

ZNALCKÝ POSUDEK

ev.č. 095698/2025

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování obchodních závodů

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.

Zadavatel : e-Finance, a.s.,
IČO 26272504, DIČ CZ26272504
Bratislavská 234/52, Zábrdovice
602 00 Brno

Číslo jednací zadavatele : není uvedeno

Účel posudku : pro účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV,a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Zvláštní požadavky : viz str.4 posudku

Datum místního šetření : 27.10.2025

**Datum, ke kterému je
ocenění provedeno :** ke dni 31.10.2025 a dopředně k datu 31.12.2027

Ev.číslo vydavatele: 7174-582/2025

**Použitý oceňovací
předpis :** ocenění nemovitého majetku je provedeno podle obecně uznávaných metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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.

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

V Brně, dne : 04.12.2025

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
- 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 (na bázi nemovitostní)
 - E.1 Popis postupu při analýze dat
 - E.2 Ocenění Metodou výnosovou
 - E.3 Výsledky analýzy dat
- F. POSUDEK 3 - PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní)
 - F.1 Popis postupu při analýze dat
 - F.2 Ocenění Metodou porovnání obchodovaných/ obchodovatelných cen
 - F.3 Výsledky analýzy dat
- G. POSUDEK 4 - PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY
 - G.1 Popis postupu při analýze dat
 - G.2 Ocenění Metodou reziduální hodnoty
 - 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 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.

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a stav v rozsahu dle Projektu, **k datu 31.10.2025** a dopředně **k datu 31.12.2027**, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu **31.12.2027**, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací, resp. se zohledněním změn stavby.

Místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Jedná se o projekt „**Nástavba multifunkčního objektu EFI**“ a provedení **stavebních úprav v 1.PP multifunkčního objektu za účelem parkování a skladování, v Jihlavě** (dále také jen Projekt).

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

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, pod spis.zn. C 76976, 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, stavebně-právního a ekonomického 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 2025), 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 /tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2027**,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

A.2 Účel znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí 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 účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Ocenění bude provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s., IČO 27437558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, reg. B 10626 vedená u Městského soudu v Praze.

Cílem ocenění je stanovení reálné hodnoty (fair value) nemovitosti, tj. částky, za kterou by mohlo být aktivum směřeno mezi informovanými, dobrovolně jednajícími a nezávislými stranami k datu ocenění.

Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých jednotkách.

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.

zdroj: www.portal.pohoda.cz

Metodika oceňování majetku a dluhů investičních fondů

Tato metodika specifikuje metody, postupy a zdroje používané pro ocenění vybraných druhů majetku a dluhů investičních fondů administrovaných AMISTA investiční společností, a. s. Účelem je vytvoření jednotné metodiky oceňování dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

V případě existence aktiva/ dluhu investičního fondu které svou charakteristikou nespádá do žádné níže specifikované kategorie, je metoda jeho ocenění posouzena na individuální bázi s přihlédnutím k metodě specifikované pro nejbližší kategorii. Ve všech případech je ocenění v návaznosti na § 196 zákona č. 240/2013 Sb. provedeno v souladu s požadavky mezinárodního standardu účetního výkaznictví (IFRS) 13 – ocenění reálnou hodnotou.

V případě aplikace odlišných postupů či zdrojů, než jaké jsou specifikovány v této metodice, je nutné odchýlení od metodiky zdůvodnit.

Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- **porovnávací metoda** pro stávající části objektu,
- **reziduální metoda** pro připravovanou nástavbu bytů a výstavbu nových garáží.

Porovnávací metoda byla zvolena jako nejvhodnější a nejspolehlivější pro stanovení reálné hodnoty stávající budovy, jejíž využití směřuje k individuálním prodejm jednotek. Metoda vychází z jednotkových cen (Kč/m²) dosažených při prodejkch obdobných nemovitostí v Jihlavě a okolí, upravených o rozdíly v poloze, technickém stavu, dispozici, vybavení, podlaží, dostupnosti parkování a v časové korekci.

U kancelářských a obchodních prostor je zohledněna jejich budoucí konverze na byty, která ovlivňuje jejich reálnou tržní hodnotu/ cenu.

Porovnávací metoda tak podle IFRS 13 nejlépe zachycuje současnou i budoucí tržní realitu oceňovaného objektu a odpovídá záměru vlastníka objektu rozprodat po jednotlivých jednotkách.

Podle IFRS 13 představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky“ (IFRS 13.62–63); pokud jsou k dispozici dostatečné tržní informace o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před ostatními, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání. V případech, kdy se vhodná pozorovatelná tržní data nevyskytují nebo jsou omezená, IFRS 13 umožňuje využít i další způsoby oceňování, zejména výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků – DCF či metoda kapitalizovaných výnosů), popřípadě

nákladový (cost) přístup vycházející z reprodukčních pořizovacích nákladů, přičemž volba konkrétní metody musí vždy respektovat princip „nejvyššího a nejlepšího využití“ oceňovaného aktiva a maximalizovat využití relevantních vstupních údajů.

U pozemků a staveb určených pro development kde již bylo vydáno stavební povolení nebo zahájena výstavba, IFRS 13 připouští ocenění reziduální metodou jako specifickou aplikaci výnosového přístupu. Tato metoda vychází z tržně očekávané hodnoty dokončeného Projektu (např. bytového či komerčního areálu) a odečítá veškeré ekonomicky odůvodněné náklady na jeho dokončení, včetně stavebních nákladů, developerské marže a ostatních souvisejících výdajů. Výsledkem je reziduální hodnota, která odpovídá částce, již by racionální účastník trhu zaplatil za pozemek ve stavu probíhající výstavby.

Metoda ocenění: metoda reziduální hodnoty (Residual Value Method)

Pro část Projektu představující plánovanou nástavbu s 11 bytovými jednotkami a s novými garážemi v 1.PP, které mají pravomocné stavební povolení s plánovaným zahájením výstavby v roce 2026, byla zvolena reziduální metoda ocenění.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:

1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovitosti a fázi Projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje **reziduální reálnou hodnotu Projektu k datu ocenění**.

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 určení 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 sečtení jednotlivých jejich hodnot a v odečtení všech položek **cizích zdrojů**. **Použití:** vymezení 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 globalizace 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 začala v roce 2017, kdy v celém objektu byla provedena „rekonstrukce“ (stavební úpravy), které mají charakter „generální opravy“, spočívající ve výměně většiny prvků krátkodobé životnosti a v dalších etapách včetně samotného vybavení, tato výměna spočívá také v tendencích moderních stavebně-technických, bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů a požadavků na designový standard dnešní doby.

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).

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 stavební i dispoziční ve 3.NP a ve 4.NP v jižní části objektu, za účelem zřízení 3 bytových jednotek, které slouží jako ubytování pro studenty nebo zaměstnance (jsou pronajímány). Kolaudační rozhodnutí ze dne 24.10.2018 pod č.j. MMJ/SÚ/146269/2018-VoM povoluje užívání 3 bytových jednotek. Z původní stavby zůstávají být ponechány prakticky pouze základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště, ostatní konstrukce jsou postupně měněny.

Ve 2. polovině roku 2023 a na počátku roku 2024 byly dostavěny obchodní prostory v 1.NP místo bývalé prodejny Pramenu, později BILLA (osm jednotek). V roce 2025 byla otevřena v pravé části 1.NP prodejna potravin Globus o velikosti 103m².

V roce 2021 a dále postupně v roce 2023 až 2025 byly započaty přípravné práce na výstavbu 11 bytových jednotek (nástavba na multifunkčním objektu). Stavební záměr na provedení nástavby 5.NP a souvisejících stavebních úprav objektu za účelem zřízení 11 nových bytových jednotek byl schválen na základě rozhodnutí stavebního úřadu č.j. MMJ/SÚ/62883/2025-VoM, dne 28.02.2025.

V průběhu roku 2025 vznikly v 1.NP jedna bytová jednotka o velikosti 31m², ve 3.NP vznikly dvě nové bytové jednotky o velikosti 35m² a ve 4.NP vznikly 2 bytové jednotky o velikosti 25m². V současné době jsou bytové jednotky obsazeny na 100% a komerční prostory jsou obsazeny z 98%.

V průběhu roku 2025 začala probíhat výstavba 19 parkovacích stání, na základě stavebního povolení č.j. MMJ/SÚ/300955/2024-VoM. Započaté stavební úpravy zahrnují odstranění vnitřních příček a provedení nových vyzdívek a související úpravy elektroinstalace a VZT(bourací práce již byly započaty v roce 2024). Komunikační napojení zůstává beze změn.

Tento budoucí stav byl kontrolován z hlediska souladu s platným Územním plánem Jihlava a zkontrolován na místně příslušném stavebním úřadu.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne **30.12.2024**, 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 **27.10.2025** za přítomnosti pana Ivo Mezlíka, manažera objektu Globus Jihlava, za zadavatele tohoto znaleckého posudku a dále 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 stávajícího stavu.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o ocenění budoucího stavu (nástavba 11 bytových jednotek), tak nebylo možné provést zaměření stávajícího stavu v plném rozsahu, nýbrž jen těch částí, které jsou k datu ocenění realizovány. Ze strany vlastníka byl vydán souhlas ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření.

Zpracovatel při zpracování znaleckého 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, a to dle stavebně-technického, stavebně-právního a ekonomického stavu, tj. ke dni **31.10.2025** a ocenění jeho budoucího stavu k datu **31.12.2027** (dopředně). Jedná se o teoretické datum budoucího stavu zájmového majetku, vč. součástí a příslušenství, jehož celkový rozsah znalec čerpal ze zadavatelem poskytnuté projektové dokumentace.

Na základě těchto informací bude proveden výpočtový model budoucího stavu po dokončení v roce 2027, a to tak, že budeme vycházet z věcného rozsahu objektu v roce 2027 (po dokončení), ale finančně s pořizovacími cenami k roku 2025. Následně bude tento finanční stav podroben vlivu předpokládaného cenového nárůstu (CU2025/ CU2027).

V části znaleckého posudku věnující se budoucímu stavu zájmového majetku, vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku, stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.,
- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti zadavatelem poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku (anebo ke změně jeho rozsahu) oproti poskytnuté PD a nebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci,

- v průběhu výstavby nedojde ke změně cenových vstupů zájmového majetku (mimo predikovaný/ predikovatelný cenový nárůst) apod.

Zadavatelem předložený rozsah zájmového majetku, resp. jeho budoucího stavu:

PD	Rozsah plánované nástavby 11 byt. jednotek - stavební řešení
D.1.1	Architektonické stavební řešení
D.1.2	Stavební konstrukční řešení
D.1.3	PBŘ
D.1.4a	ZTI
D.1.4b	Plynoinstalace
D.1.4c	ÚT
D.1.4d	VZP
D.1.4e	Elektroinstalace
E	Dokladová část

PD	Rozsah parkoviště v 1.PP - stavební řešení
A	Průvodní zpráva
B	Souhrnná technická zpráva
D	Technická zpráva
D.1.1	Architektonické stavební řešení
D.1.2	Stavební konstrukční řešení
D.1.3	PBŘ
D.1.4a	Vzduchotechnika

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

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.

Ocenění majetku bude provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2025), 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, developeři 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 2025), 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 rekoncele 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

Podle IFRS 13 představuje porovnávací (tržní) přístup preferovanou metodu určování reálné hodnoty, neboť „využívá ceny a další relevantní údaje z reálných tržních transakcí s obdobnými aktivy nebo závazky“ (IFRS 13.62–63); pokud jsou k dispozici dostatečné tržní informace o srovnatelných transakcích, má tento přístup přednost před ostatními, protože nejlépe odráží skutečné chování účastníků trhu a jejich očekávání. V případech, kdy se vhodná pozorovatelná tržní data nevyskytují nebo jsou omezená, IFRS 13 umožňuje využít i další způsoby oceňování, zejména výnosový přístup (např. metoda diskontovaných peněžních toků – DCF či metoda kapitalizovaných výnosů), popřípadě nákladový (cost) přístup vycházející z reprodukčních pořizovacích nákladů, přičemž volba konkrétní metody musí vždy respektovat princip „nejvyššího a nejlepšího využití“ oceňovaného aktiva a maximalizovat využití relevantních vstupních údajů.

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 opotřebené 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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí zejména stav tísne 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.370/2024Sb. § 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.,vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 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 směněna 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/ směněna 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 rozpětí 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.370/2024 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 .
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., vyhl.č.434/2023 Sb. a vyhl. č. 370/2024 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí 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	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	bude v tomto posudku použit,
Metoda reziduální	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.370/2024 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 vneseny 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, odpovědný 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,
- Stavební povolení : Na provedení nástavby 5.NP a souvisejících stavebních úprav objektu za účelem zřízení 11 nových bytových jednotek, vydal Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, č.j. MMJ/SÚ/62883/2025-VoM, dne 28.02.2025, rozhodnutí nabylo právní moci 28.03.2025,
- 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 nájmu, celkové náklady na objekt, doručené zadavatelem posudku dne 31.10.2025,
- Podnájemní smlouvy – aktuální platné,
- Ekonomické údaje 10/2025,
- Výkaz zisku a ztrát za rok 10/ 2025 – sestaveno dne 10.2025, za období 01/2025 – 10/2025,
- podklady a informace poskytnuté zadavatelem znaleckého posudku

2) Podklady získané zhotovitelem posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025, na LV č. 5245 pro k.ú. Jihlava, vyhotovil Český úřad zeměměřičský a katastrální – SCD, vyhotoveno dálkovým přístupem dne 26.09.2025,
- Informace o pozemcích, pořízená z internetového serveru, www.nahlizenidokn.cuzk.cz, ze dne 26.09.2025,
- 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 2025),
- 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,
- Metodika oceňování majetku a dluhů investičních fondů, vydala společnost AMISTA investiční společnost, a.s.
- 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 právnická 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, vydání – 03/2022,
- 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 (2025): International Valuation Standards 2025, IVSC, 2025,
- 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 zajistit.

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 seznámech (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, 2025)
Cenová mapa pozemků :	ne
Územní plán :	Územní plán města Brna s účinností od 31.01.2025 (aktuální k datu ocenění).

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, Bl, 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 výkvyky) 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 kanceláří 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 Petanova pizza, dále pak menší hospody, vinárny, kavárny, bary a cukrárny. Rychlé občerstvení je zastoupeno menšími provozy 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. 2025)
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 svahovitý
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

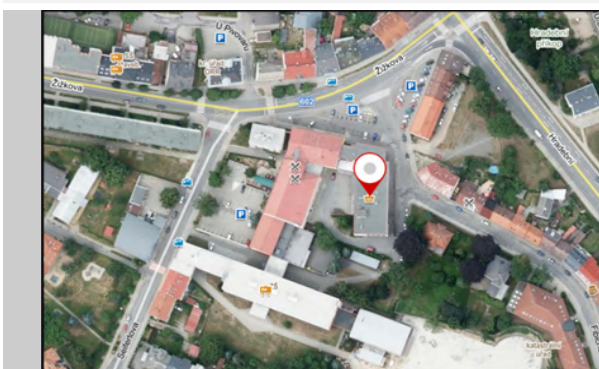
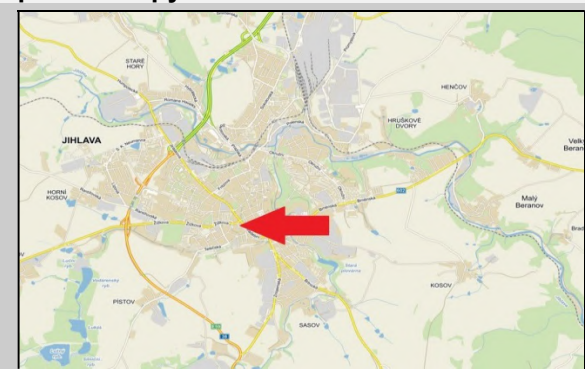
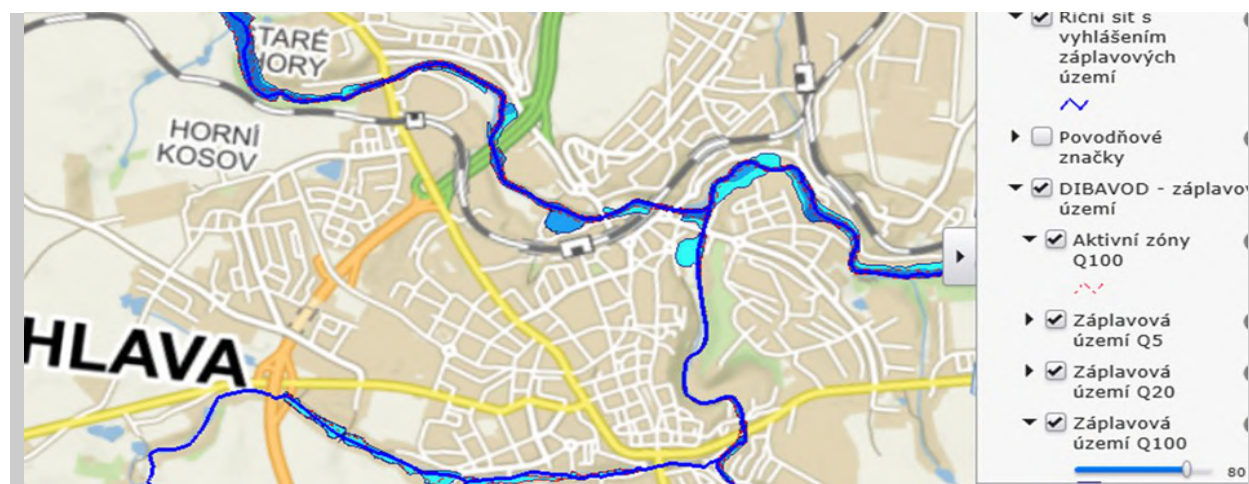
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba			
Okolí:	☒ byt. zóna	☐ prům. zóna	☒ nákupní zóna	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD		☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř	

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
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

Umístění zájmového majetku na LV č.1286, k.ú.Jihlava**Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy:****Umístění zájmového majetku na podkladu leteckého snímku:****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

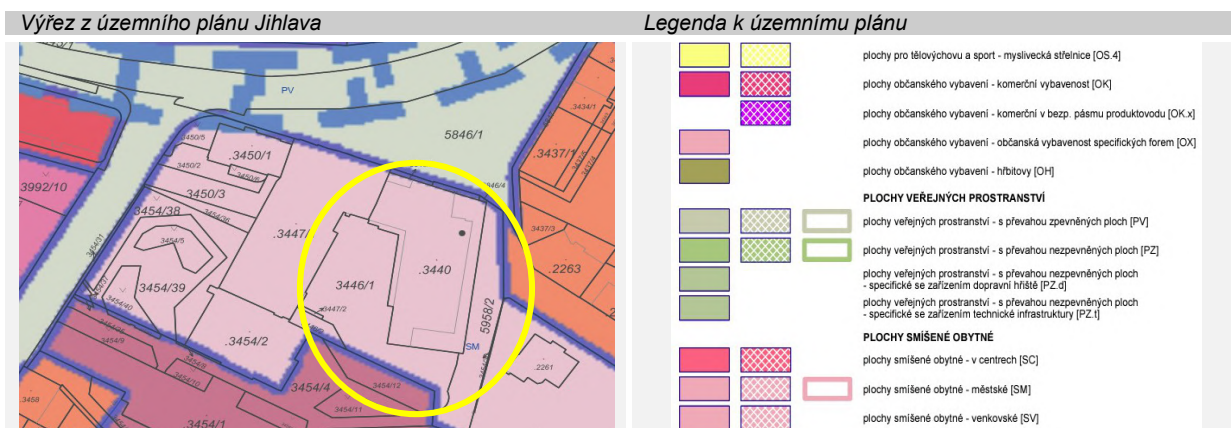
Územní plán Jihlava je dokument, který v souladu se základní urbanistickou koncepcí města, systémem dopravy, technické infrastruktury a ekologické stability reaguje na společensko-ekonomické podmínky, vlastnické vztahy a další faktory.

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>.



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 výkresu 1e Výkres ploch s přípustnou funkcí BH.

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

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkov)

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, Zábřdovice, 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 užívat 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):

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
e-Finance Jihlava a.s., Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 60200 Brno		10888951		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3440	1327	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma 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.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
3447/2	8	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

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).

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Znalci nebyly předloženy výsledky případného radonového průzkumu v lokalitě.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NEEXISTUJÍ

	nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
	umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
	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
--	--

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

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

V rámci poskytnutých podkladů byly poskytnuty ekonomické podklady, dále byl poskytnut materiál, a to Projekt pro nástavbu 11 bytových jednotek v 5.NP a Projekt na výstavbu 24 parkovacích stání místo provozovny fitness v suterénu (bourací práce již byly započaty v roce 2024).

Projektová dokumentace řeší nástavbu stávajícího multifunkčního objektu stojícího v řadové zástavbě o čtyřech nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží. Dojde k nstavbě jednoho podlaží, tedy 5.NP, které bude sloužit pro bydlení.

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 (zájmový majetek 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)	
jedná se o komerčně využitelnou nemovitou věc / nemovitost, v objektu je vytvořeno pojišťovací centrum řady pojišťovacích subjektů	
napojení na veškeré inženýrské sítě	
nemovitá věc není situována v záplavovém území	
u objektu je placené veřejné parkoviště, ve dvoře je vybudováno 35 míst pro klienty 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.

C.3.8.1 Popis zájmového majetku - multifunkční objekt Jihlava

A. Současný stav (CU2025)

Objekt občanské vybavenosti byl zkolaudován v roce 1974, v průběhu dalších let byly prováděny dílčí opravy; později proběhla také celková *modernizace* objektu - v roce 2017 (viz. níže) a v letech 2018 – 2019 byly v jižní části objektu přestavěny kancelářské prostory ve 3.NP a 4.NP na bytové jednotky za z důvodů zvýšené poptávky po bytových příležitostech, byty jsou v designovém charakteru :

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.

V roce 2025 byly za účelem krátkodobého bydlení přestavěny další kanceláře na nebytový prostor určený ke krátkodobému nebo příležitostnému bydlení, a to v 1.NP vznikla bytová jednotka o velikosti 31m², ve 3.NP a ve 4.NP vznikly 2x2 bytové jednotky o velikosti 25m² a 35 m².

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 prostorech 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 až 3+kk.

Napojení na inženýrské sítě:

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

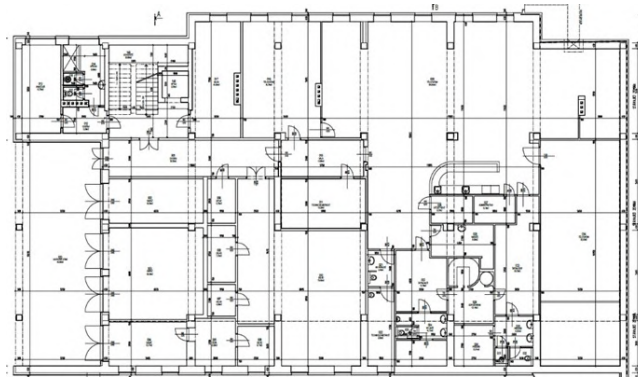
Napojení na pozemní komunikace:

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 halové 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	Dílna	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	Prostory k adaptaci	15,78
014	Prostory k adaptaci	8,06
015	Prostory k adaptaci	1,19
016	Prostory k adaptaci	1,19
017	Prostory k adaptaci	24,63
018	Prostory k adaptaci	13,80
019	Prostory k adaptaci	40,76
020	Prostory k adaptaci	205,82
021	Prostory k adaptaci	4,43
022	Prostory k adaptaci	9,59
023	Prostory k adaptaci	13,78
024	Prostory k adaptaci	10,72
02S	Prostory k adaptaci	1,21
026	Prostory k adaptaci	5,22

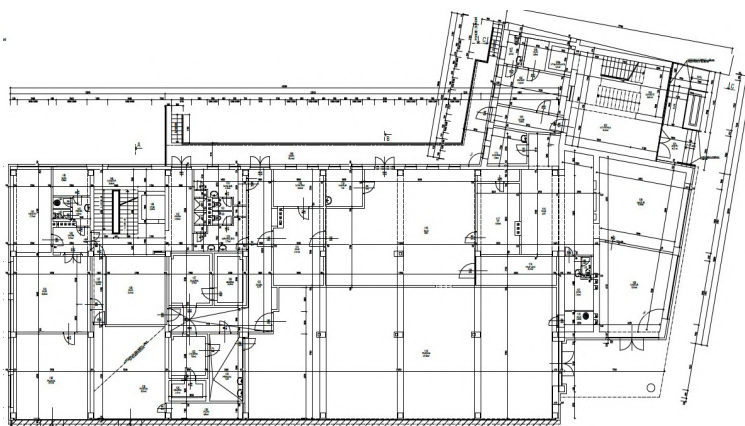
027	Prostory k adaptaci	5,13
028	Prostory k adaptaci	9,56
029	Prostory k adaptaci	12,14
030	Prostory k adaptaci	12,81
031	Prostory k adaptaci	0,95
032	Prostory k adaptaci	1,98
033	Prostory k adaptaci	20,75
034	Prostory k adaptaci	82,92
03S	Odstavné stání	90,09

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 a výtahy (osobní a nákladní).

Vstup do hlavní haly se schodištěm, zde jsou komunikační prostory, výtah, dále jsou zrekonstruované obchodní prostory, v pronájmu např. kancelář ČPP, a.s., ED.G, a.s., Vinotéka, Potraviny Globus a další. V roce 2025 zde vznikla bytová jednotka o velikosti 31m². 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 stupačky a rozvody v budově. V současnosti jsou nově zrekonstruované obchodní plochy všechny obsazené nájemci.

Půdorys 1.NP



Legenda k 1.NP

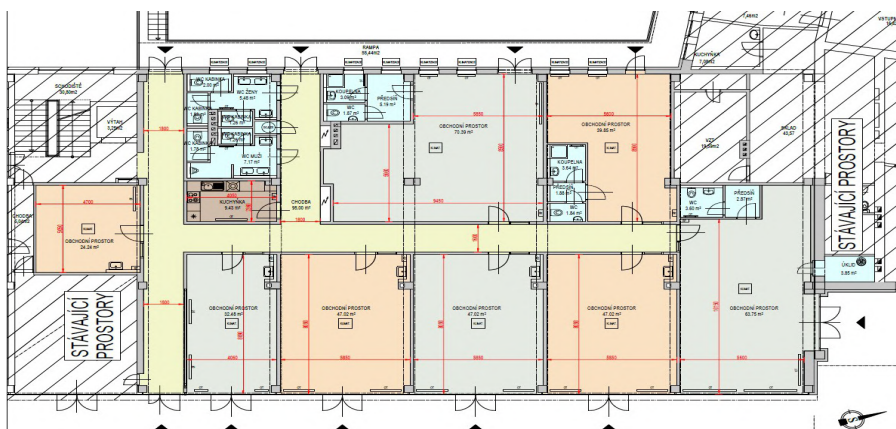
C.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)
101	Závětrí	16,72
102	Vstupní hala	16,42
103	Schodiště	26,81
104	Chodba	7,46
105	Kancelář	14,92
106	Chladírna	3,85
106a	Výtahová šachta	3,01
107	WC	2,94
108	Obchodní prostory	32,54
109	Obchodní prostory	37,95
110	Sklad	43,57
111	Kuchyňka	7,08
112	Šatna	7,30
113	WC	1,44
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.



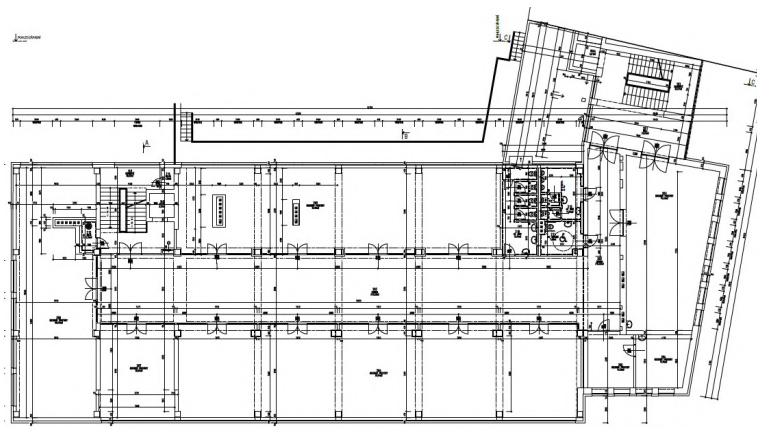
Legenda místností

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 celkem 13 prostorů 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

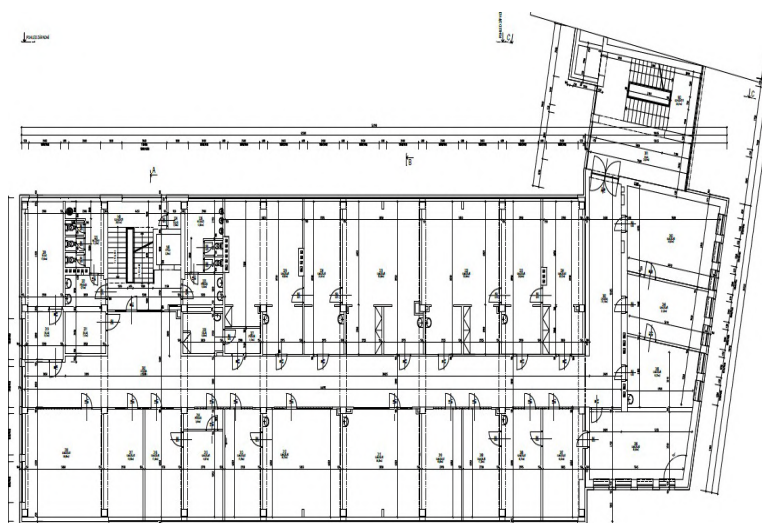
Legenda k 2.NP

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 *revitalizována* sociální zařízení, která zde jsou určena pro nájemce kanceláří a jejich 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 revitalizací a jsou nově „*zrekonstruovány*“. V roce 2025 vznikly ve 3.NP dvě nové bytové jednotky o velikosti 35m².

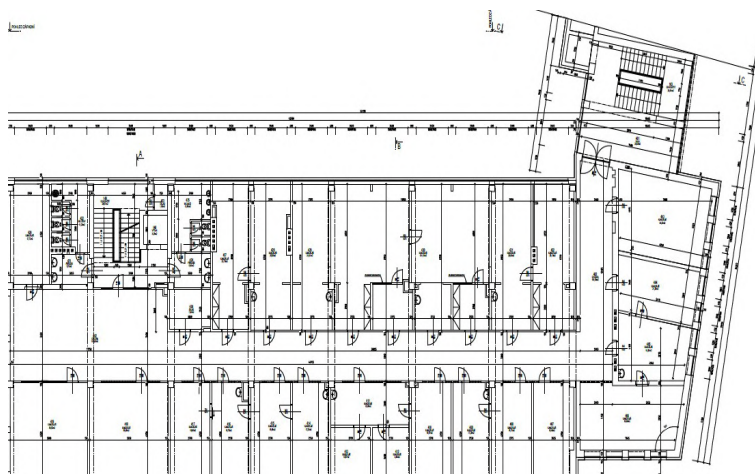
Půdorys 3.NP

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 revitalizovány a bytové prostory – byt č.2 a byt č.3, sociální zázemí, chodby, výtahy (osobní a nákladní). V roce 2025 vznikly ve 4.NP další dvě nové bytové jednotky o velikosti 25m².

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 tvárnici a tvárnici 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	hladké systémové omítky
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	neuvedeno

B. Budoucí stav (CU 2027)

(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 11 bytových jednotek (4x1+kk, 6x2+kk, 1x3+kk) a novými garážemi v 1. PP, které mají pravomocné stavební povolení s plánovaným zahájením výstavby v roce 2026. Nově vybudované podlaží bude zastřešeno jednoplášťovou 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 parkovacích stání, 11 sklepních kójí, 11 koláren a soc. zázemí, kanceláře, sklad, výtah a komunikační prostory. Celkem bude v areálu 54 parkovacích stání.

Projekt na nástavbu 5.NP**Situace koordinační:****Legenda:****LEGENDA**

- REŠENÁ NÁSTAVBA
- STÁVAJÍCÍ OBJEKT
- STÁVAJÍCÍ SOUSEDNÍ OBJEKTY DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY KOMUNIKACE - VE VLASTNOSTI INVESTORA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY KOMUNIKACE - VEŘEJNÁ ČÁST
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY KOMUNIKACE CHODNÍKU - VEŘEJNÁ ČÁST
- VSTUP/VJEZD DO OBJEKTU
- HRAVICE PARCEL - DLE MAPY KATASTRU NEMOVITOSTÍ

LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

- VEŘEJNÝ VODOVOD
- JEDNOTNÁ KANALIZACE
- PLYNOVOD
- ELEKTROKÉ VEDENÍ
- SÍŤOVACÍ VEDENÍ

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. Jedná se o členitý půdorys nástavby s plochou střechou o dvou výškových úrovních po obvodech ohraničených atikami. Fasáda nástavby je navržena jako zavěšená provětrávaná fasáda s plechovými kazetami ve dvou barevných provedeních (antracit a světle šedá). Výplně otvorů budou plastové v barevném provedení antracit. Veškeré viditelné klempířské prvky budou rovněž laděny do barvy antracit.

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.

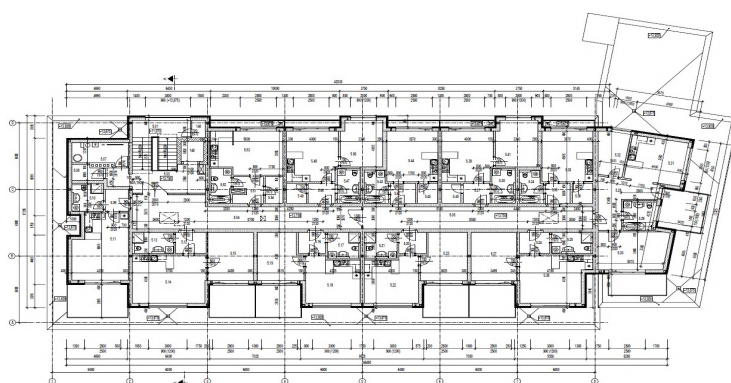
Stavební a konstrukční řešení:

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 zálivkou
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	nejdou
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	Zádvěří	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	Zádvěří	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	Zádvěří	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 ulice Fibichova a roh ulice Žižkova



Pohled na budovu ze dvorní části – byt 2.kk.



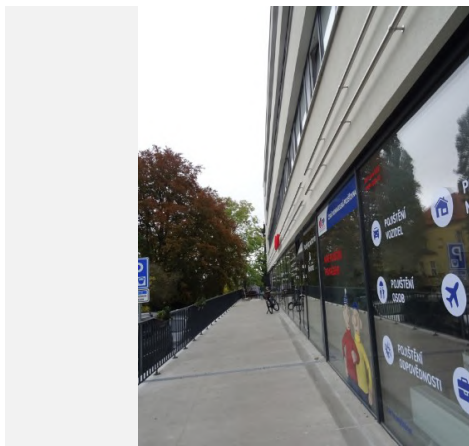
Pohled ze 3.NP na parkoviště



Nově zrekonstruované prostory 1.NP



Zrekonstruované prostory 1.NP potraviny Globus



Zrekonstruované prostory 1.NP pohled při ulici Fibichova



Vstup do objektu od ulice Fibichova přes obchodní prostory



Obchodní prostory – sociální zařízení



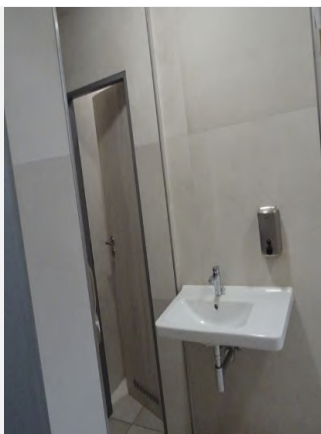
Sociální zařízení



2.NP galerie



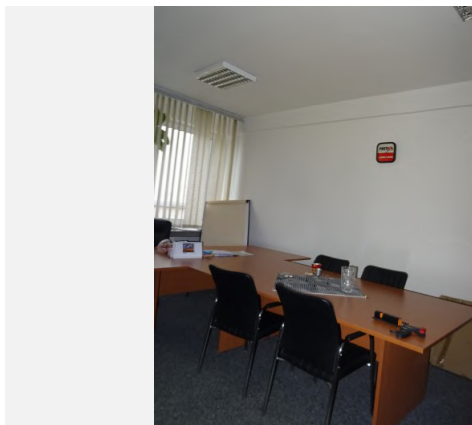
2.NP galerie



Sociální zařízení 2.NP



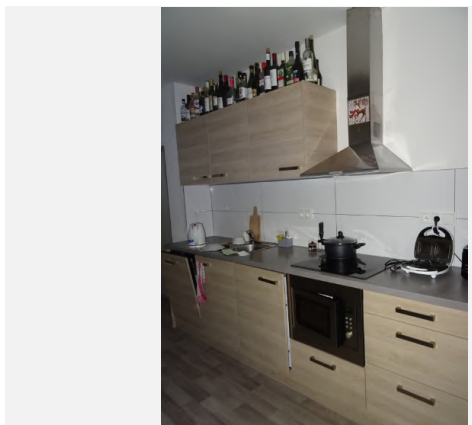
Hlavní schodiště při ulici Žižkova



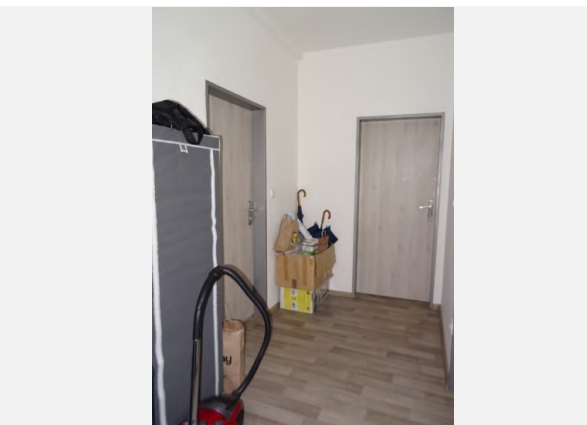
Kancelářské prostory 3.NP



Kancelářské prostory 3 a 4.NP



Ubytovací prostory 4.NP



Ubytovací prostory 4.NP



1.PP garáže



1.PP zachovalé sklady



Vjezd na parkoviště se závorou
zdroj: vlastní



1.PP bouraná část, příprava pro adaptaci na parkovací stání

C.3.8.2 Venkovní úpravy, inženýrské stavby

Výčet ostatních staveb v areálu :

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

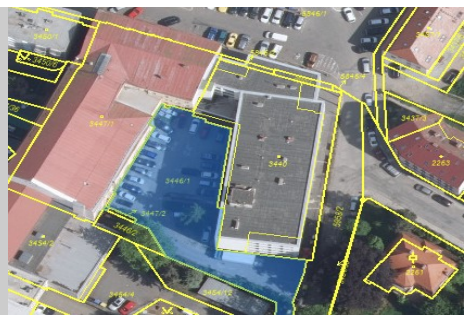
Tyto venkovní úpravy/ inženýrské stavby nemají v daném případě cenotvorný význam, avšak jsou nutné k plnění funkčnosti areálu.

C.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 a 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 m ² , - 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 m ² , - 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	nemovitá kulturní památka, pam. zóny rezervace, nem. národní kulturní památka,
3446/1	1 083	ostatní plocha – manipulační plocha	nemovitá kulturní památka, pam. zóny rezervace, nem. národní kulturní památka,
3447/2	8	ostatní plocha – manipulační plocha	nemovitá kulturní památka, pam. zóny rezervace, nem. národní kulturní památka,
Celkem	2 418		

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

C.3.9 Rozbor tržního prostředí – informativně 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 realitním 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 realitního trhu v obci, který je způsoben především ekonomickým poklesem, je realitní 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 nájmu.

Analýza cen pozemků v roce 2025

V roce 2025 se očekává mírný růst cen pozemků i nemovitostí, přičemž u stavebních a lesních pozemků se predikuje roční růst do 10 %, zatímco u zemědělské půdy se počítá spíše se stabilizací a prodejními cenami v rozmezí 15–45 Kč/m². Trh je ovlivněn klesající inflací, snížením úrokových sazeb a stabilizací ekonomiky, i když geopolitická situace představuje rizikový faktor.

Důležité faktory ovlivňující ceny pozemků v roce 2025

- **Mírný růst cen:** Očekává se spíše pozvolný růst cen pozemků a nemovitostí, nikoliv skokové zdražování jako v minulosti.
- **Stavební pozemky:** U těchto typů pozemků se očekává pokračování růstu, který by neměl přesáhnout 10 % ročně.
- **Zemědělské a lesní pozemky:** V roce 2025 se odhaduje průměrná základní cena 7,12 Kč/m², přičemž tržní ceny se nejčastěji pohybují v rozmezí 15–45 Kč/m².

- **Ekonomické a politické vlivy:** Klesající inflace, úrokové sazby a mírný ekonomický růst vytvářejí stabilnější podmínky pro trh s nemovitostmi. Geopolitické napětí však představuje faktor nejistoty.
- **Regionální rozdíly:** Je třeba počítat s rozdíly v cenách v jednotlivých regionech.
- **Změny životního stylu:** Nové trendy v oblasti životního stylu mohou ovlivňovat poptávku po rekreačních a zemědělských pozemcích.

Shrnutí

Trh s pozemky v roce 2025 zažívá v Česku fázi stabilizace a mírného růstu, zejména ve srovnání s vysokou dynamikou z předchozích let. Klíčovým faktorem je postupná normalizace ekonomických podmínek a zlepšení dostupnosti hypoték, což znovu oživuje poptávku. Nicméně nabídka je stále omezená, což bude nadále tlačit na ceny, a celkový vývoj se bude lišit podle konkrétní lokality.

Zdroj: <https://www.google.com/search?q=anal%C3%BDza+cen+pozemk%C5%AF+2025>

Ekonomický komentář Jaromíra Šindela, hlavního ekonoma ČBA

Ceny nemovitostí dle ČSÚ stouply v prvním čtvrtletí 2025 o 10 % meziročně poté, co v tomto kvartále přidaly 2,4%. Tento nárůst je mírnější než u cen bytů, jelikož tzv. house price index zahrnuje i pozemky. V článku přidáváme trochu metodiky, kde upozorňuji na limity tohoto „komplexního“ indexu cen nemovitostí (nové pouze v Praze a v okolí) v souvislosti s existující statistikou transakčních cen. Věřím a doufám, že je zde prostor posunout se s oficiální statistikou dopředu.

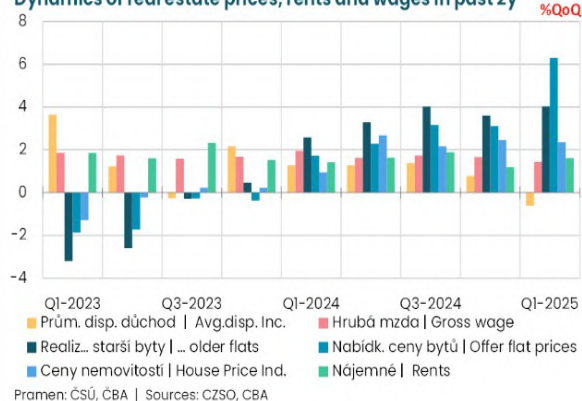
Podle statistiky ČSÚ stouply v meziroční srovnání v prvním čtvrtletí 2025 ceny za nákupy nemovitostí o 10 % po 5% nárůstu v roce 2024. V samotném prvním čtvrtletí rostly ceny o 2,4 % mezikvartálně, což se v podstatě rovná průměrné dynamice z předchozích třech čtvrtletích (takže $4 \times 2,4 = 10 \%$). To je ovšem mírnější nárůst, než ukázaly ceny bytů v Q1-2025 (viz komentář: Silný růst cen bytů pokračoval při rostoucích transakcích i v prvním čtvrtletí; či viz graf 1 a 2 níže).

Ten 10 % nárůst se týká tzv. house price indexu, který je více mezinárodně srovnatelný a zahrnuje realizované ceny starších obydlí i nových obydlí včetně pozemků, ale nové pouze v Praze a okolí (pro zbytek republiky viz naše statistika na ČBA Monitoru transakčních cen od společnosti Flat Zone). Například statistiky Flat Zone uvádí identifikovatelných 4 735 transakcí s byty v prvoprodeji v Q1-2025; z toho 2 256 v Praze, 515 ve středočeském kraji, 1 269 v krajských městech a 695 ve zbytku republiky. V procentním rozdělení posledních dvou let připadá 47 % na Prahu, 12 % na středočeský kraj, 26 % na zbylá krajská města a 15 % na zbytek republiky (viz poslední grafy 8 a 9). Přiznávám nejsem expert, abych určil, zda jsou tyto počty dostatečné pro vytvoření indexů cen srovnatelných nemovitostí (tedy odstraňující kvalitativní rozdíly v nemovitostech na jejich rozdílnou cenu), ale věřím v prostor a vnímám nutnost posunout se v této oblasti vpřed.

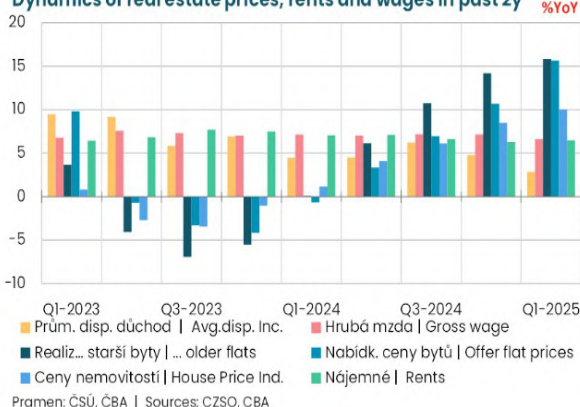
ČSÚ publikuje i index nákladů nemovitostí obývaných vlastníky, kde sleduje jak ceny nemovitostí, tak i jejich opravy, udržování a stavbu svépomocí. Tedy když si do toho přidáte sami nějakou tu šáru cihel, opravíte omítku apod. Jedná se o tzv. owner occupied housing index, který podle statistiky ČSÚ za poslední čtyři čtvrtletí narostl o 4,3 % meziročně. Přičemž mezikvartálně přidal 1,5 %, více než průměrných 0,9 % v předchozích třech čtvrtletích.

V delším srovnání patnácti let dosáhl nárůst nákladů na pořízení včetně svépomocí a oprav (tzv. owner occupied housing index) 48 % nárůstu ceny u nákupu obydlí (tzv. house price indexu). Index cen nemovitostí – HPI za poslední tři roky vyskočil o 12,2 %, za posledních 5 let o 58,1 %. Za poslední dekádu to bylo o 140 % nebo o 148% za posledních 15 let. Toto překonalo růst průměrného disponibilního důchodu o 40 % a 91 % za posledních pět a deset let (blíže k vývoji disponibilního důchodu viz komentář: Revize HDP: letošní růst směřuje přes 2 % (...) díky silnější spotřebě při vyšší míře úspor). Náklady nemovitostí obývaných vlastníky se za poslední tři roky zvýšily o 11,2 %, za posledních 5 let o 35,4 %. Za poslední dekádu to bylo o 65 % nebo o 76% za posledních 15 let. Srovnání s jinými indikátory viz grafy 3-6.

