

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 8057-521/2019**

**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 sp. zn. KSBR 40 INS  
17963 / 2018.

**Adresa předmětu ocenění:** Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 26. 2. 2019

**Zpracováno ke dni:** 26. 2. 2019

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

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13. 3. 2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé pozemku parc. č. 3174/1, 3174/3, 3174/4, jehož součástí je stavba č.p. 3960, objekt občanské vybavenosti, 3174/5, 3174/16, 3174/19, 3174/20, 3174/21, vše v katastrálním území Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava  
Adresa předmětu ocenění: Jiráskova 3960/32  
586 01 Jihlava  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Jihlava  
Obec: Jihlava  
Katastrální území: Jihlava  
Počet obyvatel: 50 724  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 021,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26. 2. 2019 za přítomnosti zástupce insolvenčního správce pana Libora Adamčiaka a dále zaměstnance PSJ, a.s. paní Kateřiny Křišťálové.

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

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 27. 2. 2019
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Jihlava
- výkresová dokumentace
- přehled uzavřených nájemních smluv poskytnutý paní Kateřinou Křišťálovou
- přehled obsazenosti pronajmutelných prostor poskytnutý paní Kateřinou Křišťálovou
- přehled podlahových ploch jednotlivých podlaží poskytnutý paní Kateřinou Křišťálovou
- místní šetření ze dne 26. 2. 2019
- informace a údaje sdělené paní Kateřinou Křišťálovou 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:  
PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava

Podíl:  
1/1

#### Nemovité věci:

Pozemky parc. č. 3174/1, 3174/3, 3174/4, jehož součástí je stavba č.p. 3960, objekt občanské vybavenosti, 3174/5, 3174/16, 3174/19, 3174/20, 3174/21, vše v katastrálním území Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází v ulici Jiráskova, v Jihlavě. Jde o střední část obce s dobrou dostupností do centra. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba a stavby občanské vybavenosti. Přístup je řešen přímo z krajské komunikace, z ulice Jiráskova. Parkovací možnosti jsou dobré, na vlastním pozemku. 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. Zastávka MHD i dálkových spojů v docházkové vzdálenosti.

Stavba č.p. 3960 pochází z roku 1974. Objekt je využíván převážně k administrativní činnosti a zároveň jako ubytovna s jednoduchými pokoji se společným sociálním zařízením a kuchynkou. Objekt sestává ze dvou křídel. Křídlo A má 12 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží – v 1. PP se nacházejí technické prostory, v 1., 2., 3., 10., 11. NP se nacházejí kancelářské prostory, ve 4.-9. NP se nachází prostory pro ubytování. Křídlo B má 1 nadzemní podlaží a 2 podzemní podlaží – ve 2. PP se nacházejí technické a drobné skladovací prostory, v 1. PP a 1. NP se nacházejí kancelářské prostory. Detailní popis jednotlivých podlaží a místností je uveden níže. Stavba je převážně v původním udržovaném stavu. Po částečné rekonstrukci jsou kancelářské prostory – v posledních 10 letech proběhla částečná výměna oken, sociální zařízení, podlahové krytiny, dveře, výtahy, výměníky pro teplou vodu, částečně sdek podhledy. Ubytovací prostory jsou víceméně v původním stavu. Celkový stavebně-technický stav lze hodnotit jako dobrý, s pravidelnou údržbou, s předpokladem provedení dílčích úprav a modernizace. Popis konstrukčního řešení je níže.

Pozemek parc. č. 3174/4 je zastavěn výše uvedenou stavbou, pozemky parc. č. 3174/3, 3174/5, 3174/16 tvoří příjezdovou komunikaci a parkoviště, pozemky parc. č. 3174/1, 3174/19, 3174/20, 3174/21 pak slouží jako manipulační plochy a zeleň v jednotném funkčním celku. Celková výměra pozemků činí 10074 m<sup>2</sup>. Na pozemcích se nacházejí venkovní úpravy zahrnující zpevněné plochy a přípojky IS, dále okrasné porosty tvořící městskou zeleň. Venkovní úpravy jsou běžného rozsahu a provedení, jak je tomu u podobných areálů obvyklé.

Dle územního plánu obce se pozemek nachází v plochách OK – komerční vybavenost a DS – dopravní infrastruktura.

### **Věcná břemena**

Ve prospěch pozemků parc. č. 3174/6, 3174/7, 3174/8, 3174/9, 3174/11, 3174/12, 3174/13, 3174/14, 3174/15 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy skrze předmětné pozemky parc. č. 3174/1 a 3174/3. Věcné břemeno zajišťuje přístup po zpevněné komunikaci k sousedním pozemkům a stavbě č.p. 1016.

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

Tabulka níže uvádí plochy jednotlivých prostor na podlaží:

### Budova A

	1. PP	m2
1.	schody	20,3
2.	chodba	12,6
3.	sklad Stehlík	14,4
4.	předsín WC ženy	3,9
5.	předsín WC muži	2,6
6.	WC muži	1,2
7.	WC ženy	5,5
8.	komora	3,5
9.	sklad	3,6
10.	výtah	1,8
11.	výtah	4,8
12.	sklad	14,8
13.	prádelna, bojler	30,5
14.	údržba, komíny	7,3
15.	chodba	12,3
16.	rozvodna	9,7
17.	schody	4,15
18.	úklid	16
19.	truhlárna	16
19a	dílna	16
klec	klec sklad stroje	22,1
<b>Plocha celkem</b>		<b>223,05</b>
Nevyužitelná plocha		125,55
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>97,5</b>

	1. NP	m2
1.	zádveří vchod	7,8
2.	vestibul	16,5
3.	recepce	15,5
4.	malý výtah	1,8
5.	velký výtah	4,6
6.	schody	18
7.	kopírna	24
8.	WC kopírna	1,2
9.	umývárna	3,7
10.	WC kopírna	1,6
11.	zasedačka	33
12.	chodba	34,5
13.	kopírka	7
14.	kancelář	9,3
15.	kancelář	9,3
<b>Plocha celkem</b>		<b>187,8</b>
Nevyužitelná plocha		83,2
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>104,6</b>

	2. NP	m2
1.	kancelář	11,9
2.	kancelář	14,1

3.	kancelář	18,9
4.	WC	5,5
5.	umývárna	4,2
6.	úklidová komora	1,1
7.	chodba	6
8.	kuchyňka	3,1
9.	WC	2,6
10.	umývárna	5,6
11.	kancelář	18,2
12.	kancelář	20,16
13.	kancelář	12,6
14.	kancelář	12,2
15.	kancelář	40,5
16.	kancelář	40
17.	chodba	25,9
18.	instal. šachta	0,7
19.	instal. šachta	0,8
20.	výtah malý	1,8
21.	výtah velký	4,8
22.	schodiště	20,3
<b>Plocha celkem</b>		<b>270,96</b>
Nevyužitelná plocha		60,3
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>210,66</b>

	<b>3. NP</b>	<b>m2</b>
1.	kancelář	18,2
2.	kancelář	31,9
3.	chodba	26,5
4.	kancelář	17,5
5.	kancelář	20,2
6.	kancelář	18,8
7.	úklidová komora	3,1
8.	chodba	3,7
9.	kancelář	10,4
10.	umývárna	5,4
11.	WC	5,6
12.	kancelář	10,9
13.	WC	4,6
14.	odpočinkový kout	6,2
15.	kancelář	16,7
16.	sekretariát	40,5
17.	instal. šachta	0,7
18.	instal. šachta	0,8
19.	schodiště	20,3
20.	výtah malý	1,8
21.	výtah velký	4,8

<b>Plocha celkem</b>		<b>268,6</b>
Nevyužitelná plocha		58,6
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>210</b>

	<b>4 – 9. NP</b>	<b>m2</b>
1.	schodiště	20,3
2.	hlavní chodba	25,5
3.	předsín buňky	5,5
4.	pokoj buňky	19,2
5.	pokoj buňky	10,5
6.	wc buňky	1,1
6.a	koupelna buňky	3,6
7.	kuchyň buňky	3,9
8.	instal. šachta	0,8
9.	pokoj	19,5
10.	pokoj	19,5
11.	pokoj	20,3
12.	pokoj	19,1
13.	pokoj	16,6
14.	pokoj	19,5
15.	pokoj	18,8
16.	kuchyňka	2,9
17.	instal. šachta	0,7
18.	sprchový kout	2,6
19.	umývárna	5,7
20.	chodba umývárny	6
21.	wc buňky	10,1
22.	výlevka	1,3
23.	výtah malý	1,8
24.	výtah velký	4,8
<b>Plocha celkem</b>		<b>259,6</b>
Nevyužitelná plocha		55,2
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>204,4</b>

	<b>10. NP</b>	<b>m2</b>
1.	schodiště	20,3
2.	chodba	16,5
3.	kuchyňka	3,9
4.	kancelář	19,2
5.	kancelář	19,5
6.	kancelář	19,5
7.	kancelář	15,5
8.	kancelář	19,1
9.	sekretariát	18,9
10.	kancelář	33,6

11.	kancelář	18,5
12.	sprcha	2,9
13.	chodba	6
14.	WC	8,3
15.	WC	11,4
16.	kancelář	19,6
17.	výtah malý	1,8
18.	výtah velký	4,8
19.	instal. šachta	0,7
20.	instal. šachta	0,8
<b>Plocha celkem</b>		<b>260,8</b>
Nevyužitelná plocha		50,9
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>209,9</b>

