

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7782-246/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta a.s.
Křenová 26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: Rezkova 1271, Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 22.01.2018

Zpracováno ke dni: 22.01.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.02.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

A) Stanovení obvyklé ceny souboru nemovitostí uvedených na LV 11807, konkrétně stavby č. p. 1271, stavby bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226 vše vč. příslušenství a pozemku parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/276, 3959/280 v obci Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Jindřichův Hradec, za účelem konání dražby nemovitých věcí.

B) Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3959/269 a staveb bez č.p./č.ev. občanského vybavení na parcelách č. 3959/269 a 3959/280 v obci Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Jindřichův Hradec, za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Rezkova 1271
377 01 Jindřichův Hradec II

LV: 11807
Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Jindřichův Hradec
Katastrální území: Jindřichův Hradec
Počet obyvatel: 21 568

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 060,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.01.2018 za přítomnosti pana Ing. Bohdana Soukupa, jednatele společnosti SOME TECHNIKA s.r.o.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, územní plán obce Jindřichův Hradec, LV 11807.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SOME Auto s.r.o., Jarošovská 1267, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec

Nemovitosti:

Soubor nemovitostí uvedených na LV 11807, konkrétně stavba č. p. 1271, stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226 vše vč. příslušenství a pozemky parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/269, 3959/276, 3959/280 v obci Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Jindřichův Hradec.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu zcela přesně. Dle KN se na parcele 3959/250 nachází stavba č.p. 1271, objekt občanské vybavenosti. Tato stavba však zasahuje i na parcely č. 3959/280 a 3959/269 kde je vedena jako stavba bez č.p./č.ev. objekt občanské vybavenosti. Dále zasahuje i na parcelu 3959/256 a z části i na parcelu č. 3959/276 kde však není evidována vůbec.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný soubor nemovitostí je součástí areálu SOME nacházející se v severní části obce Jindřichův Hradec. Zkoumané nemovitosti se skládají z pozemků a budov, které slouží pro komerční účely. Charakter okolí odpovídá komerční / administrativní / obchodní oblasti. Dostupnost obchodů v obci Jindřichův Hradec je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty. Objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Stavba č.p. 1271

Oceňovaná hlavní stavba č.p. 1271 je krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 2 nadzemní podlaží. Stavba nemá podsklepení. Dle KN se jedná o objekt občanské vybavenosti. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1993. Objekt sloužil jako autosalon, se zázemím kanceláří a navazující dílnou. Na tuto stavbu dále navazuje stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226. Dle KN se jedná o objekt garáže (tato stavba je popsána níže ve znaleckém posudku).

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je kovová + vyzdění Ytong, stěny mají tloušťku 40 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Střecha je rovná a to nad částí 1. NP, střecha 2.NP je složeným tvarem z válcové úseče a jedné poloviny válcové úseče umístěné k sobě kolmo. Střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější úprava pláště objektu je oplechování a plášť je zateplen. Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, v části objektu s žaluziemi. V objektu jsou standardní interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Objekt dále disponuje vjezdovými vraty rolovacími jak přímo do prostor prodejních, tak i do prostor dílen. Pro osvětlení jsou použity běžné osvětlovací prvky. V místnostech je podlaha řešena převážně keramickou dlažbou, v kancelářích pak koberce. Mezi další vybavení objektu patří klimatizace (v kancelářích), pohybový alarm.

Objekt obsahuje v 1. NP obchodní plochu (showroom) o výměře 295,329 m², dále zázemí zaměstnanců v podobě kuchyně, 2x WC, šatny, svačárny, sprchy. Dále podlaží obsahuje kancelář o výměře 17,34 m², menší skladové komory (např. pod schody) a dále prostory využívané jako pneuservis/autodílna o výměře 141,11 m², kde se nacházejí zdviže na automobily (při ocenění k nim není přihlédnuto). 2. NP objektu obsahuje centrální chodbu, z níž je přístup do dvou samostatných kanceláří (19,55 m² a

20,272 m²), dále se na podlaží nachází kuchyňka, umyvadlo, WC kde je dále umístěn kotel. A menší komora, využívaná jako archiv.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde připojení na plynovod. V objektu je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen centrálně – plyn.

Stavba bez č.p./č.ev. na parc. č. 3959/226, garáž

Objekt garáže navazuje na stavbu hlavní č.p. 1271 a je z ní rovněž přístupný. Je jednopodlažní stavbou bez podsklepení. Základy objektu jsou betonové, izolované. Stropy jsou železo betonové, střecha rovná, krytinu tvoří lepenka. Objekt neobsahuje okna. Stavba obsahuje prostory opatřené vjezdovými vraty. Jeden prostor - vrata rolovací, sloužil jako stanice měření emisí vozidel o výměře 29,09 m², na tuto plochu navazuje kancelář o výměře 6,39 m², která je průchozí do místnosti skladu o výměře 23,75 m². Objekt dále obsahuje 3 garáže, možnost užití rovněž jako skladových ploch, opatřené vjezdovými vraty, každá plocha o výměře 29,09 m². Jedna z těchto garáží je opatřena podlahou s ochranným nátěrem proti olejům. Tyto garáže jsou nevytápěné. Dále se ve stavbě nachází dvojgaráž, respektive dvě garáže stejného rozměrového modulu (2x 29,09 m²), které jsou navzájem spojeny – průchozí, obsahují dvoje vjezdová vrata. Tyto dva prostory jsou opatřeny plynovým vytápěním – saharou.

V průběhu osobní prohlídky nemovitosti nebyl umožněn vstup do všech prostor zkoumaných objektů, podlahové plochy těchto prostor jsou tak měřeny nepřímou, popřípadě určeny odhadem.

Objekty byly v průběhu let rekonstruovány, dle sdělených informací před 10 lety proběhla rozsáhlejší rekonstrukce zahrnující střechy, vytápění, zateplení s oplechováním - fasádou, celkovou úpravu původního objektu č.p. 1271. Část dílny byla rekonstruována odhadem před 7 lety. Odhadem před 5 lety byla v objektu vyměněna okna (č.p. 1271). Stěny objektů jsou bez vad, střechy je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektů je bez vad a rozvody v objektech jsou bez vad. Stav objektů je dobrý.

Přilehlý pozemek je bez porostů a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků (je součástí uceleného areálu SOME), kde se nachází i další objekty. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po silnici E551, ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4.

Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Pozemek je opatřen zpevněným povrchem o celkové výměře odhadem 1720 m². Na pozemku parc. č. 3959/276 se dále nachází sloupek závory.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Dle územního plánu obce Jindřichův Hradec jsou zkoumané pozemky součástí ploch občanského vybavení, komerční.

