krajského soudu v Ostravě

zastoupena: Pavel Binar, dat. nar. 16. září 1972, jednatel

(dále jen „**Prodávající**“ nebo v obecném kontextu „**strana**“)

a

**Benešova 6, s.r.o.**

IČ: 07195133

se sídlem: Hamry 1584, 580 01 Havlíčkův Brod

spisová značka: C 41897 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

zastoupena: Ing. Hana Hniličková, jednatel

(dále jen „**Kupující**“ nebo v obecném kontextu „**strana**“)

#### Pozemky:

- pozemek parc. č. 2762/1 o výměře 470 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemek parc. č. 2762/3 o výměře 35 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, na pozemku parc. č. 2762/3,
- pozemek parc. č. 2763 o výměře 532 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Jihlava, č.p. 1314, objekt obč. vyb., na pozemku parc. č. 2763 a na adrese Benešova 1314/6, Jihlava,
- pozemek parc. č. 5927/2 o výměře 16 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha,

zapsané vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 15809 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava (dále také vše jako „Nemovitosti“ nebo „Předmět koupě“).

### III.

#### **Kupní cena a způsob úhrady**

1. Kupní cena Předmětu koupě byla stanovena dohodou Smluvních stran a činí částku ve výši 31.000.000,- Kč (slovy: třicet jedna milionů korun českých), (dále jen „Kupní cena“).

## Srovnávané nemovitosti – pronájem komerčních prostor



### Pronájem kanceláře 40 m<sup>2</sup>

ulice Masarykovo náměstí, Jihlava - část obce Jihlava

**Panorama**

## 6 500 Kč za měsíc (163 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

**G** | **MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v centru Jihlavy na Masarykově náměstí přímo vedle pošty a banky. Administrativní prostory jsou situované ve 2. podlaží dvoupodlažní budovy s okny přímo na náměstí. Kancelář je jedna (po dohodě je možné dvě) a má 40 m<sup>2</sup>. V zadním traktu budovy je parkoviště s možností pronájmu parkovacího stání 1500 Kč měsíčně. Sociální zařízení je v mezipatře, voda přímo v jedné z kanceláří.

Celková cena:	6 500 Kč za měsíc, bez poplatků	Užitná plocha:	40 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	163 Kč	Parkování:	4
Poznámka k ceně:	plus služby	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	3295	Topení:	Ústřední plynové
Aktualizace:	25.02.2019	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha zastavěná:	55 m <sup>2</sup>		



Zobrazit 17 fotografií v galerii

## Pronájem kanceláře 130 m<sup>2</sup>

ulice Mrštíkova, Jihlava - část obce Jihlava

18 000 Kč za měsíc (138 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

C

ÚSPORNÁ

Pronájem reprezentativních kancelářských prostor s parkováním na vlastním pozemku v centru Jihlavy. Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory o výměře 130 m<sup>2</sup> s výlohami (+vytápěné klenbové sklepy 83m<sup>2</sup>), situované v přízemí rohového historického domu v centru Jihlavy s přímým vstupem z ulice Židovská a Mrštíkova, jen pár kroků od Masarykova náměstí. Prostory mají kuchyň, vlastní plynový kotel, soc. zázemí včetně WC (pánské, dámské), výlevky. Ke komerčním prostorům v 1.NP náleží vytápěné sklepní prostory o výměře 83m<sup>2</sup>, které mají klenbové stropy a jsou propojeny s prostory v přízemí. Dále po dohodě lze prostory rozdělit na dvě části, případně pronajmout ještě další přidružené prostory o výměře 26m<sup>2</sup> vhodné k rozšíření zázemí. Součástí ceny pronájmu je parkovací stání pro dvě až čtyři vozidla. V objektu jsou dále tři bytové jednotky (+ terasa) po kompletní rekonstrukci. Nabízí se zde tedy i možnost spojení podnikání a bydlení.

Celková cena:	18 000 Kč za měsíc	Užitná plocha:	130 m <sup>2</sup>
Cena za m <sup>2</sup> :	138 Kč	Parkování:	4
ID zakázky:	1720	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	06.03.2019	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Centrum obce	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Plocha zastavěná:	297 m <sup>2</sup>	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná



## Pronájem kanceláře 98 m<sup>2</sup>

ulice Mahlerova, Jihlava - část obce Jihlava

14 000 Kč za měsíc (143 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

**G** MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem zrekonstruovaných kanceláří v 1NP zděného domu v širším centru na ulici Mahlerova. Jedná se původně o bytový prostor, kde jsou tři velké pokoje, vstupní hala a sociální zázemí včetně menší kuchyňky. V současné době využíváno jako kanceláře s možností bydlení. Prostory jsou vybaveny stylovým nábytkem a jsou vhodné zejména pro administrativní využití s možností přespání. Objekt je monitorován bezpečnostním systémem. Topení plyn. Parkování v přilehlých ulicích. Volné po dohodě.

Celková cena:	14 000 Kč za měsíc
Cena za m <sup>2</sup> :	143 Kč
Poznámka k ceně:	+ energie
ID zakázky:	3323
Aktualizace:	25.02.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	115 m <sup>2</sup>

Užitná plocha:	98 m <sup>2</sup>
Parkování:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✓





## Pronájem kanceláře 75 m<sup>2</sup>

ulice Palackého, Jihlava - část obce Jihlava

11 500 Kč za měsíc (153 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

G | MIMORÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nalízíme k pronájmu ucelený soubor kancelářských prostor ve 2. patře komerčního domu v centru Jihlavy. Dům se nachází v pěší zóně města, s dobrou dopravní dostupností, prostory jsou ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, celková plocha 75 m<sup>2</sup>. Jedná se o vstupní část, kuchyňku, sociální zařízení a kanceláře rozdělené do celkem pěti prostor, celý soubor je pod jedním vstupem. Vytápění je samostatné plynovým etážovým kotlem, který slouží i pro ohřev teplé vody. V celém domě je v přízemí domu obchod, kadeřnictví a dále pouze kanceláře, klidný provoz. Parkování je možné na blízkých veřejných parkovacích plochách. Dům je průběžně velmi dobře udržován, předností je lokace v centru krajského města.

Celková cena:	11 500 Kč za měsíc, bez poplatků	Výška stropu:	2,8 m
Cena za m <sup>2</sup> :	153 Kč	Datum nastěhování:	ihned
Poznámka k ceně:	+ energie, služby + provize	Rok rekonstrukce:	2012
ID zakázky:	JOZ139	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	13.02.2019	Topení:	Lokální plynové
Stavba:	Smíšená	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Internet
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	230V
		Doprava:	vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus



## Pronájem kanceláře 54 m<sup>2</sup>

ulice Farní, Jihlava - část obce Jihlava

10 000 Kč za měsíc (185 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

D | MĚNĚ ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu velmi příjemné prostory v historickém centru města. Prostory můžete využít k Vašemu podnikání - jako kancelář, prodejnu, galerii či jinou obchodní činnost. Celková užitná plocha je cca 54 m<sup>2</sup>. Domluvte si prohlídku, ráda Vám prostory k pronájmu představím...

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc
Cena za m <sup>2</sup> :	185 Kč
Poznámka k ceně:	+ služby 3.000,-/měsíc + jednorázová provize RK
ID zakázky:	111738
Aktualizace:	26.02.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	54 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky