

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8058-522/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. David Jánošík
insolvenční správce dlužníka, spol. PSJ, a.s.,
se sídlem Jiráskova 3960/32, 586 01 Jihlava
Gočárova 1105/36, 502 00 Hradec Králové

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

Adresa předmětu ocenění: Bedřichov u Jihlavy, Jihlava, okres Jihlava

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 27.02.2019

Zpracováno ke dni: 27.02.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 36 stran textu včetně titulního listu a 49 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny průmyslového areálu PSJ bez č.p./č.ev. s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 706, st. 753, st. 1083, st. 1084, st. 1090, st. 1091, st. 1093, 489/1, 489/9, 489/12, 489/13, 489/14, 489/15, 489/17, 494/5, 494/6, 494/11, 494/28, 494/29, 590/6 v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Bedřichov u Jihlavy pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Průmyslový areál PSJ s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	Bedřichov u Jihlavy, Jihlava, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jihlava
Ulice:	
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy
Počet obyvatel:	50 724
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 140,00 Kč/m²	

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.02.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pan Adamčiak.

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, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné na stavebním úřadě, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

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

Nemovitosti:

Průmyslový areál PSJ bez č.p./č.ev. s příslušenstvím a pozemky parc. č. st. 706, st. 753, st. 1083, st. 1084, st. 1090, st. 1091, st. 1093, 489/1, 489/9, 489/12, 489/13, 489/14, 489/15, 489/17, 494/5, 494/6, 494/11, 494/28, 494/29, 590/6 v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Bedřichov u Jihlavy.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Průmyslový areál ze 70-tých let se nachází v severní části města Jihlava, v městské části Zadní Bedřichov, v blízkosti velké průmyslové zóny Pávov. Areál je dobře přístupný pro osobní i nákladní automobilovou dopravu a v blízkosti se nachází železniční vlečka. Z komerčního pohledu se jedná o dobře situovaný areál.

Vlastní areál je oplocený a tvoří jej hlavní administrativní zděná budova s navazující dílnou, dále pak budova garáží s přilehlými menšími sklady, menší budova bývalé čerpací stanice sloužící jako sklad olejů, dále 2 plechových hal pro skladování, zděné budovy sloužící jako zázemí pro zaměstnance a přilehlé přístavby kotelny. Zbývající prostor areálu vyplňuje převážně zpevněná manipulační plocha a zeleň. Areál slouží jako sklad stavební techniky a materiálu.

Administrativní budova

Hlavní administrativní budova bez č.p./č.ev. se nachází na pozemku parc. č. st. 753. Jedná se o částečně podsklepený zděný objekt se 2 nadzemními podlažími, betonovým základem s izolací, s rovnou střechou. Krytinu a klempířské prvky tvoří pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou břízkolitové, vnitřní pak vápenocementové a štukové. Stropy v objektu jsou pravděpodobně železobetonové konstrukce. Okna jsou instalována z části plastová s dvojsklem, z části dřevěná zdvojená. Podlahy jsou opatřeny dlažbou a PVC, dle účelu místností. Vytápění je řešeno ústředně, zdrojem tepla a teplé vody jsou plynové kotle. Objekt je napojen na veškeré sítě.

Budova je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Budova slouží jako administrativní zázemí + zázemí pro dělníky, k čemuž je uzpůsobena dispozice. V objektu se nachází vrátnice, kanceláře, sociální zázemí, šatny a menší sklady. Objekt je z části podsklepen. Ve sklepe se nachází prostorná kotelna na tuhá paliva, která v minulosti ústředně vytápěla prostory navazující dílny a prostory garáží. Tato kotelna již není funkční a zmíněné prostory jsou již bez funkčního vytápění. Rozvody do těchto prostor zůstaly instalovány.

Dílna

Na zadní část budovy navazuje velká zděná dílna sloužící pro opravy nákladních vozidel a stavební techniky. Přístup je zajištěn velkými plechovými vraty. V dílně je k dispozici světelná i motorová el. energie. Objekt v horším technickém stavu a vyžaduje rekonstrukci.

Garáže

Na pozemku parc. č. st. 706 se nachází jednopodlažní nepodsklepená budova, která slouží jako garáže a skladovací prostory. Budova má betonové základy s izolací a skeletovou konstrukcí s betonovými nosníky. Střecha je pultová, krytinu tvoří pozinkovaný plech. Vrata do jednotlivých garáží jsou plechová. Celkem se zde nachází 17 stejně velkých sekcí, přičemž 13 z nich je využito jako garáž či skladovací prostor, jedna sekce slouží jako kancelář s malým příručním skladem, jedna sekce slouží jako sklad bez vrat a 2 sekce slouží jako velká garáž

v rohu budovy. Na začátku budovy se nachází ještě velká garáž vybavená montážní jámou. Objekt je napojen na el. energii a jsou zde rozvody ÚT, které je ale nefunkční. Celkově je budova díky své konstrukci v dobrém stavebně-technickém stavu, nicméně vyžaduje údržbu.

V přední části na garáži navazuje malý zděný sklad, jehož stavebně-technický stav je zhoršený a vyžaduje rekonstrukci.

Sklad olejů

Na pozemku parc. č. st. 1084 se nachází menší zděná nepodsklepená budova ve zhoršeném stavebně-technickém stavu. Budova má izolované betonové základy a je vybavena odtokem a odlučovačem ropných částic. Nachází se zde 2 samostatné místnosti přístupné plechovými vraty z venku.

Plechové sklady

Na pozemcích parc. č. st. 1090 a st. 1091 se nachází stavby skladů kovové konstrukce s plechovým opláštěním a střechou. Základy tvoří betonové patky, jsou zde instalována plechová vrata.

Sklad, který se z části nachází na pozemku parc. č. st. 1091, zasahuje i na pozemek parc. č. 5301/8, který je jiného vlastníka

Dvougaráž

Na pozemku parc. č. se nachází zděná nepodsklepená jednopodlažní dvougaráž se sedlovou střechou. Základy jsou betonové s izolací, vrata plechová výklopná. Do objektu je zavedena elektřina.

Zázemí pro zaměstnance

Na pozemku parc. č. st. 1083 se nachází nepodsklepená jednopodlažní zděná stavba s rovnou střechou. Objekt je postaven na podezdívce a zvýšen oproti okolnímu terénu. Tvoří tak z části nákladovou rampu. Část střechy tvoří přístřešek před vchodem do budovy. Objekt má vápenocementové omítky vnější i vnitřní. Nachází se zde plastové vstupní dveře, okna jsou dřevěná zdvojená. V roce 2014 proběhla částečná rekonstrukce a bylo vestavěno sociální zázemí. Vytápění je řešeno ústředně, zdrojem tepla je plynový kotel instalovaný v navazující zděné kotelně, která má samostatný oddělený přístup. Podlahy tvoří dlažba, v objektu se nachází dýhované dveře. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě.

V budově se nachází kanceláře, zázemí pro dělníky, sociální zázemí a společenská místnost. Dále se zde nachází příruční sklad se samostatným vchodem.

Užitná plocha administrativních budov, skladových prostor a garáží je uvedena v příloze.

Areál je napojen na veškeré inženýrské sítě. Pozemek tvořící funkční celek je rovinný a oplocený z části kovaným plotem s podezdívkou a z části pletivem do ocelových sloupků.

Charakter okolí odpovídá průmyslové oblasti s dobrou dostupností dálnice D1.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

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 prodeji 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 nákladově-výnosovou metodou. 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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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.

Průmyslový areál PSJ

Průmyslový areál PSJ v katastrálním území Bedřichov u Jihlavy, obec Jihlava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bedřichov u Jihlavy, Jihlava, okres Jihlava	1888.95 m ²	Dobrý	Zděná	adm. budova, garáže, sklady, haly, zpevněná man. plocha, pozemek 17.169 m ²
1	Pávovská, Jihlava, okres Jihlava	1200 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	adm. budova, parl. prostor, přístřešek, prostor pro výstavbu hal, pozemek 8.398 m ²
2	Vepřikov, okres Havlíčkův Brod	1281 m ²	Dobrý	Smíšená	byty, kanceláře, sklady, garáže, pozemek 5.220 m ² + zem. pozemky 13.758 m ²
3	1. máje, Zastávka, okres Brno-venkov	1500 m ²	Dobrý	Cihlová	adm. prostory, výrobní prostory, skladování, rampa, pozemek 2.086 m ²
4	Nádražní, Okříšky, okres Třebíč	1030 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	adm. budova, garáž, skladovací hala, výrobní prostory, pozemek 2.178 m ²
5	Heroltice, Jihlava, okres Jihlava	817 m ²	Dobrý	Cihlová	dílna, garáže, kancelář, pozemek 820 m ²
6	Pacovská, Černovice, okres Pelhřimov	1692 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	adm. budova, výrobní haly, skladovací haly, pozemek 2.682 m ²

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	24.458,33 Kč	0.85	20.789,58 Kč	1.00	1.15	1.20	1.10	0.80	1.10	1.3358	15.563,40 Kč
2	6.049,96 Kč	0.9	5.444,96 Kč	0.70	1.15	0.95	0.90	0.75	0.95	0.4904	11.103,11 Kč
3	7.326,67 Kč	Nepoužit	7.326,67 Kč	0.90	1.10	1.05	1.00	0.70	0.90	0.6549	11.187,46 Kč
4	5.048,54 Kč	0.85	4.291,26 Kč	0.70	1.17	0.80	0.95	0.70	0.85	0.3704	11.585,48 Kč
5	5.507,96 Kč	0.9	4.957,16 Kč	0.95	1.20	1.00	1.00	0.70	0.75	0.5985	8.282,64 Kč
6	1.773,05 Kč	Nepoužit	1.773,05 Kč	0.70	1.03	0.80	0.90	0.70	0.80	0.2907	6.099,24 Kč
Celkem průměr											10.636,89 Kč
Minimum											6.099,24 Kč
Maximum											15.563,40 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.219,43 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.417,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											13.856,32 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 k nemovitosti č. 3: Kupní cena zahrnovala pouze část pozemku. Celková výměra pozemku byla upravena.

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

10.636,89 Kč/m²

*

1888,95 m²

= **20.092.549 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

20.093.000 Kč

II) Ocenění 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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,167}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,15
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,468}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

1. Administrativní budovy

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Administrativní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1PP	4,15*5,50+3,27*3,11+3,8*5,47	=	53,78
	5,50*7,11	=	39,10
1NP	20,5*2+(20,5+4,3)*10,5	=	301,40
2NP	20,5*2+(20,5+4,3)*10,5	=	301,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1PP	53,78	2,85	2,85	153,27
	39,10	4,11	2,85	111,44
1NP	301,40	3,47	3,47	1 045,86
2NP	301,40	3,35	3,35	1 009,69
Součet	695,68			2 320,26

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,320,26 / 695,68 = 3,34$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $695,68 / 3 = 231,89$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1PP	$(4,15*5,50+3,27*3,11+3,8*5,47)*(2,85)$	=	153,27 m ³
	$(5,50*7,11)*(4,11)$	=	160,72 m ³
1NP	$(20,5*2+(20,5+4,3)*10,5)*(3,47)$	=	1 045,86 m ³
2NP	$(20,5*2+(20,5+4,3)*10,5)*(3,35)$	=	1 009,69 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1PP	PP	153,27 m ³
	NP	160,72 m ³
1NP	NP	1 045,86 m ³
2NP	NP	1 009,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 369,54 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové omítky, štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky - částečně	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	poškozené běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová okna, v části kastlová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední - plynový kotel	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		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, umyvadla, sprchy, vana	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

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

Součet upravených objemových podílů	98,60
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9485
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9287
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 472,05
Plná cena: 2 369,54 m ³ * 5 472,05 Kč/m ³	=	12 966 241,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 80 = 61,3 %	
Koeficient opotřebení: (1- 61,3 % / 100)	= 0,387

Administrativní budova - zjištěná cena = **5 017 935,41 Kč**

Zázemí pro zaměstnance

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1NP	13*21,6	= 280,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	280,80 m ²	4,80 m	1 347,84
Součet	280,80 m²		1 347,84

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 347,84 / 280,80	= 4,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	280,80 / 1	= 280,80 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	$(13 \cdot 21,6) \cdot (4,80)$	=	1 347,84 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	1 347,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 347,84 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm a více	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	ocelový	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementová omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	P	100
14. Povrchy podlah	dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední - plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázková	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, pisoáry, sprchový kout	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	1,00	8,20

2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
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	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8587

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9435
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7375
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8587
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 764,49
Plná cena: 1 347,84 m ³ * 3 764,49 Kč/m ³	=	5 073 930,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 80 = 61,3 %	
Koeficient opotřebení: (1- 61,3 % / 100)	= 0,387
Zázemí pro zaměstnance - zjištěná cena	= 1 963 610,99 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Administrativní budova	=	5 017 935,41 Kč
Zázemí pro zaměstnance	=	1 963 610,99 Kč

Nákladové ceny - celkem = **6 981 546,40 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

Veškeré prostory v areálu jsou využívány vlastníkem a nejsou pronajaty. Obvyklá cena nájemného je stanovena metodou tržního porovnání z veřejně dostupné realitní inzerce. S ohledem na účel staveb v areálu je provedeno porovnání pro administrativní prostory a skladové prostory s garážemi samostatně.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Administrativní prostory

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pávovská, Jihlava	dobrý	kanceláře, vrátnice, zázemí pro dělníky	celý objekt, 2 NP, soc. zázemí, zasedací místnost, skladové prostory, oplocený areál
1	Pávovská, Jihlava	velmi dobrý	kanceláře	celý objekt, sociální zázemí, zasedací místnost, klimatizace, oplocený areál
2	Pávovská, Jihlava	po rekonstrukci	kanceláře	v části objektu, soc. zařízení, jídelna v areálu, oplocený areál
3	Havlíčkova, Jihlava	velmi dobrý	kanceláře	v části objektu, soc. zařízení, sdílená zasedací místnost, recepce s ostrahou

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
1	183	1	1,1	0,95	1	1,1	1,1495	159
2	120	1	1,05	0,95	0,9	0,95	0,8528625	141
3	100	0,95	1,1	0,85	0,95	0,9	0,75945375	132
Celkem průměr								144
Minimum								132
Maximum								159
Směrodatná výběrová odchylka - s								14
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								130
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								158
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 na 1 m2 administrativních prostor činí 144 Kč. Roční nájemné tedy činí:

$$12 * 144 = 1.728,-- \text{ Kč}$$

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Kanceláře, adm. prostory	531,40	1 728,-	76 521,60	918 259,20
Výnosy celkem				918 259,20

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 918 259,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 9 257 868,18 Kč
- výměra stavebního pozemku: 17 169,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 582,20 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 313 933,88 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 15 696,69 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$918 259,20 * 40 \% = 367 303,68 \text{ Kč}$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 535 258,83 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 7 646 554,70 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Stavba je umístěna v průmyslové části v areálu, který umožňuje další rozvoj v podobě výstavby objektů a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu či skladování, případně výstavbu objektů pro administrativní účely. Areál se nachází v blízkosti hlavní komunikace spojující dálnici D1 s městem Jihlava a je dobře přístupný pro osobní i nákladní automobilovou dopravu.

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	6 981 546,40 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	7 646 554,70 Kč
Rozdíl	R	=	665 008,30 Kč

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

$$CV * 1,10 = 8\,411\,210,17 \text{ Kč}$$

Administrativní budovy - zjištěná cena = **8 411 210,17 Kč**

2. Sklady a garáže

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1NP	4,50	
	11,8*5,67 =	66,91 m ²
		66,91 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	
1NP	(11,8*5,67)*(4,50)	= 301,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	301,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		301,08 m ³

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	betonové pásy izolované	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov	plochý	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plechová vrata	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 945,25
Plná cena:	301,08 m³ * 2 945,25 Kč/m³	=	886 755,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 49 / 55 = 89,1 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Dílna - zjištěná cena

= **133 013,38 Kč**

Sklad u garáží

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1NP	3,64	
	$5,20 * 9,70 =$	$50,44 \text{ m}^2$
		$50,44 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1NP	$(5,20 * 9,70) * (3,64)$	=	$183,60 \text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	$183,60 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$183,60 \text{ m}^3$

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	betonové pásy izolované	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100

4. Krov	plochý	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 945,25
Plná cena: 183,60 m ³ * 2 945,25 Kč/m ³	=	540 747,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 55 = 89,1 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Sklad u garáží - zjištěná cena	=	81 112,19 Kč
Budova garáží - skladů		

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1NP	8,81*11,77	=	103,69
	17*9,11*4,35	=	673,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1NP	103,69	4,00	3,45	357,73
	673,68	3,45	3,45	2 324,20
Součet	777,37			2 681,93

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 681,93 / 777,37	= 3,45 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	777,37 / 1	= 777,37 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	(8,81*11,77)*(4,00)	=	414,77 m ³
	(17*9,11*4,35)*(3,45)	=	2 324,21 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	414,77 m ³
	NP	2 324,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 738,98 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové - betonové nosníky	S	100
4. Krov, střecha	betonové	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové omítky - poškozené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	nefunkční rozvody ÚT	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třířizová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8420

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9285
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 906,30
Plná cena: 2 738,98 m ³ * 3 906,30 Kč/m ³	=	10 699 277,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 65 = 75,4 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 75,4 % / 100)	* 0,246
Budova garáží - skladů - zjištěná cena	= 2 632 022,28 Kč

Sklad olejů

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 ²]
1NP	5,8*9,2	=	53,36

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	53,36 m ²	3,90 m	208,10
Součet	53,36 m²		208,10

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	208,10 / 53,36	= 3,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	53,36 / 1	= 53,36 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	$(5,8 \cdot 9,2) \cdot (3,90)$	=	208,10 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	208,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		208,10 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna		C	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třířázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	jímka pro zachyt. ropných produktů	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20

2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9480

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0437
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9480
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 045,39
Plná cena: 208,10 m ³ * 4 045,39 Kč/m ³	=	841 845,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 65 = 75,4 %	
Koeficient opotřebení: (1- 75,4 % / 100)	= 0,246
Sklad olejů - zjištěná cena	= 207 094,03 Kč

Plechový sklad I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1NP	3,50	
	8,18*14,2 =	116,16 m ²
		116,16 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1NP	(8,18*14,2)*(3,50)	=	406,55 m ³
Zastřešení	(8,18*14,2)*(0,85)/2	=	49,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	406,55 m ³
Zastřešení	Z	49,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		455,92 m ³

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	betonové patky izolované	S	100
2. Obvodové stěny	kovové	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	kovový	S	100
5. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plechová vrata	S	100
10. Okna		C	100

11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					77,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7740

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7740
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 279,62
Plná cena: 455,92 m ³ * 2 279,62 Kč/m ³	=	1 039 324,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 50 = 58,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,0 % / 100) * 0,420

Plechový sklad I - zjištěná cena = **436 516,23 Kč**

Plechový sklad II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1NP	3,50	
	8,18*14,2 =	116,16 m ²
		116,16 m ²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		
1NP	(8,18*14,2)*(3,50)	=	406,55 m ³
Zastřešení	(8,18*14,2)*(0,85)/2	=	49,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	406,55 m ³
Zastřešení	Z	49,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		455,92 m ³

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	betonové patky izolované	S	100
2. Obvodové stěny	kovové	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	kovový	S	100
5. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plechová vrata	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					77,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7740

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7740
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 279,62
Plná cena: 455,92 m ³ * 2 279,62 Kč/m ³	=	1 039 324,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 50 = 58,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 58,0 % / 100) * 0,420

Plechový sklad II - zjištěná cena = **436 516,23 Kč**

Dvougaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1NP	2,50	
	6,5*7,3 =	47,45 m ²
		47,45 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
1NP	$(6,5*7,3)*(2,50)$	=	118,63 m ³
Zastřešení	$(6,5*7,3)*(2,84)/2$	=	67,38 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	118,63 m ³
Zastřešení	NP	67,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		186,01 m ³

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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	kanadský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	vápenocementové omítky	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna		C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00

10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 106,94
Plná cena: 186,01 m ³ * 3 106,94 Kč/m ³	=	577 921,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 80 = 61,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 61,3 % / 100)	= 0,387

Dvougaráž - zjištěná cena	=	223 655,78 Kč
----------------------------------	---	----------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Dílna	=	133 013,38 Kč
Sklad u garáží	=	81 112,19 Kč
Budova garáží - skladů	=	2 632 022,28 Kč
Sklad olejů	=	207 094,03 Kč
Plechový sklad I	=	436 516,23 Kč
Plechový sklad II	=	436 516,23 Kč
Dvougaráž	=	223 655,78 Kč

Nákladové ceny - celkem	=	4 149 930,12 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Veškeré prostory v areálu jsou využívány vlastníkem a nejsou pronajaty. Obvyklá cena nájemného je stanovena metodou tržního porovnání z veřejně dostupné realitní inzerce. S ohledem na účel staveb v areálu je provedeno porovnání pro administrativní prostory a skladové prostory s garážemi samostatně.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Skladové prostory a garáže

č.	K1 - lokalita	K2 - stav	K3 - využití	K4 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pávovská, Jihlava	dobrý	dílny, garáže, skladovací prostory	bez vytápění, množství oddělených prostor, oplocený areál
1	Pávovská, Jihlava	velmi dobrý	skladovací prostory, kanceláře	nákl. Výtah, rampa
2	Pávovská, Jihlava	velmi dobrý	výroba, skladovací prostory	regálový systém, nakládací rampy, jídelna v areálu
3	Pávovská, Jihlava	velmi dobrý	výroba, skladovací prostory	nakl. Rampa

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
1	54	1	1,1	0,95	1,1	1	1,1495	47
2	113	1	1,15	1,1	1,1	1,05	1,461075	77
3	73	1	1,1	0,9	1,05	1,1	1,14345	64
Celkem průměr								63
Minimum								47
Maximum								77
Směrodatná výběrová odchylka - s								15
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								48
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								78
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 průměrně nižší								

Obvyklé měsíční nájemné na 1 m2 skladových prostor činí 63 Kč. Roční nájemné tedy činí:

$$12 * 63 = 756,-- \text{ Kč}$$

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Skladová a garážové prostory	1 220,90	756,-	76 916,70	923 000,40
Výnosy celkem				923 000,40

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 923 000,40 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 9 257 868,18 Kč
- výměra stavebního pozemku: 17 169,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 1 227,85 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 662 081,28 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	33 104,06 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
923 000,40 * 40 %	-	369 200,16 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	520 696,18 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **8 010 710,50 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Stavba je umístěna v průmyslové části v areálu, který umožňuje další rozvoj v podobě výstavby objektů a zařízení pro lehkou průmyslovou výrobu či skladování, případně výstavbu objektů pro administrativní účely. Areál se nachází v blízkosti hlavní komunikace spojující dálnici D1 s městem Jihlava a je dobře přístupný pro osobní i nákladní automobilovou dopravu.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	4 149 930,12 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	8 010 710,50 Kč
Rozdíl	R =	3 860 780,38 Kč

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

$$CV * 1,10 = 8 811 781,55 \text{ Kč}$$

Sklady a garáže - zjištěná cena = **8 811 781,55 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 0,468$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,468 = \mathbf{0,473}$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 140,-	0,473		539,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 706	1 011	539,22	545 151,42
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 753	398	539,22	214 609,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1083	383	539,22	206 521,26
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1084	54	539,22	29 117,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1090	117	539,22	63 088,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1091	83	539,22	44 755,26
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1093	48	539,22	25 882,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	489/1	556	539,22	299 806,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	489/9	4 446	539,22	2 397 372,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	489/12	3 424	539,22	1 846 289,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	489/13	1 056	539,22	569 416,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	489/14	406	539,22	218 923,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	489/15	561	539,22	302 502,42
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	489/17	6	539,22	3 235,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	494/5	244	539,22	131 569,68
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	494/6	2 127	539,22	1 146 920,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	494/11	790	539,22	425 983,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	494/28	1 310	539,22	706 378,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	494/29	127	539,22	68 480,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	590/6	22	539,22	11 862,84
Stavební pozemky - celkem			17 169		9 257 868,18

Pozemky - zjištěná cena celkem = **9 257 868,18 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Administrativní budovy	8 411 210,20 Kč
2. Sklady a garáže	8 811 781,60 Kč
3. Pozemky	9 257 868,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **26 480 860,- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

20.093.000,-- Kč

II. Ocenění dle cenového předpisu

26.480.860,-- 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

23.000.000 Kč

Slovy: dvacetřímilionů korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 15.03.2019

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 8058-522/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 706
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	1011
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 706

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 753
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	398
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 753

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1083
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	383
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1083

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1084
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	54
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1084

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1090
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	117
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1091
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	83
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1093
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	48
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 bez čísla popisného nebo evidenčního: garáž

Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 1093](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	489/1
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	556
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	489/9
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	4446
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	489/12
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	3424
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	489/13
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	1056
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	489/14
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	406
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	489/15
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	561
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	489/17
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	6
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	494/5
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	244
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	494/6
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	2127
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	494/11
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	790
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	494/28
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	1310
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	494/29
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	127
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

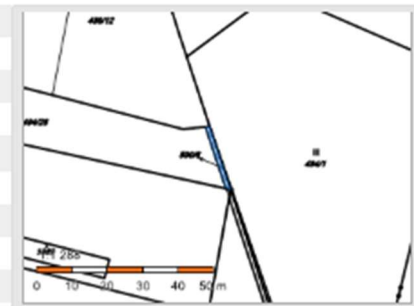
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - PSJ, a.s.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	590/6
Obec:	Jihlava [586846]
Katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy [659878]
Číslo LV:	3158
Výměra [m ²]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

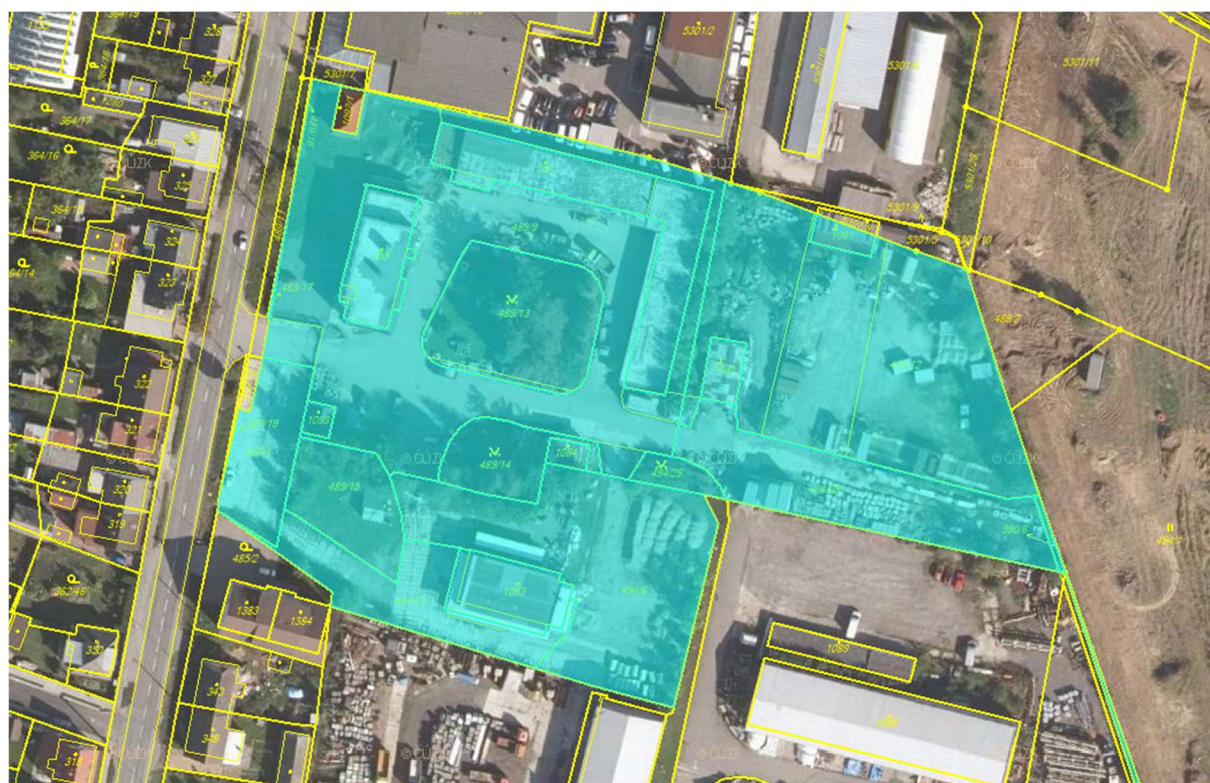
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - PSJ, a.s.



Užitná plocha

Průmyslový areál PSJ

místnost	výměra	užití	podlaží
Administrativní budova			
vrátnice	13,42	adm. prostory	1
vestibul	7,05	adm. prostory	1
chodba	21,9	adm. prostory	1
serverovna	8,88	adm. prostory	1
recepce	12,45	adm. prostory	1
kancelář	28,64	adm. prostory	1
chodba	3,98	adm. prostory	1
kancelář	24,64	adm. prostory	1
jídlna	19	adm. prostory	1
úklidová komora	2,54	adm. prostory	1
kuchyňka	4,68	adm. prostory	1
schodiště	16,4	adm. prostory	1
šatna	26,04	adm. prostory	1
umyvárna	12,33	adm. prostory	1
sklad	20,58	adm. prostory	1
chodba	7,01	adm. prostory	1
Celková výměra podlaží	229,54		
schodiště	16,4	adm. prostory	2
chodba	19,6	adm. prostory	2
WC muži	6,94	adm. prostory	2
WC ženy	7,25	adm. prostory	2
kancelář	24,92	adm. prostory	2
zasedací místnost	16,49	adm. prostory	2
kancelář	13,44	adm. prostory	2
kancelář	13,49	adm. prostory	2
kancelář	14,87	adm. prostory	2
kancelář	33,3	adm. prostory	2
chodba	10,8	adm. prostory	2
kancelář	16,72	adm. prostory	2
kancelář	13,91	adm. prostory	2
WC	1,6	adm. prostory	2
Koupelna	5,18	adm. prostory	2
kuchyňka	7,92	adm. prostory	2
kancelář	17,12	adm. prostory	2
Celková výměra podlaží	239,95		
sklep	53,78	nebyt. prostory	-1
kotelna	39,11	nebyt. prostory	-1
Celková výměra podlaží	92,89		
Užitná plocha celkem	469,49		
Užitná plocha vč. přísluř.	562,38		

Garáže a sklady

dílna	66,91	sklady, garáže, dílny	1
sklad	38,92	sklady, garáže, dílny	1
velká garáž	103,69	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
garáže či sklady	39,63	sklady, garáže, dílny	1
denní místnost+sklad	39,63	sklady, garáže, dílny	1
sklad	39,63	sklady, garáže, dílny	1
sklad	39,63	sklady, garáže, dílny	1
sklad	39,63	sklady, garáže, dílny	1
dvougaráž	36,56	sklady, garáže, dílny	1
sklad olejů	40,02	sklady, garáže, dílny	1

plechový sklad I	116,16	sklady, garáže, dílny	1
plechový sklad II	116,16	sklady, garáže, dílny	1
kotelna	28,77	sklady, garáže, dílny	1
Celková výměra prům. prostor	1220,9		
Zázemí pro zaměstnance			
chodby, předsíně, kuchyňka	8,08	adm. prostory	1
příruční sklad	64,48	adm. prostory	1
kancelář	9,9	adm. prostory	1
kancelář	10,5	adm. prostory	1
kancelář	28,5	adm. prostory	1
kancelář	9,8	adm. prostory	1
spol. místnost	55,25	adm. prostory	1
soc. zařízení	4,63	adm. prostory	1
soc. zařízení	7,42	adm. prostory	1
Celková výměra prostor	198,56		
Celková výměra adm. prostor	668,05		
Celkový výměra sklad. prostor	1220,9		

Pořízená fotodokumentace



vjezd do areálu



administrativní budova



parkoviště



parkoviště

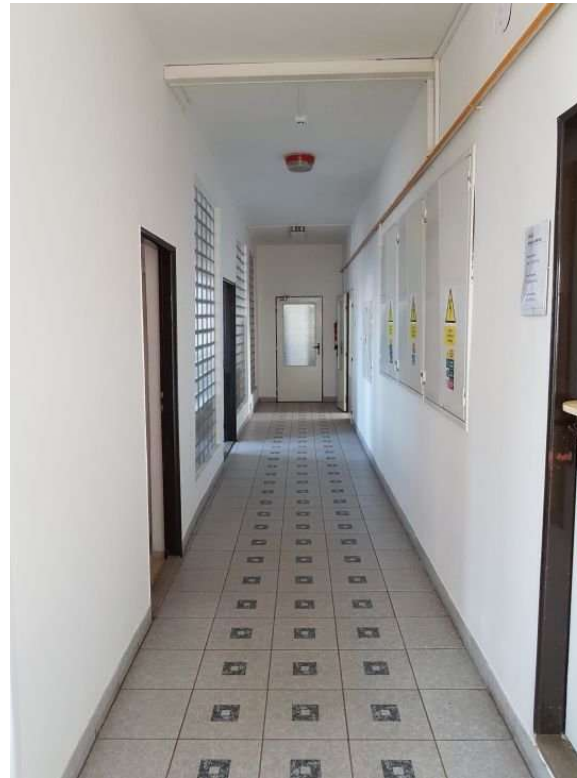


dvougaráž



administrativní budova

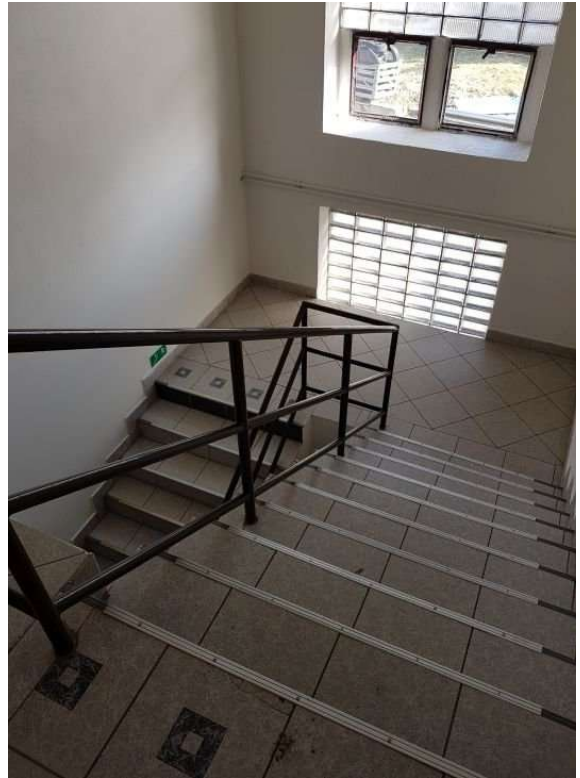


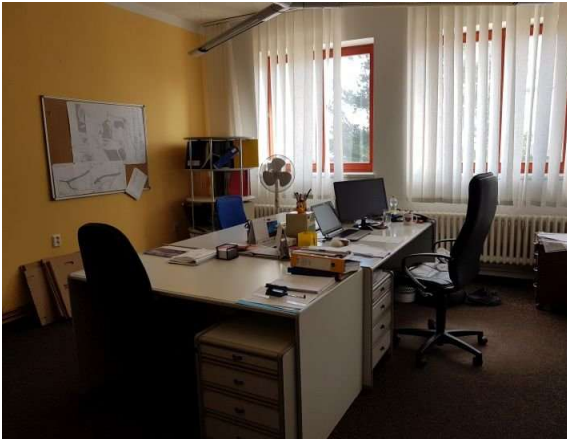


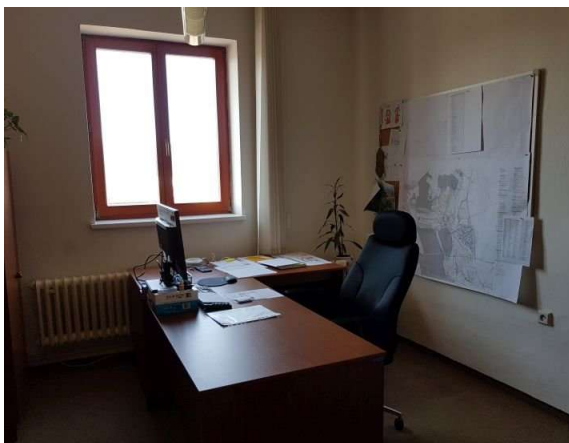








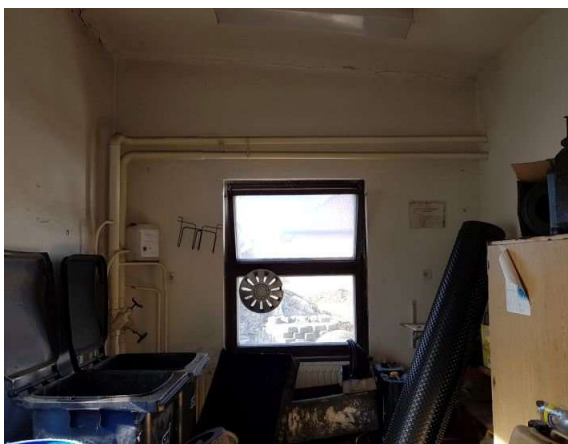


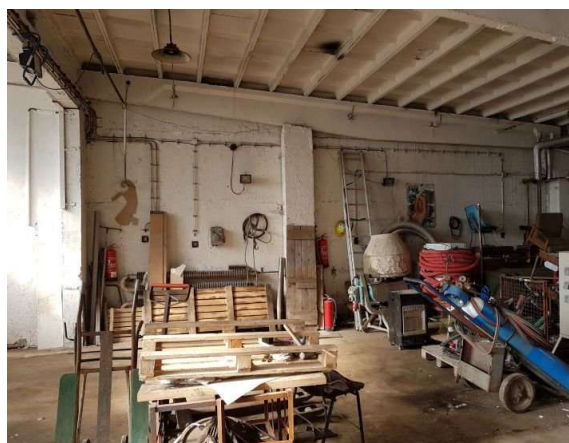


dílna



sklad u garáží





garáže



garáže



garáže



garáže



sklad olejů (býv. čerací stanice -
nefunkční)





plechový sklad



zázemí pro zaměstnance







Srovnávané nemovitosti – prodej

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

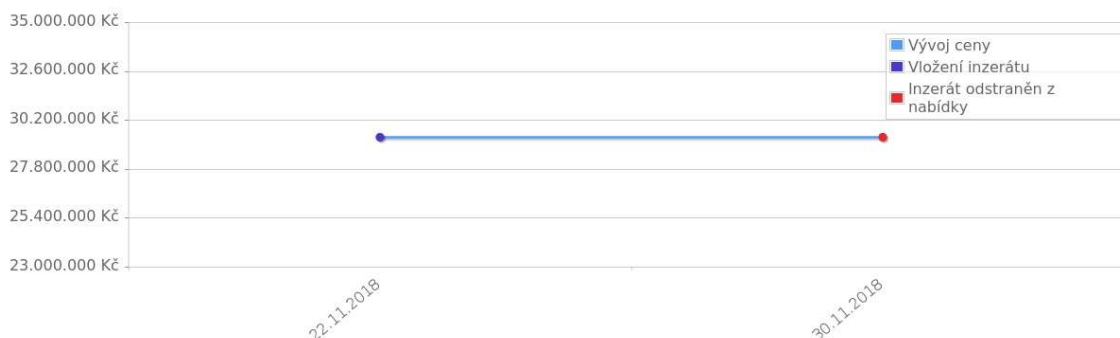


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1200 m², Pávovská, Jihlava, okres Jihlava

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)

Adresa	Pávovská, Jihlava, okres Jihlava	Plocha užitná	1200
Cena	29 350 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

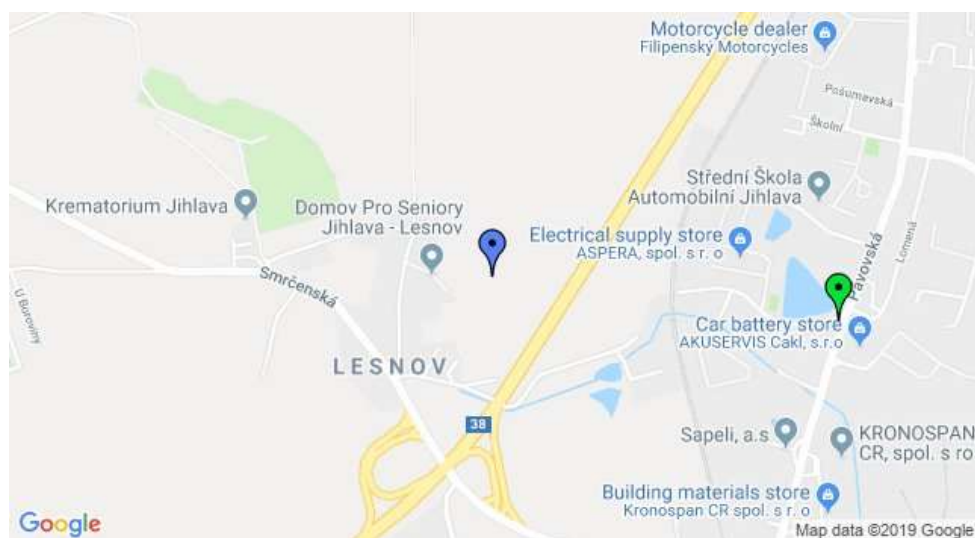
Prodej budovy s pozemkem 8.398 m², která se nachází v průmyslové části Jihlavy na ulici Pávovská. Jedná se o budovu, která byla kompletně zrekonstruována v roce 2013 jako bezbariérový komerční objekt s dostatkem parkovacího místa. Zastavěná plocha je cca 3.520 m², užitná plocha je cca 1.200 m². Majitel 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 o d centra Jihlavy a 4 km od nájezdu na dálnici D1, je zde dostatek místa pro příjezd i parkování kamionů. Zbývajících 4.880 m² 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 m² je již vyřízeno a stále platné. PENB skupina D.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

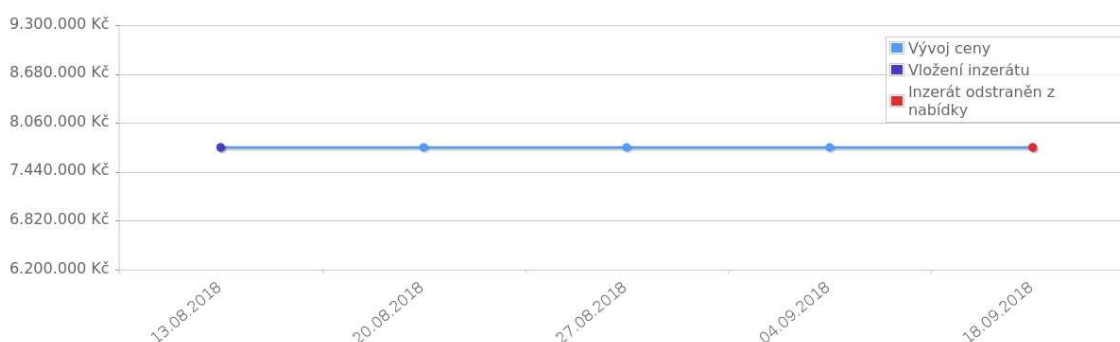


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1281 m², Vepříkov, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 7.750.000 Kč

Adresa: Vepříkov, 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)

Adresa	Vepříkov, okres Havlíčkův Brod	Plocha užitná	1281
Cena	7 750 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Smíšená		

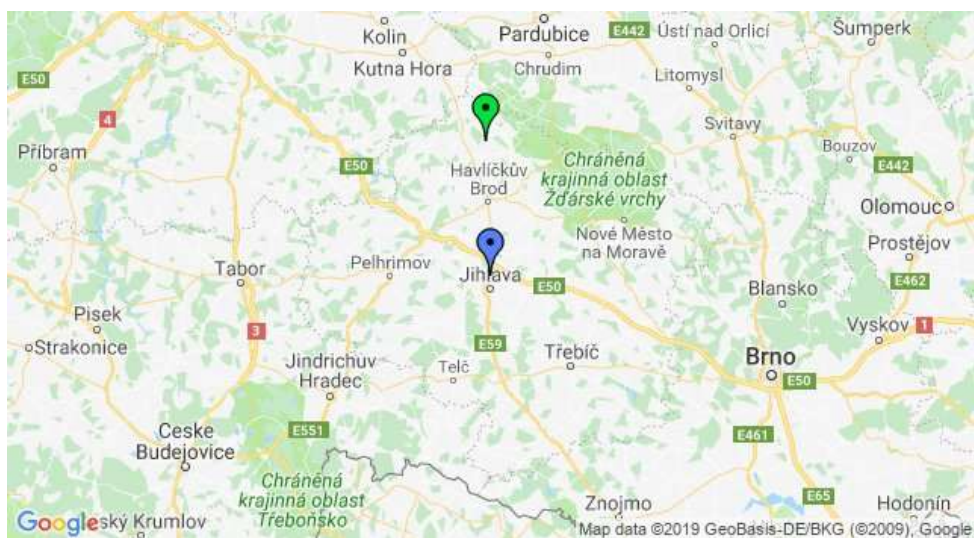
Slovní popis

Exkluzivně nabízím k prodeji polyfunkční areál se 3 byty, kanceláři, sklady, dílnami (763 m²) a garážemi (518 m² – 10 parkovacích stání) vybudovaný armádou ČR v roce 1964 jako chráněná zesilovací stanice s krytem CO. Jedná se o oplocený udržovaný areál 6 budov (5220 m²) vhodný k širokému komerčnímu využití (výroba, sklady, autodoprava), ke kterému náleží louka (5077 m²), les (7075 m²) a oplocený rybník (1606 m²). Poloha areálu u silnice mezi obcemi Vepříkov a Mírátky, zhruba 400 m západně od Vepříkova, zajišťuje bezproblémové komerční využití.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

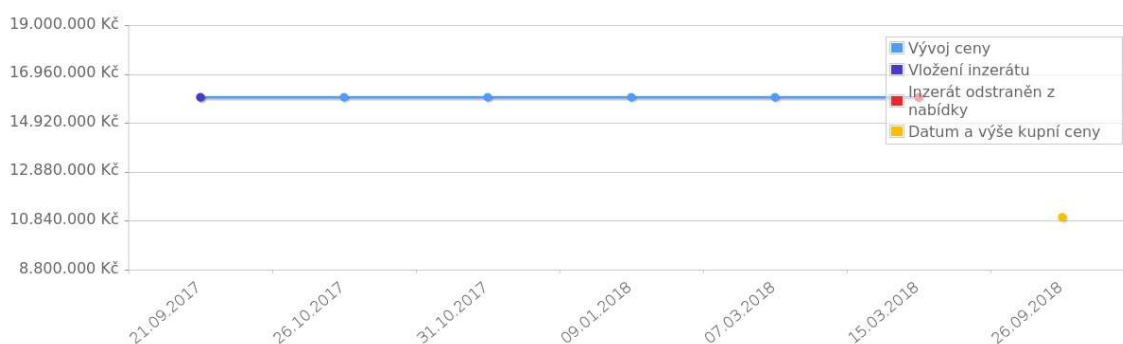


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1500 m², 1. máje, Zastávka, okres Brno-venkov

Celková cena: 10.990.000 Kč

Adresa: 1. máje, Zastávka, okres Brno-venkov

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	1. máje, Zastávka, okres Brno-venkov	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	10 990 000 Kč	Plocha užitná	1500
Kupní smlouva podepsaná dne	26.09.2018	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-18875/2018		

Slovní popis

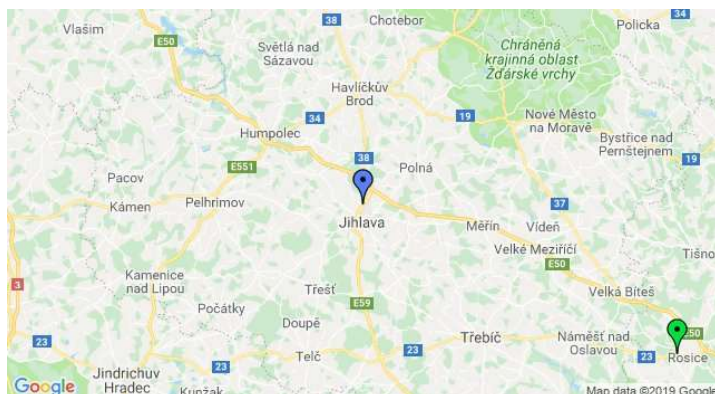
Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rozlehlého areálu v centru obce Zastávka, jen 6 km od Brna. Prodej včetně pozemků: 3141 m² a budov: 700 m² zastavěné plochy, 1500 m² užitné plochy. Budovy jsou využívány jako kanceláře provozovny služeb, výrobní prostory s nákladním výtahem a rampou (stolárna) a sklady. Součástí prodeje jsou také rozsáhlé obslužné a parkovací plochy z části využívané jako autobazar. Pozemky včetně nemovitostí jsou dle Územního plánu vhodné také pro bydlení. Nemovitosti jsou po renovacích a rekonstrukcích (včetně el. vedení) ve výborném stavu. Do budov je zavedena elektřina 230 V a 400 V, plyn, veřejný vodovod a veřejná kanalizace. Nemovitosti jsou vhodné díky dispozicím, poloze a rozloze pro sídlo dynamické a rozvíjející se společnosti. Jedinečná

možnost pro investory nemovitosti dále pronajímat, nebo komplex přebudovat pro bydlení. Výborná dostupnost do Brna, nedaleko dálnice D1. Dostatek prostoru pro další rozvoj a výstavbu. Nemovitosti lze financovat bankovním úvěrem, který pro Vás v případě potřeby zajistíme. Podrobnější informace a možnost sjednání prohlídky u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

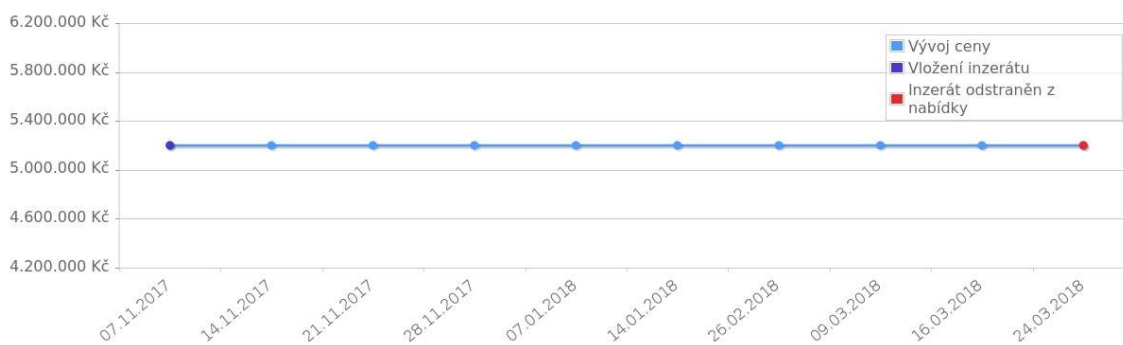


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1030 m², Nádražní, Okříšky, okres Třebíč

Celková cena: 5.200.000 Kč

Adresa: Nádražní, Okříšky, 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	Nádražní, Okříšky, okres Třebíč	Plocha užitná	1030
Cena	5 200 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

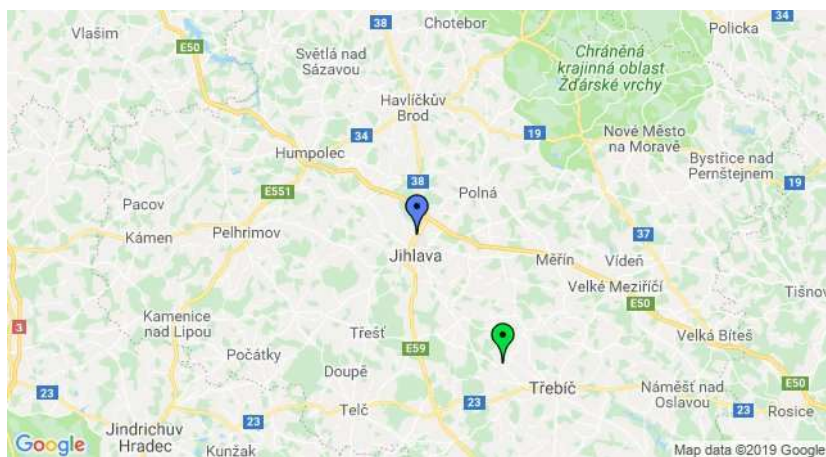
Nabízím k prodeji výrobní a skladovací prostory na ulici Nádražní v Okříškách u Třebíče. Celková plocha areálu je 2 178 m². Zastavěná plocha činí 1 030 m² a skládá se z administrativní budovy s kanceláři, šatnami se sociálním zařízením a zázemím pro zaměstnance. Dále zde najdeme garáž, skladovací halu s výškou stropu 6,5 m, vlastní kotelnu na tuhá paliva, elektrickou rozvodnu a výrobní prostory s výškou 3,2 m s možností ponechání strojů po bývalém provozu truhlárny. Venkovní oplocená plocha s výměrou 650 m² je dostatečná i pro vjezd kamiónu s návěsem. Areál je situován v těsné blízkosti vlakového nádraží, s dobrou dostupností do Třebíče a pár km od významných globálních výrobních závodů z oblasti automotive nebo výroby obalových materiálů. Objekt je vhodný jak k provozu vlastní výroby, tak jako investice k pronájmu celého areálu nebo pouze skladovacích

prostor. V případě pronájmu pouze skladovacích prostor v jedné hale je výnos investice 7% p.a. Volné od 1. 1. 2018.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

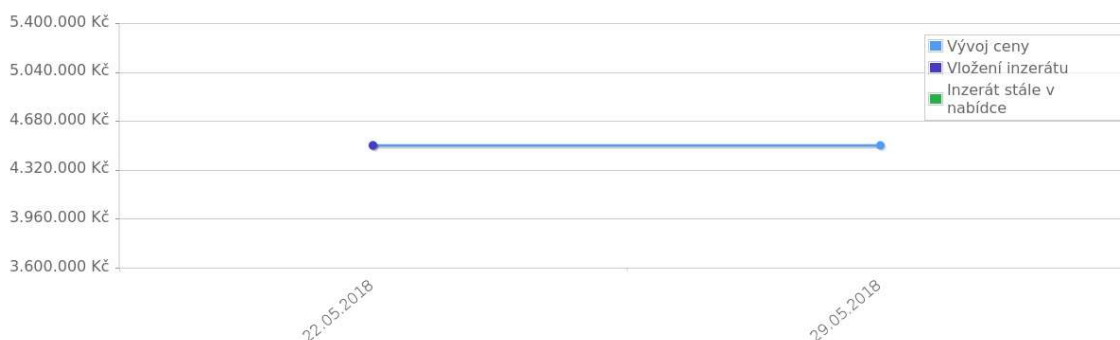


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 817 m², Heroltice, Jihlava, okres Jihlava

Celková cena: 4.500.000 Kč

Adresa: Heroltice, Jihlava, okres Jihlava

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



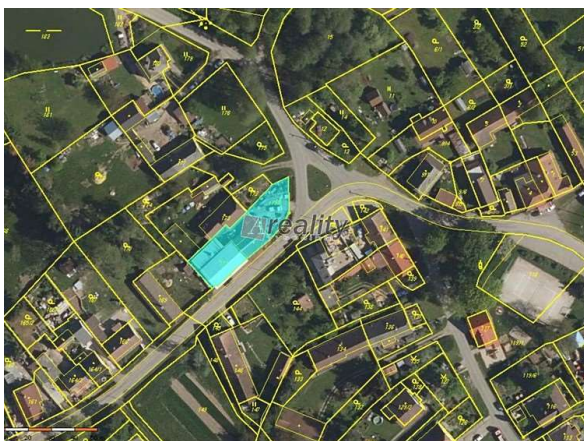
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Heroltice, Jihlava, okres Jihlava	Plocha užitná	817
Cena	4 500 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová		

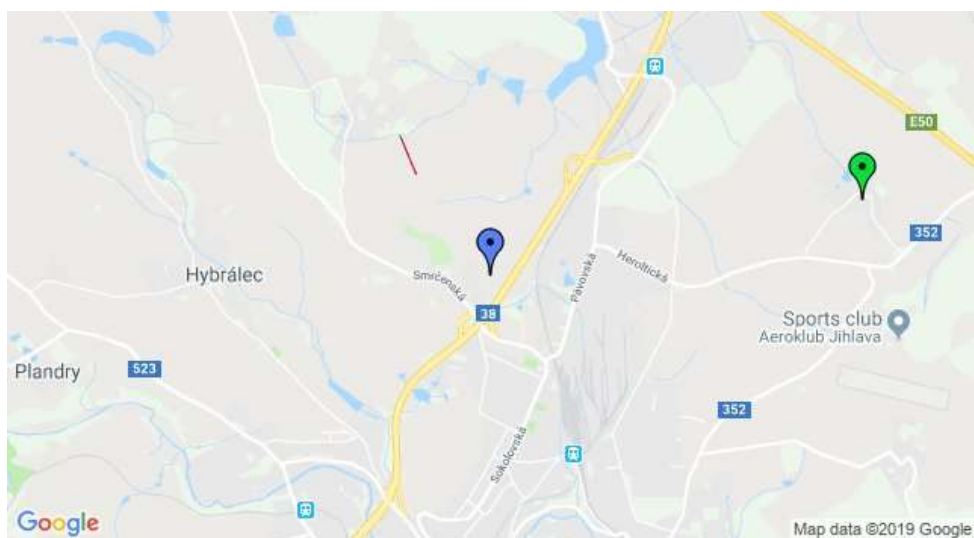
Slovní popis

Zprostředkujeme Vám prodej výrobních a skladovacích prostor v Herolticích u Jihlavy, nedaleko dálnice D1. Na pozemku o celkové výměře 820 m² se nachází dílna s garážemi, součástí těchto vnitřních prostor je také kancelář a sociální zařízení - sprcha s toaletou. Cihlová budova má vlastní číslo popisné a navazující ostatní plochu o velikosti 274 m² lze dle platného územního plánu města Jihlavy využít také jako stavební pozemek. Obec Heroltice leží v blízkosti dálnice D1. Výborně dostupný exit 112 Jihlava je vzdálen pouhých 5,5 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

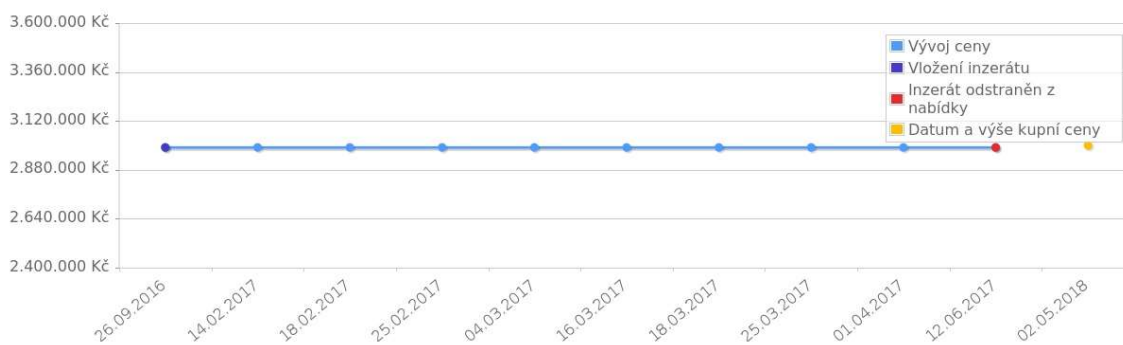


Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1692 m², Pacovská, Černovice, okres Pelhřimov

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: Pacovská, Černovice, okres Pelhřimov

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	Pacovská, Černovice, okres Pelhřimov	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Podlahová plocha	1692
Kupní smlouva podepsaná dne	02.05.2018	Plocha užitná	2682
Číslo řízení	V-2309/2018	Stav objektu	Dobrý

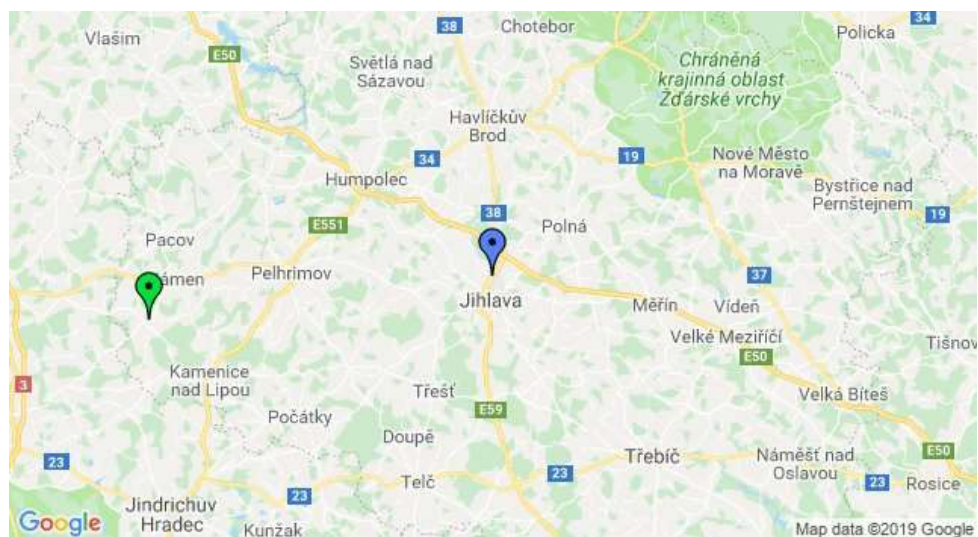
Slovní popis

Prodej uzavřeného areálu s jedním vjezdem, CP 2682 m². Objekt je po částečné rekonstrukci, nová střecha, okapy, zateplený strop v jedné z hal, napojen na veškeré inženýrské sítě (elektro jistič 200 A, voda, rozvody vzduchu, kanalizace, středotlak plynu). Součástí jsou výrobní haly, skladovací prostory a administrativní budova s kanceláři, sociálním zázemím, šatnami a jídelnou. Plynové topení. Dobrá dostupnost do Tábora i Pelhřimova.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – pronájem administrativních prostor



Pronájem kanceláře 350 m²

ulice Pávovská, Jihlava - část obce Jihlava

64 167 Kč za měsíc (2 200 Kč za m²/rok)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNA

Nabízíme k pronájmu víceúčelový komerční objekt o rozměrech 380 m² umístěný ve výborné lokalitě v Jihlavě. Předmětem pronájmu je 6 kanceláří (lze i samostatně) s kuchýňkou a sociálním zařízením a velká zasedací místnost s projektorem, kamerou a TV. Velkou výhodou je klimatizace umístěná v celé budově. Areál se nachází blízko dálnice D1 na exitu 112. Kanceláře lze pronajmout i jednotlivě. Prostory se nacházejí v hlídáném a oploceném areálu. Doporučujeme pro výbornou lokalitu a dostupnost z D1.V areálu se také nachází jídelna s výběrem 2 jídel každý den.

Celková cena:	64 167 Kč za měsíc, bez poplatků
Cena za m ² :	2 200 Kč
Poznámka k ceně:	+ energie
ID zakázky:	3076
Aktualizace:	25.02.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	4
Plocha zastavění:	350 m ²
Užitná plocha:	350 m ²

Parkování:	50
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně nehospodárna
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓



Pronájem kanceláře 150 m²

ulice Pávovská, Jihlava - část obce Jihlava

18 000 Kč za měsíc (120 Kč za m²/měsíc)

G | **MIPOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory o celkových rozměrech 150 m² na okraji města Jihlava. Kanceláře se nacházejí v budově komerčního objektu na ulici Pávovská, Jihlava. Velice dobrá poloha blízko nájezdu na dálnici D1 a silnici č. 38. Jedná se o 5 kanceláří, které lze pronajmout i jednotlivě. Parkování v objektu. K dispozici sociální zařízení. 1. NP. V areálu se také nachází jídelna s výběrem 2 jídel každý den. Areál je oplocen a hlídán.

Celková cena:	18 000 Kč za měsíc, bez poplatků
Cena za m ² :	120 Kč
Poznámka k ceně:	+ 4000 energie provize jednorázově polovina nájmu bez služeb
ID zakázky:	1876
Aktualizace:	25.02.2019
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Umístění objektu:	Okraj obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	150 m ²
Užitná plocha:	150 m ²
Parkování:	50
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Pronájem kanceláře 78 m²

ulice Havlíčkova, Jihlava - část obce Jihlava

7 800 Kč za měsíc (100 Kč za m²/měsíc)

C | ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu nebytové prostory – kancelář o velikosti 78 m², v areálu Jihlavských teras. Jedná o novou budovu jedinečnou svého druhu v Jihlavě. Kanceláře lze po dohodě modelovat. Prostory jsou vhodné pro firmy s možností uspořádání a následného dělení kanceláří podle pracovního týmu. Uspokojí i požadavky menších firem. Prostory jsou bohatě prosvětleny denním světlem. Samozřejmostí je přístupnost počítačových sítí a internetu. Na chodbě je společná kuchyňka a WC. V budově je výtah. V ceně nájmu není zahrnuta záloha na teplo a služby (cca 22,- Kč á m²) a podíl na společných prostorech. Celý areál má nonstop recepci s ostrahou. Lze zde využívat společné zasedací místnosti. Kanceláře lze pronajmout i vybavené kancelářským nábytkem. Vytápění je řešeno centrálně. Je zde možnost pronájmu parkovacího stání v podzemních garážích. Pro více informací volejte makléře.

Celková cena:	7 800 Kč za měsíc	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	100 Kč	Podlaží:	4. podlaží
Poznámka k ceně:	+služby+podíl na spol.prostorech	Užitná plocha:	78 m ²
ID zakázky:	014-N02268	Parkování:	10
Aktualizace:	19.12.2018	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Centrum obce		

Srovnávané nemovitosti – pronájem skladových prostor



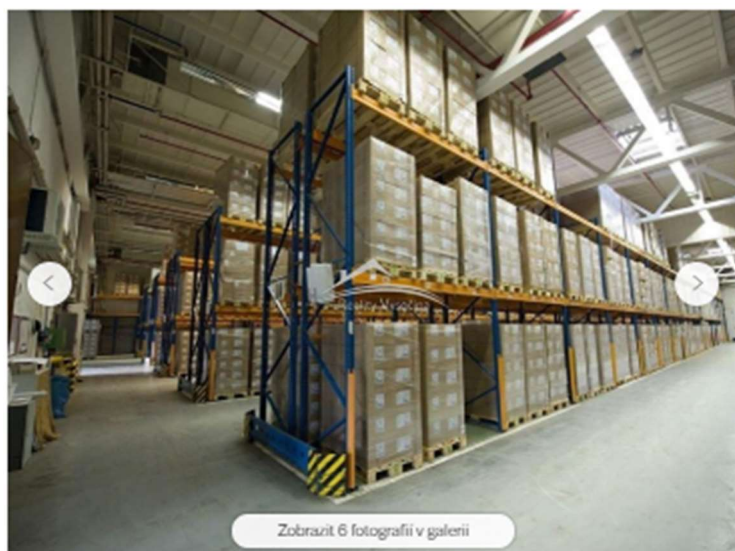
Pronájem skladového prostoru 650 m²

ulice Pávovská, Jihlava - část obce Jihlava

35 209 Kč za měsíc (650 Kč za m²/rok)

Sklad a kanceláře 650 m² v 2.NP, přístupné 2 nákladními výtahy, překladiště pro zboží s rampou v 1.NP s přímým napojením na výtahy, sloupy po 6 metrech, výška stropu 2,5 - 3m, elektroinstalace 220/400 V, možnost připojení plynu, cena je bez paušálních služeb, energií a DPH, k dispozici sociální zázemí, nastěhování možné do měsíce od podpisu smlouvy, provizi nájemník nehradí.

Celková cena:	35 209 Kč za měsíc	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	650 Kč	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	+ energie	Podlaží:	3
ID zakázky:	3377	Plocha zastavěná:	740 m ²
Aktualizace:	Dnes	Užitná plocha:	650 m ²
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V, 400V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus



Pronájem skladového prostoru 2 000 m² ulice Pávovská, Jihlava - část obce Jihlava 225 000 Kč za měsíc (1 350 Kč za m²/rok)

G MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme vám k pronájmu skladové (výrobní) prostory o rozměrech 2000 m² na okraji města Jihlava na ulici Pávovská. Jedná se o skladové prostory, které se nachází v oploceném a hlídáném areálu v blízkosti silnice č. 38 a nájezdu na dálnici D1. Sklad je vybaven regálovým systémem: 2000 paletových míst s možností rozšíření na 4000. Dále je ve skladu nabíjecí stanice aku vozíku. Součástí skladu jsou tři nakládací rampy. V případě zájmu možnost pronajmutí i více kanceláří. V areálu se také nachází jídelna s výběrem 2 jídel každý den.

Celková cena:	225 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	1 350 Kč
Poznámka k ceně:	+ energie + regálový systém 400000/rok
ID zakázky:	3095
Aktualizace:	25.02.2019
Stavba:	Montovaná
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	2500 m ²
Užitná plocha:	2000 m ²

Parkování:	50
Garáž:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální elektrické, Ústřední plynové, Ústřední elektrické, Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MIIID, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Trída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓



Pronájem skladového prostoru 275 m² ulice Pávovská, Jihlava - část obce Jihlava 20 167 Kč za měsíc (880 Kč za m²/rok)

Sklad s možností výroby o výměře 275 m² + 60 m² rampa + 80 m² venkovních ploch pro příjezd TIR v 1.NP, nákladová rampa ve výšce 120 cm, výška stropu 4 - 4.5 m, nosnost 1,5 t/m², elektroinstalace 220/400 V, - možnost připojení plynu, cena je bez paušálních služeb, energií a DPH, - k dispozici sociální zázemí, - nastěhování možno do měsíce od podpisu smlouvy cena 880 Kč/m²/rok, Provizi nájemník nehradí.

Celková cena:	20 167 Kč za měsíc	Podlaží:	3
Cena za m ² :	880 Kč	Plocha zastavěná:	310 m ²
Poznámka k ceně:	+ energie	Užitná plocha:	275 m ²
ID zakázky:	3376	Parkování:	10
Aktualizace:	Dnes	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Okraj obce	Bezbariérový:	✓
Typ domu:	Patrový	Výtah:	✓