Dle KN je u omezení vlastnického práva evidováno: rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - SOME Auto s.r.o., zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 22.01.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

9. Obsah znaleckého posudku

I) Ocenění dle cenového předpisu

1. Budova č.p. 1271
2. Stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226
3. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
4. Pozemky parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/269, 3959/276, 3959/280

II) Ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - sklady/prodejny/administrativní části	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,774$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,894$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,774$$

1. Budova č.p. 1271

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 1271

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

zděná

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	$(7,92*3,86/2)+(3,12*4,77/2)+(9,364*16,22/2)+$ $(2,55*16,22)+(6,3*0,35)+(14,71*0,65)+(21,01*$ $8,47)+(18*14,24)$	= 586,07
2. NP + zastřešení	76,692	= 76,69
	35,1649	= 35,16

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Podlaží	Zastavěná Konstr Výška			Součin
	plocha	. výška podlaží		
	[m ²]	[m]	[m]	
1. NP	586,07	3,50	3,50	2 051,25
2. NP + zastřešení	76,69	3,48	3,48	266,88
	35,16	2,49	3,48	122,36
Součet	697,92			2 440,49

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,440,49 / 697,92 = 3,50\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $697,92 / 2 = 348,96\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1. NP	$((7,92*3,86/2)+(3,12*4,77/2)+(9,364*16,22$ $/2)+(2,55*16,22)+(6,3*0,35)+(14,71*0,65)+$ $(21,01*8,47)+(18*14,24))*(3,50)$	= 2 051,25 m ³
2. NP + zastřešení	$(76,692)*(3,48)$	= 266,89 m ³
	$(35,1649)*(2,49)$	= 87,56 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	2 051,25 m ³
2. NP + zastřešení	NP	266,89 m ³
	NP	87,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 405,70 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 + izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	konstrukce kovová + vyzdění Ytong	S	100

3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	oplechování	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	dřevěné	S	100
11. Dveře	standard	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, koberec	S	100
15. Vytápění	centrálně - plyn	S	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	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	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné provedení	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	zabezpečovací systém, klimatizace	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 6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S 15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S 8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S 6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S 2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S 0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S 7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S 3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S 3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S 2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S 3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X 0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S 5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S 3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S 4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S 5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C 0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S 3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S 3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S 0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S 2,00	100	1,00	2,00

22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9840

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9389
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9840
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 789,68
Plná cena: 2 405,70 m ³ * 4 789,68 Kč/m ³	=	11 522 533,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 100 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	<u>0,750</u>
--	---	--------------

Budova č.p. 1271 - zjištěná cena	=	8 641 899,89 Kč
---	---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 1271	=	<u>8 641 899,89 Kč</u>
------------------	---	------------------------

Nákladové ceny - celkem	=	8 641 899,89 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %

Ocenění obvyklého nájemného srovnávací metodou obchodních ploch.

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze pod písmenem A.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Obchodní prostor v domě č.p. 1271 v ulici Rezkova, obec Jindřichův Hradec, kat. území Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	295,329 m2	dobrý	zděná	zázemí: kuchyňka, toalety, sprcha, šatna, komory, svačinka, zabezpečovací systém, vjezdová vrata do obchodních ploch
1	nám. Míru, Jindřichův Hradec	180 m2	dobrý	zděná	sociální zařízení
2	Arch. Teplého, Jindřichův Hradec	240 m2	dobrý	zděná	klimatizace, zasedací místnost, 2x kancelář, sociální zařízení, kamerový systém, zabezpečovací systém, 2. podlaží
3	Jiráskovo předměstí, Jindřichův Hradec	700 m2	dobrý, novostavba	montovaná	technické a sociální zázemí 100 m2

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	133	0,9	119,7	1,22	1,05	1	1	1	0,95	1,21695	98
2	104	0,9	93,6	1,1	1,02	1	1	1,05	0,96	1,130976	83
3	150	0,9	135	0,95	0,85	1,08	1	1,02	0,95	0,845065	160
Celkem průměr											114
Minimum											83
Maximum											160
Směrodatná výběrová odchylka - s											41
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											73
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											154
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu v obci											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - vzorek č. 2, 3 menší část PP zaujímají vedlejší prostory											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - zohledněno zázemí, zabezpečovací systém, možnost využití vjezdových vrat, vzorek č. 2 klimatizace, kamerový systém, 2. podlaží											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Ocenění obvyklého nájemného srovnávací metodou kanceláře.

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze pod písmenem B.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Kanceláře umístěné v budově č.p. 1271 v ulici Rezkova, obec Jindřichův Hradec, kat. území Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	3x kancelář celkem 57,162 m2, kancelář - průměr 19,05 m2	dobrý	zděná	zázemí společné, v 1. NP i s obchodními prostory přes něž je přístupné, klimatizace, zabezpečovací systém
1	sídliště Vajgar, Jindřichův Hradec	160 m2	dobrý	zděná	WC, kuchyňka, klimatizace
2	Růžová, Jindřichův Hradec	50 m2	velmi dobrý	zděná	WC, klimatizace
3	Husova, Jindřichův Hradec	28 m2	horší, původní	zděná	společné sociální zařízení

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	125	0,9	112,5	1,06	0,85	1	1	1	1	0,901	125
2	218	0,9	196,2	1,2	0,96	1,1	1	0,97	1	1,229184	160
3	82	0,9	73,8	1,15	0,99	0,7	1	0,97	1	0,773042	95
Celkem průměr											127
Minimum											95
Maximum											160
Směrodatná výběrová odchylka - s											32
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											95
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											159
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu v obci											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněny další vlastnosti objektu											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Ocenění obvyklého nájemného srovnávací metodou dílny.

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze pod písmenem C.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Prostor dílny v budově č.p. 1271, v ulici Rezkova, obec Jindřichův Hradec, kat. území Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	141,11 m2	dobrý	zděná	2x vjezdová vrata, zázemí společně přístupné v objektu č.p. 1271
1	Vojnova, Týn nad Vltavou, České Budějovice	70 m2	dobrý	zděná	bez vytápění
2	Svatý Kámen - Dolní Dvořiště - Rychnov nad Malší, Český Krumlov	225 m2	dobrý	panelová	montážní jáma
3	Pelhřimov, Pelhřimov	397 m2	dobrý	panelová	součástí plochy kancelář, šatna, soc. zařízení, vytápění, k dispozici zvedák

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	86	0,85	73,1	0,8	1,04	0,95	1	0,98	1	0,774592	94
2	89	0,8	71,2	0,7	0,95	0,95	1	0,97	1	0,612798	116
3	78	0,9	70,2	0,95	0,87	0,95	1	1,07	1	0,840137	84
Celkem průměr											98
Minimum											84
Maximum											116
Směrodatná výběrová odchylka - s											17
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											81
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											115
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu, velikost obce, vzdálenost k větším obcím, srovnatelné lokality											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - stav dobrý, srovnatelný, oc.nem. nedávné rekonstrukce											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněny další vlastnosti, zvedák, vzorek č. 3 součástí ploch i další prostory (kancelář, sociální zařízení)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Obchodní plochy	295,33	1 368,-	33 667,62	404 011,44
Kanceláře	57,16	1 524,-	7 259,32	87 111,84
Dílny	141,11	1 176,-	13 828,78	165 945,36
Výnosy celkem				657 068,64

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 657 068,64 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 160 218,52 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 633,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 586,07 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 480 835,27 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 24 041,76 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

657 068,64 * 40 % - 262 827,46 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 370 199,42 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 288 563,10 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 641 899,89 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 288 563,10 Kč

Rozdíl R = 3 353 336,79 Kč

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

CV + 0.20 R = 5 959 230,46 Kč

Budova č.p. 1271 - zjištěná cena = 5 959 230,46 Kč

2. Stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226

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]
1. NP + zastřešení	26,98*9,38	=	253,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP + zastřešení	253,07 m ²	4,10 m	1 037,59
Součet	253,07 m²		1 037,59

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,037,59 / 253,07 = 4,10\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $253,07 / 1 = 253,07\text{ m}^2$

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP + zastřešení	$(26,98*9,38)*(4,10)$	=	1 037,60 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	1 037,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 037,60 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 izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	standardní provedení	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	oplechování	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata	plechová, rolovací	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	běžné povrchy	S	100
15. Vytápění	pouze část, plyn	P	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100

18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	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	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	1,20	100	0,46	0,55
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					81,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8145

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):	*	0,9461
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8122
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8145
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 285,02
Plná cena: 1 037,60 m ³ * 3 285,02 Kč/m ³	=	3 408 536,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 100 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100) * **0,750**

Stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226 - zjištěná cena = **2 556 402,56 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226 = **2 556 402,56 Kč**

Nákladové ceny - celkem = **2 556 402,56 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro garážování

Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 11,00 %

Ocenění obvyklého nájemného srovnávací metodou prostor garáží.

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze pod písmenem C.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Prostory garáží v budově bez č.p./č.ev. Na parcele č. 3959/226, v ulici Rezkova, obec Jindřichův Hradec, kat. území Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	6x 29,09 m2, celkem 174,54 m2	dobrý	zděná	2 garáže spojené (průchozí v jeden prostor), tyto jsou vytápěné, jinak garáže nevytápěné, jedna garáž podlaha - ochranný nátěr proti olejům, zázemí (wc apod.) společné přístupné v objektu č.p. 1271
1	Vojnova, Týn nad Vltavou, České Budějovice	70 m2	dobrý	zděná	bez vytápění
2	Svatý Kámen - Dolní Dvořiště - Rychnov nad Malší, Český Krumlov	225 m2	dobrý	panelová	montážní jáma
3	Pelhřimov, Pelhřimov	397 m2	dobrý	panelová	součástí plochy kancelář, šatna, soc. zařízení, vytápění, k dispozici zvedák

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	86	0,85	73,1	0,8	1,05	0,95	1	0,9	1	0,7182	102
2	89	0,8	71,2	0,7	0,97	0,95	1	0,92	1	0,593446	120
3	78	0,9	70,2	0,95	0,89	0,95	1	1,03	1,05	0,868688	81
Celkem průměr											101
Minimum											81
Maximum											120
Směrodatná výběrová odchylka - s											20
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											81
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											120
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu, velikost obce, vzdálenost k větším obcím, srovnatelné lokality											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - stav dobrý, srovnatelný, oc.nem. nedávné rekonstrukce											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - totožné/srovnatelné řešení											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněny další vlastnosti (vytápění, ochranný nátěr, montážní jáma, zvedák)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - vzorek č. 3 součástí plochy i vedlejší prostory (kancelář, šatna,...)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Ocenění obvyklého nájemného srovnávací metodou prostor skladu.

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze pod písmenem D.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Skladový prostor v budově bez č.p./č.ev. Na parc. č. 3959/226, v ulici Rezkova, obec Jindřichův Hradec, kat. území Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	30,14 m2	dobrý	zděná	obsahuje oddělenou místnost (kancelář) 6,39 m2
1	Jindřichův Hradec, Jindřichův Hradec	50 m2	dobrý	skeletová	nákladní rampa
2	Světlogorská, Tábor, Tábor	40 m2	dobrý	panelová	vytápění, suterén
3	Pelhřimov, Pelhřimov	24 m2	dobrý	skeletová	vytápění, suterén

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	21	0,9	18,9	1	0,95	1	1	1,03	0,95	0,929575	20
2	33	0,9	29,7	1,07	0,97	0,93	1	0,98	0,95	0,898645	33
3	42	0,9	37,8	0,95	1,01	1	1	0,98	0,95	0,893295	42
Celkem průměr											32
Minimum											20
Maximum											42
Směrodatná výběrová odchylka - s											11
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											21
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											43
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu, velikost obce, srovnatelné lokality											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - standardní konstrukce											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněny další vlastnosti objektu											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - oc. nem. obsahuje oddělenou místnost (kancelář)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Garáže/dílny	174,54	1 212,-	17 628,54	211 542,48
Sklad	30,14	384,-	964,48	11 573,76
Výnosy celkem				223 116,24

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 223 116,24 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 160 218,52 Kč
- výměra stavebního pozemku: 2 633,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 253,07 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 207 628,75 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 381,44 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

223 116,24 * 40 % - 89 246,50 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 123 488,30 Kč
Míra kapitalizace 11,00 % / 11,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 122 620,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 556 402,56 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 122 620,90 Kč
Rozdíl R = 1 433 781,66 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 1\,409\,377,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226 - zjištěná cena} = 1\,409\,377,23 \text{ Kč}$$

3. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 720,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 360,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = **869,78**

Plná cena: 1 720,00 m² * 869,78 Kč/m² = **1 496 021,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100) * 0,500

Nákladová cena stavby CS_N = **748 010,80 Kč**

Koeficient pp * 0,774

Cena stavby CS = **578 960,36 Kč**

Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm - zjištěná cena = **578 960,36 Kč**

4. Pozemky parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/269, 3959/276, 3959/280

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,774**

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,774 = 0,774$$

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		1 060,-	0,774		820,44
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2373/21	89	820,44	73 019,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3959/226	246	820,44	201 828,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3959/250	359	820,44	294 537,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3959/256	330	820,44	270 745,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3959/269	37	820,44	30 356,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3959/276	1 563	820,44	1 282 347,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3959/280	9	820,44	7 383,96
Stavební pozemky - celkem			2 633		2 160 218,52

Pozemky parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/269, 3959/276, 3959/280 - zjištěná cena = 2 160 218,52 Kč

II) 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 pod písmenem E.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Stavba č. p. 1271 v ulici Rezkova, obec Jindřichův Hradec, kat. území Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	ZP 1.NP: 586,07 m2, ZP 2.NP: 111,85 m2, Obchod: 295,329 m2, Kanceláře: 57,162 m2, Dílna: 141,11 m2, OP: 2405,7 m3	Dobrý	2633 m2	Standardní provedení, navazující stavba garáží (ZP 253,07 m2, PP garáží včetně skladu, kanceláře: 204,68 m2), klimatizace kanceláří, zabezpečovací systém, zpevněná plocha
1	Pelhřimov, Pelhřimov	ZP 342 m2, 2 NP, PP 530 m2	dobrý, novostavba	1751 m2	standardní provedení, kancelářské prostory, autoservis, pokoje + zázemí, 2x vjezdová vrata, zpevněné plochy
2	Pražská, Havlíčkův Brod, Havlíčkův Brod (údaje opraveny a ověřeny dle KN, inzerce obsahuje částečně nepřesné údaje)	ZP dle KN cca 400 m2, 2 NP, PP 662 m2	velmi dobrý	dle KN celkem 992 m2	standardní provedení, obchodní prostory, autoservis, obsahuje bytovou jednotku 5+2, zázemí, parkoviště
3	České Vrbné, České Budějovice	ZP dle KN celkem 843 m2, 2 NP	velmi dobrý	dle KN celkem 4977 m2	standardní provedení, showroom, zázemí, servis, myčka, sklady, kanceláře, parkoviště, zpevněné plochy

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	7 500 000	0,85	6375000	0,95	0,7	0,91	1,07	0,9	1	0,582759	10 939 334
2	9 500 000	0,85	8075000	1,02	0,75	0,84	1,06	0,93	1,02	0,646145	12 497 203
3	37 000 000	0,8	29600000	1,27	1,15	1,23	1,09	1	1,08	2,11474	13 996 994
Celkem průměr											12 477 844
Minimum											10 939 334
Maximum											13 996 994
Směrodatná výběrová odchylka - s											1 528 922
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10 948 921
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											14 006 766
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu, velikost obce											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu, zohledněna přítomnost objektu garáží, celkové zhodnocení velikostí a porovnání objektů jako celku											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn celkový stav objektů											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněno dispoziční řešení - přítomnost show roomu, okna (výlohy) orientovány k hlavní silnici E 551, vzorek č. 3 rovněž autosalon / show room											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněny další vlastnosti objektů, zpevněné plochy, vzorek č. 3 rozsáhlé parkoviště											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Případné rozdíly jsou upraveny koeficienty.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

12 477 844,- Kč

C. REKAPITULACE

I) Dle cenového předpisu

1. Budova č.p. 1271	5 959 230,50 Kč
2. Stavba bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226	1 409 377,20 Kč
3. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm	578 960,40 Kč
4. Pozemky parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/269, 3959/276, 3959/280	2 160 218,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **10 107 786,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **10 107 790,- Kč**

II) Dle srovnávací metody **12 477 844,- Kč**

Shrnutí:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu souboru nemovitostí uvedených na LV 11807, konkrétně stavby č. p. 1271, stavby bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226 vše vč. příslušenství a staveb bez č.p./č.ev. na parcelách č. 3959/269, 3959/280 a pozemku parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/269, 3959/276, 3959/280 v obci Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský, ke dni ocenění 22.1.2018 na:

11 300 000,- Kč

Slovy: Jedenáctmilionůtřistisíc Kč

Poznámka:

Námi stanovená obvyklá cena je vztažena ke všem nemovitostem, zapsaným na LV 11807 včetně všech staveb, jakožto k jednotnému funkčnímu celku, bez ohledu na nepřesnosti v evidenci vůči skutečnému stavu. Dle zadání objednatele má však být ocenění staveb bez č.p./č.ev. na parcelách č. 3959/269, 3959/280, jakož i pozemek parc. č. 3959/269, provedeno samostatně, neboť tyto nemovitosti nejsou zajištěny.

Rozdělení ceny dle znaleckého úkolu:

Skutečnost je taková, že stavby bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/269, 3959/280 nejsou samostatně stojící stavby, ale jsou součástí stavby č.p. 1271 a ve skutečnosti se na nich nacházejí části této budovy. Tyto části nejsou nijak stavebně ani konstrukčně odděleny. Fyzicky se jedná o jednu budovu stojící na vícero parcelách s odlišnou evidencí. Ocenění těchto staveb samostatně jakoukoliv metodou je nereálné, přesto musí dojít k jejich ocenění společně i s pozemkem parc. č. 3959/269.

Pro potřeby stanovení obvyklé ceny zadaných nemovitostí je přistoupeno k jejich výpočtu, jako podílu z celku. Po odečtení obvyklé ceny pozemků z oceněného celku bude rozdíl představovat obvyklou cenu staveb. Z této hodnoty, kterou lze dělit obestavěným prostorem, pak bude vypočten podíl odpovídající obestavěnému prostoru zkoumaných staveb bez č.p./č.ev. na parcelách č. 3959/269, 3959/280, parcela č. 3959/269 je pak vypočtena odděleně.

Výpočet:

Obvyklá cena nemovitosti jako celku: 11 300 000,- Kč

Celková rozloha oceňovaných pozemků: 2 633 m²

Obvyklá cena stavebního pozemku (občanské vybavení komerční):

Na základě provedení průzkumu trhu v zájmové lokalitě dosahuje obvyklá cena stavebních komerčních pozemků za 1 m² 750,- Kč.

Cena pozemku celkem:

$$2\,633\text{ m}^2 \times 750,-\text{ Kč/m}^2 = 1\,974\,750,-\text{ Kč}$$

Obvyklá cena staveb:

$$11\,300\,000,-\text{ Kč} - 1\,974\,750,-\text{ Kč} = 9\,325\,250,-\text{ Kč}$$

Výpočet ceny zkoumaných staveb bez č.p./č.ev. na parc. č. 3959/269, 3959/280:

Obestavěný prostor všech staveb celkem: 3443,3 m³

Obestavěný prostor staveb bez č.p./č.ev. na parc. č. 3959/269, 3959/280:

Výška 1. NP: 3,5 m

$$\text{Parc. č. 3959/269: } 37\text{ m}^2 \times 3,5\text{ m} = 129,5\text{ m}^3$$

$$\text{Parc. č. 3959/280: } 9\text{ m}^2 \times 3,5\text{ m} = \underline{31,5\text{ m}^3}$$

$$\text{OP celkem : } 161\text{ m}^3$$

$$9\,325\,250,-\text{ Kč} / 3443,3\text{ m}^3 \times 161\text{ m}^3 = \underline{\underline{436\,025,09\text{ Kč}}}$$

Výpočet ceny pozemku parc. č. 3959/269:

$$37\text{ m}^2 \times 750,-\text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{27\,750,-\text{ Kč}}}$$

Výsledná hodnota staveb bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/269, 3959/280 včetně pozemku parc. č. 3959/269 po zaokrouhlení:

464 000,- Kč

Závěr A:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu stavby č. p. 1271, stavby bez č.p./č.ev. na parcele č. 3959/226 vše vč. příslušenství a pozemku parc. č. 2373/21, 3959/226, 3959/250, 3959/256, 3959/276, 3959/280 v obci Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský, ke dni ocenění 22.1.2018 na:

10 836 000,- Kč

Slovy: Desetmilionůsmsetřicetšesttisíc Kč

Závěr B:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu staveb bez č.p./č.ev. občanského vybavení na parcelách č. 3959/269 a 3959/280 a pozemku parc. č. 3959/269 v obci Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský, ke dni ocenění 22.1.2018 na:

464 000,- Kč

Slovy: Čtyřistašedesátčtyřtisíc Kč

Vypracoval:

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

V Praze, dne 11.02.2019

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 7782-246/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- Výpis z elektronické verze KN
- Výřez z katastrální mapy + ortofotomapa
- Výřez z územního plánu
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2373/21
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	Jindřichův Hradec [660523]
Číslo LV:	11807
Výměra [m ²]:	89
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3959/226
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	Jindřichův Hradec [660523]
Číslo LV:	11807
Výměra [m ²]:	246
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. 3959/226

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3959/250
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	Jindřichův Hradec [660523]
Číslo LV:	11807
Výměra [m ²]:	359
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Jindřichův Hradec II [404098] ; č. p. 1271; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3959/250
Stavební objekt:	č. p. 1271
Ulice:	Rezkova
Adresní místa:	Rezkova č. p. 1271

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3959/256
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	Jindřichův Hradec [660523]
Číslo LV:	11807
Výměra [m ²]:	330
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3959/269
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	Jindřichův Hradec [660523]
Číslo LV:	11807
Výměra [m ²]:	37
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., stavba občanského vybavení



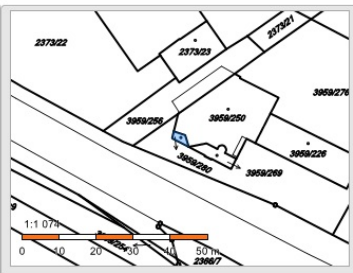
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3959/276
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	Jindřichův Hradec [660523]
Číslo LV:	11807
Výměra [m ²]:	1563
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

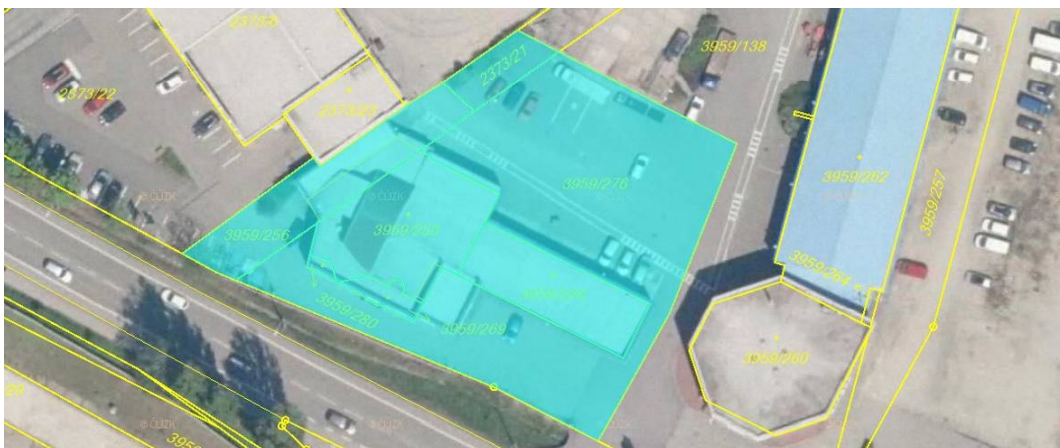


Informace o pozemku

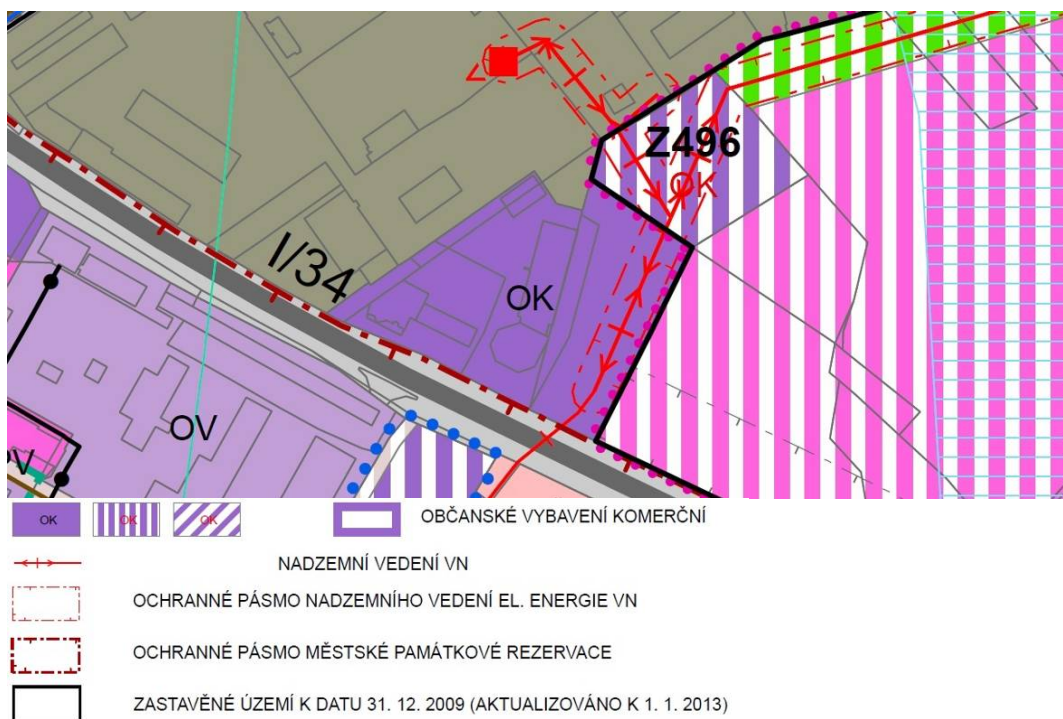
Parcelní číslo:	3959/280
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	Jindřichův Hradec [660523]
Číslo LV:	11807
Výměra [m ²]:	9
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., stavba občanského vybavení



Výřez z katastrální mapy + ortofotomapa



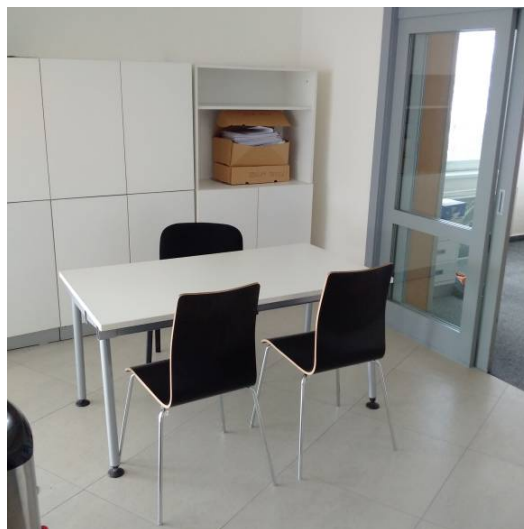
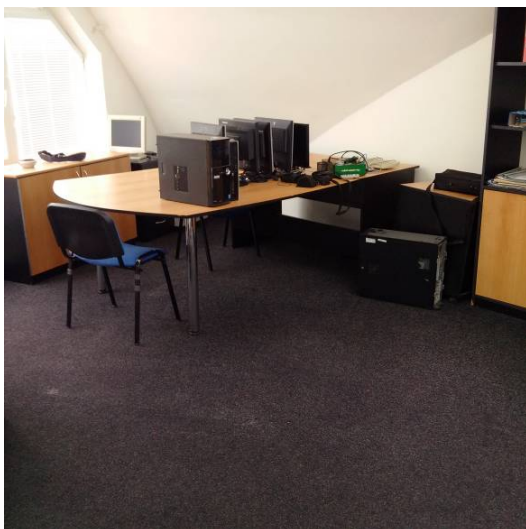
Výřez z územního plánu



Fotodokumentace



Showroom



Kanceláře



Dílny



Stanice měření emisí



Zadní pohled (severní) vjezdy do garáží



Příjezd k objektu



Severní pohled



Pohled jižní (z komunikace E551) č.p. 1271



č.p. 1271



Vjezd do areálu

Srovnávané nemovitosti

A)

č.1



Pronájem obchodního prostoru 180 m²

nám. Míru, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec I

24 000 Kč za měsíc (133 Kč za m²/měsíc)

Pronájem obchodních prostor na nám. Míru v Jindřichově Hradci. Podlahová plocha cca 180 m², vytápění plynovým kotlem, vlastní měřiče energií. Prostor se skládá ze tří propojených místností a soc. zařízení. Velká výloha na náměstí, velmi frekventovaná lokalita v centru města. Možnost využití jako obchod, kancelář nebo restaurace. Volné od 1.2.2018.

Celková cena:	24 000 Kč za měsíc, + provize RK
Cena za m ² :	133 Kč
Poznámka k ceně:	Cena bez energií.
ID zakázky:	617211
Aktualizace:	08.12.2017
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	853 m ²

Užitná plocha:	180 m ²
Plocha podlahová:	180 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

č.2



Pronájem obchodního prostoru 240 m²

Arch. Teplého, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec II

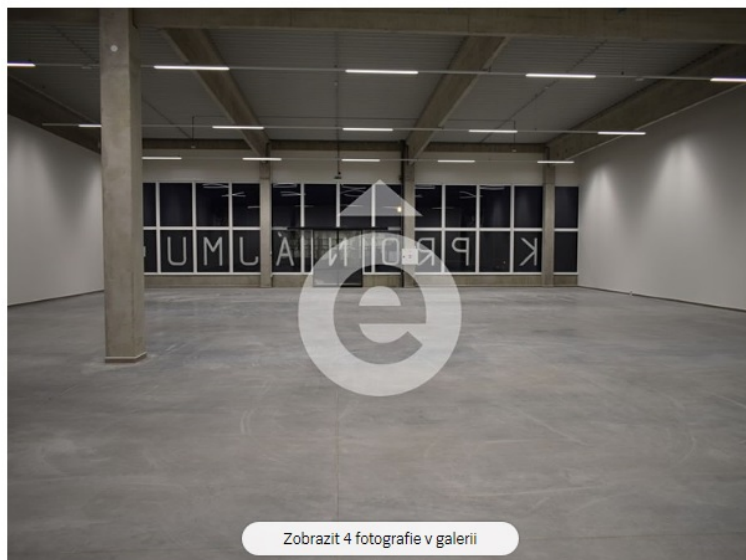
25 000 Kč za měsíc (104 Kč za m²/měsíc)

Pronájem obchodních prostor ve zděné budově na rohu ulic Archiváře Teplého a Jarošovské v Jindřichově Hradci v blízkosti centra města. Podlahová plocha 240 m², prostory se skládají z hlavního prostoru 182 m², navazující zasedací místnosti 34 m², dvou kanceláří celkem 23 m², WC muži, WC ženy, technické a úklidové komory, chodby. Budova prošla v roce 2010 kompletní rekonstrukcí, rozvedeny datové kabely, reproduktory, tel. anténa. Okolí budovy a chodby střeženy kamerami, v budově zabezpečovací systém. Vytápění plynovým kotlem, na podlaze zátěžové koberce a ker. dlažba. Samostatné měřiče spotřeby. Možnost pronájmu prostor v přízemí nebo v patře. Prostory vhodné jako kanceláře nebo obchod.

Celková cena:	25 000 Kč za měsíc, + provize RK
Cena za m ² :	104 Kč
ID zakázky:	601423
Aktualizace:	15.12.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Rušná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
Plocha zastavěná:	280 m ²
Užitná plocha:	240 m ²

Plocha podlahová:	240 m ²
Rok rekonstrukce:	2010
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

č.3



Pronájem obchodního prostoru 700 m²

Jiráskovo předměstí, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec III

105 000 Kč za měsíc (150 Kč za m²/měsíc)

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem nového komerčního prostoru v nově vybudované obchodní zóně na frekventovaném místě v Jindřichově Hradci - hlavní tah na České Budějovice. Prodejna má prosklenou čelní stěnu se vstupem s dvojitými automatickými dveřmi. Skladovací část má vlastní vstupní vrata ze zadní části objektu, což umožňuje bezproblémové zásobování. Prodejna i sklad jsou navzájem propojeny dveřmi.

Nemovitost dispozičně rozdělena na prodejní halu 600 m², technické a sociální zázemí 100 m².

Součástí prodejny je parkovací plocha před objektem.

Volné ihned. Pro případné dotazy volejte makléře této nemovitosti. Číslo zakázky: 72924

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N72924.

Celková cena:	105 000 Kč za měsíc	Užitná plocha:	700 m ²
Cena za m ² :	150 Kč	Plocha podlahová:	700 m ²
ID zakázky:	N72924	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	16.02.2018	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Montovaná	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Stav objektu:	Novostavba	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	1		

B)
č.1



Pronájem kanceláře 160 m²

sídlíště Vajgar, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec III

20 000 Kč za měsíc (125 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme pronájem nebytových prostor v Jindřichově Hradci na sídlíšti Vajgar o celkové podlahové ploše 160 m². Jedná se o dva prostory s možností pronajmout pouze polovinu za poloviční cenu. Podkrovní v prvním nadzemním podlaží cihlového, samostatně stojícího objektu s velmi dobrou občanskou vybaveností. 2x samostatné WC a kuchyňka. Doporučuji prohlídku. Více informací v RK.

Celková cena:	20 000 Kč za měsíc, včetně provize
Cena za m ² :	125 Kč
ID zakázky:	610414
Aktualizace:	16.01.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Sídlíště
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 2
Plocha zastavěná:	314 m ²
Užitná plocha:	160 m ²

Plocha podlahová:	160 m ²
Parkování:	10
Rok rekonstrukce:	2010
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

č.2



Pronájem kanceláře 50 m²

Růžová, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec II  [Panorama](#)

10 900 Kč za měsíc (218 Kč za m²/měsíc)

Podnájem kanceláře v reprezentativních prostorách obchodně – medicínského centra Sv. Florián. Situování v patře, velmi pěkná moderně zařízená kancelář, podnájem včetně vybavení. Vhodné pro finanční služby, poradenství apod.

Celková cena:	10 900 Kč za měsíc, včetně poplatků, včetně právního servisu
Cena za m ² :	218 Kč
Aktualizace:	22.01.2018
ID:	3078750556

Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	50 m ²

č.3



Pronájem kanceláře 28 m²

Husova, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec II [👁️ Panorama](#)

2 300 Kč za měsíc (82 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu jednu administrativní místnost o výměře 27,81 m² v 3. nadzemním podlaží budovy České pošty, s.p., v Jindřichově Hradci, Husova 129. K dispozici je společné sociální zařízení. Prostory jsou centrálně vytápěny z plynové kotelny. Podlahy z PVC, okna původní dřevěná. Samostatné měření medií pro prostory není instalováno. Měsíční platba za služby spojené s nájmem: Záloha na teplo 50,- Kč/m², záloha na vodné a stočné 100,- Kč/osoba, elektřina je hrazena podle technického paušálu - záloha 500,- Kč/místnost. Před uzavřením smlouvy o nájmu je požadována vratná jistota (kauce) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Tato nabídka není určena pro spolupráci s realitní kanceláří.

Celková cena:	2 300 Kč za měsíc, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Cena za m ² :	82 Kč
Poznámka k ceně:	cena nezahrnuje zálohy na služby, více informací v popisu
ID zakázky:	JČ/01221101/018
Aktualizace:	24.10.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	28 m ²

Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✗
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

C)
č.1



Pronájem garáže 70 m²

Vojnova, Týn nad Vltavou - Malá Strana

Info o ceně u RK

Nabízím k pronájmu skladovací či výrobní prostory - garáž či dvě sousedící garáže (každá o rozměrech 4,65 x 7,5 m - ploše cca 35 m²) v uzavřeném areálu v obci Týn nad Vltavou, ul. Vojnova.

Nabízený objekt je připojený na elektřinu (světlo a ele. 220V), není vytápěný.

Vjezd - dvoukřídlá plechová vrata (rozměry 2,4m šířka a 2,4m výška). K dispozici je ještě jedna stejně velká sousedící garáž s vraty o výšce až 2,8m (stejná šířka 2,4m).

Areál je monitorovaný a uživateli přístupný 24 hodin denně. V noci osvětlený.

Po dohodě je možné užívat i případně další venkovní prostory před nabízeným objektem.

V areálu jsou nabízeny ještě další kancelářské či výrobní/skladovací prostory a objekty.

Více informací rád sdělím všem zájemcům.

Cena:	Informace o ceně na dotaz
Poznámka k ceně:	každá garáž za 3.000,- Kč
ID zakázky:	085-N06473
Aktualizace:	26.01.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	70 m ²
Užitná plocha:	70 m ²
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná

č.2



Pronájem garáže 225 m²

Dolní Dvořiště - Rychnov nad Malší, okres Český Krumlov

20 000 Kč za měsíc

Nabízíme k podnájmu 4 garáže, každá o ploše 56 m². U každé garáže samostatná garážová vrata umožňují vjezd nákladního automobilu. Do každé zavedena elektřina 220 V a 380 V. Objekt se nachází v osadě Svatý Kámen nedaleko hranic s Rakouskem cca 10 km od Dolního Dvořiště a 2 km od Rychnova nad Malší. Nabízené prostory lze využít i pro případnou drobnou výrobu, skladování nebo garážování. Více info v RK.

Celková cena:	20 000 Kč za měsíc, včetně provize
ID zakázky:	627125
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1
Plocha zastavěná:	240 m ²
Užitná plocha:	225 m ²

Plocha podlahová:	225 m ²
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Jiné
Odpad:	ČOV pro celý objekt
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

č.3



Pronájem výrobní haly, prostoru 392 m²

Pelhřimov

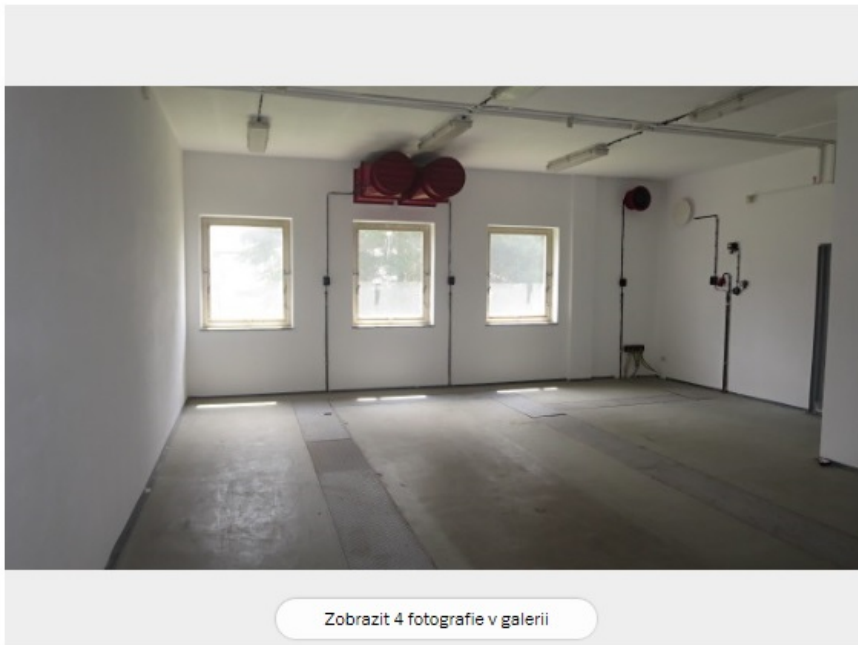
30 700 Kč za měsíc (78 Kč za m²/měsíc)

Pronájem objektu vhodného pro autodílnu, výrobu či skladování. Celková plocha 397 m². Dispozice 2x skladový prostor, kancelář, šatna a sociální zařízení. Energie jsou měřeny podružnými měřáky. Vytápění objektu je teplovzdušné. Připojeno na obecní vodovod. Součástí i septik s lapačem škodlivých látek. K dispozici jáma pro opravu automobilů a zvedák. Možnost pronajmout i mycí rampu vedle objektu. Volné ihned. Možnost pronajmout i další prostory o velikosti 172 m². Tyto prostory jsou volné od 1.5.2018.