	<b>11. NP</b>	<b>m2</b>
1.	schodiště	20
2.	chodba	27,8
3.	sekretariát	32,7
4.	kancelář	16
5.	kancelář	19,5
6.	kancelář	18
7.	kancelář	14
8.	kancelář	13
9.	kancelář	31,8
10.	kancelář	17
11.	kuchyně	2,9
12.	chodba	6
13.	instal. šachta	0,7
14.	kancelář	8,3
15.	WC	11,4
16.	výtah malý	1,8
17.	výtah velký	4,8
18.	kancelář	9
19.	WC	5,3
20.	instal. šachta	0,8
<b>Plocha celkem</b>		<b>260,8</b>
Nevyužitelná plocha		61,9
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>198,9</b>

	<b>12. NP</b>	<b>m2</b>
1.	chodba	11,7
2.	strojovna výtahu	34
3.		7,6
4.	umývárna	4,6
5.	sprchy	1,3
6.	předsín WC	1,6
7.	WC	1,6

8.	pochůzná střecha	177
<b>Plocha celkem</b>		<b>239,4</b>
Nevyužitelná plocha		239,4
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>0</b>

**Celkem užitná plocha budova A**

**3269,01**

**Celkem pronajmutelná plocha budova A**

**1031,56**

<b>Budova B</b>		
	<b>1. NP</b>	<b>m2</b>
1.	úklid	2,9
2.	umývárna ženy	3,1
3.	WC ženy	6,5
4.	umývárna muži	6
5.	WC muži	11,2
6.	kancelář	17,9
7.	kancelář	14,3
8.	kancelář	23,7
9.	kancelář	14
10.	kuchyňka	3,9
11.	kancelář	21,6
12.	kancelář	14
13.	chodba	65,5
14.	schodiště	11
15.	kancelář	16,5
16.	kancelář	24,9
17.	kancelář	15,7
18.	sekretariát	49,2
19.	kancelář	16,9
20.	kancelář	27,4
21.	malá zasedačka	20,4
22.	kancelář	27,4
23.	kancelář	16,9
<b>Plocha celkem</b>		<b>430,9</b>
Nevyužitelná plocha		76,5
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>354,4</b>

	<b>1. PP</b>	<b>m2</b>
1.	schodiště	21,4
2.	chodba	69
3.	kancelář	20,3
4.	kancelář	21,5
5.	kancelář	19,1
6.	kancelář	21,5
7.	kancelář	19,1
8.	archiv	21,5
9.	kancelář	33,7



10.	kancelář	19,1
11.	kancelář	21,5
12.	kancelář	19,1
13.	kancelář	21,5
14.	umývárna ženy	3,4
15.	kancelář	15,4
16.	kuchyně	3,3
17.	kancelář	21,5
18.	kancelář	19,1
19.	kancelář	18,5
20.	umývárna muži	5,1
21.	WC muži	11,6
22.	WC ženy	6,3
23.	sklad	3,1
<b>Plocha celkem</b>		<b>435,6</b>
Nevyužitelná plocha		90,4
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>345,2</b>

	<b>2. PP</b>	<b>m2</b>
1.	schodiště	20,2
2.	chodba	2,5
3.	chodba	18,7
4.	vstup kryt	2,4
5.	kryt	14,2
6.	filtr kryt	7,6
7.	kotelna	57,1
8.	kryt	35,2
9.	kryt	18,6
10.	kryt	35,5
11.	kryt	11,1
12.	kryt	15,3
13.	rampa	4,7
14.	trafostanice	9,9
15.	trafostanice	9,5
16.	trafostanice	6,5
17.	trafostanice	34,3
18.	manipulační prostor	102
<b>Plocha celkem</b>		<b>405,3</b>
Nevyužitelná plocha		249,1
<b>Pronajmutelná plocha</b>		<b>156,2</b>

**Celkem užitná plocha budova B** **1271,8**  
**Celkem pronajmutelná plocha budova B** **855,8**

---

**Celková pronajmutelná plocha administrativních prostor** **1887,36 m<sup>2</sup>**

**Celková pronajmutelná plocha ubytovacích prostor** **1226,40 m<sup>2</sup>**  
**Celková užitná plocha objektu** **4540,81 m<sup>2</sup>**

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26. 2. 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 oblíby. 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 přikládána 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 – nákladovou metodu, 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 nákladovou metodou**

1. Stavba
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemky

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

Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava

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

Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) Ocenění nákladovou metodou**

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: 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,271}$$

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

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

## 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: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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	0,02
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,878}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,116}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,878}$$

### 1. Stavba

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
2. PP	36,40*14,20-9,40*5,50	=	465,18
1. PP	36,90*14,70-9,90*5,75	=	485,51
	21,70*11,95	=	259,32
1. NP	36,90*14,70-9,90*5,75	=	485,51
	21,70*11,95	=	259,32
2. NP	21,90*14,10	=	308,79
3. NP	21,90*14,10	=	308,79

4. NP	21,90*14,10	=	308,79
5. NP	21,90*14,10	=	308,79
6. NP	21,90*14,10	=	308,79
7. NP	21,90*14,10	=	308,79
8. NP	21,90*14,10	=	308,79
9. NP	21,90*14,10	=	308,79
10. NP	21,90*14,10	=	308,79
11. NP	21,90*14,10	=	308,79
12. NP	11,70*7,93-6,85*1,10	=	85,25

### 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
2. PP	465,18	3,30	3,30	1 535,09
1. PP	485,51	3,30	3,30	1 602,18
	259,32	3,30	3,30	855,76
1. NP	485,51	3,80	3,80	1 844,94
	259,32	4,20	3,80	985,42
2. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
3. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
4. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
5. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
6. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
7. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
8. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
9. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
10. NP	308,79	2,85	2,85	880,05
11. NP	308,79	3,20	3,20	988,13
12. NP	85,25	2,70	2,70	230,18
Součet	<b>5 127,99</b>			<b>15 962,14</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $15\,962,14 / 5\,127,99 = 3,11\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $5\,127,99 / 14 = 366,29\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
2. PP	$(36,40*14,20-9,40*5,50)*(3,30)$	=	1 535,09 m <sup>3</sup>
1. PP	$(36,90*14,70-9,90*5,75)*(3,30)$	=	1 602,17 m <sup>3</sup>
	$(21,70*11,95)*(3,30)$	=	855,74 m <sup>3</sup>
1. NP	$(36,90*14,70-9,90*5,75)*(3,80)$	=	1 844,92 m <sup>3</sup>
	$(21,70*11,95)*(4,20)$	=	1 089,12 m <sup>3</sup>
2. NP	$(21,90*14,10)*(2,85)$	=	880,05 m <sup>3</sup>
3. NP	$(21,90*14,10)*(2,85)$	=	880,05 m <sup>3</sup>
4. NP	$(21,90*14,10)*(2,85)$	=	880,05 m <sup>3</sup>
5. NP	$(21,90*14,10)*(2,85)$	=	880,05 m <sup>3</sup>
6. NP	$(21,90*14,10)*(2,85)$	=	880,05 m <sup>3</sup>

7. NP	(21,90*14,10)*(2,85)	=	880,05 m <sup>3</sup>
8. NP	(21,90*14,10)*(2,85)	=	880,05 m <sup>3</sup>
9. NP	(21,90*14,10)*(2,85)	=	880,05 m <sup>3</sup>
10. NP	(21,90*14,10)*(2,85)	=	880,05 m <sup>3</sup>
11. NP	(21,90*14,10)*(3,20)	=	988,13 m <sup>3</sup>
12. NP	(11,70*7,93-6,85*1,10)*(2,70)	=	230,16 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
2. PP	PP	1 535,09 m <sup>3</sup>
1. PP	PP	1 602,17 m <sup>3</sup>
	PP	855,74 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	1 844,92 m <sup>3</sup>
	NP	1 089,12 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
3. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
4. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
5. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
6. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
7. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
8. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
9. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
10. NP	NP	880,05 m <sup>3</sup>
11. NP	NP	988,13 m <sup>3</sup>
12. NP	NP	230,16 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>16 065,78 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	železobetonové izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové panely	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	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 montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dřevěné, prosklené, plastové dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná montovaná, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, zátěžové koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední - plynová kotelna	S	100

16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá 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	osobní výtahy	S	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	8,20	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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	45	175	25,71	2,1082
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,40	45	140	32,14	5,5924
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,30	45	140	32,14	2,9890
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	45	110	40,91	2,9864
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	45	60	75,00	1,5750
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	45	55	81,82	0,4909
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,90	45	65	69,23	4,7769
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	45	50	90,00	2,9700
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	80,00	1,00	1,44	1,44	45	50	90,00	1,2960
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	20,00	1,00	0,36	0,36	10	40	25,00	0,0900
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	45	140	32,14	0,9321
11. Dveře	S	3,10	80,00	1,00	2,48	2,48	45	65	69,23	1,7169
11. Dveře	S	3,10	20,00	1,00	0,62	0,62	10	65	15,38	0,0954
13. Okna	S	5,20	80,00	1,00	4,16	4,16	45	65	69,23	2,8800
13. Okna	S	5,20	20,00	1,00	1,04	1,04	10	65	15,38	0,1600
14. Povrchy podlah	S	3,20	80,00	1,00	2,56	2,56	45	60	75,00	1,9200
14. Povrchy podlah	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,64	10	50	20,00	0,1280
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	45	50	90,00	3,7800
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,70	45	50	90,00	5,1300
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	45	50	90,00	0,2700
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	45	50	90,00	2,8800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	45	50	90,00	2,7900
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	45	50	90,00	0,1800
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	10	30	33,33	0,5666
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	80,00	1,00	2,40	2,40	45	50	90,00	2,1600
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	20,00	1,00	0,60	0,60	10	45	22,22	0,1333
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,40	10	40	25,00	0,3500
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	10	55	18,18	1,0726

Opotřebení: **52,0 %**

## 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):	*	0,9380
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9752
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
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):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 364,59</b>
<b>Plná cena:</b> 16 065,78 m <sup>3</sup> * 6 364,59 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>102 252 102,73 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % /100)	*	0,480
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>49 081 009,31 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,878
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>43 093 126,17 Kč</b>
<b>Stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>43 093 126,17 Kč</b>



## **2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem**

Venkovní úpravy jsou běžného rozsahu a provedení, jak je u podobných staveb obvyklé. Dopad ceny venkovních úprav na celkovou hodnotu nemovitého majetku je minimální a pro zjednodušení je jejich cena vypočtena procentem z ceny stavby. V tomto případě je uvažována cena venkovních úprav ve výši 1% z ceny stavby.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Stanovené procento z ceny staveb: 1,00 %  
Stanovená cena staveb: 43 093 126,17 Kč

### **Ocenění:**

Cena staveb celkem:	43 093 126,17
1,00 % z ceny staveb	* 0,0100

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = **430 931,26 Kč**

## **3. Pozemky**

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,878$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,878 = 0,878$**

**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,-	0,878		1 774,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3174/1	7 396	1 774,44	13 123 758,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3174/3	1 501	1 774,44	2 663 434,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3174/4	877	1 774,44	1 556 183,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3174/5	93	1 774,44	165 022,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3174/16	13	1 774,44	23 067,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3174/19	7	1 774,44	12 421,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3174/20	173	1 774,44	306 978,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3174/21	14	1 774,44	24 842,16
Stavební pozemky - celkem			10 074		<b>17 875 708,56</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **17 875 708,56 Kč**

**Rekapitulace ceny dle cenového předpisu**

1. Stavba	43 093 126,20 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	430 931,30 Kč
3. Pozemky	17 875 708,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 61 399 766,10 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **61 399 770,- Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

### Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava

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 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.

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.

Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K4 - stav	K5 - pozemek	K6 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Jiráskova 3960, Jihlava	užitná plocha 4.541 m <sup>2</sup>	administrativa / ubytování	dobrý stav, běžná údržba, po dílčích modernizacích, předpoklad dalších úprav	10.074 m <sup>2</sup>	parkoviště
<b>1</b>	Pávovská, Jihlava	užitná plocha 1.200 m <sup>2</sup>	administrativa	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	8.398 m <sup>2</sup>	parkoviště
<b>2</b>	Březinova, Jihlava	užitná plocha 6.520 m <sup>2</sup>	administrativa / obchod	dobrý stav, běžná údržba	3.461 m <sup>2</sup>	-
<b>3</b>	Jihlavská, Havlíčkův Brod	užitná plocha 1.820 m <sup>2</sup>	administrativa / skladování	velmi dobrý stav, pravidelná údržba	4.739 m <sup>2</sup>	parkoviště
<b>4</b>	Solní, Pelhřimov	užitná plocha 5.255 m <sup>2</sup>	administrativa / obchod / skladování	dobrý stav, běžná údržba	6.023 m <sup>2</sup>	parkoviště
<b>5</b>	Karlovo nám., Třebíč, okres Třebíč	užitná plocha 2.368 m <sup>2</sup>	obchod	dobrý stav, běžná údržba	1.448 m <sup>2</sup>	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za m2 užité plochy	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24 458	0,9	22012,2	0,95	1,17	1,20	0,96	1,00	1,03	1,31886	16 690
2	5 912	1	5912	1,00	0,90	0,95	0,84	0,98	0,97	0,68272	8 659
3	8 242	1	8242	0,90	1,14	1,10	0,87	1,00	0,97	0,95243	8 654
4	3 711	1	3711	0,90	0,95	0,95	0,90	1,00	0,95	0,69447	5 344
5	9 693	1	9693	1,00	0,89	0,95	0,88	0,98	1,02	0,74374	13 033
Celkem průměr											10 476
Minimum											5 344
Maximum											16 690
Směrodatná výběrová odchylka - s											4 419
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6 057
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											14 895
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - 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 předmětné nemovitosti za 1 m2 užité plochy na

**10.500 Kč**

**\* 4.541 m<sup>2</sup>**

---

**47.680.500,-- Kč**

**Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava –  
srovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení**

**47 700 000,- 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

Zástupcem společnosti PSJ, a.s. paní Kateřinou Křišťálovou byl předložen přehled nájemného v pronajímaných prostorech. Převážná část prostor je, případně byla využívána vlastníkem k soukromé činnosti. Většina prostor není pronajata a pro potřeby ocenění je tak přistoupeno ke stanovení obvyklého nájemného. Výše v popisu je uveden přehled jednotlivých místností a celková užitná i pronajmutelná plocha, která je použita pro výpočet níže.

Samostatně jsou výnosovou metodou oceněny administrativní prostory a samostatně pak ubytovací prostory.

#### III.a) Výnosová hodnota administrativních prostor stanovená z obvyklého nájemného

Níže je uvedena dosažitelná výše nájemného za užívání pronajmutelných prostor. Cena obvyklého nájemného je stanovena na základě průzkumu trhu. Podklad pro výpočet obvyklé ceny za nájem stavby vznikl porovnáním aktuálních nabídek pronájmu srovnatelných prostor nebo porovnáním již pronajímaných prostor. Data jsou pořízena z realitní inzerce nebo vlastní databáze. Situaci na trhu lze považovat za stabilizovanou. Technologie a movité vybavení instalované v objektech není uvažováno. Uvedené ceny nezahrnují náklady na služby.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava				
č.	K1 - poloha	K2- stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Jiráskova, Jihlava	dobrý stav, běžná údržba, po dílčích modernizacích	administrativa	veškeré zázemí, parkoviště
1	Komenského, Jihlava	velmi dobrý stav, po rekonstrukci	administrativa	zázemí
2	třída Legionářů, Jihlava	dobrý stav, po částečné rekonstrukci	administrativa	zázemí
3	Benešova, Jihlava	dobrý stav, po částečné rekonstrukci	administrativa	zázemí
4	třída Legionářů, Jihlava	dobrý stav, běžná údržba	administrativa	zázemí, jedno parkovací místo
5	Komenského, Jihlava	velmi dobrý stav, po rekonstrukci	administrativa	zázemí

č	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2/rok	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti	K5 - úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 284	0,95	1220	1,05	1,05	1,00	0,95	0,97	1,02	1 201
2	1 824	0,95	1733	1,00	1,00	1,00	0,95	1,02	0,97	1 788
3	1 080	0,95	1026	1,05	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	1 083
4	1 944	0,95	1847	1,00	0,95	1,00	0,96	1,02	0,93	1 985
5	1 596	0,95	1516	1,05	1,05	1,00	0,95	0,98	1,03	1 477
<b>Celkem průměr</b>										1 507
<b>Minimum</b>										1 083
<b>Maximum</b>										1 985
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>										382
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>										1 125
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>										1 888
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na celkový stav 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										

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

**Obvyklé nájemné pronajmutelných prostor po zaokrouhlení 1.500 Kč/m<sup>2</sup>/rok**

#### Dosažitelné výnosy z pronajmutelných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1. PP - budova A	97,50	1 500,-	12 187,50	146 250,-
1. NP - budova A	104,60	1 500,-	13 075,-	156 900,-
2. NP - budova A	210,66	1 500,-	26 332,50	315 990,-
3. NP - budova A	210,00	1 500,-	26 250,-	315 000,-
10. NP - budova A	209,90	1 500,-	26 237,50	314 850,-
11. NP - budova A	198,90	1 500,-	24 862,50	298 350,-
2. PP - budova B	156,20	1 500,-	19 525,-	234 300,-
1. PP - budova B	345,20	1 500,-	43 150,-	517 800,-
1. NP - budova B	354,40	1 500,-	44 300,-	531 600,-
venkovní manipulační plochy	7 000,00	100,-	58 333,33	700 000,-
<b>Výnosy celkem</b>				<b>3 531 040,-</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: = **3 531 040,- 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 = **2 824 832,- 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 = **1 977 382,40 Kč**

Míra kapitalizace je vzhledem ke způsobu užívání areálu uvažována ve výši 6,5 %.

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

**III.a) Výnosová hodnota** = **30 421 267,- Kč**

### **III.b) Výnosová hodnota stanovená z provozu hotelových služeb**

Ve 4. – 9. podlaží objektu se nacházejí jednoduché byty, které jsou pronajímány veřejností k sociálnímu bydlení nebo jsou pronajímány jiným právnickým osobám. V tabulce níže je uveden přehled jednotlivých pronajímaných místností. Pokoje jsou jednolůžkové i vícelůžkové se společným sociálním zařízením, které je přístupné z chodby. Vybavení prostor je srovnatelné. V případě, kdy pokoj / lůžko není obsazeno, uvažujeme průměrnou cenu nájemného pro fyzické osoby ve výši 3.500 Kč/měsíc. Na základě průzkumu trhu lze konstatovat, že výše nájemného je v obvyklé výši.

Přehled nájemného za ubytovací služby byl poskytnut paní Kateřinou Křišťálovou. V případech, kdy je více pokojů pronajímáno jednomu nájemníkovi (obvykle právnické osobě), je cena uvedena obvykle za veškeré pronajímané pokoje společně – v tabulce je toto barevně odlišeno. Zálohy za služby jsou hrazeny zvlášť a nejsou součástí uvedené ceny.

Seznam ubytovaných	Místnost	Nájemné / měsíc
obsazeno	302	5 000 Kč
obsazeno	303	4 500 Kč
obsazeno	304	2 000 Kč
volné	305	3 500 Kč
obsazeno	306	2 500 Kč
obsazeno	307	3 000 Kč
obsazeno	307	3 000 Kč
obsazeno	402	4 500 Kč
obsazeno	403	
obsazeno	404	4 500 Kč
obsazeno	405	2 000 Kč
obsazeno	405	2 500 Kč
obsazeno	406	4 500 Kč
obsazeno	407	4 500 Kč
obsazeno	410	4 200 Kč
obsazeno	410	4 200 Kč
obsazeno	501	
obsazeno	502	7 500 Kč
obsazeno	503	10 000 Kč
obsazeno	503	
obsazeno	504	7 500 Kč
obsazeno	505	4 500 Kč
volné	506	3 500 Kč
volné	506	3 500 Kč
obsazeno	507	3 000 Kč
obsazeno	507	3 000 Kč
obsazeno	510	
obsazeno	601	4 500 Kč
obsazeno	602	5 000 Kč
obsazeno	603	
obsazeno	604	
obsazeno	605	
obsazeno	607	2 500 Kč
obsazeno	607	3 000 Kč
obsazeno	310	4 400 Kč
obsazeno	610	8 400 Kč
obsazeno	701	12 750 Kč
obsazeno	702	
obsazeno	703	
obsazeno	704	
obsazeno	705	
obsazeno	706	
obsazeno	707	
obsazeno	708	
obsazeno	709	
obsazeno	710	8 400 Kč
obsazeno	810	6 000 Kč

**Dosažitelný měsíční příjem z ubytovacích prostor**

**151 850 Kč**



Celkové dosažitelné hrubé roční výnosy z pronajmutelných prostor: = **1 822 200,- Kč**

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

Předpokládané hrubé roční výnosy z pronajímaných prostor = **1 457 760,- 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 = **1 020 432,- Kč**

Míra kapitalizace je vzhledem ke způsobu užívání části stavby uvažována ve výši 7,5 %.

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

**III.b) Výnosová hodnota** = **13 605 760,- Kč**

---

Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava – výnosová hodnota celkem 44 027 027,-- Kč

**Budova PSJ v ulici Jiráskova, obec Jihlava – výnosová hodnota celkem po zaokrouhlení 44 000 000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

I) Rekapitulace cen dle nákladové metody	<b>61 399 770,-- Kč</b>
II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody	<b>47 700 000,-- Kč</b>
III) Rekapitulace ceny dle výnosové metody	<b>44 000 000,-- Kč</b>

## **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

**46 000 000,-Kč**

Slovy: Čtyřicetšestmilionů 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 13. 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 8057-521/2019 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

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

## I. Výpis z katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3174/1</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> ]:	7396
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
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 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="#">3174/3</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> ]:	1501
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
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="#">3174/4</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> ]:	877
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Jihlava [412317]</a> , č. p. 3960; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">3174/4</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 3960</a>
Ulice:	<a href="#">Jiráskova</a>
Adresní místa:	<a href="#">Jiráskova 3960/32</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

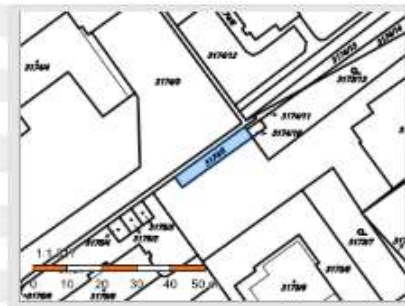
Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3174/5</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> ]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

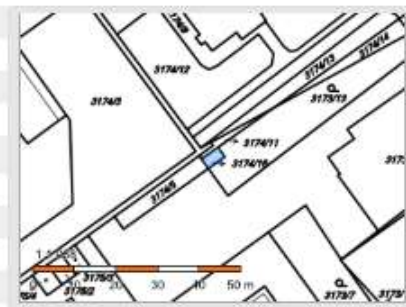
Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3174/16
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	5643
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	13
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

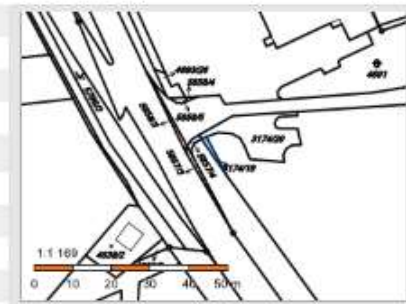
Typ
Základní zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3174/19</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> ]:	7
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

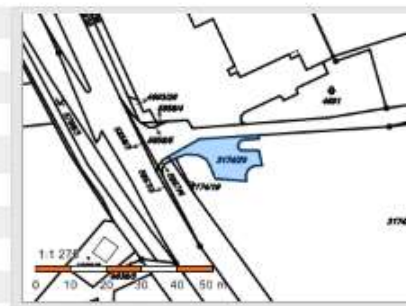
## Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3174/20</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava [586846]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava [659673]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5643</a>
Výměra [m²]:	173
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">3174/21</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> ]:	14
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

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

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

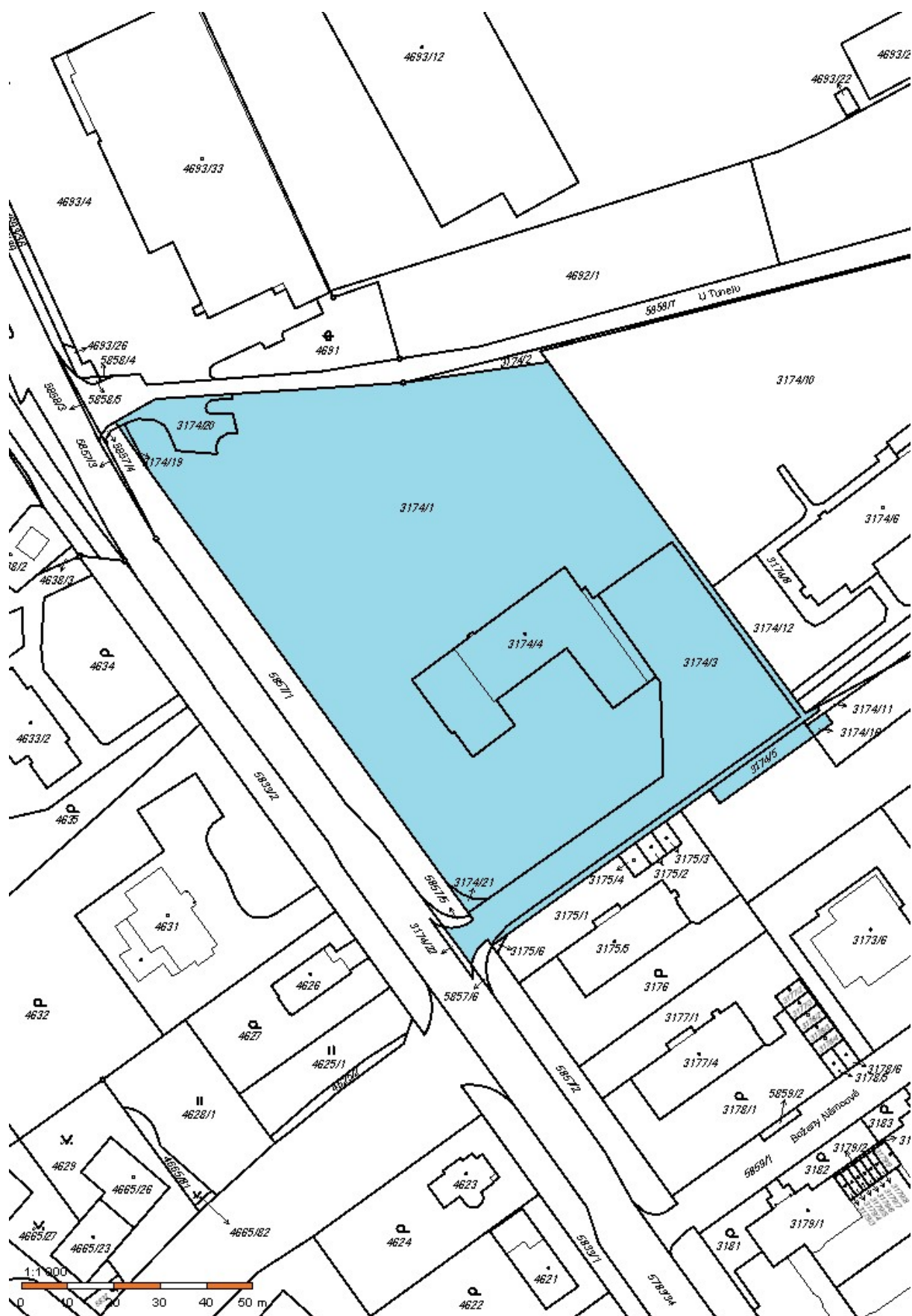
## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

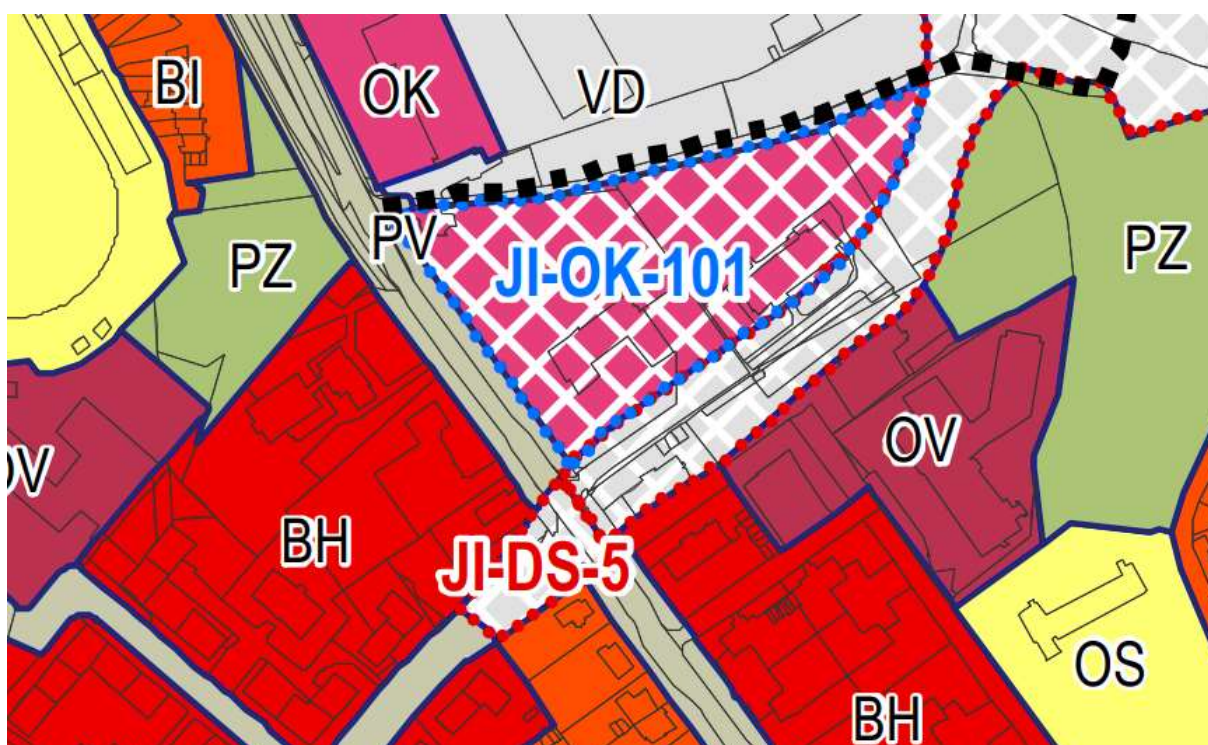
## Jiné zápisy

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

## II. Vyobrazení v katastrální mapě



### III. Územní plán





#### IV. Fotodokumentace



pohled na budovu



pohled na budovu



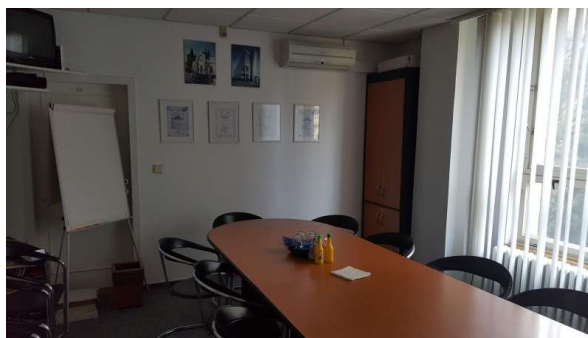
pohled na budovu



pohled na hlavní vstup do budovy



prostory v administrativní části



prostory v administrativní části



prostory v administrativní části



prostory v administrativní části



prostory v administrativní části



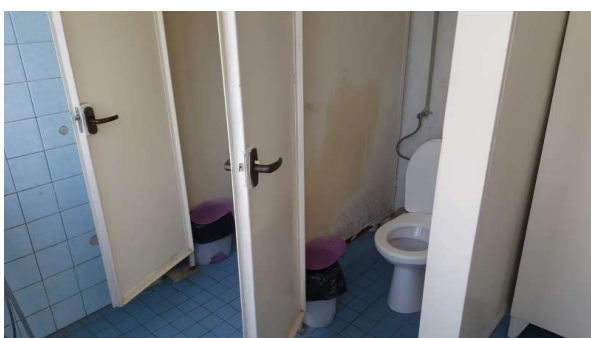
prostory v administrativní části



prostory v ubytovací části



prostory v ubytovací části



prostory v ubytovací části



prostory v ubytovací části



technické prostory



technické prostory



## V. Srovnávané nemovitosti – prodej

### 1. Nebytový prostor / kancelář, 1200 m<sup>2</sup>, Pávovská, Jihlava, okres Jihlava

#### 1. Identifikace

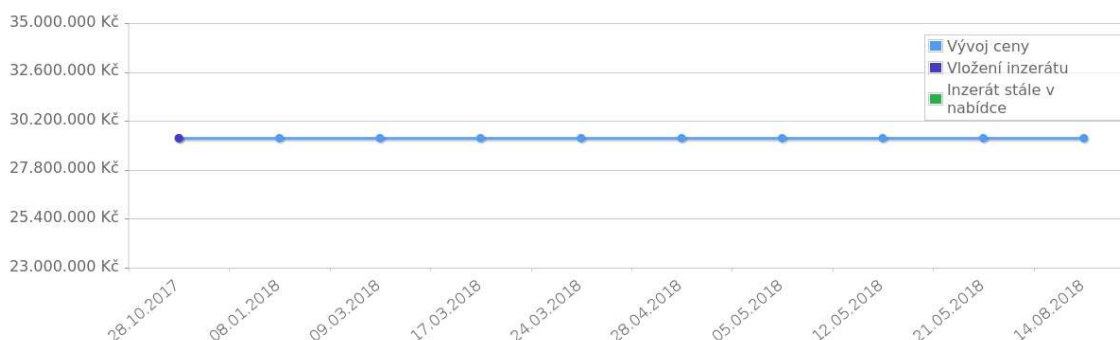


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1200 m<sup>2</sup>, Pávovská, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 29.350.000 Kč**

**Adresa: Pávovská, 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>	Pávovská, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	1200
<b>Cena</b>	29 350 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

#### Slovní popis

Prodej budovy s pozemkem 8.398 m<sup>2</sup>, která se nachází v průmyslové části Jihlavy na ulici Pávovská. Jedná se o budovu, která byla kompletně zrekonstruována v roce 2013 jako bezbariérový komerční objekt s dostatkem parkovacího místa. Zastavěná plocha je cca 3.520 m<sup>2</sup>, užitná plocha je cca 1.200 m<sup>2</sup>. Majitel má k dispozici kompletní stavebně – technickou dokumentaci. Stávající budova má 3.NP, je zateplená a má plastová okna. Vybavení budovy je kompletní (klimatizace, výtah, zabezpečovací zařízení – ostraha 24 hod., internet, veškeré inženýrské sítě, každé patro má vlastní sociální zázemí, atd.). Vytápění je zajištěno z vlastní plynové kotelny. Dostatek parkovacího stání, které je za budovou zastřešené, je jednou přidaných hodnot. Do výčtu výhod jistě patří i to, že 1.NP a 2.NP jsou v současné době celé pronajaté, což generuje pravidelný zisk. 3.NP slouží také k pronájmu jako školící zázemí pro firmy a společnosti s celkovou kapacitou cca 100 osob. Celý areál se nachází cca 6 km od centra Jihlavy a 4 km od nájezdu na dálnici D1, je zde dostatek místa pro příjezd i parkování kamionů. Zbývajících 4.880 m<sup>2</sup> je v územním plánu vedeno jako stavební s dalšími možnostmi využití a je

určeno např. také pro výstavbu průmyslu a skladů, vybudování ubytovny pro zaměstnance firmy a pod. Stavební povolení na výstavbu další haly cca 200 m<sup>2</sup> je již vyřízeno a stále platné. PENB skupina D.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## 2. Nebytový prostor / kancelář, 6520 m<sup>2</sup>, Březinova, Jihlava, okres Jihlava

### 1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 6520 m<sup>2</sup>, Březinova, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena:** 38.544.034 Kč

**Adresa:** Březinova, Jihlava, okres Jihlava

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



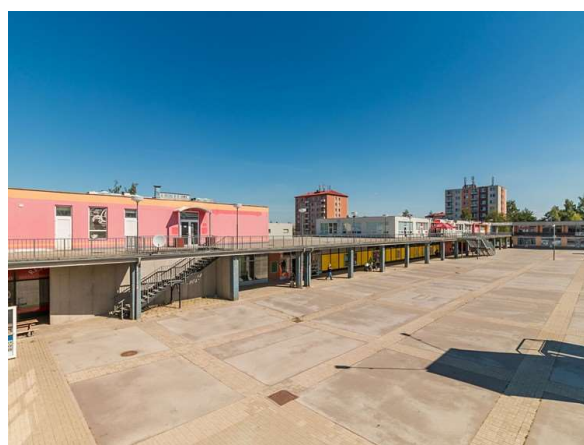
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Řízení	V-163/2019-707	Smlouva kupní	03.01.2019
Adresa	Březinova, Jihlava, okres Jihlava	Plocha užitná	6520
Cena	38.544.034 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Skeletová		

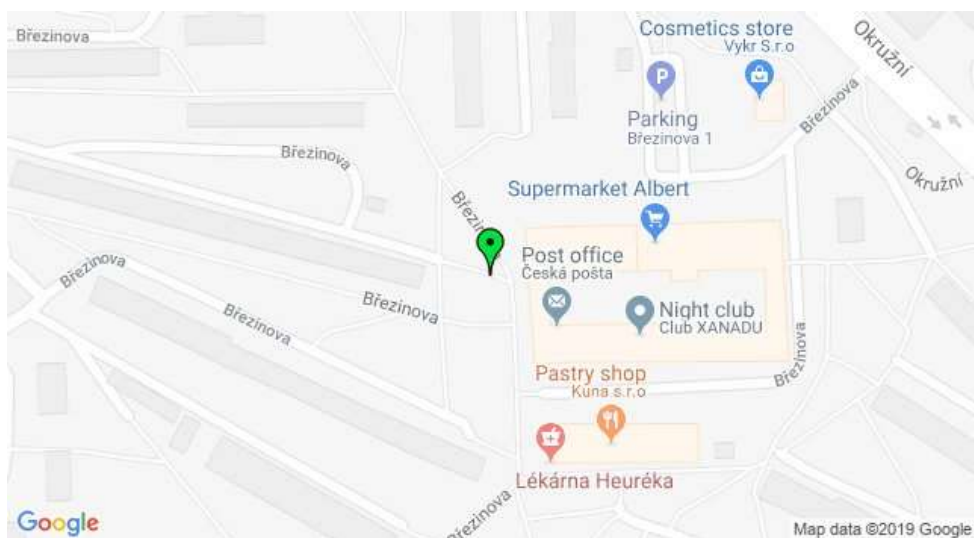
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji komerční objekt se zavedenými nájemci (Albert, Teta drogerie) na dobrém místě v Jihlavě, ul. Březinova. Celková pronajímatelná plocha budovy 4 470 m<sup>2</sup>. Momentálně pronajato 3 143 m<sup>2</sup> tzn. cca 70%. Celková užitná plocha budovy včetně technického zázemí je 6 520 m<sup>2</sup>. Významnými nájemci v přízemí je Albert (Ahold) a drogerie Teta. Dalšími nájemci jsou např. Městská knihovna Jihlava, restaurace a květinářství. Budova stojí na vlastním pozemku o výměře 3 461 m<sup>2</sup>. Parkoviště pro klienty v dosahu. možnost užívání zásobovacího dvora. Budova prošla průběžnou rekonstrukcí a údržbou. Z nedávné doby je terasa, podlaha v průchodu, hliníkové výkladce v přízemí, nová střecha, nové pozinkované schody do 1. patra z atria. Vytápění zajištěno výměníkem. Bližší informace rádi poskytneme.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



### 3. Nebytový prostor / kancelář, 828 m<sup>2</sup>, Jihlavská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

#### 1. Identifikace

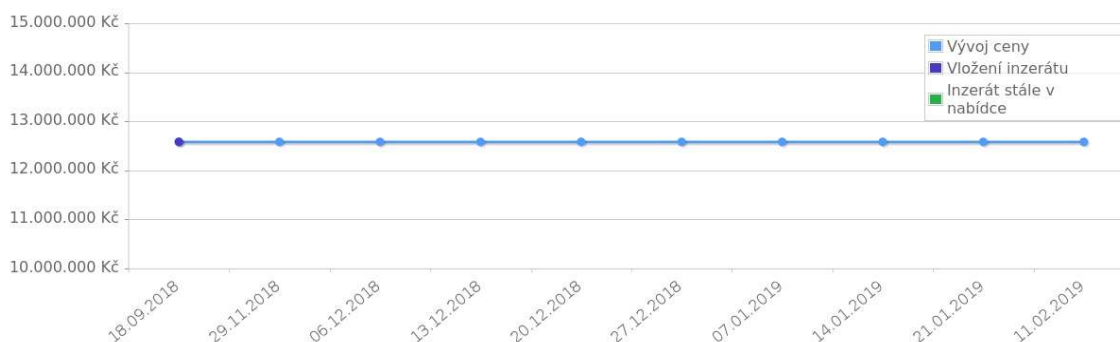


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1820 m<sup>2</sup>, Jihlavská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod**

**Celková cena:** 15.000.000 Kč

**Adresa:** Jihlavská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod

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



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

Řízení	V-3056/2017-601	Smlouva kupní	20.04.2017
Adresa	Jihlavská, Havlíčkův Brod, okres Havlíčkův Brod	Plocha užitná	1820
Cena	12 581 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

#### Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji kancelářskou budovu v klidné okrajové části Havl. Brodu. Jedná o objekt rozdělený na kanceláře, v posledním podlaží je k nim připojena nádherná terasa s výhledem na Hal.Brod. Tato terasa může částečně tvořit např. relaxační zónu nebo může sloužit neformálním setkávání obchodníků. Uspořádání a velikost těchto kanceláří lze lehkými příčkami upravit dle požadavku klienta. Ke kancelářím náleží sociální zařízení. Rozloha jednoho patra je 226m<sup>2</sup> - vrchní patro s terasou je menší 150 m<sup>2</sup> plus terasa. U objektu je parkoviště pro cca 25 automobilů. Tyto prostory rozhodně stojí za



zhlednutí. Vzhledem k exkluzivním podmínkám u finančních institucí a kvalitnímu klientskému servisu jsme Vám schopni doporučit nejlepší financování pro tuto nemovitost.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



#### 4. Nebytový prostor / kancelář, 5255 m<sup>2</sup>, Solní, Pelhřimov, okres Pelhřimov

##### 1. Identifikace



**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 5255 m<sup>2</sup>, Solní, Pelhřimov, okres Pelhřimov**

**Celková cena:** 19.502.131 Kč

**Adresa:** Solní, 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)

Řízení	V-163/2019-707	Smlouva kupní	03.01.2019
Adresa	Solní, Pelhřimov, okres Pelhřimov	Plocha užitná	5255
Cena	33 900 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Skeletová		

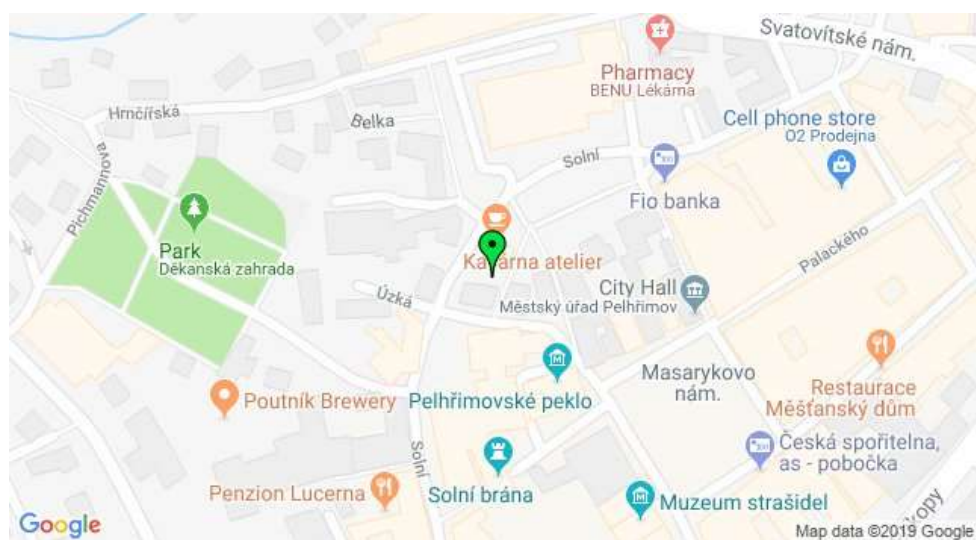
##### Slovní popis

Exkluzivní nabídka prodeje komerčního objektu v Pelhřimově, ul. Solní. Budova stojí na vlastním pozemku o celkové rozloze 6 023 m<sup>2</sup>. Třípodlažní budova je stavěna jako železobetonový vyzdívaný skelet, celková pronajimatelná plocha činí 3 706 m<sup>2</sup> - cca 40 % pronajato. K objektu náleží okolní parkovací plochy. Nová plynová kotelna. V případě potřeby dalších informací nás neváhejte kontaktovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## 5. Nebytový prostor / kancelář, 2368 m<sup>2</sup>, Karlovo nám., Třebíč, okres Třebíč

### 1. Identifikace

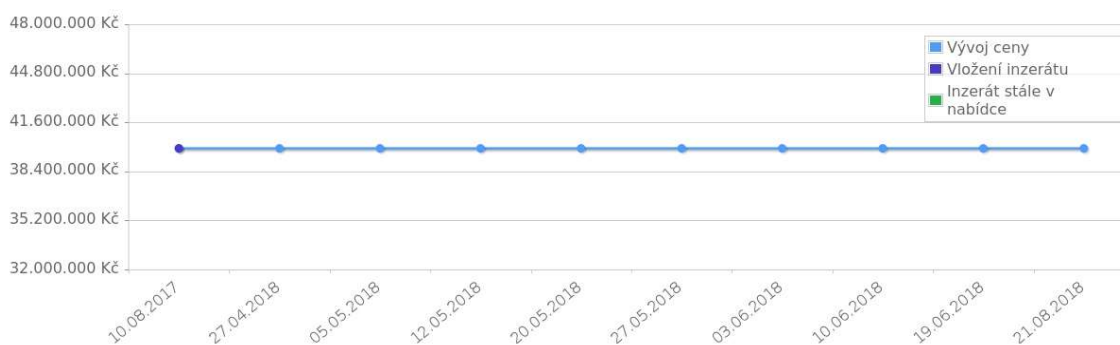


**Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 2368 m<sup>2</sup>, Karlovo nám., Třebíč, okres Třebíč**

**Celková cena:** 22.953.853 Kč

**Adresa:** Karlovo 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)

Řízení	V-163/2019-707	Smlouva kupní	03.01.2019
Adresa	Karlovo nám., Třebíč, okres Třebíč	Plocha užitná	2368
Cena	39 900 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

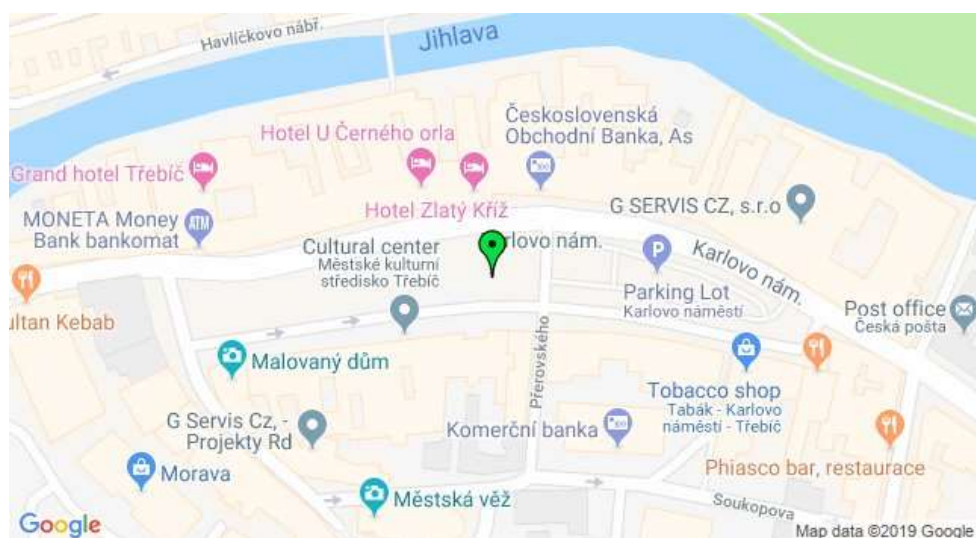
### Slovní popis

Nabízíme ke koupi zajímavý komerční objekt přímo v centru Třebíče, na Karlově náměstí. Celková užitná plocha budovy je cca 2 368 m<sup>2</sup>, pronajímatelná plocha je cca 2 000 m<sup>2</sup>. Budova je v současné době celá dlouhodobě pronajata. V suterénu, mezipatře a 3. nadzemním podlaží je technické zázemí budovy, strojovny, vzduchotechnika atd. V prvním nadzemním podlaží (přízemí) je prodejna drogerie a prodejna smíšeného zboží. 2. nadzemní podlaží je v současné době nevyužívané (ale pronajaté). Budova je ve velmi dobrém technickém stavu po rekonstrukcích prostoru prodejny drogerie. Vytápění zajištěno pomocí plynové kotelny a ústředního topení. Budova stojí na vlastním pozemku o výměře 1448 m<sup>2</sup>. Obrovskou výhodou a potenciálem budovy je její umístění. Po roce 2020 reálný předpoklad několikanásobného zvýšení výnosů. Velmi zajímavá investiční nabídka.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## VI. Srovnávané nemovitosti - pronájem

### 1. Nebytový prostor / kancelář, 79 m<sup>2</sup>, Komenského, Jihlava, okres Jihlava

#### 1. Identifikace

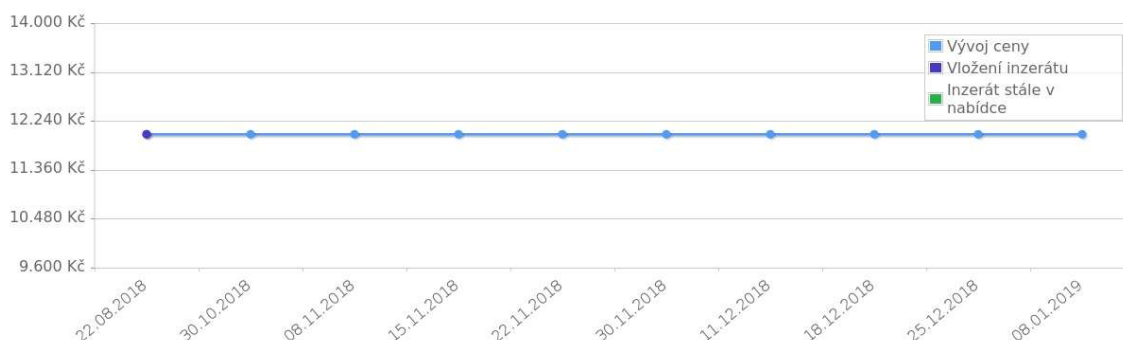


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář,  
79 m<sup>2</sup>, Komenského, Jihlava, okres  
Jihlava**

**Celková cena: 12.000 Kč**

**Adresa: Komenského, 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>	Komenského, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	79
<b>Cena</b>	12 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

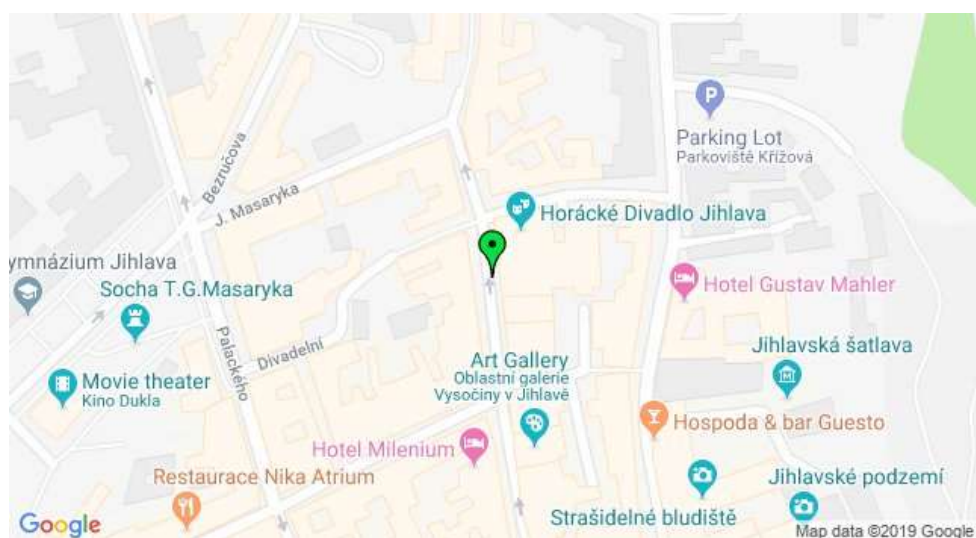
#### Slovní popis

347 Pronájem zrekonstruovaného kancelářského prostoru v Jihlavě, ul. Komenského. Prostor o výměře 79,07 m<sup>2</sup> se nachází v 1. patře zrekonstruovaného zděného domu poblíž centra města. Zahrnuje 3x kanceláře, kuchyňku a WC. PENB G, volné ihned. Cena: 12.000,- Kč/měs. + služby + 12.000,- Kč provize RK

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## 2. Nebytový prostor / kancelář, 78 m<sup>2</sup>, Jihlava, okres Jihlava

### 1. Identifikace

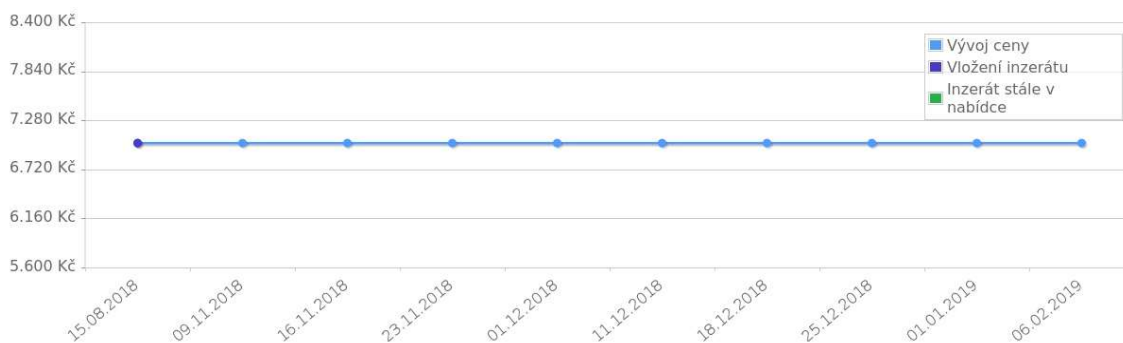


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář,  
78 m<sup>2</sup>, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena:** 7.020 Kč

**Adresa:** Jihlava, okres Jihlava

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



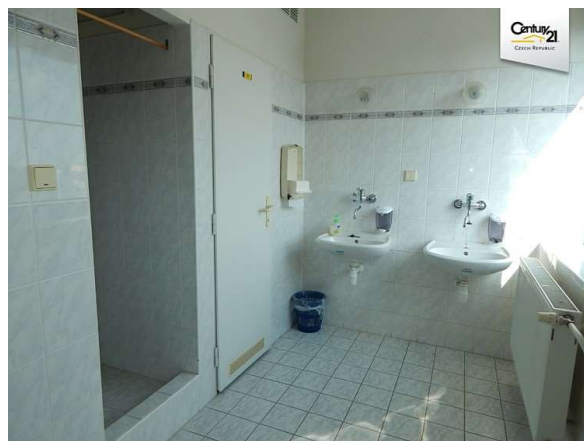
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	78
<b>Cena</b>	7 020 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená		

