

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 010290/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití jako objekt občanské vybavenosti, dále pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Zadavatel: e-Finance Jihlava, a.s.
IČO 10888951, DIČ CZ10888951
Bratislavská 234/52, Zábrdovice,
602 00 Brno

Účel posudku: stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty zájmového majetku společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČO 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu

Zvláštní požadavky: viz str.5 posudku

Datum místního šetření: 30.12.2024

Datum, ke kterému je ocenění provedeno: ocenění majetku je provedeno ke dni 31.12.2024

Ev.číslo vydavatele: 6818-127/2025

Použitý oceňovací předpis: ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC, dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení:

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje: stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: dvě/ V + elektronická kopie

V Brně, dne : 06.05.2025

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Znalec (zpracovatel, vydavatel) tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny znalci (zpracovatel, vydavatel) známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje, že znalci (zpracovatel, vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec (zpracovatel, vydavatel) neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec (zpracovatel, vydavatel) neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných zadavatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec (zpracovatel, vydavatel) vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) znalec (zpracovatel, vydavatel) zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo elaborátu
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování,
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) dynamika světové ekonomiky se v průběhu předchozího roku dále zpomalila v důsledku značného geopolitického napětí a výrazného zpřísňování měnových politik klíčovými centrálními bankami v reakci na předchozí inflační šok; globální cyklus utahování měnových podmínek ve většině zemí již ale pravděpodobně skončil a analytici počítají v letošním roce s postupným uvolňováním měnových politik; výhledy oživování ekonomické aktivity pro následující dva roky jsou přesto velmi opatrné (zdroj: www.cnb.cz),
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

- A. ZADÁNÍ
 - A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - A.2 Účel znaleckého posudku
 - A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - A.4 Prohlídka a zaměření
 - A.5 Další rozhodné údaje
- B. VÝČET PODKLADŮ
 - B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
 - B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
 - B.3 Věrohodnost zdroje dat
- C. NÁLEZ
 - C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
 - C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
 - C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
 - C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen
 - C.4 Obsah
- D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ
 - D.1 Popis postupu při analýze dat
 - D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)
 - D.3 Výsledky analýzy dat
- E. POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovatelných/ obchodovaných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 OCENĚNÍ DALŠÍHO HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění
 - G.3 Výsledky analýzy dat
- H. ODŮVODNĚNÍ
 - H.1 Interpretace výsledků analýzy
 - H.2 Kontrola postupu
- I. ZÁVĚR
 - I.1 Citace zadané odborné otázky
 - I.2 Odpověď
 - I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
 - I.4 Seznam příloh
 - I.5 Přezkum znaleckého posudku
 - I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
 - I.7 Odměna nebo náhrada nákladů
- J. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití jako objekt občanské vybavenosti, dále pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Majetek se nachází na adresním místě Žižkova č.pop./č.or.1683/13, 586 01 Jihlava.

Vymezení majetku je provedeno z důvodu, že se jedná o soubor hmotného a nehmotného majetku.

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

- a) pozemek parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití jako objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava,
- b) pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava,

vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

2) Nehmotný majetek představuje zejména projektová dokumentace :

- a) Projektová dokumentace „*Nástavba multifunkčního objektu EFI*“, vypracovala Ing. Markéta Haplová, zodpovědný projektant: Ing. Paris Chalivopulos, spol.Hladík a Chalivopulos s.r.o., se sídlem Pekařská 398/4, 602 00 Brno, 09/2021,
- b) projektová dokumentace „*Nástavba multifunkčního objektu Jihlava*“, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021,
- c) projektová dokumentace „*Stavební úpravy multifunkčního objektu Jihlava*“, vypracovala Projekční kancelář e-Finance Developer, s.r.o., Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 12/2022.

Projektová dokumentace řeší budoucí jednopodlažní nástavbu na stávající multifunkční objekt EFI Obchodní galerie v Jihlavě a inženýrskou činnost před- a v průběhu realizace stavby (*Nástavba multifunkčního objektu EFI na pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava*).

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními přípravnými pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava.

Ocenění je provedeno na základě stavu ke dni 31.12.2024.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance Jihlava, a.s., IČO 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, pod sp.zn. B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám.28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Místní šetření bylo provedeno dne **23.10.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024**.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020, návrh 2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení hodnoty/ ceny/ reálné hodnoty zájmového majetku společnosti e-Finance Jihlava a.s., IČO 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábřovice, 602 00 Brno-střed, spis. zn.: B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), anglicky *International Financial Reporting Standards*, je soubor standardů vydávaných Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), anglicky *International Accounting Standards Board*, upravující sestavování a prezentaci finančních výkazů účetní závěrky.

Většina standardů stále platí pod starým názvem „Mezinárodní účetní standardy“ (IAS). Standardy IAS byly vydávány v letech 1973 až 2001 Výborem pro mezinárodní účetní standardy (IASC). V dubnu 2001 byl výbor IASC nahrazen radou IASB, která pokračuje ve vydávání nových standardů pod názvem IFRS. Tyto standardy postupně nahrazují dřívější standardy IAS. V současné době (říjen 2018) je v platnosti 16 standardů IFRS, koncepční rámec společný pro všechny standardy a 41 standardů IAS. Některé IAS jsou však již zrušeny a nahrazeny novými IAS nebo IFRS.

zdroj: www.portal.pohoda.cz

IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986

Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023

- IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.
- Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopnosti podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.

V souladu s TEGoVA (Evropská organizace národních asociací odhadců) a s mezinárodním oceňovacím standardem EVS (Evropské oceňovací standardy) vychází Česká komora odhadců majetku pro stanovení tržní hodnoty majetku z následujících metod oceňování:

- **Metoda zjištění věcné hodnoty** – založena na principu náhrady. Věcná hodnota (substance) podniku vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. Je podkladem v rozhodovacím procesu **investora**, zda je výhodnější koupit již existující podnik nebo vybudovat nový. Tato metoda ocenění spočívá v postupném aktuálním tržním ocenění jednotlivých položek aktiv, v sečení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** zjišťování vlastního kapitálu
- **Metody výnosové** – založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí peněžní tok (cash-flow). Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku nebo úvaha o jeho možném nejlepším a nejvýnosnějším využití.

- *Metoda kapitalizace zisku – tržní hodnota majetku (V) se rovná jeho stabilizovanému a trvale dosažitelnému čistému ročnímu výnosu (Z), vydělenému odpovídající kapitalizační mírou (r) v %* $V = (Z/r) \times 100$
- *Metoda diskontovaného cash flow (DCF), příp. free cash flow (DFCF) – varianta výnosových metod, kde zisk je nahrazen finančními toky*
- **Metoda porovnání tržních hodnot (realizovaných cen)** – hojně rozšířená v dobře fungujících tržních ekonomikách. Srovnatelné podniky jsou ty, které působí ve stejném sektoru, odvětví či oboru s řádově stejnou velikostí. Metodu lze uplatnit ve třech rovinách:
 - Srovnání s obdobnými podniky, jejichž hodnota je známa
 - Srovnání s obdobnými podniky, které byly předmětem transakcí a je známa jejich realizační cena
 - Srovnání s obdobnými podniky podle údajů o podnicích uváděných na burzu
- **Metoda kombinovaná** – metoda, která do tržní hodnoty zohledňuje jak její majetkovou podstatu (výši produkovaného stabilizovaného zisku), tak také tržní chování firmy ve všech činnostech, mající vliv na výsledný efekt podnikání - zisk.

Historie vzniku mezinárodních organizací zabývajících se standardy pro oceňování podniků:

Historie **oceňování majetku** sahá do 30. let minulého století. Postupně se během 60. a 70. let v jednotlivých státech vytvářely oceňovací standardy. Koncem 70.let bylo ale v důsledku vysokého tempa globaliza investičních trhů nutné harmonizovat tyto standardy. Proto byl na základě spolupráce odhadců z UK a USA založen v roce 1981 Výbor pro mezinárodní standardy oceňování majetku (IVSC) sdružující profesionální oceňovací asociace celého světa. Další člen podílející se na vytváření standardů je evropské sdružení TEGoVA.
(zdroj: <https://managementmania.com>.)

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

První etapa výstavby započala v roce 2017, kdy v celém objektu byly provedeny rozsáhlé stavební úpravy („*rekonstrukce a modernizace*“), které mají charakter tzv. „*generální opravy*“. Stavební činnosti spočívaly ve výměně většiny prvků krátkodobé životnosti a následně pak v dalších etapách byla provedena i obnova samotného vybavení - tato obnova spočívala/ spočívá také v zásadních tendencích aplikovat v budově moderní stavebně-technické, bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a požadavky na současný designový standard.

Stavební práce byly prováděny na základě Rozhodnutí – stavební povolení, které nabylo právní moci dne 04.02.2017 – Stavební povolení na stavbu: „Změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů“.

Kolaudační souhlas vydal dne 14.05.2018: Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy. Kolaudační souhlas: č.j. MMJ/SÚ/59334/2018-VoM. (1. dílčí část)

Další Kolaudační souhlas vydal dne 08.08.2018: Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy. Kolaudační souhlas: č.j. MMJ/SÚ/106745/2018-VoM. (2. dílčí část)

Další etapa výstavby spočívala v úpravě dispozičního řešení ve 3.NP a ve 4.NP v jižní části objektu, za účelem zřízení 3 bytových jednotek, které jsou užívány jako nájemní ubytování pro studenty nebo zaměstnance společnosti. K tomu se vztahovalo Kolaudační rozhodnutí ze dne 24.10.2018 pod č.j. MMJ/SÚ/146269/2018-VoM, kterým se povoluje užívání 3 bytových jednotek. Z původní stavby tak zůstávají prakticky pouze konstrukce s dlouhodobou životností, a to základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště; ostatní konstrukce (prvky krátkodobé životnosti) jsou postupně v čase měněny. Ve 2. polovině roku 2023 a na počátku roku 2024 byly dostavěny obchodní prostory v 1.NP místo bývalé prodejny „*Pramen*“, později BILLA. V roce 2021 a dále postupně v roce 2023 a 2024 byly započaty přípravné práce na výstavbu 11 bytových jednotek (střešní nástavba na multifunkčním objektu).

Podle zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace proběhne v průběhu roku 2025 výstavba 19 krytých/ vnitřních parkovacích stání, dále budou ještě vybudovány sklepní kóje (11) k novým bytům a nové skladové prostory, vše namísto provozovny fitness v 1.PP (bourací práce již byly započaty v roce 2024).

Budoucí stav objektu byl porovnán z hlediska souladu s platným Územním plánem Jihlava (metoda HABU) a s poskytnutou projektovou dokumentací, ověřenou ve stavebním řízení.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **23.10.2024**, za přítomnosti pana Ivo Mezlíka, manažera objektu Globus Jihlava, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024** za přítomnosti paní Mgr. Dany Sojkové, odhadce a pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce odpovědného za činnost kanceláře.

Místní šetření bylo provedeno bez většinového zaměření – na majetku nedošlo ke změnám stavebně-technických parametrů.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od objednavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www.jihlava.cz, www.e-finance.eu/pro-investory/aktualni-projekty/efi-obchodni-galerie-jihlava,apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.

Současně byla pořízena fotodokumentace. Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, „zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“, „zájmový areál“ apod.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila se zájmovým majetkem a okolím.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developeri a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2022), dále ve smyslu materiálu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky.

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Dalším zdrojem dat pro zpracování oceňovacího znaleckého posudku podle metodických přístupů je Mezinárodní standard účetního výkaznictví, a to IFRS 13. Ocenění reálnou hodnotou, ve znění Nařízení Komise (EU) č. 2017/1986. Znění standardu bylo nově vyhlášeno s platností od 16. 10. 2023

- *IFRS požadavky: Podle IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou je třeba při oceňování zohlednit budoucí peněžní toky tak, aby odrážely tržní podmínky a očekávání tržních účastníků. Delší projekční období může být nezbytné pro splnění těchto požadavků, zejména pokud se očekává významná změna peněžních toků v budoucnu.*

- *Financování a úvěry: Banky a další finanční instituce často vyžadují dlouhodobé projekce pro posouzení schopností podniku splácet dluhy a pro stanovení úvěrových podmínek.*

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony :

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
 - b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
 - c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
 - d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
 - e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další.....

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů :

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) určená nebo zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce HODNOTA vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad HODNOTY provádí. Existuje řada HODNOT podle toho, jak jsou definovány (např. věcná HODNOTA, výnosová HODNOTA, střední HODNOTA, tržní HODNOTA ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.</i>
	Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1a Určení obvyklé ceny (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
Cena určená dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb.,vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb. v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.
Tržní hodnota	Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Tržní hodnota	Definice EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva smněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/ smněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.). Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to: a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod., c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazoval potencionální kupce atd. Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy. Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.434/2023 Sb. § 1b Určení tržní hodnoty (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.
Reálná hodnota	Definice reálné hodnoty dle IFRS 13 Reálná hodnota (Fair Value) je cena aktiv nebo cizích zdrojů získaná a zaplacená při transakci mezi prodejcem a nabyvatelem za oboustranně výhodných podmínek. Reálná hodnota v praxi: Výpočet reálné hodnoty se používá například při oceňování majetku, například při prodeji společnosti (reálná hodnota společnosti) nebo např. při výpočtu hodnoty futures (reálná hodnota futures). Volnější způsob výkladu a oceňování byl v roce 2011 upřesněn Standardem IFRS 13, který vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Tento Standard definuje reálnou hodnotu, obsahuje postupy pro její stanovení a zavádí požadavky pro zveřejňování informací o ocenění reálnou hodnotou. Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací: • Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv, • Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou), • Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užité kapacity aktiva.
Shrnutí	Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME. Naopak cena je již skutečné vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti URČUJEME. Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle reálného trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti. Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE

	chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.
Předpoklady pro splnění úkolu	Pro potřeby splnění úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.
Obecné metody ocenění	Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: • nákladový, • výnosový, • porovnávací (tržní).
Přístup nákladový (Cost Approach)	Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách. Jedná se o ocenění časovou cenou / věcnou hodnotou - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Brno nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti. Věcná hodnota nemovitosti - případě ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.
Přístup výnosový (Income Approach)	Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy: Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti. Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti. Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby. Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti. Diskontní míra Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí. Riziko Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.
Přístup porovnávací (Comparable Sales Approach) Přístup tržní	Určení reálných obchodovaných / obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení §3 až §13, §15 až §17 a §24a zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb. Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb.,

	vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb. vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb. a vyhl.č.434/2023 Sb.,(aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec. Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020 (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.), anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem. Nabývací hodnota: Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. (předpis zrušen k datu 26.09.2020, zák.č.386/2020 Sb.). V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.
--	--

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a *pomocně* ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
- (8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované	
Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	bude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací (Přístup tržní)	bude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.434/2023 Sb., zadavatel nepožaduje

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie
- veřejné zdroje, veřejné seznamy

Pro účely zpracování tohoto posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů
- Informace o územním plánu
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- projektová dokumentace - Nástavba multifunkčního objektu EFI – Obchodní galerie Jihlava - stávající stav – vypracovala Ing. Markéta Haplová, zodpovědný projektant: Ing. Paris Chalivopulos, Hladík a Chalivopulos s.r.o. se sídlem Pekařská 398/4, 602 00 Brno, 09/2021,
- projektová dokumentace - Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, zodpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021,
- projektová dokumentace – Stavební úpravy multifunkčního objektu Jihlava, vypracovala Projekční kancelář e-Finance Developer, s.r.o., Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 12/2022,
- informace o pronájmech objektu + tabulky pronajatých prostor, měsíční náklady na správu objektu, ostatní náklady, další informace – aktuální stav,
- Stavební povolení: změna stavby občanského vybavení Žižkova 1683/13, Jihlava spočívající v provedení stavebních úprav 1.PP objektu za účelem změny užívání nově pro parkování a skladování, vydal Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, č.j. MMJ/SÚ/300655/2024 - VoM, ze dne 09.12.2024, rozhodnutí nabylo právní moci 10.01.2025,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby, vydal Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, č.j. MMJ/SÚ/59334/2018-VoM, ze dne 14.05.2018, kterým je dokladem o povoleném účelu užívání stavby: „změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou – stavba občanského vybavení Žižkova 1863/13, Jihlava, pozemek parc.č. 3440 katastrální úřad Jihlava, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů“, (dílčí část 1),
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby, vydal Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, č.j. MMJ/SÚ/106745/2018-VoM, ze dne 08.08.2018, kterým je dokladem o povoleném účelu užívání stavby: „změna stávajícího čtyřpodlažního podsklepeného objektu s plochou střechou – stavba občanského vybavení Žižkova 1863/13, Jihlava, pozemek parc.č. 3440 katastrální

úřad Jihlava, spočívajících ve stavebních úpravách, v provedení třípodlažní nástavby výtahové šachty na dvorní přízemní část budovy, v úpravách fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a ve výměně plynových kotlů“, (dílčí část 2),

- Kolaudační rozhodnutí s užívání 3 bytových jednotek, vydal Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, č.j. MMJ/SÚ/146269/2018-VoM, ze dne 24.10.2018, (dílčí část 3),
- Ekonomika e-Finance Jihlava a.s., přehled nájmů, celkové náklady na objekt, doručené zadavatelem posudku dne 01.12.2024,
- Podnájemní smlouvy – aktuální platné, zaslané dne 24.10.2024,
- Ekonomické údaje 10/2024,
- Výkaz zisku a ztrát za rok 2024 – sestaveno dne 2.12.2024, za období 01/2024 – 10/2024,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024, na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 13.11.2024,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 13.11.2024,
- Územní plán města Jihlava, právní stav – aktuální,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2022),
- Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020), (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020),
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998,
- Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013, 2016,
- Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), vydavatel: Rada pro mezinárodní účetní standardy, jež je nezávislým orgánem IFRSF pro tvorbu standardů, se sídlem v Londýně, právní stav od:01.01.2023,
- Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2024,
- informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
- odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
- skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci technické prohlídky, konané v termínu výše uvedeném.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- *Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,

- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009. Praktická právní příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211- 443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003,
- další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP,
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.
- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf*,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-ajetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHOVÁ, K., SEDLÁČEK, J., Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech. Praha: Leges, 2022, 229 s..
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20.-21.01.2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav,
- ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů, (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování, (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování obchodních závodů, (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nemovitých věcí (VŠE IOM, 12/2020),
- České oceňovací standardy, Návrh směrnice pro oceňování nehmotných aktiv v podmínkách České republiky (VŠE IOM, 12/2020),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2016,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1998,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, *ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU*, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2020, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>.

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE

- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- Oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz)
- jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v platném znění.

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění,

- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,
- zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění,
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí (zrušeno),
- zák.opatření Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů, v platném znění,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění,
- zák.č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, (zejm.§4 odst.1, písm. e),f)),
- zák.č.229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění,
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, v platném znění.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zjistit.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta odborného posudku.

Jako první jsou analyzovány širší vztahy (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně je analyzováno bližší okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze vlastní zájmový majetek.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznamech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jedná se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Název zájmového majetku:	viz - Výpis z LV č. 5245
Adresa zájmového majetku:	Žižkova č.pop.1683/or.13
Kraj :	Vysočina
Okres :	Jihlava
Obec :	Jihlava
Katastrální území :	Jihlava [659673]
Počet obyvatel :	52 548 (MLO ČR, 2024)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	ano

C.3.2 Informace o oblasti

Obec a okolí

Jihlava je krajské a statutární město položené na někdejší česko-moravské zemské hranici, tvořené zde zčásti řekou Jihlavou. Jihlava je od roku 2000 střediskem Kraje Vysočina. V současné době zde žije okolo 50 tisíc obyvatel. Město Jihlava, nejstarší královské horní město českých zemí, leží na hranici mezi Čechami a Moravou, což dodnes připomínají čtyři hraniční kameny. Je správním, obchodním, průmyslovým, kulturním centrem a od roku 2000 statutárním městem a sídlem kraje Vysočina. Části obce Jihlava: Antonínův Důl, Červený Kříž, Henčov, Heroltice, Horní Kosov, Hosov, Hruškové Dvory, Kosov, Pávov, Pístov, Popice, Sasov, Staré Hory, Vysoká, Zborná.

Historicky se jedná o moravské město a i dnes většina Jihlavy leží na moravské straně, pouze severozápadní okraj je v Čechách.

V Jihlavě je řada možností ubytování, hotelů, restaurací, barů, kaváren atd. Jihlava je celostátně až mezinárodně významným silničním uzlem, kříží se tu dálnice D1 (E50, E65) Praha-Brno a dálnice I/38 od Kolína, po níž je dále vedena evropská silnice E59 směr Znojmo a Vídeň. V Jihlavě zastavují vnitrostátní rychlíky na trase Brno - České Budějovice - Plzeň a je veden jeden pár přímých rychlíků Jihlava-Praha. Letiště Jihlava se nachází v místní části Henčov. Jedná se o veřejné vnitrostátní letiště s nezpevněným povrchem. Městská hromadná doprava je zajištěna trolejbusy, linky jsou označeny písmeny A, B, BI, C a E. Jihlava je celostátně až mezinárodně významným silničním uzlem, kříží se tu dálnice D1 (E50, E65) Praha – Brno a dálnice I/38 od Kolína, po níž je dále vedena evropská silnice E59 směr Znojmo a Vídeň. Význam jihlavského železničního uzlu je spíše jen regionální. Železniční spojení Jihlava získala až v roce 1871 (Rakouská severozápadní dráha z Vídně přes Znojmo, Kolín a Nymburk do Děčína). Dnes Jihlava leží na železniční trati 240 Brno – Jihlava, která se tu napojuje na elektrifikovanou trať 225 Havlíčkův Brod – Veselí nad Lužnicí, na níž leží také druhé nádraží Jihlava město a zastávky Jihlava-Staré Hory a Jihlava-Bosch Diesel.

Ve městě Jihlava funguje hokejový klub HC Dukla Jihlava, který je historicky nejúspěšnějším hokejovým klubem české historie vůbec. V současnosti hraje ve druhé nejvyšší soutěži. Dříve v Jihlavě působil také hokejový oddíl pod hlavičkou SK Jihlava. V nejvyšší fotbalové lize nastupuje tým FC Vysočina Jihlava, který své soupeře hostí na fotbalovém stadionu v Jiráskově ulici. Tým SK Toptrans Jihlava hraje nejvyšší hokejbalovou soutěž. Florbalová škola Jihlava má několik týmů – ženský a mužský. Dále tu působí Baseballový klub Ježci Jihlava a Basketbalový klub Jihlava. Sportovní klub Jihlava se věnuje následujícím sportům: box, hokejbal, judo, kanoistika, karate, lyžování, malá kopaná, moderní gymnastika, národní házená, paintball, sportovní tance, stolní tenis, volejbal a zápas. Plavání se věnuje Jihlavský plavecký klub AXIS, atletice sdružení Atletika Jihlava. Sídli zde jednota Orla, Sokola a několik oddílů Klubu českých turistů. Dále tu působí Tenisový klub ČLTK Jihlava, RnR club Elvis Jihlava TJ Sokol Bedřichov, Horácký soubor písní a tanců Vysočan, Kuželkářský klub PSJ Jihlava a Aeroklub Jihlava, který se věnuje bezmotorovému a motorovému létání, parašutismu a modelářství.

Z průmyslu je zde zastoupeno převážně strojírenství a to zejména se specializací na automobilový průmysl. Mezi největší zaměstnavatele se řadí BOSCH Diesel, jehož továrna na vstříkací systémy zaměstnává okolo 5 000 osob, Automotive Lighting (automobilové světlomety), Motorpal, a.s. (vstříkací systémy), Tesla Jihlava (díly pro automobilový průmysl), Moravské kovárny (zápustkové výkovky) a Jihlavan (letecké přístroje). Mezi další strojírenské firmy se řadí AJAX PILNÍKY, a. s. na ulici Polenská, FALCON v.o.s. vyrábějící ventily, Global, spol. s r.o. (střešní a izolační systémy), SEPOS (dveře), sklárny Bohemia Jihlava a.s. a Plastikov (plastová okna). Stavebnictví je zastoupeno podniky ACO Stavební prvky spol. s r.o., PRIMONT spol.s.r.o. na Pávově, POZEMNÍ STAVBY Jihlava, Rieder Beton a PSJ. Dřevařské výrobě se věnuje firma Kronospan. Vzhledem k poloze Jihlavy uprostřed České republiky a nedaleko dálnice D1 jsou zde hojně zastoupeny dopravní a logistické služby, mezi jejichž poskytovatele patří Jipocar, GLS, Toptrans, DPD, ICOM transport, Geis CZ, ČD Cargo, DHL Express Czech Republic, Weindel Logistik Service ČR a ESATRANS Jihlava s.r.o. Vývoj softwaru nabízí společnosti IT Stormware a Gordic. V červnu 2014 byl otevřen Vědeckotechnický park a Centrum transferu technologií Vysočina. Nachází se zde množství supermarketů a obchodní domy Prior Jihlava a City Park. Menší obchody se nacházejí v centru města, kde své pobočky má většina českých pojišťoven a bank. Právní služby poskytuje nespočet advokátních kan

celářů a notářů. Nacházejí se zde řada restauračních zařízení např. Buena Vista, restaurace Hotelu Gustav Mahler, Pivovarská restaurace, Restaurace Milenium, Radniční restaurace a pivovar, Restaurace Tři Knížata, Restaurace U Jakuba či Peťanova pizza, dále pak menší hospody, vinárny, kavárny, bary a cukrárny. Rychlé občerstvení je zastoupeno menšími provozovny a bufety a pobočkami řetězců KFC a McDonald's. Ubytování nabízejí hotely EA Business hotel Jihlava, Grandhotel Jihlava Garni, Hotel Gustav Mahler, Hotel Milenium a Villa Eden a řada penzionů.

Zdroj: www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	krajské město
Počet obyvatel:	52 548 (dle MLO ČSÚ z r. 2024)
Obchod. centra	všechny typy, supermarkety a obchodní domy - Prior Jihlava a City Park atd.
Školy:	MŠ, ZŠ, střední školy, vysoké školy
Poštovní úřady:	ano
Obecní úřad:	Magistrát města Jihlavy, ÚMČ
Stavební úřady:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano

Struktura zaměstnanosti:	průmysl, úřady, obchody, služby, podnikání atd.
Životní prostředí:	průměrné
Poptávka nemovitostí:	ano
Hotely:	ano
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

Poloha k centru:	do středu města cca 300m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,50 km – stanice Jihlava-město, vlaková stanice
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 0,250 m – Masarykovo nám. horní, zastávka trolejbusu
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	mírně svažité
Převládající zástavba:	smíšená
Parkovací možnosti:	parkovací možnosti před (veřejné parkování) a uvnitř areálu (vlastní parkovací plochy)
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, kanalizace, elektrická síť NN a VN, zemní plyn, veřejné osvětlení, datové sítě

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba			
Okolí:	☒ byt. zóna	☐ prům. zóna	☒ nákupní zóna	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř	

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

V území nebyl proveden radonový průzkum.

Využití nemovité věci (nemovitosti)

Využití	pronájem/ obchodní galerie + kancelářské prostory, ubytování
Přístupová komunikace	zpevněná komunikace (přes pozemky parc.č. 5846/2, 5846/3, 5846/4 a parc. č. 5958/2, k.ú. Jihlava)
Přístup a příjezd k pozemku	z veřejné komunikace

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku /komunikace
5846/2	ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava
5846/3	ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava
5846/4	ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava
5958/2	ostatní plocha – ostatní komunikace	Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ**

	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy (již existuje)
	skutečné užívání pozemků není v rozporu s KN
	přístup k nemovité věci je zajištěn
	příjezd k nemovitému majetku vede z veřejné komunikace
Komentář: vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: NEEXISTUJÍ

	nemovitá věc není situována v záplavovém území
	povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
	nemovitosti jsou v památkové ochraně - ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, pam. zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka
Komentář: Vyjmenovaná rizika zjevně nejsou.	

Věcná břemena a obdobná zatížení: EXISTUJÍ

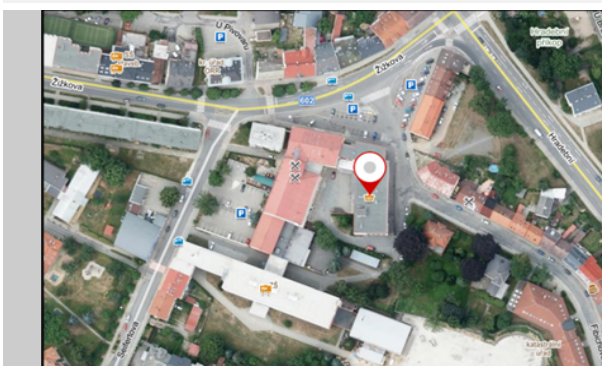
Zástavní právo smluvní, Zákaz zcizení a zatížení

Umístění zájmového majetku**Umístění zájmového majetku na LV č.1286, k.ú.Jihlava**

Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy



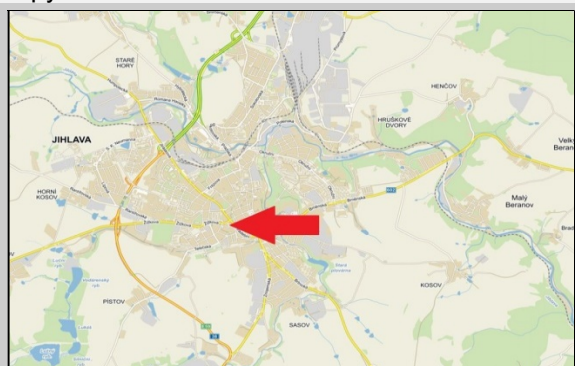
Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:

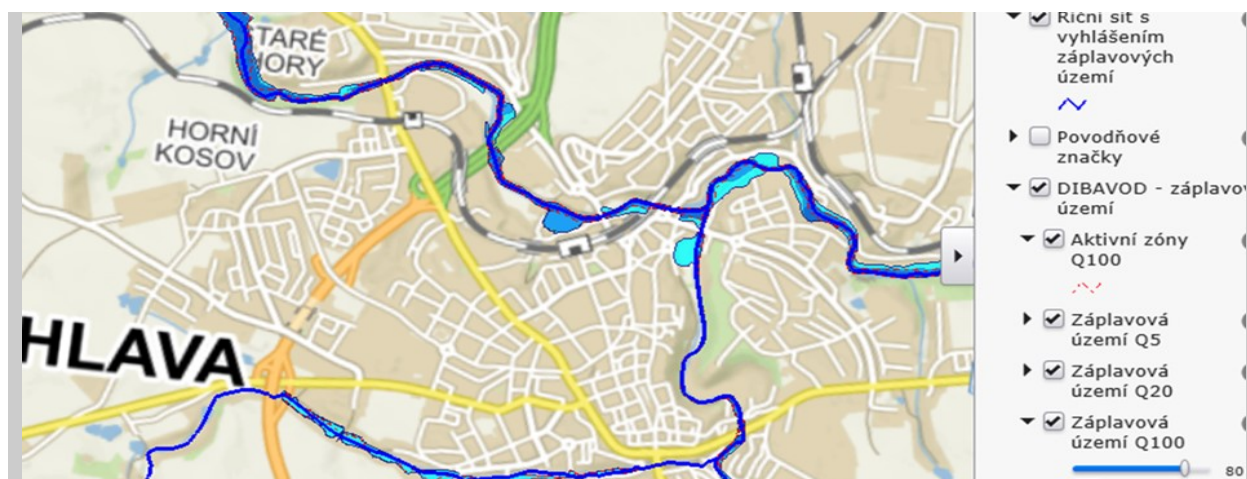


Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:



Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy



Umístění zájmového majetku na podkladu mapy záplavového území :

zdroj:www.dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území.

Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území (ani v Q5 - záplavová území pětileté vody, ani v Q20 - záplavová území dvacetileté vody) a nenachází se ani v Q100 - záplavová území stoleté vody. Průběh je pouze orientační !!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územního plánu Jihlava

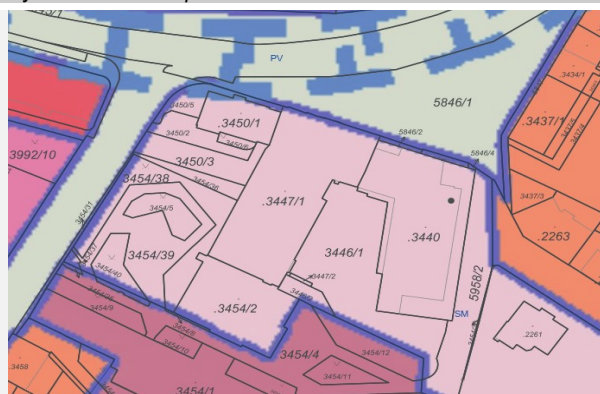
Územní plán Jihlava je dokument, který v souladu se základní urbanistickou koncepcí města, systémem dopravy, technické infrastruktury a ekologické stability reaguje na společensko-ekonomické podmínky, vlastnické vztahy a další faktory.

Územní plán Jihlavy byl schválen Zastupitelstvem města Jihlavy dne 26.09.2017 pod číslem usnesení 260/17-ZM.

Změna č. 1 byla schválena Zastupitelstvem města Jihlavy dne 10.12.2018 pod číslem usnesení 48/18-ZM. Změna č. 3 byla schválena Zastupitelstvem města Jihlavy dne 17.12.2020 pod číslem usnesení 420/20-ZM. Změna č. 2 byla schválena Zastupitelstvem města Jihlavy dne 20.09.2022 pod číslem usnesení 723/22ZM.

Zdroj: <https://www.jihlava.cz/uzemni-plan-jihlavy/d-489250>.

Výřez z územního plánu Jihlava



Legenda k územnímu plánu

		plochy pro tělovýchovu a sport - myslivecká stělnice [OS.4]
		plochy občanského vybavení - komerční vybavenost [OK]
		plochy občanského vybavení - komerční v bezp. pásmu produktovodu [OK.x]
		plochy občanského vybavení - občanská vybavenost specifických forem [OX]
		plochy občanského vybavení - hřbitovy [OH]
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
		plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]
		plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]
		plochy veřejných prostranství - s převahou dopravní hřiště [PZ.d]
		plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením technické infrastruktury [PZ.I]
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
		plochy smíšené obytné - v centrech [SC]
		plochy smíšené obytné - městské [SM]
		plochy smíšené obytné - venkovské [SV]

PLOCHY STABILIZOVANÉ - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné - městské [SM]

podmínky prostorového uspořádání:- minimální % podíl zeleně k pozemku stavby: 30 % - maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středně - podlažní zástavba - výšková hladina do 15 m.

Hlavní využití: plochy smíšené městské zástavby pro polyfunkční stavby a soubory staveb, občanskou vybavenost a služby místního i nadmístního významu a nerušící výrobu a služby, jejichž charakter je slučitelný s bydlením.

Přípustné využití: garáže, parkoviště, veřejná prostranství, související technická vybavenost, nerušící služby.

Podmíněně přípustné využití: - bydlení.

Podmínka: V rámci následných řízení dle stavebního zákona bude dokladováno, že umístění objektů bydlení vůči stávajícím i potenciálním zdrojům hluku nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví a nebudou překračovány hygienické limity hluku, bydlení hromadné, bydlení v bytových domech.

Podmínka: Pouze v území, které je vyznačeno ve výkrese 1e Výkres ploch s přípustnou funkcí BH.

Nepřípustné využití: - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)

Vlastníkem zájmového majetku, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava je společnost e-Finance Jihlava a.s, IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, zaps. v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, pod sp.zn. B 8545.

Bližší informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz.

Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z Listu vlastnictví č. 5245, k.ú. Jihlava (659673), obec Jihlava (586846):

Vlastník		
e-Finance Jihlava a.s, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno		
List vlastnictví	LV č. 5245	
Katastrální území	Jihlava	
Obec, okres	Jihlava	
Pozemky	druh pozemku	výměra pozemku
pozemek parc.č. 3440	zastavěná plocha a nádvoří	1 327,00 m ²
součástí je stavba		
Budova s č.pop. 1683	objekt občanské vybavenosti	
pozemek parc.č. 3446/1	ostatní plocha - manipulační plocha	1 083,00 m ²
pozemek parc.č. 3447/2	ostatní plocha - manipulační plocha	8,00 m ²
Způsob ochrany majetku		
nemovitosti jsou situovány v památkové ochraně - ochranné pásmo, nemovitá kulturní památka, pam.zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka		
Omezení vlastnického práva		
Zástavní smlouva, Zákaz zcizení a zatížení,		
Jiné zápisy		
Nejsou evidována žádná omezení		

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Věcná práva zatěžující nemovitost jsou evidována v části B – věcná práva zástavní právo smluvní a památková ochrana.

Právní vady – uvedeny viz výše a v Příloze (na LV č. 5245).

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Cenu zájmového majetku stanovujeme na základě umístění pozemků a staveb v Územním plánu Jihlava a na základě jeho využitelnosti (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

Současně akceptujeme kritéria nejvyššího a nejlepšího využití majetku, které zohledňuje Metoda HABU (Highest and Best Use). Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy určujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena, resp. hodnota takto zhodnoceného majetku. Metoda HABU je pro stanovení tržní hodnoty stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY NEMOVITOSTI / NEMOVITÉ VĚCI:

SILNÉ STRÁNKY:	SLABÉ STRÁNKY:
poloha v širším okolí centra města (areál se nachází v blízkosti historického centra města Jihlavy)	objekt prošel dílčími etapami <i>rekonstrukcí</i> (stavebních úprav), chybí dokončení parkovacích stání a nástavba 5.NP
objekt se nachází nedaleko od centra, v docházkové vzdálenosti 300m, v blízkém sousedství se nachází katastrální úřad	stavebně-technický stav objektu v jeho původních částech, technické i morální opotřebení
stavba na vlastním pozemku	
před objektem je zastávka MHD	
na objektu proběhly stavební úpravy (k datu místního šetření – dokončena 3. dílčí etapa, (kolaudace již proběhla) další výstavba se plánuje v roce 2025)	
komerčně využitelná nemovitá věc / nemovitost	
napojení na veškeré inženýrské sítě	
nemovitá věc není situována v záplavovém území	
u objektu je veřejné parkoviště a nově vzniká 19 parkovacích míst pro klienty v objektu – stavba je již započata	

Poznámka – problematika parkování / parkovacích ploch:

Vlastník areálu plánuje v dohledné době dokončení úpravy vnitrobloku (dvůr) a jeho uzavření posuvnou bránou. Postupně tak vznikne celkových 59 parkovacích míst na vlastním pozemku (v současné době lze zaparkovat cca 30 vozidel + 3 garáže), další parkovací prostory jsou umístěny přímo před objektem z ulice a jedná se o veřejné parkovací plochy v počtu cca 50 parkovacích míst (parkovací limit na 3 hodiny) - Parkoviště Fibichova a Parkoviště Žižkova, tato místa však využívají i obyvatelé Jihlavy, kteří navštěvují např. centrum města nebo úřady, nejdůležitější je zajištění parkování pro klienty Globusu.

Velkou nevýhodou (problém) pro parkovací možnosti v okolí je to, že ke Globusu se nedá odbočit přímo z ul. Žižkova (ve směru od křižovatky Hradební / Žižkova) – musí se objet po ul. Seifertova, Sv. Čecha, Pod Příkopem a Fibichova, kde je cestou ještě frekventovaný Katastrální úřad.



Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, mimo dokumentace uvedené v čl. B 2 tohoto znaleckého posudku, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku. Získaná data lze považovat za věrohodná a dostatečná pro zpracování tohoto posudku.

C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je objekt občanského vybavení, při ulici Žižkova, jedná se o objekt koncový v řadě, s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími, o zastavěné ploše 1 327,00 m², půdorys je ve tvaru písmene „L“ 54,22 x 27,84m, celková užitná plocha (bez terasy) činí 4 207,79 m².

Ulice Žižkova patří k rušnějším ulicím a vede do středu města Jihlavy. Ulice Fibichova je klidnější ulicí převážně s nájemními domy, které jsou užívány jako byty, a to poblíž nedalekého Masarykova náměstí centra Jihlavy. Dopravní i pěší dostupnost do centra města je bezproblémová

3.8.1 Popis zájmového majetku - multifunkční objekt Jihlava

A. Současný stav

Objekt občanské vybavenosti byl zkolaudován v roce 1974, v průběhu let byly prováděny průběžné dílčí opravy a modernizace celého objektu: v roce 2017 (viz. níže) a v letech 2018 – 2019 byly v jižní části objektu přestavěny ve 3.NP a 4.NP kancelářské prostory na bytové jednotky za účelem zřízení 3 bytových jednotek:

3.NP	Byt č.1. – bytová jednotka o velikosti 5+kk, vstupní chodba, koupelna, WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 4x pokoj, šatna,
4.NP	Byt č. 2. - bytová jednotka o velikosti 2+1, vstupní chodba, koupelna, WC, 2x pokoj, kuchyň, Byt č. 3. - bytová jednotka o velikosti 3+1, vstupní chodba, koupelna, WC, 3x pokoj, kuchyň.

Dále v těchto letech vzniklo i zázemí pro stávající kanceláře – kuchyňky. V tomto roce též proběhly úpravy fasády (zateplení, výměna výplní otvorů) a výměna plynových kotlů.

V roce 2020 byla „rekonstruována“ celá obchodní galerie ve 2.NP. V roce 2023 - 2024 proběhly stavební úpravy, byla v 1.NP zrušena prodejna potravin, vznikly nové moderní kancelářské prostory se zázemím, kde každý kancelářský prostor má výlohu a vchod přímo ven - na terasu, a to při ulici Fibichova. V roce 2024 se začala přestavba v 1.PP, kdy bylo zrušeno fitness centrum – posilovna a v jeho prostorách se začaly budovat nové podzemní garáže, které budou sloužit pro nově vzniklé bytové jednotky v 5.NP a pro ostatní nájemce. V době místního šetření zde probíhají bourací a zaměřovací práce. V současné době je v realizaci plánovaný a již stavebně povolený projekt nástavby 5.NP. Nástavba zahrnuje 11 nových bytových jednotek o velikostech 1+kk – 3+kk.

Napojení na inženýrské sítě:

Objekt je provozně napojen na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (vodovod, elektřina, plynovod, kanalizaci, telekomunikace).

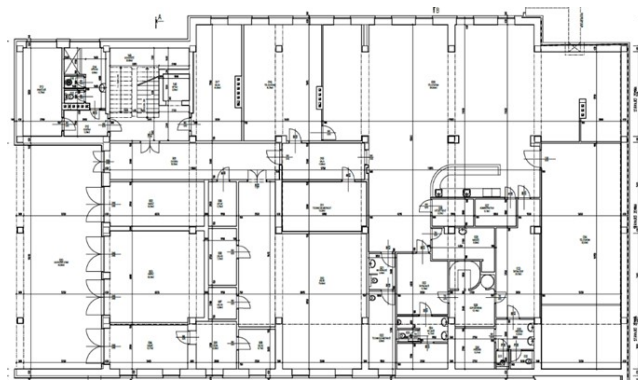
Napojení na pozemní komunikace:

Objekt je provozně napojen na dopravní infrastrukturu, má vybudované oplocení i sjezd z pozemku, je přístupný z veřejné komunikace. Nádvoří areálu s vlastním pozemkem bude uzavřeno kontrolovaným vjezdem pro využití parkovacích míst nájemníky a klienty navštěvující budovu.

Dispoziční řešení:

1.PP: jedná se o budoucí parkovací prostory a skladové prostory, 3x garáž, dílna, sociální zázemí, chodby, nákladní výtah a schodiště.

Půdorys 1.PP



Legenda 1.PP

Č.m.	Název místností	Plocha (m ²)
148	Výtah	3,25
149	Schodiště	28,51
001	Chodba	28,35
002	Garáž	19,33
003	Garáž	39,33
004	Garáž	15,77
005	Dílňa	8,82
006	Sklad	6,71
007	Sklad	4,09
008	Sklad	7,31
009	Sklad	5,75
010	Sklad	78,42
011	Technická místnost.	19,33
012	Chodba	5,30
013	Vybourané prostory	15,78
014	Vybourané prostory	8,06
015	Vybourané prostory	1,19
016	Vybourané prostory	1,19
017	Vybourané prostory	24,63

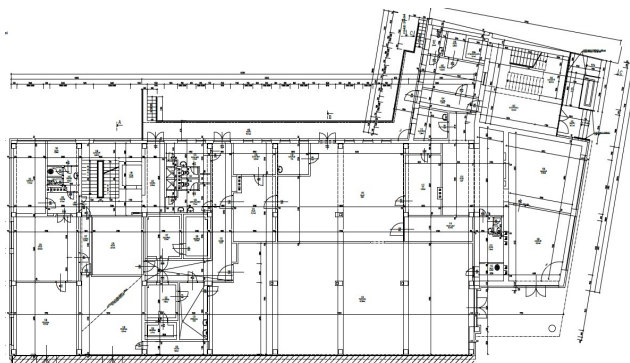
018	Vybourané prostory	13,80
019	Vybourané prostory	40,76
020	Vybourané prostory	205,82
021	Vybourané prostory	4,43
022	Vybourané prostory	9,59
023	Vybourané prostory	13,78
024	Vybourané prostory	10,72
02S	Vybourané prostory	1,21
026	Vybourané prostory	5,22
027	Vybourané prostory	5,13
028	Vybourané prostory	9,56
029	Vybourané prostory	12,14
030	Vybourané prostory	12,81
031	Vybourané prostory	0,95
032	Vybourané prostory	1,98
033	Vybourané prostory	20,75
034	Vybourané prostory	82,92
03S	Odstavné stání	90,09

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021

1.NP: jedná se o obchodní prostory, sociální zázemí, vchodová hala, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

Vstup do hlavní haly se schodištěm, zde jsou komunikační prostory, výtah, dále jsou zrekonstruovány obchodní/ prodejní prostory, v pronájmu jsou např. kanceláře pojišťovacích makléřů, ED.G, a.s., Vinotéka a další. Dále zde došlo k vybudování výtahové šachty vedoucí po celé vrchní stavbě objektu, byla zvýšena tepelně-energetická ochrana objektu výměnou fasádních výloh v 1.NP a vstupních dveří do objektu, zateplením stávajícího střešního pláště a neprůsvitného svislého pláště objektu. Bylo instalováno nové a úspornější LED osvětlení, přičemž hlavní osvětlení je řešeno svítidly LED 24W. Jsou vyměněny stávající zdroje tepla (kotle) za nové úspornější a výkonnější. Dále byly postupně vyměněny stoupačky a rozvody v budově. Průběžně se nově zrekonstruované obchodní plochy obsazují nájemci tak, aby budova přinášela neustále výnosy.

Půdorys 1.NP



Legenda k 1.NP

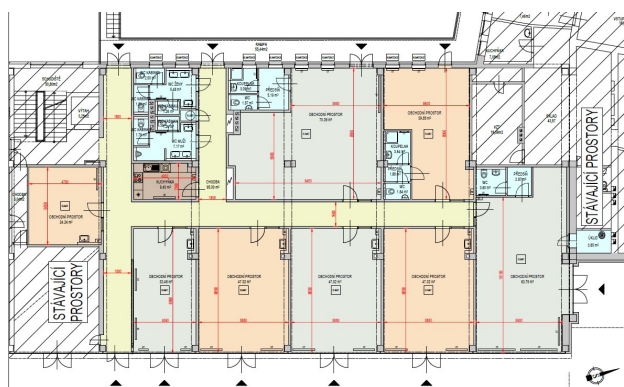
C.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
101	Závěť	16,72
102	Vstupní hala	16,42
103	Schodiště	26,81
104	Chodba	7,46
105	Kancelář	14,92
106	Chladírna	3,85
106a	Výtahová šachta	3,01
107	WC	2,94
108	Obchodní prostory	32,54
109	Obchodní prostory	37,95

110	Sklad	43,57
111	Kuchyňka	7,08
112	Šatna	7,30
113	WC	1,44
114	Obchodní prostory	227,08
115	Úklid	3,38
116	Obchodní prostory	13,44
117	VZT	19,59
118	Sklad	90,64
119	Obchodní prostory	7,84
120	Šatna ženy	10,62
121	Obchodní prostory	21,01
122	Chodba	32,76
123	Obchodní prostory	12,93
124	Obchodní prostory	2,47
125	Obchodní prostory	7,50
126	Obchodní prostory	10,29
127	Obchodní prostory	6,74
128	SKLAD	23,74
129	Toalety	7,73
130	WC	1,40
131	WC	1,36
132	Toalety muži	8,16
133	WC	1,40
134	WC	1,36
135	Kancelář	37,81
136	Chodba	6,60
137	Chodba	5,04
138	Obchodní prostory	37,51
139	Obchodní prostory	33,60
140	Chodba	6,70
141	Obchodní prostory	17,70
142	Předsíň	3,00
143	WC	1,20
144	Úklid	1,20
145	Šatna	5,50
146	Rampa	55,44
147	Chodba	21,53
148	Výtah	3,25
149	Schodiště	30,80

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace Stavební úpravy multifunkčního objektu Jihlava, vypracovala Projekční kancelář e-Finance Developer, s.r.o., Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 12/2022

Podrobnější půdorys nově „rekonstruovaných“ prostorů v 1.NP

Stavební úpravy v 1.NP dokončeny 2024.



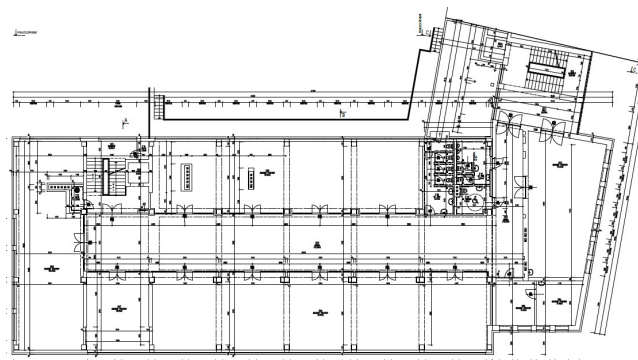
Legenda místností

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
001	Obchodní prostory	65.39
001.1	Úklid	3.85
001.2	Předsíň	2.87
001.3	WC	3.60
002	Obchodní prostory	47.91
003	Obchodní prostory	47.91
004	Obchodní prostory	47.91
005	Obchodní prostory	33.07
006	Obchodní prostory	23.74
007	Obchodní prostory	70.67
007.1	WC	1.87
007.2	Předsíň	5.13
007.3	Koupelna	3.09
008	Obchodní prostory	39.80
008.1	WC	1.84
008.2	Předsíň	1.88
008.3	Koupelna	3.64
009	Kuchyňka	9.43
010	WC-ženy	11.33
011	WC-muži	10.83
012	Chodba	96.09
Plocha místností celkem:		531,85

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace Stavební úpravy multifunkčního objektu Jihlava, vypracovala Projekční kancelář e-Finance Developer, s.r.o., Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 12/2022

2.NP: kancelářské prostory, obchodní prostory (nákupní galerie), sociální zázemí, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

Ve 2.NP byla dokončena Obchodní galerie, která obsahuje prostory 1x29,00m², 2x36,00m², 2x37,00m², 1x38,00 m², 3x40,00m², 1x41,00m², 1x 45,00m², 1x74,00m², 1x106,00m². Obchodní galerie je vybavena novou vzduchotechnikou, včetně klimatizace, prostory jsou určeny pro prodejce spotřebního zboží, textilního a módního průmyslu, elektroniky, operátory mobilních služeb, provozovatele kaváren apod. Obchodní galerie byla zkolaudována a provoz byl oficiálně započat od 09/ 2018. Nové příčky rozdělující prostor 2.NP jsou tvořeny kovovým rámem se skleněnou výplní z bezpečnostního skla. Příčky s dveřními výplněmi jsou opatřeny ochranou proti okopu a zviditelňující pásce v předepsané výšce. Dělicí příčky mezi jednotlivými prostory jsou tvořeny nehořlavým materiálem typu plynosilikát, popřípadě protipožárním sádkokartonem. Příčky jsou tloušťky 150mm. V současnosti je galerie obsazena nájemci.

Půdorys 2.NP**Legenda k 2.NP**

C.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
103	Schodiště	26,81
106a	Výtah	3,01
148	Výtah	3,25
149	Schodiště	28,51
201	Hala	23,03
202	Chodba	215,62

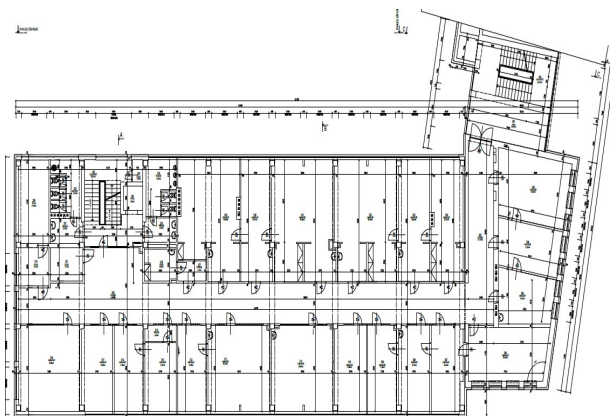
203	Obchodní prostory	74,43
204	Obchodní prostory	14,98
205	Obchodní prostory	14,28
206	Obchodní prostory	40,47
207	Obchodní prostory	39,94
208	Obchodní prostory	39,94
209	Obchodní prostory	39,94
210	Obchodní prostory	40,09
211	Obchodní prostory	38,05
212	Obchodní prostory	103,93
213	Úklid	2,36
214	Sklad	1,50
215	Obchodní prostory	37,74
216	Obchodní prostory	35,90
217	Obchodní prostory	36,78
218	Obchodní prostory	37,36
219	WC	15,47
220	WC invalidé	7,03
221	WC	11,03

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021

3.NP: jedná se o kancelářské prostory, bytové prostory, sociální zázemí, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

Ve 3. a 4. NP jsou umístěny a jsou v provozu stávající kancelářské prostory, dále na těchto podlažích byly kompletně modernizována sociální zařízení, která zde jsou určena pro nájemce kanceláří a jejich klienty/ hosty. Dále byla v kancelářských podlažích vybudována na každém podlaží kuchyňka pro potřeby nájemců. Vše bylo dokončeno do konce roku 2018. V roce 2018 v jižní části objektu byla ve 3. a 4.NP dokončena přestavba kanceláří na 3 bytové jednotky, které jsou v současné době obsazeny nájemci. Ve 3.NP se nachází bytová jednotka č.1. Při místním šetření 23.10.2024 bylo zjištěno, že některé kanceláře prochází další modernizací.

Půdorys 3.NP



Legenda k 3.NP

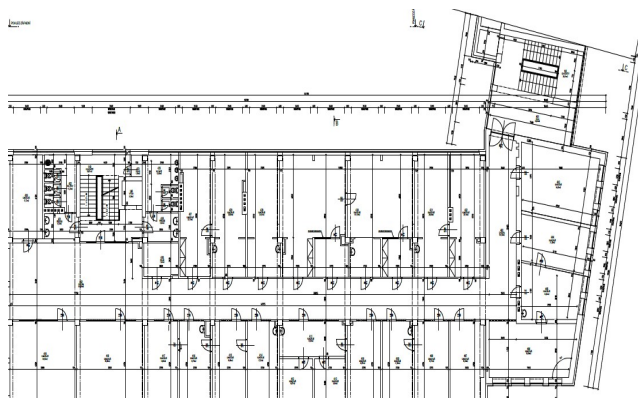
C.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
103	Schodiště	26,81
106a	Výtah	3,01
148	Výtah	3,25
149	Schodiště	28,51
301	Hala	23,03
302	Chodba	216,68
303	Kancelářské prostory	32,82
304	Kancelářské prostory	20,40
305	Kancelářské prostory	19,41
306	Kancelářské prostory	29,80

307	Kancelářské prostory	41,65
308	Kancelářské prostory	40,15
309	Kancelářské prostory	40,15
310	Kancelářské prostory	40,15
311	Kancelářské prostory	40,15
312	Kancelářské prostory	40,15
313	Kancelářské prostory	104,74
314	Úklid	2,56
315	Sklad	1,50
316	Kancelářské prostory	36,38
317	Byt č.1	107,00
318	Kuchyňka	6,60
319	WC + sprcha ženy	18,41
322	WC+ sprcha muži	18,41

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace *Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021*

4.NP: jedná se o kancelářské prostory, které jsou v současné době modernizovány a dále bytové prostory – byt č.2 a byt č.3, dále sociální zázemí, chodby, výtahy (osobní a nákladní).

Půdorys 4.NP



Legenda k 4.NP

C.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
103	Schodiště	26,81
106a	Výtah	3,01
148	Výtah	3,25
149	Schodiště	28,51
401	Hala	23,03
402	Chodba	191,80
403	Kancelářské prostory	34,30
404	Kancelářské prostory	21,25
405	Kancelářské prostory	19,20
406	Kancelářské prostory	30,90
407	Kancelářské prostory	18,46
408	Kancelářské prostory	18,70
409	Kancelářské prostory	17,23
410	Kancelářské prostory	18,57
411	Kancelářské prostory	15,05
412	Kancelářské prostory	9,84
413	Kancelářské prostory	10,57
414	Kancelářské prostory	17,32
415	Kancelářské prostory	18,66
416	Kancelářské prostory	16,75
417	Kancelářské prostory	18,66

418	Byt č.3	82,00
419	Byt č.2	57,90
420	Kuchyňka	6,60
421	Předsíň	5,70
422	WC ženy	11,23
423	Sklad	1,50
424	Předsíň	6,40
425	WC muži	12,60
426	Sklad	7,40
427	Kancelářské prostory	22,73
428	Kancelářské prostory	25,56
429	Kancelářské prostory	24,91
430	Kancelářské prostory	101,16
431	Kancelářské prostory	26,09
432	Kancelářské prostory	26,13

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021

5.NP: pouze část podlaží – strojovna výtahu + příprava na výstavbu nově připravované nástavby.

Stavební a konstrukční řešení:

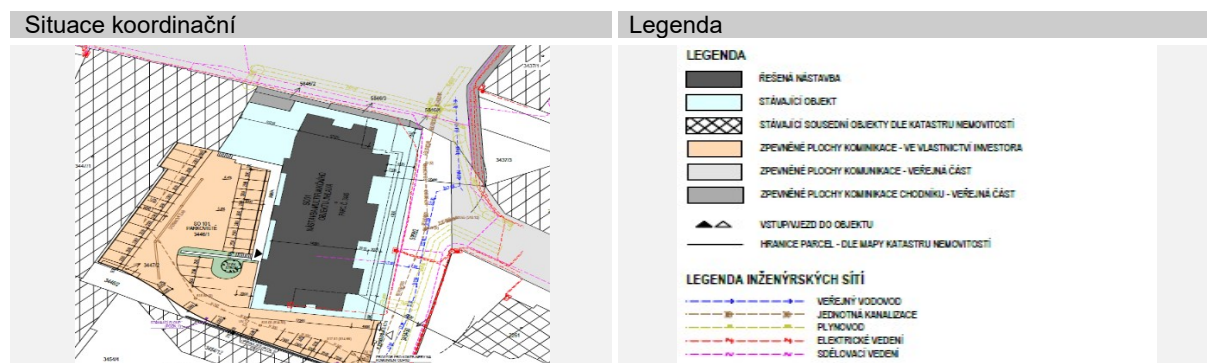
Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	na základových patkách a pasech
2. Svislé konstrukce	ŽB montovaný příčný skeletový systém s vnitřním nosným zdívkem z pórobetonových tvárnic cihelného střepu a sádkokartonu, nenosné zdivo je tvořeno SDK deskami na ocelovém roštu, cihelnými tvárnicemi a tvárnicemi z pórobetonu
3. Stropy	panely SPIROLL
4. Krov, střecha	jednoplášťová plochá střecha
5. Krytiny střech	střešní krytina z šedozelené folie mPVC, střešní plášť je zateplen pomocí tepelných izolací EPS 100 S v tl. 100mm a EPS 105 S v tl. 100mm, je položen na stávající TI střešního pláště
6. Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda je po provedené obnově provedena s ETICS, tl. 140 mm, TI EPS 100, tl. 140mm, fasáda je tenkovrstvá s omítkou a malbou barvy bílé
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady keramické (sociální zařízení)
10. Schody	železobetonové, západní vstupní portál a celá schodišťová věž je opatřena novým zasklením v přední i v zadní části tónovaným sklem (stříbrno-šedý odstín) do hliníkové konstrukce, schodišťový portál je vybaven novým osobním výtahem
11. Dveře	dřevěné dýhované, zárubně kovové, plastové, vstupní dveře do bývalého pramenu – skleněné do kovového rámu, automatické na fotobuňku, 2x vstupní dveře z uliční strany plastové prosklené, do dvora prosklená stěna s prosklenými dveřmi.
12. Vrata	kovová, 4x garážová vrata
13. Okna	okna jsou plastová s barvou antracit (meziokenní vložky tvořeny PUR panely v barvě antracit)
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC, plovoucí podlaha
15. Vytápění	vytápění je etážové plynové, kdy na každém podlaží jsou dva plynové kotle - stávající kotle se mění za typ BAXI Duo-tec compact +20 o výkonu 20 kW, celkový instalovaný výkon nových kotlů je 200 kW, otopná soustava je teplovodní, osazené radiátory jsou ocelové deskové RADIK
16. Elektroinstalace	vnitřní elektroinstalace jsou nově provedeny pod omítkou stěn celoplastovými kabely s měděným jádrem
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	přípojka vody, plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	kameninové v 1PP, plastové

20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	teplá voda je připravována lokálně v elektrických akumulacích zásobnících, umístěných v hygienických místnostech, každý o objemu 50l, teplá voda pro potřeby FITNESS je připravována v plynovém ohříváči QUANTUM o objemu 400 l.
22. Vybavení kuchyní	běžné
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprch. kouty, vany, umyvadla
24. Výtahy	2x, 1x nákladní výtah z dvorní části a 1x osobní z uliční strany, výtahová šachta – základy jsou zpevněny mikropilotami, zdící materiál šachty je na výšku 3. nadzemních podlaží ze ztraceného betonového bednění, tl. 250mm, proloženého výztuží a na zbývající výšku jsou použity cihelné tvárnice typu THERM tl. 250mm. Zastřešení výtahové šachty je železobetonovou monolitickou deskou tl. 150mm, která je zateplena Ti EPS 100 S a EPS 150 S v tloušťkách 100mm (celková tloušťka 200mm). Jako HI je použita foliová hydroizolace PVC, která je podložena separační folií
25. Ostatní	

B. Budoucí stav - informativně

(po plánované nástavbě 5.NP a po provedených stavebních úpravách v 1.NP)

Stávající objekt je veden jako multifunkční objekt, na kterém bude realizována nástavba dalšího podlaží, tedy 5.NP, které bude sloužit pro bydlení. Nově vybudované podlaží bude zastřešeno jednoplaštovou plochou střechou s maximální výškou atiky +17,340 m od stavební nuly (podlaha 1NP). Dále budou nově provedeny stavební úpravy v 1.PP, kde vznikne 19 krytých/ vnitřních parkovacích stání, dále 11 sklepních kójí, 11 koláren a sociální zázemí, kanceláře, sklad, výtah a komunikační prostory. Celkem bude v areálu 54 parkovacích stání a 3 garáže.



Dispoziční řešení

V rámci nástavby dojde k vybudování nového podlaží s 11 bytovými jednotkami o velikostech 1+kk, 2+kk a 3+kk. V daných prostorách nebude docházet k výrobě, přípravě či servírování pokrmů a pití a výrobě jako takové.

Jedná se o členitý půdorys nástavby s plochou střechou o dvou výškových úrovních po obvodech ohraničených atikami. Bude realizováno nové dvouramenné schodiště pro přístup do nového podlaží. Dále bude nastavena stávající výtahová šachta a dojde k výměně zařízení výtahu, který bude obsluhovat všechna podlaží.

Nástavba objektu bude tvarově řešena jako ustupující dovnitř dispozice stávajícího objektu.

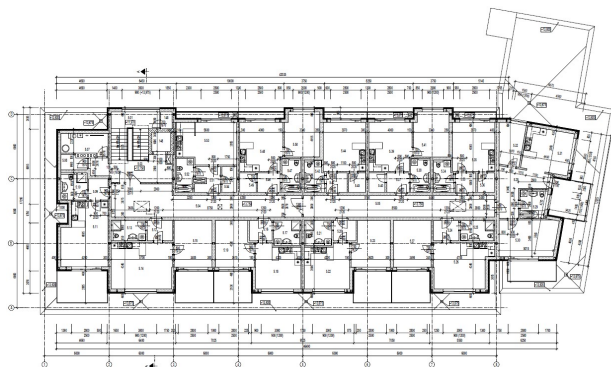
V rámci stavebního záměru dojde k „rekonstrukci“ stávajících zpevněných ploch na pozemku stavebníka, kde budou vymezena nová odstavná stání pro nájemce, klienty nebo bytové jednotky nástavby.

Objekt je již napojen na dopravní a technickou infrastrukturu, má vybudované oplocení i výjezd z pozemku.

Stavební a konstrukční řešení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy vč. zemních prací	stávající objekt
2. Svislé konstrukce	1) stávající objekt 2) budoucí nástavba - jde o jednopodlažní ocelovou konstrukci nepravidelného půdorysu kotvenou ke stávajícímu objektu, svislé konstrukce nástavby budou řešeny jako sendvičové stěny ze sádkartonových desek na ocelovém roštu, obvodové stěny nástavby budou zatepleny minerální vlnou uvnitř sendvičové konstrukce stěny i vně obvodové stěny v provětrávané fasádě
3. Stropy	mezi osami bude nastaveno komunikační jádro, které je tvořeno dvouramenným schodištěm s mezipodestou a výtahovou šachtou, schodišťová ramena, podesta a zákrytová deska výtahové šachty jsou navrženy jako prefabrikované, na úrovni stávající střechy budou nahrazeny celé stávající střešní panely novou prefabrikovanou podestou, která se uloží na liniové konzoly stávajících průvlaků, výtahová šachta bude dozděna z betonových tvarovek, zákrytová deska je navržena jako prefabrikovaná
4. Krov, střecha	střešní konstrukce bude navržena jako systém ocelových profilů HEA 200 a IPE 200, na dvou místech mezi osou 2-3/D a 2-3/A jsou v podélném směru navrženy profily 2xU200(BOX), sklon střechy je 3,0 % s úžlabím na ose C, vodorovné konstrukce střechy budou tvořeny nosnými ocelovými profily se záklopem trapézovým plechem
5. Krytiny střech	střešní plášť je tvořen jako jednoplášťová plocha střecha s tepelnou izolací PIR deskami, střešní krytina z šedozelené folie mPVC
6. Klempířské konstrukce	veškeré viditelné klempířské prvky budou rovněž laděny do barvy antracit
7. Úprava vnitřních povrchů	stěny místností budou opatřeny finálním broušeným sádkartonářským tmelem a výmalbou, vnitřní malby budou provedeny v bílé barvě
8. Úprava vnějších povrchů	fasáda nástavby je navržena jako zavěšená provětrávaná fasáda s plechovými kazetami ve dvou barevných provedeních (antracit a světle šedá)
9. Vnitřní obklady keramické	keramické
10. Schody	schodiště bude tvořeno jako prefabrikované betonové s mezipodestou, tvořeno ocelovými nosníky s trapézovým plechem a betonovou záhlvkou
11. Dveře	dveřní a okenní otvory budou z plastových profilů s povrchovou úpravou antracit, plné i prosklené. Vnitřní dveře ve společných prostorech budou dřevěné v ocelových zárubních s povrchovou úpravou antracit, plné i prosklené. Interiérové dveře v bytech budou dřevěné s dřevěnou obložkovou zárubní s povrchovou úpravou dub přírodní
12. Vrata	nejsou
13. Okna	výplně otvorů budou plastové v barevném provedení antracit
14. Povrchy podlah	nášlapná vrstva podlah bude tvořena ve společných prostorech, koupelnách, WC – keramickou dlažbou, v obytných místnostech bytů bude nášlapná vrstva z lepeného vinylu
15. Vytápění	vytápění je etážové plynové
16. Elektroinstalace	vnitřní elektroinstalace budou provedeny pod omítkou stěn celoplastovými kabely s měděným jádrem
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	přípojka vody, plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastová
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	teplá voda bude připravována lokálně v elektrických akumulacích zásobnících
22. Vybavení kuchyní	ano
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprch. kouty, vany, umyvadla
24. Výtahy	výtahová šachta bude provedena z tvárnic ztraceného bednění
25. Ostatní	nejsou

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021,

Půdorys 5.NP**Legenda místností**

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.01	Schodiště	18,20
5.02	Datová rozvodna	1,67
5.03	Chodba	14,41
5.04	Chodba	41,52
5.05	Chodba	35,55
5.07	Kotelna	8,34
5.08	Rozvodna	3,10
Plocha místností celkem:		122,79

Byt č.1		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.09	Zádveří	3,54
5.10	Koupelna	6,04
5.11	Obývací pokoj + kk	24,23
Plocha místností celkem:		33,81

Byt č.2		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.12	Zádveří	4,51
5.13	Koupelna	5,99
5.14	Obývací pokoj + kk	24,62
5.15	Ložnice	15,27
Plocha místností celkem:		50,39

Byt č.3		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.51	Zádveří	5,07
5.52	Koupelna	5,23
5.53	Obývací pokoj + kk	21,05
5.54	Spíž	3,25
Plocha místností celkem:		34,60

Byt č.4		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.16	Zádveří	3,99
5.17	Koupelna	5,89
5.18	Obývací pokoj +kk	17,16
5.19	Ložnice	14,64
Plocha místností celkem:		41,68

Byt č.5		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.46	Zádveří	3,78
5.47	Koupelna	5,67

5.48	Obývací pokoj + kk	17,92
5.49	Spíž	2,70
5.50	Ložnice	13,51
Plocha místností celkem:		43,58

Byt č.6		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.20	Zádveří	3,99
5.21	Koupelna	5,89
5.22	Obývací pokoj + kk	17,05
5.23	Ložnice	14,64
Plocha místností celkem:		41,57

Byt č.7		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.42	Zádveří	3,42
5.43	Koupelna	5,34
5.44	Obývací pokoj + kk	18,03
5.45	Spíž	2,88
Plocha místností celkem:		29,67

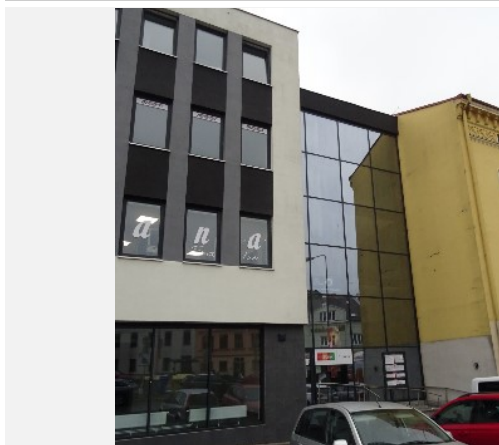
Byt č.8		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.20	Zádveří	4,61
5.25	Koupelna	5,99
5.26	Obývací pokoj + kk	22,13
5.27	Ložnice	15,33
Plocha místností celkem:		48,08

Byt č.9		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.37	Zádveří	3,78
5.38	Koupelna	5,67
5.39	Obývací pokoj +kk	17,92
5.40	Spíž	2,70
5.41	Ložnice	13,51
Plocha místností celkem:		43,58

Byt č.10		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.33	Zádveří	3,42
5.34	Koupelna	5,34
5.35	Obývací pokoj + kk	18,02
5.36	Spíž	2,88
Plocha místností celkem:		29,66

Byt č.11		
OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
5.20	Zádveří	13,09
5.29	Koupelna	6,35
5.30	Ložnice	18,05
5.31	Obývací pokoj + kk	17,41
5.32	Ložnice	8,73
Plocha místností celkem:		63,63

zdroj: zadavatelem poskytnutá projektová dokumentace: Nástavba multifunkčního objektu Jihlava, stávající a budoucí stav, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021,

Fotodokumentace

Pohled celkový z ulice Žižkova



Pohled z parkoviště Žižkova



Pohled na budovu ze dvorní části



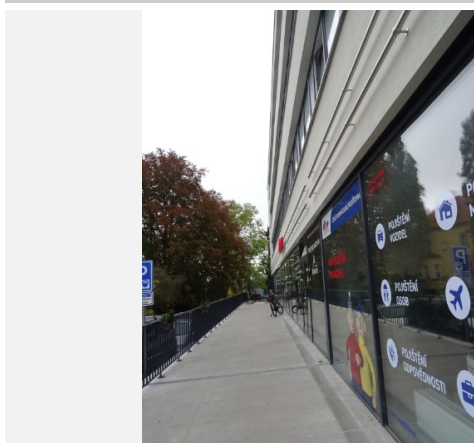
Pohled ze dvora



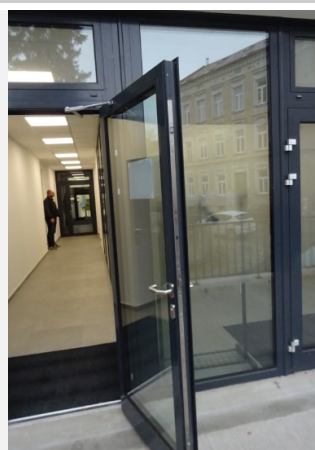
Nově zrekonstruované prostory 1.NP



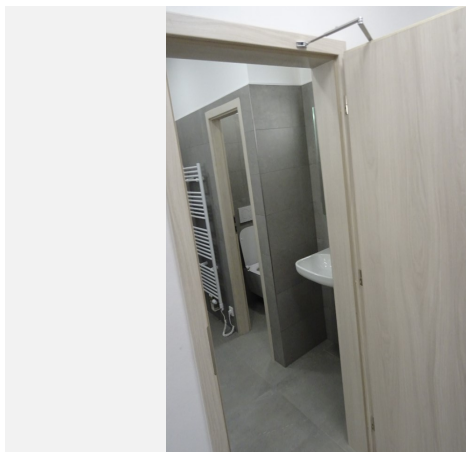
Zrekonstruované prostory 1.NP pohled do ulice Žižkova



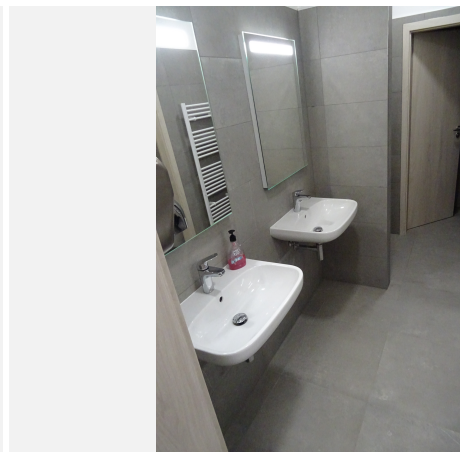
Zrekonstruované prostory 1.NP pohled při ulici Fibichova



Vstup do objektu od ulice Fibichova přes obchodní prostory



Obchodní prostory – sociální zařízení



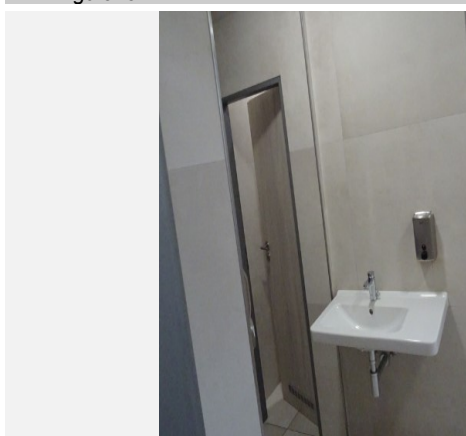
Sociální zařízení



2.NP galerie



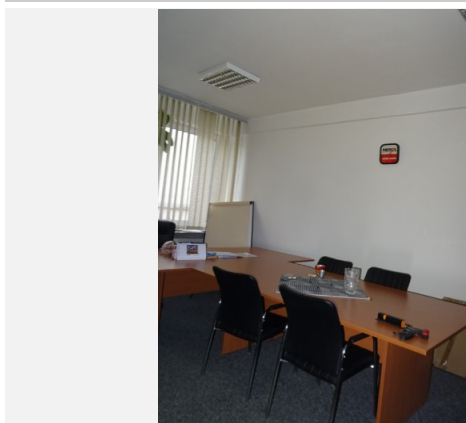
2.NP galerie



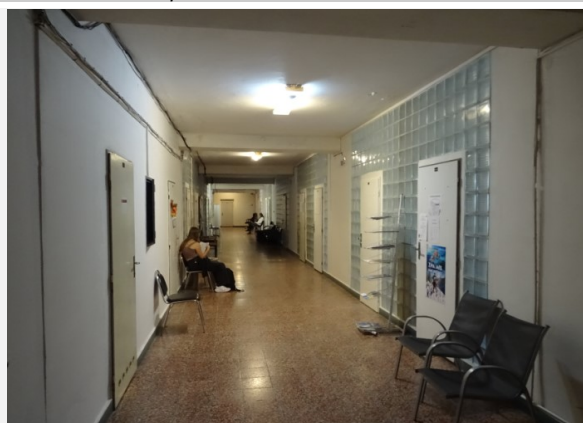
Sociální zařízení 2.NP



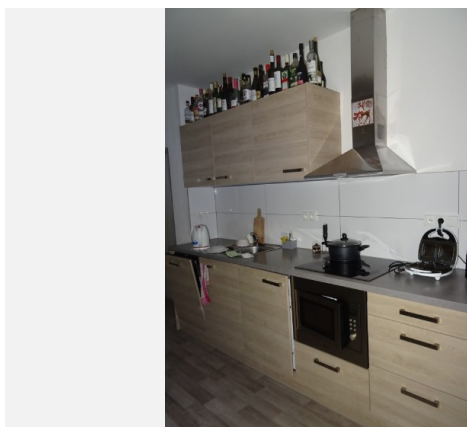
Hlavní schodiště při ulici Žižkova



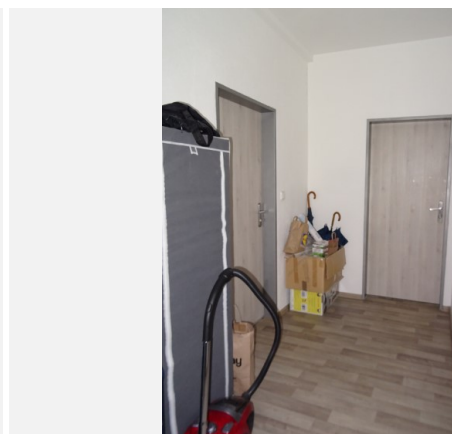
Kancelářské prostory 3.NP



Kancelářské prostory 3 a 4.NP



Ubytovací prostory 4.NP
zdroj: vlastní



Ubytovací prostory 4.NP

3.8.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

Ozn.	Název objektu
1.	Jedná se o přípojky - elektro (rozvody VN/ NN), vodovodní přípojka, kanalizační přípojka/ přípojky, plynová přípojka, zpevněné plochy, parkoviště.

Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

3.8.3 Pozemky

Zájmové pozemky (soubor pozemků) se nachází v lokalitě blízké centru města Jihlavy, ve stabilizovaných plochách.

Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou mírně svažité jižním směrem, pozemky jsou nepravidelného geometrického tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné z veřejné komunikace.

Za jednotný funkční celek se ve smyslu zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb. rozumějí: *...pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha nádvoří...*

Umístění majetku na podkladu katastrální ortofoto mapy:	Umístění majetku na podkladu katastrální mapy:	Poznámka
Parc.č.3440 		Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 1327 m ² , - zastavěná plocha a nádvoří - podle územního plánu města Jihlavy je pozemek veden v ploše smíšené obytné

Parc.č. 3446/1



Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru o celkové výměře 1083 m²,
- ostatní plocha – manipulační plocha
- podle územního plánu města Jihlavy je pozemek veden v ploše smíšené lochy obytné

Parc.č. 3447/2



Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru o celkové výměře 8 m²,
- ostatní plocha – manipulační plocha
- podle územního plánu města Jihlavy je pozemek veden v ploše smíšené lochy obytné

Parc.č.	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob ochrany
3440	1 327	zastavěná plocha a nádvoří	areál je situován v ochranném pásmu staveb vedených jako nemovitá kulturní památka, pam. zóna, rezervace, nem. národní kulturní památka,
3446/1	1 083	ostatní plocha – manipulační plocha	areál je situován v ochranném pásmu staveb vedených jako nemovitá kulturní památka, pam. zóna, rezervace, nem. národní kulturní památka,
3447/2	8	ostatní plocha – manipulační plocha	areál je situován v ochranném pásmu staveb vedených jako nemovitá kulturní památka, pam. zóna, rezervace, nem. národní kulturní památka,
Celkem	2 418		

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – pro porovnání růstu cen

Území města Jihlavy prochází kontinuálním rozvojem, jehož dynamika v posledních letech, ale mírně klesala. S nástupem nové politické garnitury došlo k rozpořádání zamrzlých rozhodujících stavebních projektů. Město Jihlava disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Celé území města Jihlavy je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejnými rozvody elektřiny, kanalizací, vodovody, plynovody, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výjimku tvoří rozsáhlé rozvojové oblasti při okraji Jihlavy. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční. S přihlédnutím k velikosti města platí, že trh s pozemky odpovídá významu města a je obtížně porovnatelný s jinými městy v ČR.

Programové prohlášení Rady města Jihlavy na roky 2023–2026 formulovalo v oblasti rozvoje města následující priority rozdělených do 13 oblastí – hospodaření a udržitelnost, otevřená radnice, energetika, rozvoj města, doprava a městská mobilita, vodohospodářství, kriminality, vzdělávání, kultura a cestovní ruch, sport a volný čas a prioritní investice města.

Na základě publikovaných zjištění je patrné, že trh s nemovitostmi na území města Jihlavy je ovlivněn obdobnými faktory jako u dalších velkých měst na území České republiky. Vztah poptávky a nabídky u stavebních, resp. rozvojových pozemků ve městě Jihlavě odpovídá významu města, tzn. je patrný značný rozdíl v obchodní atraktivitě jednotlivých lokalit. Nicméně z pohledu tržního fungování není narušen vztah mezi nabídkou a poptávkou.

Situace na reálném trhu odráží ekonomický vývoj státu v roce, 2022 došlo k postupnému útlumu investiční aktivity především v oblasti komerčních nemovitostí a dopravních staveb v současné době se začínají investiční aktivity zvyšovat zejména u dopravních staveb

V současnosti je poptávka po komerčních pozemcích zvýšená a prožila opětovný nárůst po předcházejícím ekonomickém poklesu, což vedlo původně ke stagnaci cen pozemků ke komerčnímu využití.

Významným kritériem při analýze prodeje pozemků je jejich celková výměra. Díky dominanci poptávky po pozemcích pro bydlení je i z toho hlediska nejvýznamnějším segmentem trh s pozemky určenými pro výstavbu bytových a rodinných domů. V případě výše cen realizovaných prodejů mají výjimečné postavení pozemky v absolutním centru města Jihlavy bez ohledu na to, zda jsou využívány pro bydlení nebo pro komerční účely. Ceny pozemků určených pro bydlení se liší jak dle lokality, tak rovněž i dle využití pro stavbu rodinných domů nebo bytovou výstavbu.

Obchodně nejatraktivnější je trh se stavebními pozemky určenými pro bydlení. Trend vývoje cen stavebních pozemků pro bydlení je v posledních letech turbulentně rostoucí obdobně jako ve všech velkých městech. Ceny pozemků pro komerční využití nebo pro výrobu a průmysl jsou výrazně méně rozlišené v závislosti na umístění v lokalitě. Vývoj výše cen těchto pozemků je stabilnější. Z publikovaných rozborů vyplývá, že oproti stabilizaci reálného trhu v obci, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je reálný trh zastavitelných pozemků stále více dynamičtější.

Jak bylo uvedeno, cenově nejstabilnější jsou pozemky pro komerční využití, především v případech větších celků (nákupní centra, větší maloobchodní prodejny, případně pozemky pro průmyslové využití). Obecně lze říci, že jednotková cena stavebních pozemků je určena především možností zástavby a následně obchodní atraktivitou lokality, která výrazně stoupá směrem k centru města nebo v případě logistických center s dostupností dálniční sítě.

Trh komerčních nemovitostí se stabilizuje. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmů.

Struktura pozemků v roce 2025

Údaje o struktuře pozemků ČSÚ přebírá z Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Z celkové rozlohy Česka 78 871 km² tvoří 53,20 % zemědělská půda, 34,00 % lesní pozemky, 2,20 % vodní plochy a 1,70 % zastavěné plochy a nádvoří. V dlouhodobém pohledu se za posledních 30 let snížila výměra zemědělské půdy o 88 tisíc ha (orné půdy o 273 tisíc ha), naopak vzrostla výměra lesních pozemků o 53 tisíc ha, vodních ploch o 12 tisíc ha, zastavěných ploch a nádvoří o 7 tisíc ha a ostatních ploch o 17 tisíc ha.

Zdroj: <https://csu.gov.cz/>

Co čeká český trh komerčních nemovitostí v roce 2025?

Poslední čtvrtletí letošního roku přinese další stabilizaci a příští rok postupné oživení trhu komerčních nemovitostí. Klíčovou roli hraje pokles úrokových sazeb, který probíhá od poloviny letošního roku a bude pravděpodobně pokračovat i napřesrok. Nižší sazby znamenají zlevnění financování nových projektů, které by mělo podpořit růst investiční aktivity a zvýšit atraktivitu komerčních nemovitostí pro investory.

Ceny komerčních nemovitostí v regionu střední Evropy by měly do konce roku 2024 zůstat stabilní. V roce 2025 pak očekávám mírný nárůst cen podpořený poklesem yieldů. Neočekávám ale návrat na úroveň z minulých let, kdy zejména západoevropské trhy byly v důsledku záporných úrokových sazeb přehřáté a yieldy klesaly na velice nízké, často až nesmyslné úrovně. Pro následující pětileté období očekáváme cenu dluhového financování v eurech pro komerční nemovitosti okolo 4 % za rok, což je zdravá tržní úroveň.

Důležitým faktorem pro výkonnost realitních fondů bude také předpokládaný růst nájmu. Díky levnějšímu financování a omezené nabídce nových nemovitostí by poptávka po pronájmech měla růst, což povede k růstu nájmu. Tato dynamika by měla pozitivně ovlivnit výnosy našich fondů, které nadále cílí na dlouhodobé průměrné roční zhodnocení 8-10 %.

Celkový výhled naznačuje, že je trh komerčních nemovitostí ve střední Evropě ve fázi stabilizace a příští rok přejde do postupného pozvolného růstu. Ten bude podpořen levnějším financováním a rostoucí poptávkou po kancelářských, maloobchodních i logistických prostorech.

Jiří Hrbáček (WOOD & Company)

Zsroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Trh komerčních nemovitostí v roce 2025 vstoupí do fáze stabilizace s potenciálem mírného růstu. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %). Firmy budou nadále klást důraz na flexibilitu a zdraví zaměstnanců, což dále posílí poptávku po modernizovaných a ekologicky udržitelných prostorech, včetně coworkingových center.

Retailový sektor čelí změnám spotřebitelského chování. Pandemie a následný rozvoj e-commerce přinesly nové výzvy. I přes pokles návštěvnosti obchodních center se tržby zotavily, podpořené zejména inflací. Maloobchodníci se zaměřují na digitalizaci a integraci prodejních kanálů, udržitelnost je pak klíčovým faktorem při výstavbě a provozu.

Sektor logistiky zaznamenal během pandemie silný růst, ale v roce 2025 se očekává návrat k normálu s mírným nárůstem neobsazenosti a větším tlakem na pobídky pro nájemce. Hlavními hráči na trhu jsou nyní výrobní společnosti, což může podpořit další expanzi logistických a průmyslových nemovitostí.

Investoři budou nadále klást důraz na diverzifikaci a udržitelnost a poroste zájem o alternativní segmenty, jako jsou nájemní rezidence nebo zdravotnická zařízení. Projekty s environmentálními certifikacemi jako BREEAM nebo LEED budou stále atraktivnější, což odráží rostoucí důraz na ESG při rozhodování o investicích.

Jakub Stanislav (CBRE)

Zdroj: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti>

Rozbor republikového tržního prostředí

Makroekonomické aspekty

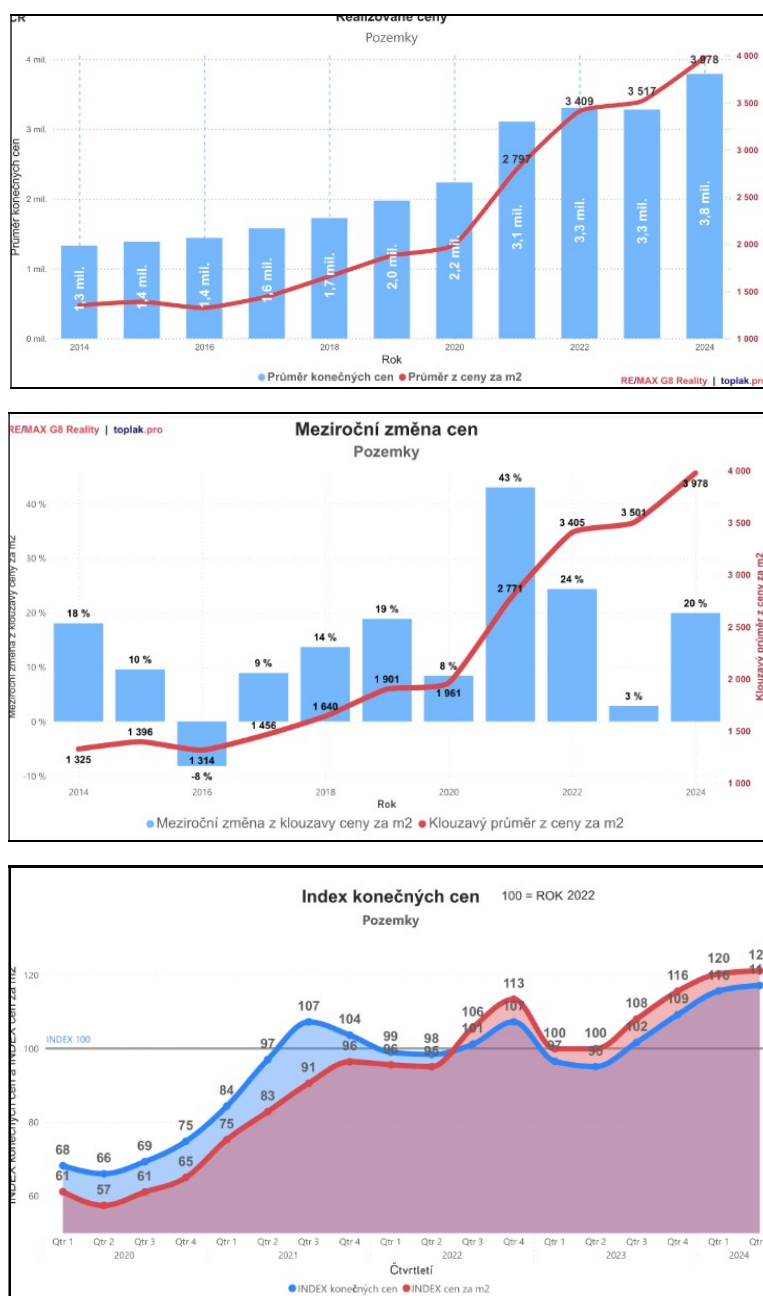
Vývoj cen nemovitostí nelze odtrhnout od celkového vývoje hlavních ekonomických kategorií a nelze jej sledovat izolovaně. Trh nabídky a poptávky, trendy cen, realizovaných oproti nabídkovým, počty uskutečněných transakcí, stav a vývoj v jednotlivých nemovitostních sektorech, ale i podobný či odlišný vývoj v jednotlivých lokalitách nelze vyhodnocovat bez souvislostí ekonomických ale také i finančních z hlediska koupěschopnosti obyvatelstva a investorů a také z hlediska věřitelských, resp. investorských, tzn. z hlediska bank a finančních institucí. To vše se vzájemně podmiňuje, a proto nelze před tržní analýzu o stavu a vývoji v oblasti realit nezačlenit základní informace o vybraných aspektech makroekonomického dat a kategorií.

Aktuální stav a vývoj nemovitostního trhu v ČR

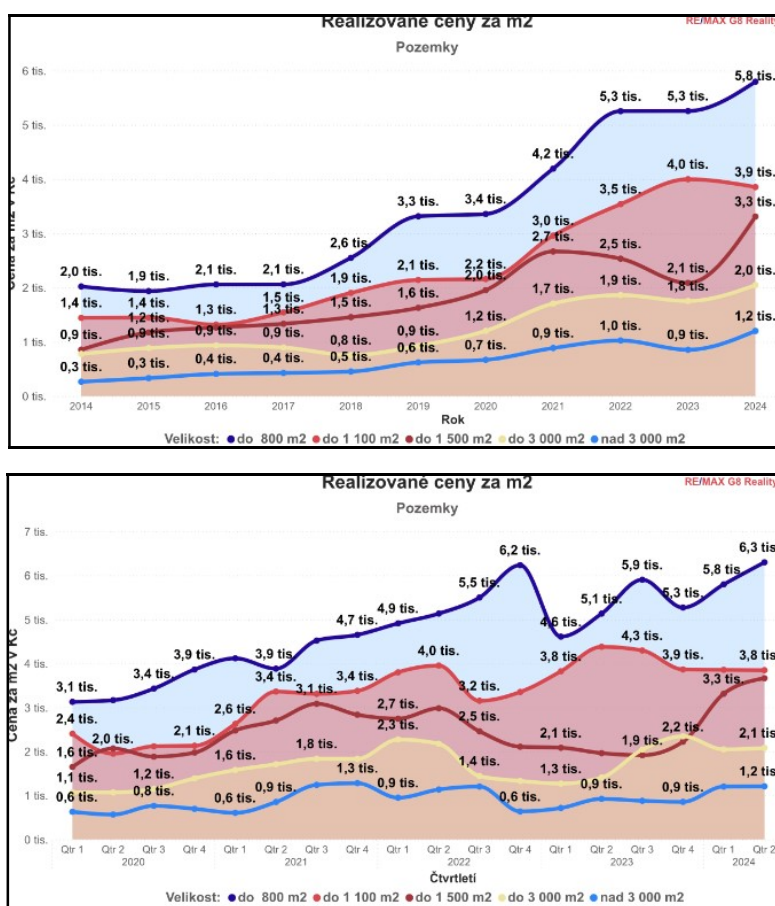
Podle lednového odhadu Mezinárodního měnového fondu se globální ekonomický výstup v roce 2023 zvýšil o 3,10 %, pro roky 2024 a 2025 Fond odhaduje rychlejší růst, přičemž vyspěle země, do nichž řadí Fond i Českou republiku, by měly růst dosti pomalu (1,50 a 1,80 %).

Analýza cen pozemků v ČR podle regionů – pouze informativně

Tento článek poskytuje přehled průměrných konečných cen a průměrných cen za metr čtvereční pozemků o velikosti 450 m² až 3 000 m² vhodných pro výstavbu rodinných domů v různých regionech České republiky: celá ČR, hlavní město Praha, okolí Prahy a ostatní regiony.

Celá Česká republika

Průměrné ceny pozemků rostly až do druhého čtvrtletí roku 2022, kdy dosáhly svého maxima. Poté začaly konečné ceny klesat, podobně jako v jiných segmentech realitního trhu. Průměrné ceny za m² rostly až do konce roku 2022, což naznačuje zvýšenou poptávku po menších pozemcích. Od poloviny roku 2023 ceny opět rostly a nyní dosahují maxima přes 4,2 tisíce Kč/m², resp. 4 miliony Kč za pozemek.

Realizované ceny za metr čtvereční podle velikosti pozemku**Pozemky do 800 m² (modrá linie):**

- Ceny začínaly na cca 3,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 6,2 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí roku 2022.
- Po poklesu na 4,6 tis. Kč/m² ceny vzrostly na 6,3 tis. Kč/m² ve 2. čtvrtletí 2024.

Pozemky nad 800 m² do 1 100 m² (červená linie):

- Ceny začínaly na cca 2,4 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly ve 2. čtvrtletí 2023 na úrovni 4,3 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny klesly na 3,8 tis. Kč/m².
- Začínaly na ceně 1,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Dosáhly maxima 3,1 tis. Kč/m² ve 3. čtvrtletí 2021, poté klesly na 1,9 tis. Kč/m².
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny dosáhly 3,7 tis. Kč/m².

Pozemky nad 1 500 m² do 3 000 m² (žlutá linie):

- Začínaly na ceně 1,1 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší hodnoty dosáhly v 1. čtvrtletí 2022 na 2,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu dosáhly minima 1,3 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2023.
- Ve 2. čtvrtletí 2024 ceny opět vzrostly a v současnosti se pohybují kolem 2,1 tis. Kč/m².

Pozemky nad 3 000 m² (světle modrá linie):

- Nejnižší ceny začínaly na 0,6 tis. Kč/m² v 1. čtvrtletí 2020.
- Nejvyšší bod dosáhly ve 4. čtvrtletí 2021 s 1,3 tis. Kč/m².
- Po poklesu na 0,6 tis. Kč/m² ceny ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostly na 1,2 tis. Kč/m².

Shrnutí

- Nejdražší jsou malé pozemky do 800 m².
- Větší pozemky nad 3 000 m² mají nejnižší ceny za m².
- Trend ukazuje silnou korelaci cen pozemků s vývojem ostatních nemovitostí.
- V letošním roce ceny malých pozemků překročily svou maximální úroveň.
- Pozemky o rozloze 1 100 až 1 500 m² byly loni výrazně levnější než pozemky o rozloze 800 až 1 100 m², ale v letošním roce se ceny za m² téměř vyrovnaly.
- Větší pozemky nad 1 500 m² se tři roky pohybují na stejné cenové úrovni, s výjimkou období s nižšími cenami koncem roku 2022 a začátkem roku 2023.

Zdroj: <https://www.toplak.cz/wp-content/uploads/2024/07>

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)

- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

Ocenění Metodou výnosovou

- bude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

Ocenění dalšího hmotného a nehmotného majetku

- bude v tomto znaleckém posudku použito

D. POSUDEK 1 - PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D. 1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Metodou nákladovou (věcná hodnota)

OCENĚNÍ NÁKLADOVÉ (VĚCNÁ HODNOTA)

V případě ocenění věcnou hodnotou se jedná o ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbyvající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., a vyhl.č.424/2021 Sb., vyhl.č.337/2022 Sb. a vyhl.č. 434/2023 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění) a používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou (rok 2024), použije se zpravidla pomocně cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy věcná hodnota.

Z hlediska ocenění byl proveden výpočet věcné hodnoty pomocí cen uváděných v oceňovací vyhlášce (OcV), a to z toho titulu, že se jedná o stavbu staršího data provedení (cca 60 let), nejedná se o novostavbu, z toho důvodu nebudou použity ukazatele THU (jedná se rovněž o odlišné použité technologie, výrobní postupy a procesy v době realizace výstavby).

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Způsob ocenění touto metodou je založen na úvaze, že kupující nebude platit za aktiva, jež jsou předmětem jeho zájmu více, než činily náklady na jejich pořízení. Jednotlivá aktiva se ocení a následně sečtou, čímž se určí hodnota oceňovaného celku. Věcnou hodnotou, rozumíme reprodukční cenu stavby (za kterou by se dala stavba ke dni ocenění postavit), sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena. Pro stanovení věcné hodnoty je možno, podle odborného uvážení znalce, využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti (indexu polohy a trhu).

Výpočet opotřebení však zpravidla není vhodné provést pouze mechanicky, naopak je vhodné zohlednit stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost. Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s THU podobných objektů.

Další možné způsoby stanovení věcné hodnoty platí pro objekty, u nichž odhadce bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjištělná:

- a) pomocí technickohospodářských ukazatelů z publikací resp. programů Ústavu racionalizace ve stavebnictví Praha resp. jeho nástupnických organizací; uvede se pramen a všechny publikované podobné stavby dle JKSO (SKP), provede se úprava při podstatné odlišnosti ve výšce podlaží,

- b) v rozpětí svislých nosných konstrukcí resp. ve vybavení, provede se přepočtení na příslušnou cenovou úroveň a připočtou se přiměřené vedlejší náklady stavby,
- c) pomocí agregovaných položek příp. THU, vydávaných nebo na vyžádání pro danou stavbu určených firmou RTS a.s., Brno,
- d) jinými metodami, které odhadce bude považovat za přiměřené, případně z databáze odhadce;
- e) v takovém případě je však třeba provést porovnání s některou z metod uvedených výše ad a) nebo b).

Není povoleno užívat metod, u nichž není zřejmý a kontrolovatelný postup (algoritmus) výpočtu.

V případě ocenění metodou věcné hodnoty se jedná o tzv. časovou cenu (hodnotu), získanou nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, na pořízení staveb v místě ocenění a podle jejich stavu ke dni ocenění, tedy v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajcí životnosti. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se nemovitá věc pořídila, ale se zohledněním opotřebení jednotlivých stavebních konstrukcí a prvků.

Předmětem ocenění nejsou speciální technologie případného interního provozu. Ocenění v sobě zahrnuje součásti a příslušenství stavby jako takové, aby mohl být zachován její účel a funkce.

Ocenění podle tohoto posudku nezohledňuje tržní vliv prostředí, ale vyjadřuje čistě jen časovou hodnotu (cenu) objektu stanovenou nákladovým způsobem se zohledněním průměrné zastavěné plochy podlaží, průměrné výšky podlaží, převládající druh svislé nosné konstrukce a dále zohledňuje stáří a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení.

Pro účel stanovení hodnoty v úrovni reprodukční hodnoty (ceny) časové vycházíme v rámci tohoto posudku z následujících atributů :

- pro nákladové ocenění stavby použijeme přiměřeně postup výpočtu podle vyhl.č.441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek,
- budou použity koeficienty K_4 , K_5 (kde K_4 = koeficient vybavení stavby, K_5 = koeficient polohový). Koeficient vybavení stavby bude užit z důvodů rozdílného stupně vybavení, stáří a opotřebení objektu, koeficient polohový v podstatě zahrnuje všechny vlivy nákladů na umístění stavby - obdoba NUS (VRN), souvisejících s realizací stavby (zařízení staveniště, kompletační a koordinační činnosti, provozní vlivy: investor, dopravní vlivy apod.),
- u budovy budou použity koeficienty K_1 , K_2 , K_3 (kde K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce, K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu), pro rezidenční stavby nebývají koeficienty K_2 a K_3 používány,
- bude použit koeficient inflace K_i (nárůst cen stavebních prací), který zohledňuje nárůst cen oproti cenové základně z roku 1994, ke kterému jsou stanoveny tzv. vyhláškové jednotkové ceny
- koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu pp nebude a nemůže být použit, z důvodů toho, že zkresluje v daném případě hodnotu nemovitých věcí (je použit pouze v případě ocenění např. pro daňové účely).

Komentář k použité metodice:

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

V tomto znaleckém posudku není postup ocenění formou ukazatelů THU použit – uvádíme pro ilustraci. Jedná se o starší budovu, na které byly provedeny různé stupně stavebních úprav (*rekonstrukce a modernizace*) a v různém čase; korespondující je ocenění např. věcnou hodnotou dle tzv. vyhláškového postupu.

THU – technicko-hospodářské ukazatele – (rozpočtové ukazatele) v tomto znaleckém posudku použité, zpracovává např. bývalý Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (dnes ÚRS CZ a.s.) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku. THU jsou členěny na jednotlivé stavební části (konstrukce) a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl jedné konstrukce na celkové ceně. Z tohoto poměru se potom zjistí pravděpodobné ceny jednotlivých konstrukcí oceňované stavby.

Struktura:

Základní třídění vychází z Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO):

- 801 Budovy občanské výstavby – obor výstavby
- 11 Skupina a podskupina jednotlivých druhů staveb
- 1 Konstruktivně materiálová charakteristika a je stanoveno pro jednotlivé stavební obory jako reprezentativní souhrnná veličina a následně pro jednotlivé skupiny, tvořící základní rámec účelového třídění jednotlivých oborů staveb. Ve všech případech je cenový údaj evidován podle převažujícího druhu rozhodující konstrukce stavby nebo stavebního objektu (konstruktivně materiálová charakteristika).

Údaje pro jednotlivé stavební obory tvoří pouze statistickou průměrnou veličinu a jejich použití je víceméně pouze teoretické, protože při konkrétních propočtech předpokládaných nákladů stavby je v naprosté většině znám účel dané stavby a cenové údaje jsou přebírány z hodnot uvedených u jednotlivých skupin stavebních oborů.

Účel:

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů.

Účelové měrné jednotky:

Pro výpočet cenových ukazatelů byly stanoveny jako základní měrné jednotky hodnoty společné pro všechny druhy staveb příbuzných oborů stavebnictví bez ohledu na jejich účel. Takovýmito jednotkami jsou zejména:

- u oborů pozemního stavitelství m^3 obestavěného prostoru (m^3 OP/
- u oborů liniových staveb m délky trasy (m DT)
- u oborů inženýrských staveb m^2 upravované plochy (m^2 UP)

Zdroj: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

1. Věcná hodnota staveb - ocenění nákladovým přístupem**1.1 Multifunkční objekt Jihlava****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	42,50*23,70	=	1 007,25
1.NP	50,25*22,30+10,80*17,70+12,80*(7,72+10,50)/2	=	1 428,34
2.NP	(53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45	=	1 210,65
3.NP	(53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45	=	1 210,65
4.NP	((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45)	=	1 210,65

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	1 007,25 m ²	3,35 m	3 374,29
1.NP	1 428,34 m ²	3,45 m	4 927,77
2.NP	1 210,65 m ²	3,30 m	3 995,15
3.NP	1 210,65 m ²	3,30 m	3 995,15
4.NP	1 210,65 m ²	3,30 m	3 995,15
Součet	6 067,54 m²		20 287,51

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	20 287,51 / 6 067,54	= 3,34 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	6 067,54 / 5	= 1 213,51 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(42,50*23,70)*(3,35)	=	3 374,29 m ³
1.NP	(50,25*22,30+10,80*17,70+12,80*(7,72+10,50)/2)*(3,45)	=	4 927,78 m ³
2.NP	((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45)*(3,30)	=	3 995,13 m ³
3.NP	((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45)*(3,30)	=	3 995,13 m ³
4.NP	((53,25+50,25)*0,5*22,30+7,6*7,45)*(3,30)	=	3 995,13 m ³
základy část	(42,50*23,70)*0,80*0,20	=	161,16 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	3 374,29 m ³
1.NP	NP	4 927,78 m ³
2.NP	NP	3 995,13 m ³
3.NP	NP	3 995,13 m ³
4.NP	NP	3 995,13 m ³
základy část	PP	161,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		20 448,62 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	ŽB skelet s masivní vyzdívkou	S	100
3. Stropy	ŽB panelové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	70
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	30
8. Úprava vnějších povrchů	nová zateplená fasáda + prosklená fasáda	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	70
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	30
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře, prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	terazzo, PVC, keramická dlažba (nové podlahy)	S	70
14. Povrchy podlah	terazzo, PVC, keramická dlažba (nové podlahy)	S	30
15. Vytápění	vlastní (plynové) kondenzační kotle 10ks, každý o výkonu 20kW. Na každém patře jsou osazeny dva kotle, každý bude vytápět část budovy. Teplota je řízena teplotním čidlem umístěným na fasádě objektu.	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé	S	70

	vody		
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	30
19. Vnitřní kanalizace	plastické potrubí, odkanalizování od všech zařizovacích předmětů	S	70
19. Vnitřní kanalizace	plastické potrubí, odkanalizování od všech zařizovacích předmětů	S	30
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombinované s UT	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	70
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	30
24. Výtahy	nákladní výtah	S	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Kogenerace 50kW	rozpočet nákladů Jihlava na rekonstrukci a výstavbu obchodní galerie	A	100
28. Osobní výtah	osobní výtah - rozpočet nákladů Jihlava na rekonstrukci a výstavbu obchodní galerie	A	100
29. Fasádní skleněné výlohy (výkladce)	fasádní skleněné výlohy a vchodové dveře	A	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	70	1,00	4,83
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30	1,00	2,07
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	70	1,00	1,26
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	30	1,00	0,54
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	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	S	3,20	70	1,00	2,24
14. Povrchy podlah	S	3,20	30	1,00	0,96
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	70	1,00	2,24
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	30	1,00	0,96
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	70	1,00	2,17
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	30	1,00	0,93
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	70	1,00	2,10
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	30	1,00	0,90
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Kogenerace 50kW	A	0,89	100	1,00	0,89

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 440 000,00 / (20 448,62 * 2 807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 3,0110) = 0,89					
28. Osobní výtah	A	0,71	100	1,00	0,71
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
1 150 420,00 / (20 448,62 * 2 807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 3,0110) = 0,71					
29. Fasádní skleněné výlohy (výkladce)	A	0,30	100	1,00	0,30
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
480 000,00 / (20 448,62 * 2 807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 3,0110) = 0,30					
Součet upravených objemových podílů					106,49
Koeficient vybavení K_4 :					1,0649

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St .	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,71	49	200	24,50	1,8890
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	16,34	49	120	40,83	6,6716
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,74	49	120	40,83	3,5685
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,86	49	120	40,83	2,8009
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,97	49	60	81,67	1,6089
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	5	60	8,33	0,0466
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	9,10	1,00	0,63	0,59	5	60	8,33	0,0491
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	60,90	1,00	4,20	3,94	1	60	1,67	0,0658
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30,00	1,00	2,07	1,94	0	60	0,00	0,0000
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,77	5	50	10,00	0,4770
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	9,10	1,00	0,16	0,15	3	40	7,50	0,0113
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	60,90	1,00	1,10	1,03	5	40	12,50	0,1288
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,51	0	40	0,00	0,0000
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,72	49	200	24,50	0,6664
11. Dveře	S	3,10	13,00	1,00	0,40	0,38	3	70	4,29	0,0163
11. Dveře	S	3,10	87,00	1,00	2,70	2,54	5	50	10,00	0,2540
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,52	5	70	7,14	0,5369
14. Povrchy podlah	S	3,20	9,10	1,00	0,29	0,27	3	50	6,00	0,0162
14. Povrchy podlah	S	3,20	60,90	1,00	1,95	1,83	5	30	16,67	0,3051
14. Povrchy podlah	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,90	0	30	0,00	0,0000
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,94	5	40	12,50	0,4925
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,35	5	40	12,50	0,6688
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	5	40	12,50	0,0350
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,10	12	40	30,00	0,6300
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,90	0	40	0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,04	11	50	22,00	0,4488
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	30,00	1,00	0,93	0,87	0	50	0,00	0,0000
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,19	6	30	20,00	0,0380
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,60	6	30	20,00	0,3200
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	9,10	1,00	0,27	0,25	3	30	10,00	0,0250
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	60,90	1,00	1,83	1,72	6	30	20,00	0,3440
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	30,00	1,00	0,90	0,85			0,00	0,0000
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,31	6	50	12,00	0,1572
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,54	6	80	7,50	0,4155
27. Kogenerace 50kW		0,89	100,00	1,00	0,89	0,84	3	40	7,50	0,0630
28. Osobní výtah		0,71	100,00	1,00	0,71	0,67	3	40	7,50	0,0503
29. Fasádní skleněné výlohy	C	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	0	60	0,00	0,0000
Opotřebení:									22,8 %	

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 807,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9254
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9287
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0649
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 449,07
Plná cena: 20 448,62 m ³ * 8 449,07 Kč/m ³	=	172 771 821,78 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 22,8 % /100)	*	0,772
Ocenění objektu - věcná hodnota	=	133 379 846,41 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto posudku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb:	5,00 %
Stanovená cena staveb	174 037 387,00 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		174 037 387,00
4,00 % z ceny staveb	*	0,05
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – věcná hodnota	=	8 701 869,35 Kč
Zaokrouhleno		8 701 869,00 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1 Pozemky

Podrobnější popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

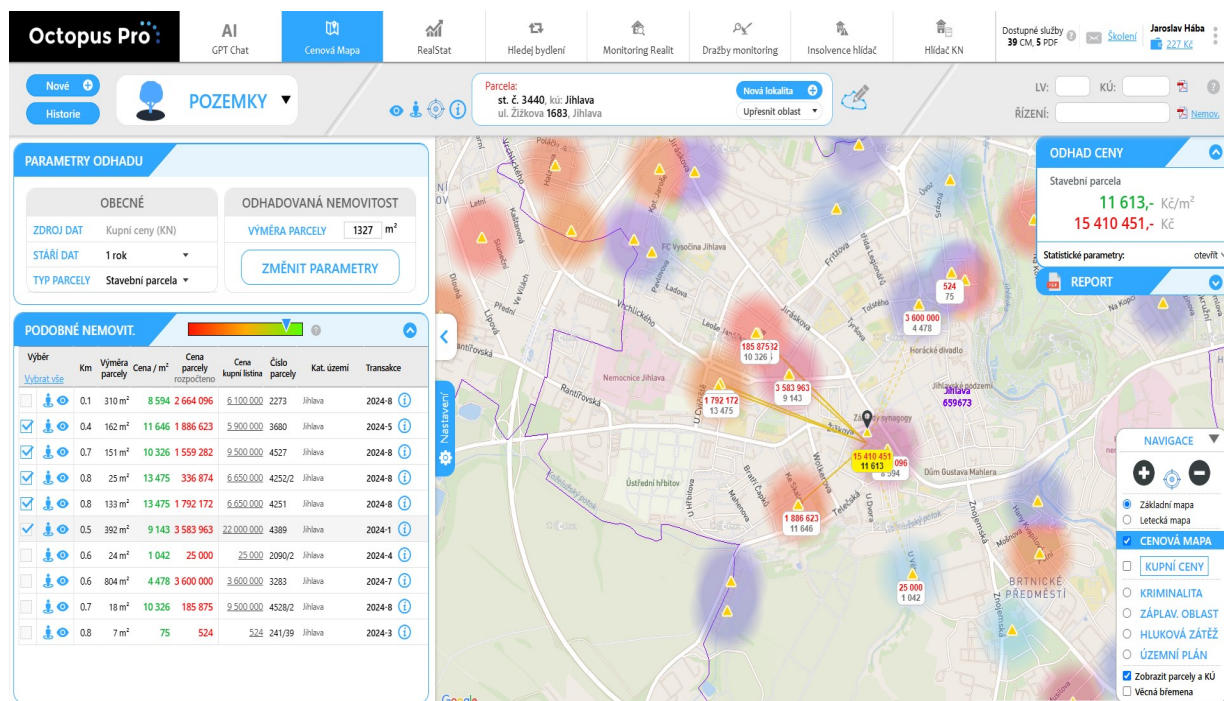
Tato část porovnávací hodnoty (ocenění pozemků) je součástí nákladového ocenění.

Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou mírně svažité jižním směrem, pozemky jsou nepravidelného geometrického tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné z veřejné komunikace.

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

V současné době nejsou realizovány nákupy a prodeje obdobných stavebních pozemků v centru města Jihlavy, ať již jde o kupní smlouvy z katastru nemovitostí nebo nabídky realitních kanceláří.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky v širším centru města, se kterými již dnes není možno obchodovat, byla jednotková cena převzata s údajů poskytovaných na stránkách www.cenovamapa.cz (Octopus). Jedná se o profesionální softwarový tým odborníků s inovativní invencí na realitním trhu, která pomáhá realitním společnostem, makléřům, bankám, developerům, znalcům, odhadcům, investorům a dalším zájemcům získávat potřebné informace. Tyto ceny zde uváděné jsou odrazem realizovaných kupních smluv.



Na základě těchto získaných poznatků, konstatujeme, že jednotkové ceny pozemků se ve městě Jihlavě pohybují v cenové hladině od 8 594,-Kč do 13 475,- Kč/m². Na základě našich odborných zkušeností, na základě konzultací s kolegy v Jihlavě a základě principu opatrnosti stanovujeme jednotkovou cenu zájmových pozemků ve výši 9 000,- Kč/m². V této ceně je obsažen i ten fakt, že se jedná o pozemek většinou zastavěný objektem č.pop.1683, k.ú. Jihlava.

U pozemku parc.č. 3440*, který je zastavěn budovou volíme koeficient zastavění na 0,85; jednotková cena pro pozemek parc.č. 3440, k.ú. Jihlava potom bude 7 650,-Kč/m² (změna metodiky).

Vysvětlivka:

*) V souladu s obecně uznávanými profesními standardy „AZO“ (Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.) uplatňujeme na vybraných zájmových pozemcích obecně užívané snížení jednotkové ceny ve výši 15,00 % (tj. 85,00 %, původní jednotkové ceny), které je uplatňováno na základě následující premisy: cena pozemku (-ů) pod stavbou by měla být nižší než cena volného pozemku – tvrzení vychází z úvahy, že ochotný kupující si raději vybere volný pozemek, než pozemek zastavěný. Tato srážka je uplatňována na pozemcích zastavěných stavbami, které (stavby) mají cenotvornou funkci.

Stanovení tržní hodnoty oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku (Kč)
zastavěná plocha a nádvoří	3440	1 327	7 650	1 / 1	10 151 550
ostatní plocha	3446/1	1 083	9 000	1 / 1	9 747 000
ostatní plocha	3447/2	8	9 000	1 / 1	72 000
Celková výměra pozemků:		2 418	Hodnota pozemků celkem:		19 970 550

D. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého nákladového přístupu (věcná hodnota) stanovujeme hodnotu zájmového majetku jako součet výsledku nákladové metody a pro pozemek naopak porovnávací metodou. Ocenění pozemku je součástí nákladového ocenění. Jednotková cena zastavěného pozemku je ponížena o 15% právě z titulu jeho zastavění stavbou. Ocenění je celkem ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Věcná hodnota

Hlavní stavba	133 379 850,00 Kč
Ocenění venkovních úprav	8 701 869,00 Kč
Celkem:	142 081 719,00 Kč

Hodnota pozemků

Pozemky	19 970 550,00 Kč
---------	------------------

Věcná hodnota celkem	162 052 269,00Kč
Věcná hodnota - zaokrouhlení	162 000 000,00Kč
z toho hodnota pozemku	19 970 550,00 Kč

Na základě provedeného výpočtu, jsme dospěli k názoru, že věcná hodnota vybraného majetku společnosti e-Finance Jihlava, a.s., a to pozemku parc.č. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.pop./č.or. 1683/13 a pozemků parc.č. 3446/1 a parc.č.3447/2, vše včetně všech součástí a příslušenství zapsaných na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, Katastrální úřad pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava činí :

Věcná hodnota zájmového majetku, v k.ú. Jihlava, činí:

162 000 000,- Kč

slovy. jednošedesátdvamilionů Kč

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

Hlavním potenciálem pozemků situovaných ve městech a obcích je obecně jejich zastavitelnost a velikost.

Ta je v případě zájmových pozemků dotčena platným územním plánem, který zařazuje zájmové pozemky do ploch stabilizovaných smíšených obytných městských (S - stabilizované, SM – smíšené obytné - městské), tyto plochy mohou obsahovat polyfunkční stavby a soubory staveb, občanskou vybavenost a služby místního i nadmístního významu a nerušící výrobu a služby, jejichž charakter je slučitelný s bydlením. Jako přípustné využití je v tomto smyslu uvažováno garáže, parkoviště, veřejná prostranství, související technická vybavenost, nerušící služby.

Jako podmíněné využití je bydlení. To vše za podmínek : V rámci následných řízení dle stavebního zákona bude dokladováno, že umístění objektů bydlení vůči stávajícím i potenciálním zdrojům hluku nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví a nebudou překračovány hygienické limity hluku. - bydlení hromadné - bydlení v bytových domech

Oceňovaný zájmový majetek je ve vlastnictví společnosti e-Finance Jihlava a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno a nachází se v k.ú. Jihlava, okres Jihlava. Pozemek parc.č. 3440, 3446/1 a pozemek parc.č.3447/2 leží defacto v širším středu města Jihlava.

Majetek (stavby) je ve velmi dobrém technickém stavu, prochází postupně novými rekonstrukcemi a přestavbami a je ekonomicky velmi výnosný. Způsob stanovení nákladové (věcné) hodnoty odpovídá obvyklým postupům a výsledek je reálný.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA .

E.POSUDEK 2 - PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

Touto metodou se stanovuje zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovitě věcí). Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitých věcí, pojištění budov ap. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovité věci za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména v období inflace.

Pro výpočet ceny nemovité věci je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk ze závodu v nemovité věci umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění závodu, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitých věcí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitých věcí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10 % meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10 %; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2 %, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8 %. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem však zůstává likvidita - okamžitá prodejnost nemovitých věcí za reprodukční cenu.

Názvosloví

Úroková míra
též *úroková sazba,*
míra kapitalizace

***u* [%];** udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry počítá úrok. Obvykle se počítá za rok (p.a. = per annum, za rok)

Úroková sazba setinná

i (bezrozměrná) p.a. (ročně)

$$i = \frac{u}{100}$$

	Vyjadřuje např., kolik činí úrok z 1 Kč za jeden rok
Nominální úroková míra	i_n (nominální úroková sazba): úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace, která obecně znehodnocuje úroky (a vlastně i jistinu)
Reálná úroková míra	i_r úroková míra, ve které je zohledněna i inflace
Míra inflace	i_i
Úročitel:	q (bezrozměrný) $q = 1 + \frac{u}{100} = \frac{100 + u}{100} = 1 + i$ Též „úrokovací faktor“; udává, na kolik vzroste úrokem jedna koruna za rok při úrokové míře u (% p.a.)
Úrok	U (Kč) - částka, která naběhne k jistině (J) za dobu (t) při úrokové míře (u)
Jednoduché úrokování	stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalších obdobích resp. nepočítají se z nich úroky (nepočítají se úroky z úroků)
Složené úrokování	někdy též „složitě úrokování“ Úroky se připočítávají k původní jistině, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se úroky z úroků)
Čistý výnos (zisk)	z [Kč] (rozdíl příjmů a výdajů)
Kapitalizovaný výnos (výnosová hodnota)	H_k [Kč]
Výnosová cena	C_v [Kč] Cena zjištěná výnosovým způsobem

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu (viz níže). Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

Příjem z nemovité věci je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoliv podle nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovité věci včetně např. prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor neprónajátých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti. U bytů s regulovaným nájemným se počítá jen s nájemným, nikoliv se službami

Při odhadu nemovité věci nelze příjmy počítat ze zisku závodu, v nemovité věci umístěného, pak by se jednalo o ocenění závodu, nikoliv nemovité věci. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Příjmy se pokud možno dokladují nájemními smlouvami. V posudku se uvedou jednotlivě výměry všech pronajímatelných místností podle druhů a jejich součty po jednotlivých podlažích.

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovité věci, tzn. pozemku plus stavby. Pokud by bylo třeba vypočítat pouze výnosovou hodnotu stavby, je třeba započítat do výdajů i přiměřený nájem za pozemek.

Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

(**věčná renta**, prostá výnosová hodnota; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci) :

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100\%$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i}$$

Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right)$$

Výnosová hodnota

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Označuje se C_v .

Zjistí se u nemovitých věcí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovité věci, pojištění ap.

Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_v vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovité věci za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ – § 2 odst. 5:

(b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Hrubý výnos z nájemného: peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

Náklady spojené s pronajímáním nemovité věci - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovité věci. Jsou to zejména (podrobněji viz dále):

- daň z nemovitých věcí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovité věci,
- amortizace (odpisy).

Čistý výnos z nájemného: hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovité věci. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitých věcí

Předmětem daně z nemovitých věcí (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí) jsou všechny pozemky na území České republiky, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, vyjma určených pozemků (viz § 2 odst. 2 zákona) a stavby na území České republiky, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí (ev. mají obdobný charakter), kromě vyjmenovaných v zákoně (viz § 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastník stavby, na jejich místě jím však může být nájemce či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o určení obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby ev. nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO ap.). Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů za více let. Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký. Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné,

kteře podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (ceny bez odpočtu opotřebení). Jedná se o náklady budoucí (výnosová hodnota je součet diskontovaných **budoucích** čistých výnosů), takže pro jejich odhad bude třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu údržby na objektu; u velmi dobře udržovaného objektu, kdy v nejbližších letech nebude nutné výraznější údržbu provádět, se použije nižší hodnota rozmezí a naopak u objektu slabě udržovaného hodnota vyšší.

Správa nemovité věci

Náklady na správu nemovité věci jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů.

Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv, resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitých věcí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou ap.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (sociální a zdravotní pojištění, režijní náklady); u nemovitých věcí závodu může takovou činnost zabezpečovat převážně referent správy základních fondů, smlouvy sjednává právní oddělení apod.,

- nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitých věcí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5 %, u nebytových prostorů 10 % z vybraného nájemného.

Amortizace – neužije se v tomto posudku

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení výnosů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitých věcí v současné době je doba odepisování 50 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné – obdobně opotřebené – nemovité věci nebo celkovou opravou, jejíž náklady jsou zpravidla s cenou stavby srovnatelné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírání.

Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro vyšší nutné roční úložky X vztah pro střadatele (viz výše):

$$X = \frac{C \cdot i}{q^n - 1}$$

X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení,

C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovité věci můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou,

q ... úročitele ($q = 1 + i$)

n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy.

Zdroj: BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

Co jsou Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures) ?

Provozní náklady (OPEX - Operational Expenditures) - jsou veškeré náklady organizace, vynaložené na zajištění provozu, nákup materiálu, služeb a dalších zdrojů.

Provozní náklady (OPEX, Operational Expenditures) jsou neinvestiční, běžné **provozní** (také operační, operativní) výdaje organizace. Jedná se o výdaje vynaložené na zajištění provozu, na nákup drobných zdrojů, na jejich provoz, opravy, údržbu a nákup služeb. Provozní náklady vznikají při běžném provozu, na denní bázi. Jejich opakem jsou investiční náklady, které označujeme jako CAPEX - ty naopak vznikají při expanzi, zlepšování, růstu nebo pro pořízování nového majetku.

Provozní náklady tvoří za normálních okolností většinu nákladů firmy, a je tedy snaha je snižovat - při zachování stejné kvality provozu či výroby. Firmy, které dokáží trvale snižovat (nebo nezvyšovat) své provozní náklady při zachování kvality své produkce jsou obecně více v zisku a úspěšnější. Zvyšuje se tím také hodnota firmy.

Co obvykle zahrnují provozní náklady?

- osobní náklady (mzdy, platy)
- materiálové náklady
- náklady na údržbu a opravy
- náklady na cestování, dopravu a ubytování
- náklady na provozní služby (např. vedení účetnictví, mezd, IT, cloud a podobně)
- náklady na licence
- náklady na marketing
- náklady na provoz budov a vybavení
- náklady na kancelářské vybavení
- voda, elektřina, odpady a další utility
- datové a telefonní připojení
- finanční služby
- pojištění
- daně

Jejich struktura a výše je přirozeně závislá na typu firmy a odvětví ve kterém podniká. V odvětvích intenzivních na lidskou práci, ve službách či ve znalostní ekonomice tvoří velkou část provozních nákladů osobní náklady. Naopak v průmyslu je velká část provozních nákladů tvořena materiálem nebo materiálovými subdodávkami.

Související pojmy a metody:

- Balanced Scorecard (BSC)
- CAPEX (Capital Expenditures)
- Investice (Investment)
- Náklady (Costs)
- Pracovní kapitál (Working Capital)
- Provozní úvěr (Operating loan)
- Provozní výnosy (Operating revenue)
- Úvěr (Credit)
- Výdaje za služby (Service Expenses)
- Výdaj, výloha (Expenditure)

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy
- Řízení služeb (Service Management)

Co je CAPEX (Capital Expenditures) ?

CAPEX (Capital Expenditures) je zkratka používaná pro označení tzv. investičních (kapitálových) výdajů.

Co znamená CAPEX v praxi? Jedná se o výdaje vynaložené na nákup zdrojů (zejména nemovitostí, technologií nebo zařízení), které mají větší hodnotu a proto nabývají charakteru **investice**. Ta má většinou větší časový, finanční i organizační rámec a proto je často realizována formou projektu. Způsobuje nějakou změnu v organizaci, kterou je třeba dobře naplánovat a zrealizovat.

Z finančního hlediska, v účetnictví jsou kapitálové (investiční) výdaje započteny k účetním aktivům, zpravidla se **odpisují/amortizují** více let - na rozdíl od provozních výdajů, které se promítají do nákladů najednou.

Související pojmy a metody:

- Investice (Investment)
- Odpisy (Depreciation)
- Projekt
- Provozní náklady - OPEX (Operational Expenditures)
- Provozní výnosy (Operating revenue)
- Rentabilita, návratnost investice - ROI (Return on Investment)
- Výdaj, výloha (Expenditure)

Související oblasti řízení:

- Finanční řízení a ekonomika firmy
- Řízení projektů (Project Management)
- Řízení změn (Change Management)
- Strategické řízení (Strategic Management)

Zdroj: <https://managementmania.com/cs/capital-expenditures>

2.1 Vstupy pro výpočet

Reprodukční cena pořizovací Multifunkčního objektu Galerie Jihlava, která slouží jako vstup pro stanovení dílčích nákladů činí: 172 771 822 .-Kč, tj. po zaokrouhlení: RC = 172 772 000.-Kč.

1) Přehled pronajímaných / pronajímatelných ploch a výnosů z nich

V rámci výnosové metody jsou uvažovány vstupy ze současných aktuálních ekonomických podkladů, které bylo možno získat, a to za rok 2024. Objekt je pronajímán z 95% (obchodní galerie, kanceláře, bytové jednotky, sklady a parkovací místa, ...). Vše s přihlédnutím k pozitivnímu trendu v roce 2024.

Ve výpočtu jsou uvažovány podklady a informace týkající se pronajímaných ploch a výnosů z nich, které byly převzaty ze strany zadavatele znaleckého tohoto posudku.

Některé plochy jsou pronajaty již od roku 2020, pak v rámci výnosové metody ocenění vycházíme ze současných aktuálních nájmů, které nám doložil zadavatel posudku, a to pro nebytové prostory v 1.PP v rozpětí 1 500,00 – 2 437,00 Kč/m²/rok. Obchodní prostory se zázemím v 1.NP v rozmezí 2 500,00 – 3 000,00 Kč/m²/rok; Galerie ve 2.NP je pronajata v rozmezí 2 153,00 - 3 601,00 Kč/m²/rok Kancelářské prostory ve 3.NP a 4.NP jsou pronajaty v rozmezí 1 000,00 – 3 466,00 Kč/m²/rok a bytové prostory jsou v současné době v závislosti na velikosti obytné místnosti ve výši 5 700,00 – 8 700,00 Kč/měs.

Dle našeho názoru, a na základě konzultací s lokálními znalci, je stanovené nájemné za nebytové prostory, sklady a kanceláře, bytové prostory a Galerii odpovídající obvyklé cenové hladině nájemného v daném místě a čase, za obdobné prostory.

Podklady (výnosy) – Zdroj: *Ekonomika* dodaná zadavatelem znaleckého posudku.

Ekonomika EFI Obchodní Galerie Jihlava	Rok 2024
Nebytové prostory celkem, vč. galerie (1.NP+2.NP)	6 120 480,67
Bytové prostory	756 000,00
Pronájem reklamních ploch	68 972,00
Celkem	6 945 452,47

2) Obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor)

V tomto případě je uvažována obsazenost (dosahované procento pronajmutí prostor) ve výši 95 %, a to z toho důvodu, že ve výpočtu jsou uvažovány současně pronajaté a současně pronajímatelné plochy. Některé prostory jsou pronajaty již od 2018, pak v rámci výnosové metody ocenění vycházíme ze současných předepsaných nájmů. Uvedené nájemné jsou dosažitelné, a to zejména s ohledem na požadované zohlednění stavebně-technického stavu zájmových prostorů v objektu, před zahájením pronájmů.

Celý objekt podrobně po místnostech, je rozdělen na :

1. kancelářské prostory a sklady, obchodní galerie, kancelářské prostory,
2. bytové prostory,
3. garáže a parkovací stání.

Podlaží	Název místnosti	Plocha m²	Nájemce	Nájemné m²/rok/Kč bez DPH	Předpis nájmů za rok/Kč bez DPH
1.PP	GARÁŽ	19,33	VOLNÝ	1 577,92	0,00
1.PP	GARÁŽ	39,33	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	95 827,82
1.PP	GARÁŽ	15,77	VOLNÝ	1 577,92	0,00
1.PP	SKLAD	4,09	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	9 965,31

1.PP	SKLAD	7,31	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	17 810,87
1.PP	SPOJE	5,75	VOLNÝ	1 577,92	0,00
1.PP	SKLAD	78,42	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	191 070,88
1.PP	TECHNICKÁ MÍSTNOST	19,33	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,	47 097,68
1.PP	SKLAD	15,78	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	38 448,08
1.PP	SKLAD	24,63	VOLNÝ	1 577,92	0,00 Kč
1.PP	HALA	13,80	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	33 623,80
1.PP	TĚLOCVIČNA	40,76	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	99 312,03
1.PP	TĚLOCVIČNA	205,82	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	501 481,87
1.PP	WC INVALIDÉ	4,43	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	10 793,73
1.PP	TECHNICKÁ MÍSTNOST	9,59	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	23 366,10
1.PP	ŠATNA MUŽI	13,78	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	33 575,07
1.PP	WC MUŽI	10,72	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	26 119,36
1.PP	WC	1,21	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	2 948,17
1.PP	DĚTSKÝ KOUT	5,22	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	12 718,57
1.PP	ADMINISTRATIVA	5,13	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	12 499,28
1.PP	MASÁŽE	9,56	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	23 293,01
1.PP	ODPOČÍVÁRNA	12,14	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	29 579,19
1.PP	PŘEDSÍŇ	12,81	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	31 211,65
1.PP	WC	0,95	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	2 314,68
1.PP	WC	1,98	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	4 824,28
1.PP	ŠATNA ŽENY	20,75	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	50 557,52
1.PP	TĚLOCVIČNA	82,92	Czech Property Fund,s.r.o.	2 436,51	202 035,16
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	136,23	Nájemce od 1.12.2024 v jednání	3 000,00	324 000,00
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	70,22	Šerák + Javůrková	3 000,00	210 660,00
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	47,02	Estrela Jihlava s.r.o.	3 000,00	141 060,00
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	47,02	E.ON,a.s.	3 000,00	141 060,00
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	47,02	Primecore,s.r.o.	3 000,00 K	141 060,00
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	32,48	Primecore,s.r.o.	3 000,00	97 440,00
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	24,24	Well managed finances,s.r.o.	2 500,00	60 600,00
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	80,54	Well managed finances,s.r.o	2 500,00	201 350,00 Kč
1.NP	OBCHODNÍ PROSTORY	47,21	Filip Vítek	2 500,00	118 025,04 Kč
1.NP	KANCELÁŘ	16,77	Total Brokers	3 150,58	52 835,18 Kč
1.NP	KANCELÁŘ	17,01	Total Brokers	3 150,58	53 591,32 Kč
1.NP	PRODEJNA	37,51	Miloslava Matulová	3 259,72	122 271,97 Kč
1.NP	KANCELÁŘ	14,90	Václav Vácha	1 987,02	29 606,58
2.NP	GALERIE	74,43	Salon Morgana	3 259,72	242 620,96
2.NP	GALERIE	14,98	ADECCO,s.r.o.	3 150,58	47 195,69
2.NP	GALERIE	14,28	ADECCO,s.r.o.	3 150,58	44 990,28
2.NP	GALERIE	44,55	VOLNÝ	3 601,49	0,00
2.NP	GALERIE	40,15	VOLNÝ	2 152,72	0,00
2.NP	GALERIE	40,15	Lucie Schindlerová	3 259,72	130 877,76
2.NP	GALERIE	40,15	Leaders Finance	3 150,57	126 495,39
2.NP	GALERIE	41,42	Leaders Finance	3 259,90	135 025,06
2.NP	GALERIE	38,27	Leaders Finance	3 259,90	124 756,37
2.NP	GALERIE	105,65	Leaders Finance	3 259,90	344 408,44
2.NP	GALERIE	36,15	Czech Property Fund,s.r.o.	2 864,16	103 539,38
2.NP	GALERIE	35,90	VOLNÝ	3 259,90	0,00
2.NP	GALERIE	36,96	Hana Šťastná	3 585,91	132 535,23

2.NP	GALERIE	37,66	mBank,a.s.	3 465,63	130 515,63
3.NP	KANCELÁŘ	34,30	VOLNÝ	1 577,92	0,00
3.NP	KANCELÁŘ	21,20	ORTEC,s.r.o.	2 098,63	33 451,86
3.NP	KANCELÁŘ	18,70	VOLNÝ	1 577,92	0,00
3.NP	KANCELÁŘ	30,90	VOLNÝ	1 577,92	0,00
3.NP	KANCELÁŘ	19,00	Naděžda Grznárová	2 207,77	41 947,58
3.NP	KANCELÁŘ	18,70	Medax systems	1 947,87	36 425,10
3.NP	KANCELÁŘ	16,27	Masterplan	2 098,63	34 144,69
3.NP	KANCELÁŘ	17,23	Masterplan	2 098,63	36 159,37
3.NP	KANCELÁŘ	36,36	Vostál Roman	2 098,63	76 306,13
3.NP	KANCELÁŘ	36,72	Karel Papoušek	1 861,54	68 355,83
3.NP	KANCELÁŘ	17,35	Jiří Vrtal	2 207,77	38 304,77
3.NP	KANCELÁŘ	3,48	All Boards,s.r.o.	2 098,63	7 303,23
3.NP	KANCELÁŘ	14,87	All Boards,s.r.o.	2 098,63	31 206,61
3.NP	KANCELÁŘ	17,46	ing.Doležel Vít	2 098,63	36 642,05
3.NP	PŘEDSÍŇ	4,10	GEODET-Metelka s.r.o.	907,30	3 719,92
3.NP	SKLAD	8,00	GEODET-Metelka s.r.o.	907,30	7 258,38
3.NP	KANCELÁŘ	45,63	GEODET-Metelka s.r.o.	907,30	41 399,97
3.NP	KANCELÁŘ	24,91	VOLNÝ	1 904,02	0,00
3.NP	KANCELÁŘ	50,99	VOLNÝ	1 904,02	0,00
3.NP	KANCELÁŘ	26,09	Petr Prchal	2 207,77	57 600,66
3.NP	KANCELÁŘ	26,52	VOLNÝ	1 577,92	0,00
3.NP	KANCELÁŘ	50,64	VOLNÝ		0,00
4.NP	KANCELÁŘ	34,30	Czech Property Fund,s.r.o.	3 441,53	118 044,44
4.NP	KANCELÁŘ	21,25	VOLNÝ	2 098,63	0,00
4.NP	KANCELÁŘ	19,20	VOLNÝ	2 098,63	0,00
4.NP	KANCELÁŘ	30,90	VOLNÝ	2 098,63	0,00
4.NP	KANCELÁŘ	18,46	Mgr. Renáta Tomsová	1 270,23	23 448,39
4.NP	KANCELÁŘ	18,70	Mgr. Renáta Tomsová	1 270,23	23 753,25
4.NP	KANCELÁŘ	17,23	Mgr. Renáta Tomsová	2 098,63	36 159,37
4.NP	KANCELÁŘ	18,57	VOLNÝ	2 539,13	0,00
4.NP	KANCELÁŘ	15,05	VOLNÝ	2 539,13	0,00
4.NP	KANCELÁŘ	9,84	VOLNÝ	2 539,13	0,00
4.NP	KANCELÁŘ	10,57	VOLNÝ	2 539,13	0,00
4.NP	KANCELÁŘ	17,23	Centrum pro zdravotně postižené	2 207,77	38 039,84
4.NP	KANCELÁŘ	18,66	Centrum pro zdravotně postižené	2 207,77	41 196,94
4.NP	KANCELÁŘ	16,75	Yonka Duranova	2 207,77	36 980,11
4.NP	KANCELÁŘ	18,66	Jarmila Vitů	2 193,81	26 325,72
4.NP	SKLAD	7,40	Bílý kruh bezpečí	1 762,83	13 044,95
4.NP	KANCELÁŘ	22,73	Eva Zachová	2 207,77	50 182,56
4.NP	KANCELÁŘ	25,56	Helena Bauerová	2 207,77	56 430,54
4.NP	KANCELÁŘ	24,91	Bílý kruh bezpečí	1 762,83	43 912,12
4.NP	KANCELÁŘ	25,37	Marek Pouzar	2 207,77	56 011,06
4.NP	KANCELÁŘ	25,21	Hana Orgonová	2 207,77	55 657,82
4.NP	KANCELÁŘ	25,37	Pavel Valenta	2 207,77	56 011,00
4.NP	KANCELÁŘ	25,21	Koděrová, Kárníková	2 207,98	55 663,12
4.NP	KANCELÁŘ	26,09	MITECH s.r.o.	2 207,77	41 167,88
4.NP	KANCELÁŘ	26,13	MITECH s.r.o.	2 207,77	41 230,99
		2 958,95			6 120 480,67

Podlaží	Název místnosti	Plocha m ²	Nájemce	Nájem za m ² /Kč rok bez DPH	Předpis nájmu za rok/Kč bez DPH
3.NP	Byt A	11,90	Lele Tetiana	435,46	62 184,00
3.NP	Byt A	18,80	Hasmik Gevorgian	308,59	94 908,00
3.NP	Byt A	17,90	Kudran Karina	441,84	94 908,00
3.NP	Byt A	25,60	Kryštof Malinda	420,69	94 908,00
3.NP	Byt A	21,70			0 ,00
3.NP	Byt A	7,20			0,00
4.NP	Byt B	17,30	Peresychanskyi Denis	457,17	94 908,00
4.NP	Byt B	15,20	Nechvátal Jakub	520,33	94 908,00
4.NP	Byt C	9,20	Anhelina Opiatiuk	563,26	62 184,00
4.NP	Byt C	9,10	Hav rish Daniil	557,20	62 184,00
4.NP	Byt C	20,20	Yanovska Yulia	391,53	94 908,00
		165,00			756 000,00

Zdroj: Podklady– Ekonomika objektu dodaná zadavatelem znaleckého posudku

3) Uvažované náklady

V objektu jsou provedeny a prováděny zásadní stavební úpravy, jedná se o objekt po zásadnějších stavebních úpravách, náklady na průběžnou stavební údržbu a opravy jsou nízké, některé prvky krátkodobé životnosti byly kompletně vyměněny (okna), dále byly v 1.NP vybudovány fasádní výlohy a vchodové dveře, ke každému obchodnímu prostoru je tak přístup z venku.

Podklady (náklady) - Zdroj: Ekonomika objektu dodaná zadavatelem znaleckého posudku:

Rok	2024
Daň z nemovitosti	19 303
Pojištění nemovitosti	57 409
Správa nemovitostí - Mzdové náklady	800 000
IT	20 000
Náklady na reklamu	10 000
Celkem:	70 000
Opravy a údržba	120 000

4) Míra kapitalizace

Při ocenění znalec s ohledem na způsob využití, kontinuitu nájmu, atraktivitu lokality a stavebně-technický stav nemovitosti uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 4,00 % pro bytové jednotky, kancelářské prostory 6,50% a parkovací a reklamní plochy ve výši á 7,50%. Výsledná míra kapitalizace je tedy uvažována ve výši 6,50% (nízká rizikovitost, avšak z principu opatrnosti).

Jako kontrolní údaj uvádíme např. i používanou míru kapitalizace pro daňové účely dle zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění, včetně novely č.434/2023 Sb., kde používané kapitalizační míry pro výnosové ocenění jednotlivých typů nemovitých věcí jsou uvedeny v příloze č. 22 - Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem. Tato kapitalizační míra v sobě zahrnuje částečně i rizika spojená s typem objektu. V tabulce je uváděna míra kapitalizace ve výši 6,50%.

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E, F, G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I, G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K, L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	-
16	-	-	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
17	-	-	Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10	
18	-	-	Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10	

zdroj: vyhl.č.434/2023 Sb., příloha č.22 – informativně

Stanovení kapitalizační míry:

Na základě našich odborných zkušeností konstatujeme, že nastavená kapitalizační míra ve výši **6,50%** pro daný záměr – vyhovuje, a to z těchto důvodů:

- je zde minimální rizikovost pronajimatelnosti, majetek přináší vysoký výnos,
- jedná se o majetek s vysokou obsazeností, což odpovídá výborně vedenému marketingu a kvalitám služeb, atd.
- zájmový majetek se nachází poblíž centra obce,
- zájmový majetek má potenciál ve výstavbě - v letošním roce proběhne stavba garážových stání a započne střešní nástavba 11 bytových jednotek.

Ocenění

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1.PP, 1.NP, 2.NP 3.NP a 4.NP	510 040	6 120 481	6,50
2.	Obytné prostory	3.NP a 4.NP	63 000	756 000	4,00
3.	Ostatní prostory	Parkovací stání ve dvoře	33 000	396 000	7,50
4.	Ostatní prostory	Reklamní plochy	5 748	68 972	7,50
					7 341 453

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Reprodukční cena	RC	Kč	172 771 822
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² ·rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	7 341 453
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	7 121 209
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	19 303
Pojištění		Kč/rok	57 409
Opravy a údržba		Kč/rok	120 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	800 000
Ostatní náklady		Kč/rok	100 000
Náklady celkem (OPEX)	V	Kč/rok	1 096 712
Čisté roční nájemné (obdobu EBITDA)	N=Nh-V	Kč/rok	6 024 497
Míra kapitalizace		%	6,50

Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	Cv = N / i		
Výnosová hodnota	Cv	Kč	95 575 388
Zaokrouhleno			96 000 000

*) nákladové částky „stanoveno částkou“ byly doloženy zadavatelem (zdroj: zadavatel)

E.3 Výsledky analýzy dat

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že **výnosová metoda** na základě tržního nájemného může činit, jak je uvedeno následovně:

Výnosová hodnota	
Multifunkční objekt Jihlava	95 575 388,-Kč
Výnosová hodnota - zaokrouhleně	96 000 000,00 Kč

Výnosová hodnota zájmového majetku v k.ú. Jihlava činí :

96 000 000,00 Kč

slovy: devadesátšestmilionů Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA .

F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

F.2 Ocenění Metodou porovnávací obchodovatelných/obchodovaných cen

Ocenění porovnávacím přístupem je dostatečně signifikantní, co do vypovídací schopnosti stanovené porovnávací hodnoty, neboť disponujeme takovými informacemi (ať již jde o vlastní databázi, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, nabídky realitní inzerce, dostupné komerční realitní databáze a jiné), které jsou dostatečně relevantní co do vypovídající schopnosti stanovené porovnávací hodnoty.

Rozlišujeme pojmy:

- a) obchodovatelné ceny (ocenění na jejich bázi vede ke stanovení tržní hodnoty),
- b) obchodované ceny (ocenění na jejich bázi vede k určení obvyklé ceny).

Ad a) obchodovatelné ceny (na základě realitních nabídek)

Pro tržní ocenění se nejčastěji používají nabídky realitních kanceláří. Realitní inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování tržní hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik.

U nabídek realitních kanceláří je třeba rozlišovat mezi nabídkovou cenou na prodej nemovitosti (nabídka) oproti poptávané ceně na koupi nemovitosti (poptávka).

Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované.

Z inzerce (realitní časopisy, nejčastěji ale realitní inzerce na internetu ap.) je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu majetků. V posudku se veškeré tyto informace uvedou.

U každé nemovité věci, použité pro srovnání, je třeba uvést maximum údajů, jež jsou k dispozici pro její identifikaci a popis (případně i její fotografii, například z internetu, je-li dostupná). Rovněž je záhodno si ověřit srovnávací (porovnávací) nemovitost ve službě street-view na www.mapy.cz nebo www.google.com (pokud je taková nemovitost podle poskytnutého množství informací v realitní anonci obsažených, dohledatelná), popřípadě i obhlédnout „in natura“, neboť záběry na street-view mohou být i 2-3 roky staré.

Současně je třeba vzít v důležitý potaz, že oceňovanou nemovitost mám možnost si prohlédnout, zjistit její stavebně-technickou genezi, zjistit její stavebně-technický stav, stupeň údržby a průběžných oprav, zároveň také obhlédnout lokalitu, ve které se taková nemovitost nachází. Je nutno uvést, že o oceňované nemovitosti (porovnávané) jsme schopni zajistit dostatek informací např. v objemu 80% dat, zatímco o nemovitosti porovnávací např. jen 15-20% informací, v žádném případě není možno prohlédnout interiér takového objektu.

V inzertních anoncích se jedná o ceny požadované, je třeba v daném regionu sledovat poměr mezi cenami v inzerci a cenami skutečně za inzerované majetky dosaženými. Tento poměr je místně i časově proměnný. Do doby zjištění ustálených regionálních hodnot poměru inzerovaných a skutečně realizovaných cen je možno výchozí hodnoty cen z inzerce upravovat indexem až $0,80 \pm$. Dále je nabídková cena upravena zjednodušenou soustavou koeficientů (koeficienty odlišnosti), které zohledňují vlivy polohy obce nabízené nemovité věci, její vybavenost a správný význam, dále polohu, stav, vybavení, možnosti rozšíření, údržbu nabízené nemovité věci v porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a názor znalce z hlediska tržního ocenění (podstandardní, standardní (1,00) a nadstandardní, případně omezení vlastnického práva. U cen nabídkových, upravených indexem úpravy nabídkové (tedy maximální) ceny o pokles k ceně prodejní, a cen upravených dalšími, výše uvedenými koeficienty, je následným statistickým vyhodnocením navržena maximální, minimální a průměrná hodnota, která je potom považována za podklad k rozhodnutí o porovnávací hodnotě majetku. Důležitým je také rozlišit, zda se jedná o druh nemovitosti pro bydlení (pozemky, rodinné domy, bytové domy) nebo zda se jedná o objekty jiného účelu využití (např. administrativa, ubytování, občanská výstavba, výroba, skladování apod.). Pro každý druh segmentu trhu je třeba zohlednit rozdílný cenový meziroční index (nárůst), když v posledních letech např. nemovitosti pro bydlení zaznamenaly až 100% a více % nárůst cen oproti cenám v roce 2020-2022, kdežto u ostatních druhů nemovitostí takový nárůst cen nebyl zaznamenán.

Ad b) obchodované ceny (na základě kupních smluv)

Na rozdíl od obchodovatelných cen znamenají obchodované ceny velké portfolio realizovaných kupních cen, které jsou nejčastěji získávány z archivů (Sbírka listin) místně příslušných katastrálních pracovišť a z různých databází např. VALUO, Octopus, ARTN, ADOL Monitor, systém MOISES a dalších.

Volba metodického přístupu

Podle toho jaké databáze či cenové podklady jsou k dispozici, zkoumá se nejdříve výskyt realizovaných kupních cen (obchodované ceny) v dané lokalitě, hledají se srovnatelné pozemkové nebo stavební objekty, obdobného stáří, typu, vybavenosti a dalších charakteristik. Pokud není nalezen dostatečný přehled takových kupních smluv (srovnávacích reprezentantů), pak se přikloníme ke stanovení tržní hodnoty na základě nabídkových cen realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. S-reality a dalších realitních kanceláří, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze a zejména získané kupní smlouvy.

Daný posudek:

V řešeném znaleckém posudku bylo přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která by měla být pro stanovení tržní hodnoty majetku nejvíce vystihující. V současné době platný územní plán určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání je provedeno na základě užité plochy. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Při zohlednění odlišných parametrů srovnávaných nemovitostí se používají tzv. koeficienty odlišnosti, které si odhadce sám stanoví na základě charakteru nemovitosti a vlastního odborného uvážení, což může být postiženo určitou mírou subjektivity. Hodnotu jednotlivých koeficientů odlišnosti určí odhadce na základě prokazatelné analýzy trhu (subjektivní pohled oceňovatele na věc znamená, že tak danou věc vidí jen oceňovatel osobně. Na základě souboru takových dílčích/ jednotlivých názorů vytváří následně oceňovatel objektivní pohled na věc a snaží se tak jakékoli osobní názory eliminovat – snaží se vidět věc tak, jak by ji viděla většina lidí.

Nejčastěji používané koeficienty odlišnosti:

Ozn.	Název koeficientu odlišnosti
K1	redukce pramene ceny – nastavujeme na 0,90
K2	velikost pozemku – nastavujeme na 1,00
K3	poloha pozemku - nastavujeme na 1,00-1,20
K4	dopravní dostupnost nastavujeme na 1,00 až 1,10
K5	možnost zastavění pozemku - nastavujeme na 1,00 až 1,10, záleží na poloze pozemku
K6	intenzita využití pozemku - nastavujeme na 1,00
K7	úvaha zpracovatele ocenění - nastavujeme na 1,00 až 1,05

Bylo tedy přistoupeno ke stanovení/ určení ceny metodou porovnání obchodovatelných cen, která je pro stanovení tržní hodnoty majetku nejvíce vystihující. V současné době platný Územní plán města Jihlavy určuje m.j. charakter zástavby v obci a tím tak charakter oceňovaného majetku v předmětné lokalitě.

V našem případě spadá oceňovaný majetek do stabilizované funkční plochy smíšené obytné – způsob využití Občanská vybavenost objekt na pozemku parc.č.3440, dále pozemky ve funkčním celku pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č. 3447/2 v k.ú. Jihlava způsob využití - Plochy manipulační.

Pro získání podkladů pro zpracování obvyklé ceny/ tržní hodnoty předmětného majetku jsou využívány zdroje největších realitních serverů např. Sreality a dalších realitních kancelářů, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze.

Na základě průzkumu nabídek realitních serverů jsme našli dostatečný počet obdobných pozemků pro porovnání v dané lokalitě.

Porovnávací hodnota na základě realitních nabídek

1. Ocenění – Kancelářských prostorů, skladů a obchodních prostorů - na základě realitních nabídek

Je uvažován fyzický stav po celkové revitalizaci objektu, včetně samotné dispoziční změny - přeměna části kancelářských prostor v 1.NP, 2.NP v Galerii, dále ve 3.NP a 4.NP se kanceláře postupně „modernizují“ tak, aby nebyl narušen provoz ostatních prostorů.

Realitní inzerce v roce 2024 zažívala mírné oživení na trhu - nabídka kancelářských prostor je však menší než je nebo by mohla být poptávka po takových nemovitostech. V Jihlavě se v místě a čase nachází menší množství srovnatelných objektů. Není nám známo, že by zde probíhala výstavba nových administrativních prostor, spíše se jedná o „modernizace“ objektů. Celkem bylo nalezeno 6 porovnávacích reprezentantů, z nichž bylo použito 5 reprezentantů, kteří se nejvíce podobali kritérií koeficientů použitým pro srovnání.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Prodej obchodního prostoru 49 m ²					
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava					
Popis:	Nabízíme k prodeji obchodní prostory v samotném srdci města, které se mohou pochlubit 20 letou tradicí. Prostory jsou napojeny na plyn, vodovod a elektřinu, což zajišťuje plnou funkčnost a pohodlí. K dispozici je také vlastní sociální zařízení. Nabízený prostor je v katastru nemovitostí určen pro obchod a služby, je tedy možné ji upravit podle Vašeho vlastního podnikatelského záměru. Prostory zahrnují prodejnu, sklad a malý sklep, což poskytuje dostatek místa pro různé obchodní aktivity. Tato nabídka představuje skvělou příležitost pro ty, kteří hledají místo pro svůj podnik v centru města. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.					
Užitná plocha:	49,00 m ²					
Použité koeficienty:					 Zdroj: www.sreality.cz	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře						0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná						1,00
K3 Poloha - oceňované prostory mají lepší polohu						1,10
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení po rekonstrukci						1,10
K5 Celkový stav - lepší						1,05
K6 Vliv pozemku - stejný						1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní					1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]		
2 599 000	49,00	53 041	1,20	63 649		

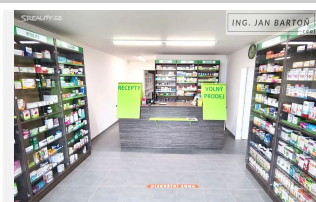
Název:	02. Prodej obchodního prostoru 407 m ²					
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava					
Popis:	Nabízíme Vám exkluzivní příležitost k nákupu atraktivní komerční nemovitosti v lokalitě Znojemska v Jihlavě. Pozemek je oplocen s bránou na el. pohon. Budova disponuje prostornou dílnou, kanceláří, sociální místností, ve které je šatna, sprcha a WC, dále je zde technická místnost a půdní prostor. Výhodou je 6 parkovacích míst pro pohodlné parkování. Je zde možnost další zástavby pozemku a možnost využití k jinému podnikatelskému záměru. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.					
Užitná plocha:	407,00 m ²					
Zastavěná plocha:	66,00 m ²					
Použité koeficienty:					 Zdroj: www.sreality.cz	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kancelář						0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná						1,00
K3 Poloha - oceňovaná je v centru Jihlavy lepší						1,20
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost je po rekonstrukci						1,10
K5 Celkový stav - lepší						1,05
K6 Vliv pozemku - stejný						1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní					1,03	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]		
11 500 000	407,00	28 256	1,28	36 168		

Název:	03. Prodej obchodního prostoru 70 m²
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, Horní Kosov
Popis:	Podnikání ve vlastních prostorách v nejvíce se rozvíjející lokalitě Jihlavy máte na dosah ruky, poďte tu šanci využít! Nabízím k prodeji provozovnu bývalé lékárny v ul. Buková, Jihlava. Obchodní prostory se nacházejí v přízemí nového bytového domu. Na prostory prodejny navazuje kancelář se sociálním zařízením. V prostorách je předepsaná ventilace, objekt je chráněn zabezpečovacím zařízením. Dále je možnost prostor koupit společně s vedlejší obchodní jednotkou o celkové ploše 90 m ² za zvýhodněnou cenu 4 640 000 Kč. Prostory i majitel je v tomto flexibilní a lze jednat o několika variantách úprav, dostaveb i rozdělení. Prostor lze využít jako prodejnu, sídlo firmy, kanceláře, salóny a jiné. Nízké provozní náklady. Budova byla dokončena v roce 2021 a okolní lokalita se dále rozrůstá, neustále zde probíhá čilá výstavba, přibývá obyvatel a tedy i zákazníků. Ve vedlejším vchodě je prodejna a servis IT elektroniky se službou Zásilkovny, proto je tu poměrně dost kolemjdoucích, potencionálních zákazníků. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost se nachází v centru Jihlavy má lepší polohu	1,20
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost je obdobná	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

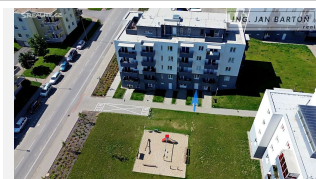
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 690 000	70,00	52 714	1,11	58 513

Název:	04. Prodej obchodního prostoru 56 m²
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, Horní Kosov
Popis:	Podnikání ve vlastních prostorách v nejvíce se rozvíjející lokalitě Jihlavy máte na dosah ruky, poďte tu šanci využít! Nabízím k prodeji provozovnu bývalé lékárny v ul. Buková, Jihlava. Obchodní prostory se nacházejí v přízemí nového bytového domu a disponují sociálním zařízením. V prostorách je předepsaná ventilace, objekt je chráněn zabezpečovacím zařízením. Dále je možnost prostor koupit společně s vedlejší obchodní jednotkou o celkové ploše 90 m ² za zvýhodněnou cenu 4 640 000 Kč. Prostor lze využít jako prodejnu, sídlo firmy, kanceláře, salóny a jiné. Velmi nízké jsou provozní náklady. Budova byla dokončena v roce 2021 a okolní lokalita se dále rozrůstá, neustále zde probíhá čilá výstavba, přibývá obyvatel a tedy i zákazníků. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.

Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná je v centru Jihlavy má lepší polohu	1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,03



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	56,00	53 393	1,11	57 664

Název:	05. Prodej kanceláře 44 m²
Lokalita:	třída Legionářů, Jihlava
Popis:	Exkluzivně nabízíme prodej cihlového apartmánu, který může také sloužit, jako kancelář, maserský salón, kosmetika, tetovací studio, manikúra, pedikúra, atelier na focení. Je umístěn v přízemí bytového domu s výhledem do společné zahrady. Dům se nachází v blízkosti centra města Jihlavy. Vzhledem k umístění domu, se jedná o výhodnou investici. V případě dotazů a o prohlídku volejte makléřku. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.

Užitná plocha: 44,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší pr rekonstrukci	1,10
K5 Celkový stav - obdobný	1,10
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 499 999	44,00	56 818	1,14	64 773

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnání byl brán zřetel na to, že oceňované nemovitosti se nacházejí přímo ve středu města Jihlava. Prostory jsou po stavebních úpravách (*rekonstrukci a modernizaci*) ve velmi dobrém stavu. Další části prostor jsou toho času ve výstavbě, jedná se o větší část 1.PP, kde vznikají nové parkovací plochy.

Pro daný segment realitního trhu nebyl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů v podobě kupních smluv (v čase a v místě), použili jsme v této části porovnávací metody reprezentanty z realitních nabídek (obchodovatelné ceny).

Minimální jednotková porovnávací cena	36 168 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	56 153 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 773 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	56 000 Kč/m ²

Pro jednotlivé druhy prostorů navrhujeme následující úpravy jednotkových cen, odvozených z výše uvedené porovnávací jednotkové ceny.

Druh místnosti	JC (Kč/m ²)	Koef.	JC upravena (Kč/m ²)
Rekonstruované prostory v 1.PP*	56 000,00	0,55	30 800,00
Sklady	56 000,00	0,65	36 400,00
Technické místnosti, úklid,	56 000,00	0,45	25 200,00
Hala, chodby	56 000,00	0,75	42 000,00
Sociální prostory (šatny, WC)	56 000,00	0,65	36 400,00
Prostory - ev. použitelné jako kanceláře	56 000,00	1,00	56 000,00
Kanceláře, obchodní jednotky v Galerii	56 000,00	1,00	56 000,00
Obchodní jednotky v 1.NP**	56 000,00	1,10	62 000,00

* Jedná se o prostory, ve kterých v době místního šetření byly prováděny stavební práce a na základě PD se zde bude nacházet 19 parkovacích stání, 11 sklepních kójí, 11 koláren, sociální zázemí, kancelář, sklad, výtah, komunikační prostory. Z těchto důvodů je použit koeficient odpočtu 0,55 úpravy jednotkové ceny z výše uvedené porovnávací ceny.

** U obchodních jednotek nově zrekonstruovaných v roce 2024 v 1.NP se vstupem přímo z uliční části jsou obchodovatelné ceny navýšeny o 10%.

Vertikální komunikační plochy (schodiště) nejsou cenově popsány, jedná se o veřejné prostory.

OCENĚNÍ:

1.PP	Plocha (m ²)	JC porovnávací (Kč/m ²)	Upravená cena celkem (Kč)
Sklad	4,09	36 400,00	148 876,00
Sklad	7,31	36 400,00	266 084,00
Technická místnost	5,75	25 200,00	144 900,00
Sklad	78,42	36 400,00	2 854 488,00
Rekonstruované prostory	19,33	30 800,00	595 364
	15,78	30 800,00	486 024

	24,63	30 800,00	758 604
	13,80	30 800,00	425 040
	40,76	30 800,00	1 255 408
	205,82	30 800,00	6 339 256
	9,59	30 800,00	295 372
	13,78	30 800,00	424 424
	5,22	30 800,00	160 776
	5,13	30 800,00	158 004
	9,56	30 800,00	294 448
	12,14	30 800,00	373 912
	12,81	30 800,00	394 548
	20,75	30 800,00	639 100
	82,92	30 800,00	2 553 936
Celkem:	587,59		18 568 564,00

1.NP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Obchodní prostory	65,39	56 000,00	3 661 840,00
Úklid	3,85	25 200,00	97 020,00
Šatna	2,87	36 400,00	104 468,00
WC	3,60	36 400,00	131 040,00
WC	1,87	36 400,00	68 068,00
Předsíň	5,13	42 000,00	215 460,00
Koupelna	3,09	36 400,00	112 476,00
Obchodní prostory	39,80	56 000,00	2 228 800,00
WC	1,84	36 400,00	66 976,00
Předsíň	1,88	42 000,00	78 960,00
Koupelna	3,64	36 400,00	132 496,00
Kuchyňka	9,43	36 400,00	343 252,00
WC ženy	11,33	36 400,00	412 412,00
WC muži	10,83	36 400,00	394 212,00
Chodba	96,09	42 000,00	4 035 780,00
Celkem:	260,64		8 047 480,00

1. NP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Obchodní prostory	47,91	62 000,00	2 970 420,00
Obchodní prostory	47,91	62 000,00	2 970 420,00
Obchodní prostory	47,91	62 000,00	2 970 420,00
Obchodní prostory	33,07	62 000,00	2 050 340,00
Obchodní prostory	23,74	62 000,00	1 471 880,00
Obchodní prostory	70,67	62 000,00	4 381 540,00
Celkem			16 815 020,00

2.NP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Galerie	74,43	56 000,00	4 168 080
Galerie	14,98	56 000,00	838 880
Galerie	14,28	56 000,00	799 680
Galerie	44,55	56 000,00	2 494 800
Galerie	40,15	56 000,00	2 248 400
Galerie	40,15	56 000,00	2 248 400
Galerie	40,15	56 000,00	2 248 400
Galerie	41,42	56 000,00	2 319 520
Galerie	38,27	56 000,00	2 143 120
Galerie	105,65	56 000,00	5 916 400
Galerie	36,15	56 000,00	2 024 400
Galerie	35,90	56 000,00	2 010 400

Galerie	36,96	56 000,00	2 069 760
Galerie	37,66	56 000,00	2 108 960
Celkem:	600,70		33 639 200,00

3.NP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Kancelář	34,30	56 000,00	1 920 800
Kancelář	21,20	56 000,00	1 187 200
Kancelář	18,70	56 000,00	1 047 200
Kancelář	30,90	56 000,00	1 730 400
Kancelář	19,00	56 000,00	1 064 000
Kancelář	18,70	56 000,00	1 047 200
Kancelář	16,27	56 000,00	911 120
Kancelář	17,23	56 000,00	964 880
Kancelář	36,36	56 000,00	2 036 160
Kancelář	36,72	56 000,00	2 056 320
Kancelář	17,35	56 000,00	971 600
Kancelář	13,48	56 000,00	754 880
Kancelář	14,87	56 000,00	832 720
Kancelář	17,46	56 000,00	977 760
Předsíň	4,10	42 000,00	172 200
Sklad	8,00	36 400,00	291 200
Kancelář	45,63	56 000,00	2 555 280
Kancelář	24,91	56 000,00	1 394 960
Kancelář	50,99	56 000,00	2 855 440
Kancelář	26,09	56 000,00	1 461 040
Kancelář	26,52	56 000,00	1 485 120
Celkem:	488,78		26 530 280,00

4.NP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/ m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Kancelář	34,30	56 000,00	1 920 800
Kancelář	21,25	56 000,00	1 190 000
Kancelář	19,20	56 000,00	1 075 200
Kancelář	30,90	56 000,00	1 730 400
Kancelář	18,46	56 000,00	1 033 760
Kancelář	18,70	56 000,00	1 047 200
Kancelář	17,23	56 000,00	964 880
Kancelář	18,57	56 000,00	1 039 920
Kancelář	15,05	56 000,00	842 800
Kancelář	9,84	56 000,00	551 040
Kancelář	10,57	56 000,00	591 920
Kancelář	17,23	56 000,00	964 880
Kancelář	18,66	56 000,00	1 044 960
Kancelář	16,75	56 000,00	938 000
Kancelář	18,66	56 000,00	1 044 960
Sklad	7,40	36 400,00	269 360
Kancelář	22,73	56 000,00	1 272 880
Kancelář	25,56	56 000,00	1 431 360
Kancelář	24,91	56 000,00	1 394 960
Kancelář	25,37	56 000,00	1 420 720
Kancelář	25,21	56 000,00	1 411 760
Kancelář	25,37	56 000,00	1 420 720
Kancelář	25,21	56 000,00	1 411 760
Kancelář	26,09	56 000,00	1 461 040

Kancelář	26,13	56 000,00	1 463 280
Kancelář	50,64	56 000,00	2 835 840
Celkem:	569,99		31 774 400,00

Celková cena (Kč)			
1.PP			18 568 564,00
1.NP			8 047 480,00
1.NP	Nové prostory		16 815 020,00
2.NP	Galerie		33 639 200,00
3.NP			26 530 280,00
4.NP			31 774 400,00
Celkem			135 374 944,00
Zaokrouhleno			135 400 000,00

2. Ocenění – Bytové prostory (Byty) 3.NP a 4.NP - na základě kupních smluv

Srovnání je provedeno na základě započitatelné plochy (oceňovaná nemovitá věc). Jedná se o stav, který odpovídá situaci po provedení samotného revitalizačního procesu na objektu (obnovení a oživení původní stavby v roce 2018) a přestavby kanceláří v jižní části objektu ve 3.NP na byt č.1 o velikosti 107,00 m² a ve 4.NP přestavba kanceláří v jižní části objektu na 2 bytové jednotky. Byt č. 2 o velikosti 57,90m² a byt č.3 o velikosti 82,00m². Celková užitná plocha bytů je 246,90m².

Protože byl nalezen dostatečný počet srovnávacích reprezentantů v podobě kupních smluv, použili jsme v této části porovnávací metody důsledně tyto reprezentanty (obchodované ceny).

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. V-7007/2024 -707			
Lokalita:	Jihlava			
Popis:	Kupní smlouva ze dne 12.02.2024, bytová jednotka č. 1685/7 k.ú. Jihlava, o velikosti 80m ² , vkladové číslo V-7007/2024 -707. Celková kupní cena 4 749 000,-Kč, JC= 59 363Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, realizace: 2024.			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu k centru			1,20	
K4 Provedení a vybavení – oceňovaný má lepší vybavení			1,10	
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší je po rekonstrukci			1,15	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,10	
				
			Zdroj: Kupní smlouva	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 749 000	80.00	59 363	1.67	99 136

Název:	02. V-7654/2024 -707 - bytová jednotka o velikosti 61,00m²			
Lokalita:	Jihlava			
Popis:	Kupní smlouva ze dne 12.11.2024, bytová jednotka č.3512/4 k.ú.Jihlava, vkladové číslo V-7654/2024 -707. Celková kupní cena 3 600 000,-Kč, JC= 59016Kč/m ² . Zdroj: kupní smlouva, realizace: 2024.			
Užitná plocha:	61,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost má lepší polohu k centru	1,20
K4 Provedení a vybavení – porovnáváný je panelový, oceňovaný je cihlový	1,20
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	61,00	59 016	1,58	93 245

Název: 03. V-27502024 -707 - bytová jednotka o velikosti 36m²**Lokalita:** Jihlava**Popis:** Kupní smlouva ze dne 22.04.2024, bytová jednotka č. 1879/205, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-27502024 -707.Celková kupní cena 2 197 000,-Kč, JC= 64 028Kč/m².

Zdroj: kupní smlouva, realizace: 2024.

Užitná plocha: 36,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost je větší	0,95
K3 Poloha – oceňovaná je v centru města	1,20
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku – oceňovaná má lepší využití	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 197 000	36,00	61 028	1,52	92 763

Název: 04. V-721/2024 -707 - bytová jednotka o velikosti 57,40m²**Lokalita:** Jihlava**Popis:** Kupní smlouva ze dne 01.02.2024, bytová jednotka č. 1960/6, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-721/2024 -707.Celková kupní cena 3 459 720,-Kč, JC= 60 274 Kč/m².

Zdroj: kupní smlouva, realizace: 2024.

Užitná plocha: 57,40 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost má lepší polohu k centru města	1,10
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je po rekonstrukci	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 459 720	57,40	60 274	1,33	80 164

Název: 05. V-924/2024-707 - bytová jednotka o velikosti 75,90m²**Lokalita:** Jihlava**Popis:** Kupní smlouva ze dne 30.01.2024 bytová jednotka č. 1952/9, k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-924/2024-707.Celková kupní cena 4 289 000,-Kč, JC= 57 187Kč/m².

Zdroj: kupní smlouva, realizace: 2024.

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu k centru města	1,20
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: Kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 289 000	75,00	57 187	1,45	82 921

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnání byl brán zřetel na to, že zájmové oceňované nemovitosti se nacházejí prakticky přímo ve středu města Jihlava a jsou ve velmi dobrém až výborném stavebně-technickém stavu po proběhlých stavebních úpravách (*rekonstrukce a modernizace*).

Minimální jednotková porovnávací cena	80 164 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 646 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 136 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková porovnávací	90 000 Kč/m ²

Bytové jednotky	Plocha (m ²)	Průměrná porovnávací cena (Kč)	Celkem (Kč)
Byt č.1 ve 3.NP	107,00	90 000	9 630 000
Byt č.2 ve 4.NP	57,90	90 000	5 211 000
Byt č.3 ve 4.NP	82,00	90 000	7 380 000
	246,90		22 221 000,-Kč
Zaokrouhleno			22 200 000,-Kč

3. Ocenění Garáží a Parkovacích stání ve dvoře - na základě realitních nabídek

V realitní inzerci za roky 2023/2024 nebyly nalezeny na parkovací stání téměř žádné, obchoduje se s nimi velmi sporadicky. Proto jsme se rozhodli využít znalostí našich kolegů, se kterými spolupracujeme v oblasti oceňování, jedná se o společnost FINEKO, spol. s r.o., realitní a oceňovací kancelář, IČ 469 90 691, Jihlava, kteří situaci ve městě Jihlava dobře znají a monitorují kupní ceny. S vyhrazenými parkovacími stáními v objektech se obchoduje v částce approx. 420 000,00 Kč/ ks. Z těchto objektivních důvodů se přikláníme k ceně jednoho parkovacího stání v uzavřeném zájmovém areálu ve výši 420 000,-Kč/ ks.

Zájmový areál multifunkčního objektu obsahuje ještě 3 další samostatné garáže, pro které bylo nalezeno na realitních serverech dostatečné množství porovnávacích objektů.

Ocenění garáží:

Č.místnosti	Název místnosti	Plocha v (m ²)	Úprava povrchů podlah
002	Garáž	19,33	cementový potěr
003	Garáž	39,33	cementový potěr
004	Garáž	15,77	cementový potěr

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	jednotková plocha průměrné garáže (40,00 m ²)
Plocha pozemku:	2 418,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01. Prodej garáže 20 m ²			
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava			
Popis:	Prodej zděné řadové garáže o výměře 20 m ² v Jihlavě nedaleko hlavního vlakového nádraží, ul. Havlíčkova. Garáž bez elektroinstalace v průměrném technickém stavu. Pozemek pod garáží ve vlastnictví Statutárního města Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.			
Užitná plocha:	20,00 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře0,95 K2 Velikosti objektu - obdobná1,00 K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu1,20 K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší1,10 K5 Celkový stav - lepší1,10 K6 Vliv pozemku - stejný1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní1,10			 Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
490 000	20.00	24 500	1.52	37 240

Název:	02. Prodej garáže 18 m ²			
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava			
Popis:	<i>Pokud si chcete splnit své přání o garáži v krajském městě Jihlavě a navíc neřešit problém s parkováním svého vozidla nebo využít příležitosti k vhodnému investování do nemovitosti v žádané lokalitě, našli jste to právě... Nabízíme prostornou garáž s výměrou 18 m². Všem zájemcům rádi poskytneme a zajistíme plnohodnotný realitní servis s bezplatným finančním poradenstvím včetně výběru bankovního ústavu.</i> Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.			
Užitná plocha:	18,00 m ²			
Zastavěná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře			0,95	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - obdobná			1,05	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší			1,20	
K5 Celkový stav - lepší			1,20	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní			1,00	
				
Zdroj: www.sreality.cz				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
499 000	18.00	27 722	1.44	39 920

Název:	03. Prodej garáže 19 m ²			
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava			
Popis:	<i>Zprostředkujeme Vám prodej garáže na vlastním pozemku nedaleko ulice kpt. Jaroše, Evžena Rošického poblíž bazénu Spartak. Stavba o užitné ploše 19m² stojí na vlastním pozemku, je udržovaná a připojená k elektřině, je zděná s betonovou podlahou, klasickými plechovými uzamykatelnými vraty. Nachází se v řadové zástavbě s příjezdem po asfaltové silnici. Nemovitost je suchá, udržovaná a bez nutnosti vyšších investic. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si kupujícího dle vlastních kritérií.</i> Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95			
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00			
K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu v centru města	1,20			
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší	1,10			
K5 Celkový stav – oceňovaná je lepší	1,10			
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má vlastní pozemek	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,05			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
650 000	19,00	34 211	1,59	54 395

Název:	04. Prodej garáže 20 m²			
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava			
Popis:	Nabízím k prodeji garáž o výměře 20m ² na adrese č.ev. 734, 58601 Jihlava. Garáž je v dobrém stavu, nezatéká do ní, a je zde zavedena elektřina. Dveře garáže jdou otvírat bez problémů. Celkový stav garáže je solidní. Pozemek pod garáží je v pronájmu od města Jihlava za 900,- Kč za rok. Kontakt prosím výhradně prostřednictvím kontaktního formuláře u inzerátu. Zdroj: sreality.cz, nabídka: aktuální.			
Užitná plocha:	20,00 m ²			
Zastavěná plocha:	20,00 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře 0,95 K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00 K3 Poloha - oceňovaná má lepší polohu v centru 1,20 K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší 1,10 K5 Celkový stav - oceňovaná je lepší 1,10 K6 Vliv pozemku - oceňovaná je na vlastním pozemku 1,10 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní 1,00			 Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	
578 000	20,00	28 900	1,52	Upravená j. cena [Kč/m²] 43 928

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V porovnání byl brán zřetel na to, že zájmové oceňované nemovitosti se nacházejí prakticky přímo ve středu města Jihlava a jsou ve velmi dobrém až výborném stavebně-technickém stavu po proběhlých stavebních úpravách (*rekonstrukce a modernizace*).

Minimální jednotková porovnávací cena	37 240 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 871 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54 395 Kč/m ²
Zaokrouhlena jednotková cena	44 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty garáží na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena – JC	/m ²
Zaokrouhleno	44 000 Kč/m²
Celková hodnota pro užitnou plochu – garáž 19,33m ²	850 520 Kč
Celková hodnota pro užitnou plochu – garáž 39,33m ²	1 730 520 Kč
Celková hodnota pro užitnou plochu - garáž 19,33m ²	850 520 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	3 431 560 Kč
Zaokrouhleno	3 430 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty parkovacího stání

Průměrná hodnota parkovacího stání	420 000 Kč
Celková hodnota 35 parkovacích stání v areálu	14 700 000 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	14 700 000 Kč
Celková hodnota 3 garáží	3 430 000 Kč
Celkem ocenění 3 garáží a 35 parkovacích stání (zaokrouhleně)	18 130 000 Kč

REKAPITULACE		Hodnota (Kč)
1. Ocenění kancelářských prostorů a skladů		135 400 000,00
2. Ocenění bytových prostorů 3.NP a 4.NP		22 200 000,00
3. Ocenění 3 garáží a 35 parkovacích stání		18 130 000,00
Výsledná porovnávací hodnota		175 730 000,00
Výsledná porovnávací hodnota činí, zaokrouhleně		176 000 000,00

F. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu, a to za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv a konkrétních realitních nabídek konstatujeme, že tyto podklady poskytují dostatečný sběr cenového materiálu ke stanovení/ určení tržní hodnoty. Takto stanovujeme hodnotu zájmového majetku porovnávací metodou ve výši:

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU	
Přístup porovnávací	
- na základě kupních smluv a realitních nabídek	175 730 000,00
REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	176 000 000,- Kč

Porovnávací hodnota zájmového majetku, k.ú. Jihlava činí:

176 000 000,- Kč

slovy: jednostosedmdesátšestmilionů Kč

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA .

G. POSUDEK 4 – OCENĚNÍ HMOTNÉHO A NEHMOTNÉHO MAJETKU

G.1 Popis při analýze dat

Ocenění nákladovým způsobem je takové ocenění, které vychází z nákladů na pořízení projektové činnosti, vč. nákladů na obstaravatelské a inženýrské činnosti v místě ocenění. Jedná se tedy o stanovení hodnoty takové, za kterou by se projektová dokumentace, vč. jejích patřičných součástí a příslušenství pořídila, v daném místě a čase.

Od zadavatele posudku jsme obdrželi podklady svědčící o realizované projektové a inženýrské činnosti, které byly provedeny od roku 2022 do roku 2024. Byly provedeny přípravné projektové práce a získána Stavební a Územní rozhodnutí pro plánované stavební úpravy.

Ocenění zde provedené je stanoveno v historických cenách. Ve výpočtu nebylo provedeno přecenění zohledňující rozdílné stáří projektové dokumentace a souvisejících činností, protože takové přecenění není možné provést objektivním způsobem.

G.2 Ocenění Metodou nákladovou

Pro výpočet ocenění majetku hmotného movitého vycházíme z podkladů obdržených od zadavatele posudku, které byly použity pro daný projekt „Změna stavby občanského vybavení Žižkova 1683/13, Jihlava spočívající v provedení stavebních úprav 1.PP objektu za účelem změny užívání nově pro parkování a skladování“, „Výstavba obchodních prostor v 1.NP“, „Nástavba bytových jednotek multifunkčního objektu Jihlava“.

1. Zadavatelem vynaložené náklady na projektovou a inženýrskou činnost

Rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
2022	projektová dokumentace k ÚR a SP nástavby bytových jednotek	3 500 000,00
2023	právní poradenství	300 000,00
2023	inženýrská činnost	250 000,00
2024	Inženýrská čin.+ povolovací řízení parkoviště 1.PP	500 000,00
	Celkem	4 550 000,00

2. Zadavatelem vynaložené náklady na stavební přípravné práce

Rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
Inženýrská činnost		
2021	vyjádření k sítím	163,64
2021	stavební přípravné práce pro nástavbu	700 000,00
	Celkem	700 163,64
Zaokrouhleno		700 000,00
Vynaložené náklady na inženýrskou a projektovou činnost		4 550 000,00
Vynaložené náklady na stavební přípravné práce		700 000,00
Celkem vynaložené náklady		5 250 000,- Kč

Zdroj: zadavatel

G.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku, stanovujeme hodnotu zájmového majetku ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Pořizovací cena (Kč)
Projektová a inženýrské činnosti	4 550 000,00
Stavební přípravné práce	700 000,00
Celkem	5 250 000,00
Celkem, zaokrouhleno	5 300 000,00

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková a Ing. Jaroslav Hába, MBA .

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o nemovitost v dobrém stavebně-technickém stavu ve stabilizované a atraktivní lokalitě katastrálního území Jihlava s poměrně dobrým pozemkovým zázemím a dobrým předpokladem pronájmu a prodejnosti.

Současná hodnota oceňované nemovitosti byla stanovena na základě věcné, výnosové a porovnávací metody, kdy bylo vzhledem k charakteru nemovitosti přikloněno k metodě porovnávací. Ve stanovené hodnotě bylo přihlédnuto k tomu, že jde o nemovitou věc ke komerčnímu využití – je na 95% pronajata. U všech metod byla stanovena dílčí analýza výsledků použitých metod a zároveň byly zváženy všechny okolnosti ovlivňující tržní prostředí, čas a místo, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Další pozitivum této nemovitosti je fakt, že v nemovitosti probíhají soustavně postupné stavební úpravy, každoročně je objekt dílče „rekonstruován“, jsou „modernizována“ všechna nadzemní podlaží a připravuje se nástavba 5.NP (výstavba 11 bytů). V současné době je dokončována přestavba 1.NP, kde přibýly nové obchodní prostory a jedna bytová jednotka.

Na základě provedeného rozboru realizovaných a nabídkových cen ve městě Jihlava, se zohledněním pozitiv/ negativ srovnávacích nemovitých věcí jsme dospěli k názoru, že u zájmového majetku v k.ú. Jihlava je možno navrhnout ceny, jak námi byly navrženy.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉHO MAJETKU

Porovnávací hodnota	176 000 000,00 Kč
Výnosová hodnota	96 000 000,00 Kč
Věcná hodnota	162 000 000,00 Kč
Výsledná porovnávací hodnota činí	176 000 000,00 Kč
REKONCILIACE	
Tržní hodnota zaokrouhleně činí	176 000 000,00 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Inženýrská, projektová činnost a stavební přípravné práce	5 250 000,00 Kč
Celkem, zaokrouhleno	5 300 000,00 Kč

H. 2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Jihlavě.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Mgr. Dana Sojková, Ing. Jaroslav Hába, MBA.

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty vybraného zájmového majetku s otázkou, a to pozemku parc.č. 3440, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, dále pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

Vymezení majetku je provedeno z důvodu, že se jedná o hmotný a nehmotný majetek.

Vymezení vybraného (hmotného a nehmotného) majetku:

1) Hmotný nemovitý majetek

- a) pozemek parc.č. 3440, k.ú. Jihlava, jehož součástí je stavba se způsobem využití objekt občanské vybavenosti č.p.p.č.or. 1683/13, k.ú. Jihlava,
- b) pozemek parc.č.3446/1 a pozemek parc.č.3447/2, k.ú. Jihlava, vše včetně všech součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

2) Nehmotný majetek představované zejména projektovou dokumentací :

- a) Projektová dokumentace „*Nástavba multifunkčního objektu EFI*“, vypracovala Ing. Markéta Haplová, zodpovědný projektant: Ing. Paris Chalivopulos, Hladík a Chalivopulos s.r.o., se sídlem Pekařská 398/4, 602 00 Brno, 09/2021,
- b) projektová dokumentace „*Nástavba multifunkčního objektu Jihlava*“, odpovědný projektant: Ing. Ondřej Mišák, Ph.D., datum: 11/2021,
- c) projektová dokumentace „*Stavební úpravy multifunkčního objektu Jihlava*“, vypracovala Projekční kancelář e-Finance Developer, s.r.o., Bratislavská 234/52, 602 00 Brno, 12/2022.

Projektová dokumentace řeší jednopodlažní nástavbu na stávající multifunkční objekt EFI Obchodní galerie v Jihlavě a inženýrskou činnost před- a v průběhu realizace stavby.

Projektová dokumentace je zpracována k budoucí stavbě - *Nástavba multifunkčního objektu EFI na pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava.*

3. Hmotný majetek – představovaný zejména provedenými stavebními pracemi, které vedou k technickému zhodnocení pozemku parc.č. 3440, k.ú. Jihlava.

Ocenění je provedeno ke dni **31.12.2024**.

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance Jihlava, a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, pod sp.zn. B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně.

Zpracovatelem znaleckého posudku je znalecká kancelář ZNALCI A ODHADCI - znalecký ústav, spol. s r.o., IČO 25577298, hlavní provozovna nám. 28.října 1896/3, 602 00 Brno.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu ocenění nacházel.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel požaduje zpracovat ocenění stávajícího stavu zájmového majetku reálnou hodnotou/ obvyklou cenou pro účely sestavení účetní závěrky podle IFRS,
- b) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl zpracován na základě požadavku zadavatele, a to společnosti e-Finance Jihlava, a.s., IČ 10888951, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, pod sp.zn. B 8545, vedená u Krajského soudu v Brně, pro konsolidovanou účetní závěrku podle mezinárodních účetních standardů IFRS na reálnou hodnotu.

Místní šetření bylo provedeno dne **23.10.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024**.

Zvláštní požadavky byly splněny.

Znalecký posudek byl vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Pro případ tržního ocenění platí:

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku, zejména v jeho části, která se věnuje tržnímu ocenění, uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité, jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Vzhledem k tomu, že jsme v rámci porovnávací metody použili kupní smlouvy, ale i nabídky realitních kanceláří, pak se jedná v tomto případě o stanovení tržní hodnoty (ve smyslu terminologie dle zák.č.151/1997 Sb.).

Na základě našich postupů, kdy jsme vyhotovili cenové rozborů a provedli jsme ocenění porovnávací metodou (Tržní metodou); vycházeli jsme z realizovaných kupních smluv a nabídek realitních kanceláří. Tržní hodnota je ve smyslu IFRS deklarována jako Reálná hodnota.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že Reálná hodnota zájmového majetku, zapsaného na LV č. 5245, k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okres Jihlava, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, činí:

176 000 000,- Kč

slovy: jednostosedmdesátšestmilionů Kč

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že hodnota movitého majetku - Inženýrská, projektová činnost, přípravné práce a stavební práce vč. součástí a příslušenství, činí:

5 300 000,- Kč

slovy: pět milionů třistatisíc Kč

I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých objednatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky realitních kanceláří. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Český standard pro tržní oceňování nemovitých věcí (návrh 12/2020) (S2_ON_CR_VSE_IOM_2020), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

I.4 Seznam příloh

1. Výpis z LV č. 5245, k.ú. Jihlava

I.5 Přezkum znaleckého posudku

Přezkum jiného znaleckého posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Na zpracování posudku se podílel: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit. Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,

b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,

d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Údaj, zda byla sjednána smluvní odměna nebo zda náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona,

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: paní Mgr. Dana Sojková a pan Ing. Jaroslav Hába, MBA .

DOVĚTEK

Zadavatel (objednatel, klient) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavateli) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Zadavatel (objednatel, klient) bere na vědomí, že znalec (zpracovatel, vydavatel) pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (objednatele, klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí znalec (zpracovatel, vydavatel) evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že znalec (zpracovatel, vydavatel) je vázán vůči zadavateli (objednateli, klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel (objednatel, klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Zadavatel (objednatel, klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Zadavatel (objednatel, klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zpracovatel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (objednatele, klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím znalce (zpracovatele, vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem (zpracovatelem, vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2025

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvedena.

Posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro obory a odvětví:

EKONOMIKA (36/1967 Sb.) – bez odvětví – ceny a odhady majetku nemovitého a movitého, ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, oceňování ekologických zátěží a stanovování náhrad škod jimi způsobených, posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů, tvorba a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví.

STAVEBNICTVÍ (36/1967 Sb.) – bez odvětví – stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, posuzování vad a poruch staveb, posuzování kvality staveb, stavebních prací, provádění stavebních průzkumů a statika staveb.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva spravedlnosti ČR, čj. neuvedeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 010290/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 6818-127/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 06.05.2025

Příbraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

konzultant nebyl pro zpracování posudku příbrán

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Mgr. Dana Sojková,
odhadce, právní a ekonomický poradce,

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev. č. 010290/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

5

1. Výpis z LV č. 5245

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**e-Finance Jihlava a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 10888951
60200 Brno**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3440

**1327 zastavěná plocha a
nádvoří**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

Součástí je stavba: Jihlava, č.p. 1683, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 3440

3446/1

1083 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

3447/2

8 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**ochr.pásmo
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez souhlasu zástavního věřitele

- doba trvání: do zániku dluhu dle smlouvy o úvěru č. 160201313400US dlužníka e-Finance, a.s., se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 262 72 504

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zákazu zcizení a zatížení č. 160201313400ZZ01 ze dne 18.03.2016.

Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 09:41:47. Zápis proveden dne 12.04.2016.

V-2305/2016-707

Pořadí k 22.03.2016 09:41

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, vzniklá dle Smlouvy o úvěru reg. č. 160201313400US na splacení jistiny úvěrů ve výši 23.000.000,- Kč

- budoucí, vzniklá dle Smlouvy o zřízení zástavního práva reg. č. 160201313400ZS02, která bude vznikat do 31.3.2046, až do celkové výše 46.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 160201313400ZS02 ze dne 13.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2016 09:20:00. Zápis proveden dne 11.10.2016.

V-7510/2016-707

Pořadí k 16.09.2016 09:20

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, na splacení jistiny úvěru ve výši 18.000.000,- Kč, vzniklá na základě smlouvy o úvěru reg. č. 180607320300US
- budoucí, určená druhem a dobou vzniku ze smlouvy o zřízení zástavního práva reg. č. 180607320300ZS01, která bude vznikat do 30.11.2048 až do celkové výše jistin všech pohledávek 36.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 180607320300ZS01 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 11:12:39. Zápis proveden dne 07.08.2018.

V-5855/2018-707

Pořadí k 17.07.2018 11:12

o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 180607320300ZS01 ze dne 11.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 11:12:39. Zápis proveden dne 07.08.2018.

V-5855/2018-707

Pořadí k 17.07.2018 11:12

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, na splacení jistiny úvěru ve výši 50.000.000,- Kč, vzniklá na základě smlouvy o úvěru
- budoucí, určená druhem a dobou vzniku ze smlouvy o zřízení zástavního práva, která bude vznikat do 30.6.2051 až do celkové výše jistin všech pohledávek 100.000.000,- Kč

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-5752/2021-707

Pořadí k 29.06.2021 08:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

V-5752/2021-707

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

V-5752/2021-707

o **Zákaz zcizení a zatížení**

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

TRINITY BANK a.s., Celetná 969/40, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 25307835

Povinnost k

Parcela: 3440, Parcela: 3446/1, Parcela: 3447/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2106009321200ZS01 ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:56:00. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

V-5752/2021-707

Pořadí k 29.06.2021 08:56

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 28.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:59:59. Zápis proveden dne 21.07.2021.**

V-5753/2021-707

Pro: **e-Finance Jihlava a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 RČ/IČO: 10888951 Brno**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2024 07:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 5245

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

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

Vyhotoveno: 13.11.2024 08:00:28

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.