Celková cena:	30 700 Kč za měsíc, + provize RK
Cena za m ² :	78 Kč
Poznámka k ceně:	+ energie, + provize RK
ID zakázky:	625877
Aktualizace:	16.02.2018
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1
Plocha zastavěná:	397 m ²

Užitná plocha:	392 m ²
Plocha podlahová:	397 m ²
Parkování:	6
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Septik
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

D)
č.1



Pronájem skladového prostoru 50 m²

Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

1 042 Kč za měsíc (250 Kč za m²/rok)

Jedná se o pronájem skladu o výměře 50m² vhodný i jako dílna. K dispozici nákladní rampa. Možnost dopronájmu dalšího sousedního skladu o výměře 54m² nebo kancelář. Jednání přímo s majitelem objektu. K nájmu se účtují poplatky 450,-kč/m²/rok. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Celková cena:	1 042 Kč za měsíc
Cena za m ² :	250 Kč
Poznámka k ceně:	k nájemnému se účtují poplatky 450,-kč/m ² /rok + DPH
ID zakázky:	447
Aktualizace:	12.01.2018

Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	50 m ²

č.2



Pronájem skladového prostoru 40 m²

Světlogorská, Tábor

1 334 Kč za měsíc (400 Kč za m²/rok)

Nabízíme skladovací prostory v centrální části největšího sídliště v Táboře. Jedná se o prostory v okrajové, ale dobře dostupné části města. PENB: třída D.

Nabízíme: - Skladovací plochy v suterénu o velikostech od cca 40 m² až cca 100 m². Úhrada služeb: spotřeba elektřiny, otop, vodné stočné, úklid společných částí, odvoz odpadu, výtah – paušálně ve výši 300,- Kč/ m² / rok.

Celková cena:	1 334 Kč za měsíc, bez poplatků	Podlaží:	1. podlaží z celkem 4
Cena za m ² :	400 Kč	Užitná plocha:	40 m ²
Poznámka k ceně:	+ služby + provize RK	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	10618	Topení:	Ústřední dálkové
Aktualizace:	07.02.2018	Elektřina:	400V
Stavba:	Panelová	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Výtah:	✓

č.3



Zobrazit 15 fotografií v galerii

Pronájem skladového prostoru 24 m²

Pelhřimov, okres Pelhřimov

1 000 Kč za měsíc (500 Kč za m²/rok)

Jedná se o pronájem skladů v suterénu objektu vhodných na zkušebnu. Výběr z více možností. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Celková cena:	1 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	500 Kč
Poznámka k ceně:	poplatky jsou 500,-Kč/m2/rok
ID zakázky:	379
Aktualizace:	12.01.2018

Stavba:	Skeletová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	24 m ²

E)
č.1



Prodej komerční nemovitosti 530 m²

Pelhřimov, okres Pelhřimov

7 500 000 Kč (14 151 Kč za m²)

Jedná se o prodej víceúčelové komerční budovy (novostavby) v Pelhřimově. Zastavěná plocha budovy je 342m², v přízemí se nachází prostory s dvěma garážovými vraty s vjezdem pro TIR, dále kancelářské prostory se sociálním zázemím. 1/2 přízemí je pronajata, zde se provozuje autoservis (fotografie této části nejsou v inzerci uvedeny). V patře budovy se nachází kancelářské prostory, dále pokoje s možností ubytování zaměstnanců, sociální zázemí, sprchy. Je zde možnost provozování ubytovny. Vše nové, z moderních materiálů. Objekt je napojen na obecní vodovod, kanalizaci. Vytápění objektu je řešeno plynovými kotli. Příjezd po vlastním, zpevněném pozemku 1537m². Celková výměra pozemku se zastavěnou plochou činní 1751m². Dálnice D1, exit 90 Humpolec cca 15km.

Celková cena:	7 500 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	14 151 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize RK a právních služeb.
ID zakázky:	143-N04563
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	342 m ²

Užitná plocha:	530 m ²
Plocha podlahová:	530 m ²
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná

č.2



Prodej obchodního prostoru 662 m²

Na Spravedlnosti, Havlíčkův Brod

9 500 000 Kč (14 350 Kč za m²)

Prodej obchodních prostor, kde je zřízen zavedený autoservis s autobazarem a prodejnou. V prvním patře budovy je klimatizovaný byt 5+2, s centrálním vysavačem a terasou. V přízemí je možnost dalších kanceláří nebo prodejny. V budově je veškeré zázemí pro zaměstnance. Objekt je napojen na veškeré sítě. Možnost rozložení financování na 3-5 let. Vlastní parkoviště. Velmi výhodná poloha pro podnikání v Havlíčkově Brodě. Další info u makléře.

Celková cena:	9 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	662 m ²
Cena za m ² :	14 350 Kč	Parkování:	10
ID zakázky:	625939	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Včera	Topení:	Lokální plynové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Rušná část obce	Doprava:	MHD
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního	Vybavení:	Částečně
Plocha zastavěná:	139 m ²	Výtah:	✗
Užitná plocha:	662 m ²		

č.3

Prodej vybaveného autosalonu s dílnou, myčkou a kancelářskými prostory na pozemku 5000m2

03.09.2017 | NABÍDKA / PRODEJ | Komerční reality

FOTO 29

VIDEO 0

Obec	České Budějovice
Ulice	České Vrbné
Povaha inzerátu	prodej
Účel nemovitosti	prodejny, obchodní prostory a objekty
Energetická třída	G
Internet	ověřit dostupnost internetu

Cena: **37 000 000 Kč**

Popis:

Velice ochotně Vám zprostředkujeme prodej komerčního areálu na pozemku 5000 m2 na jednom z nejzajímavějších míst v Českých Budějovicích. Tato nemovitost byla vystavěna a je provozována jako autosalon s velkým showroomem, ke kterému náleží recepce, zázemí pro klienty, jednací část i předávací místnost. Samozřejmostí je, že salon disponuje prostorným servisem, myčkou, sklady a mnoha přílehlými parkovacími místy - více než 60. Nad částí budovy je patro sloužící jako kancelářské prostory a zázemí pro zaměstnance (šatna, sprchy, WC a kuchyňka). Díky technologii výstavby jsou zde velmi malé náklady na celkový provoz. Pro vážné zájemce, investory máme připraveny tyto celkové náklady a zároveň kalkulaci zisků z pronájmu. V současné době je celý areál obýván stabilním nájemníkem. Tř. energ. náročnosti budovy G Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N68933.



Zobrazit 29 fotek v galerii

hyperreality
www.hyperreality.cz

[To se mi líbí](#) [sdílet](#) Zaregistrujte se a prohlédněte si, co se vašim přátelům líbí.

ENERGETICKÁ
NÁROČNOST BUDOVY



HyperInzerce.cz doporučuje

ZÍSKEJTE NEJDOSTUPNĚJŠÍ
FINANCOVÁNÍ

[Do složanky](#)

[Vytisknout](#)

[Přeposlat](#)