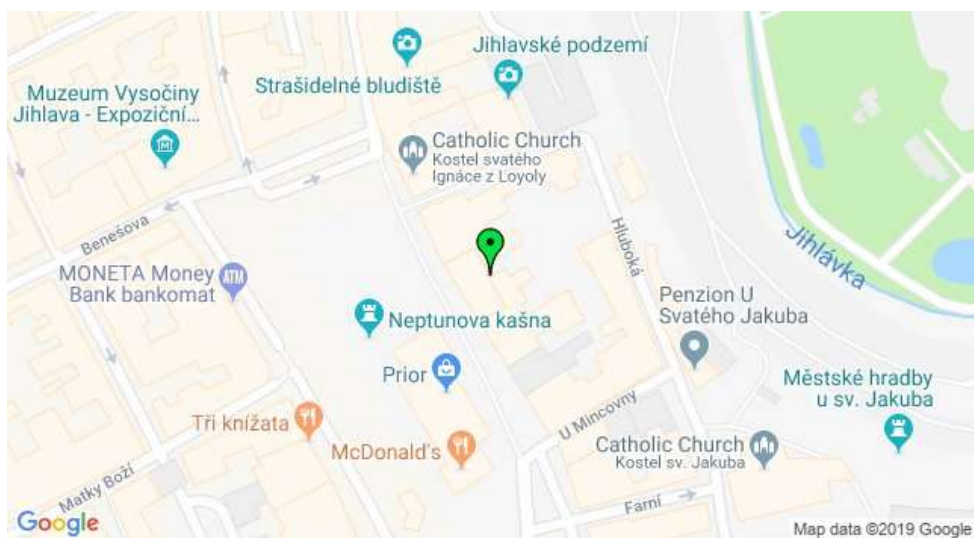
### Slovní popis

Nabízíme Vám k pronájmu kancelář, která je zařízena jako učebna/školicí místnost s vlastním sociálním zařízením a sprchou. Kancelář je vybavena stoly pro 15 osob, tabulí a ve stropě je umístěný držák pro projektor. Prostory se nacházejí v budově kousek od centra města a jsou velice dobře dostupné jak autem tak MHD. Vhodné např. pro jazykové školy, autoškoly apod. Okamžitě volné. Pro více informací kontaktujte makléře a dohodněte si osobní prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





### 3. Nebytový prostor / kancelář, 89 m<sup>2</sup>, Benešova, Jihlava, okres Jihlava

#### 1. Identifikace

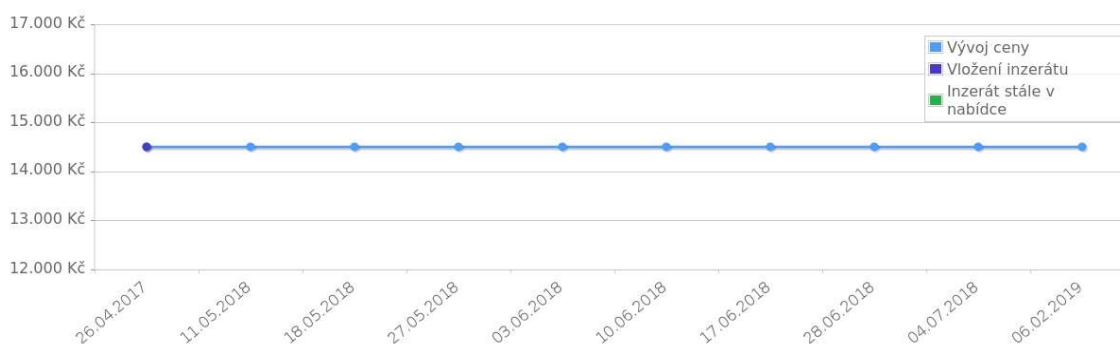


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář,  
89 m<sup>2</sup>, Benešova, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 14.500 Kč**

**Adresa: Benešova, 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>	Benešova, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	89
<b>Cena</b>	14 500 Kč	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

#### Slovní popis

316 pronájem lukrativních nadstandardních kancelářských prostor o výměře 89 m<sup>2</sup> v prvním patře zrekonstruované historické budovy na pěší zóně v centru Jihlavy, Benešova ul.. V budově sídlí mimo jiné notářská a advokátní kancelář. Kancelářský blok je po nadstandardní rekonstrukci a skládá se ze vstupní chodby, WC a tří kanceláří se samostatnými vchody s kuchýnkou. Vlastní plynové topení a ohřev vody, vlastní elektroměr a plynoměr. PENB „G“.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



#### 4. Nebytový prostor / kancelář, 75 m<sup>2</sup>, třída Legionářů, Jihlava, okres Jihlava

##### 1. Identifikace

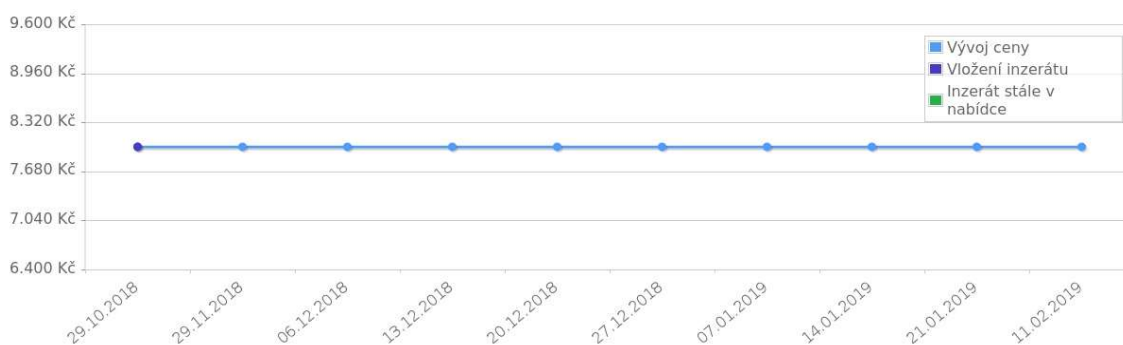


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář, 75 m<sup>2</sup>, třída Legionářů, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena:** 8.000 Kč

**Adresa:** třída Legionářů, 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>	třída Legionářů, Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	75
<b>Cena</b>	8 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

##### Slovní popis

334 pronájem kancelářských prostor v 1. patře bytového domu poblíž centra Jihlavy, ul. třída Legionářů. Jedná se o prostor o výměře 74,5 m<sup>2</sup>. Prostor se skládá ze 3 kanceláří - jedna kancelář 13 m<sup>2</sup>, druhá 23,5 m<sup>2</sup>, třetí 28 m<sup>2</sup> + WC, chodba, předsíň (v jedné kanceláři je kuchyňská linka). Jedno parkovací stání ve dvoře. Volné ihned. Cena: 8.000,- Kč/1 měsíc + energie + 8.000,-Kč kauce + jednorázová provize RK 8.000,- Kč

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## 5. Nebytový prostor / kancelář, 75 m<sup>2</sup>, Jihlava, okres Jihlava

### 1. Identifikace

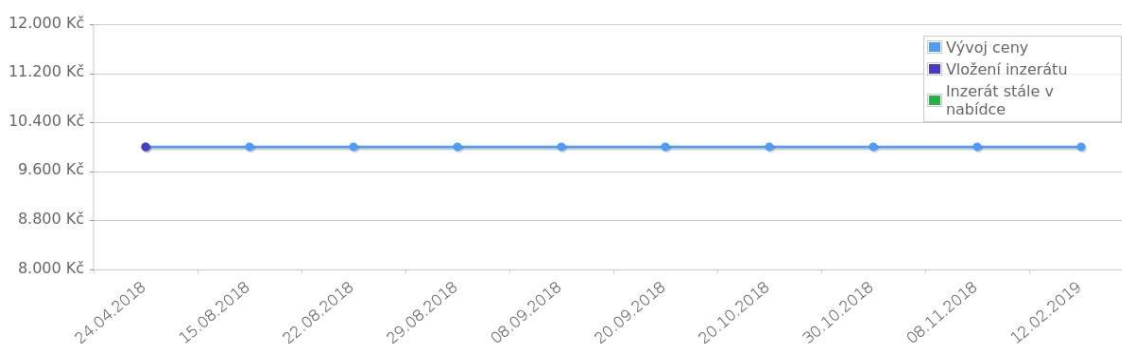


**Pronájem, Nebytový prostor / kancelář,  
75 m<sup>2</sup>, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena:** 10.000 Kč

**Adresa:** Jihlava, okres Jihlava

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



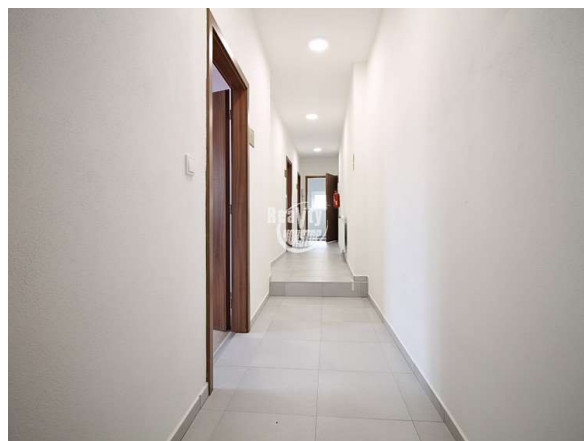
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Jihlava, okres Jihlava	<b>Plocha užitná</b>	75
<b>Cena</b>	10 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

Nabízíme pronájem nebytového prostoru se třemi kancelářemi (místnostmi) v centru Jihlavy. Jedná se o lukrativní pronájem v Jihlavě, nacházející se v těsné blízkosti Horáckého divadla. Prostor se skládá ze tří kanceláří, vlastní chodba, sociální zázemí a úklidová místnost/koupelna. Vhodné na masáže, lékařské účely. Prostory jsou v prvním patře a je možnost pronajmout buď celý prostor nebo jen největší místnost tohoto patra. Pronájem celého prostoru je 10000 Kč + DPH a služby. Nejprostornější místnosti je pak za částku 6000 Kč + DPH + služby.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