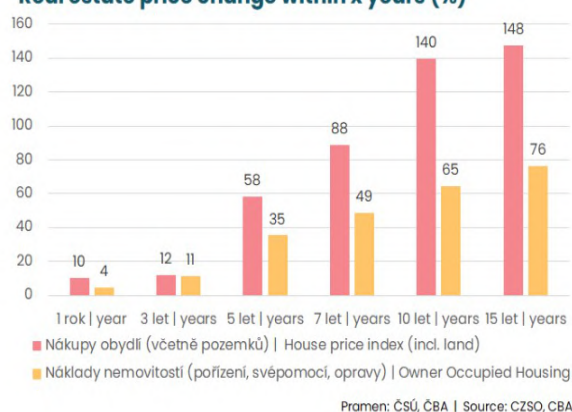
Dynamika cen nemovitostí, nájmu a mezd v posledních 2 letech
Dynamics of real estate prices, rents and wages in past 2y



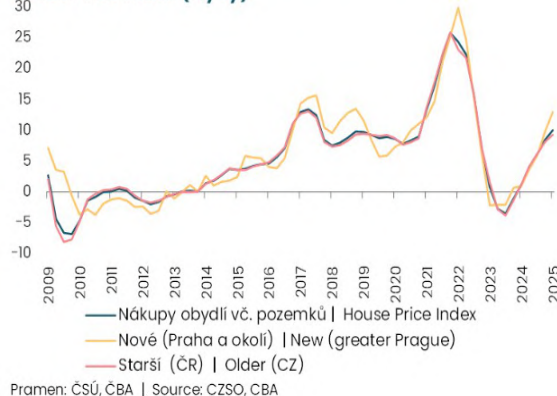
Dynamika cen nemovitostí, nájmu a mezd v posledních 2 letech
Dynamics of real estate prices, rents and wages in past 2y



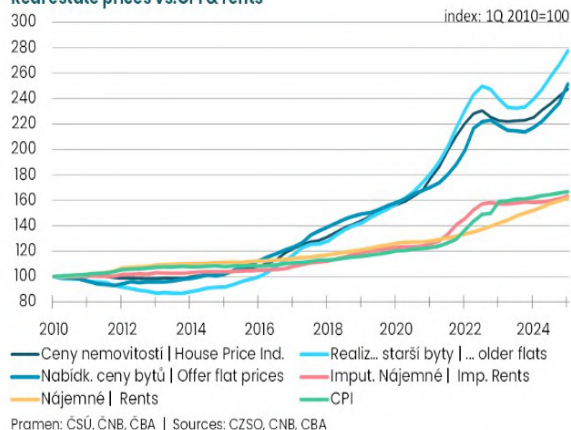
Změna ceny nemovitostí za posledních x let (%)
Real estate price change within x years (%)



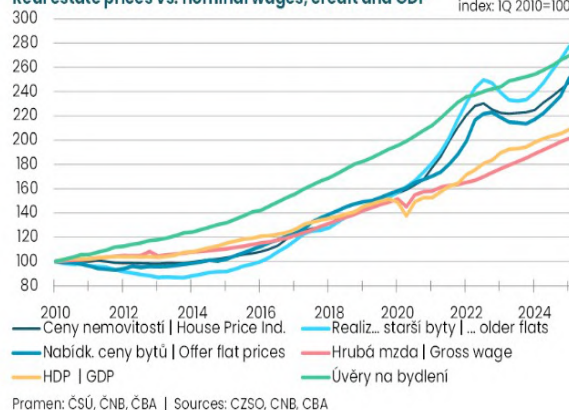
Index cen bytových nemovitostí (% meziročně)
House Price Index (%yoy)



Ceny nemovitostí vs. spotřebitelské ceny a nájmy
Real estate prices vs. CPI & rents



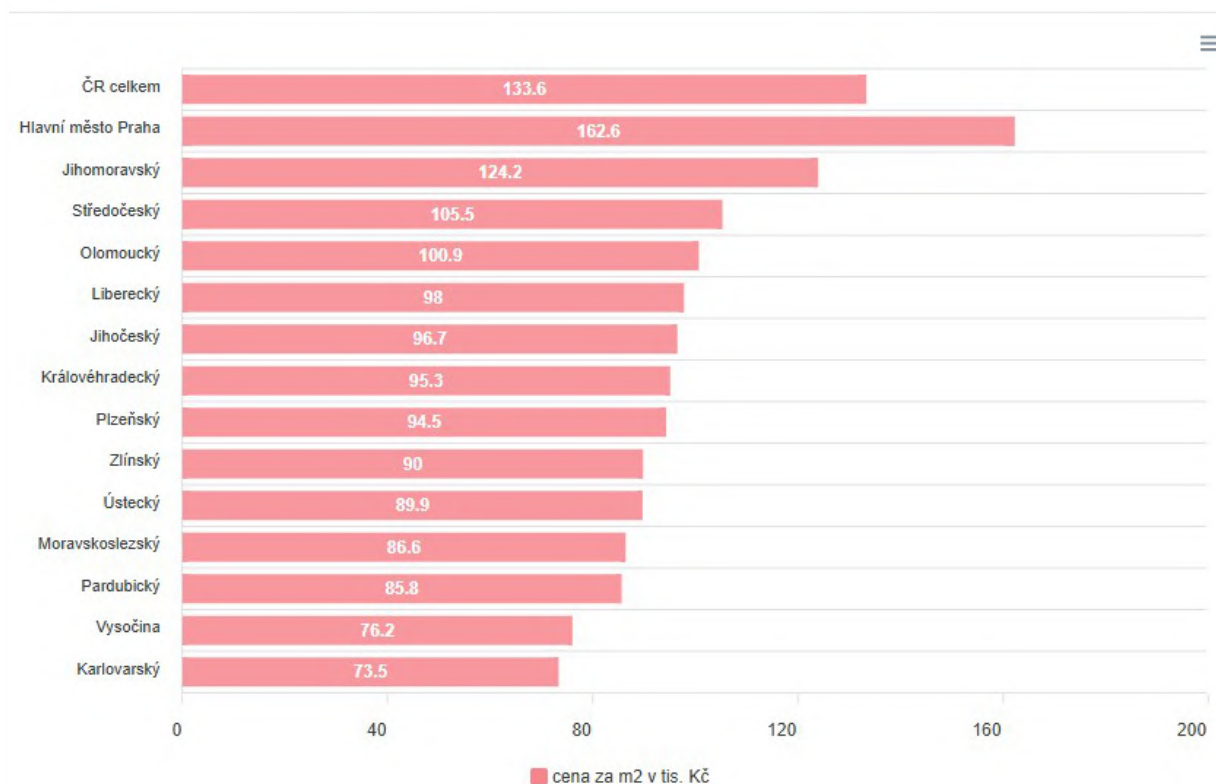
Ceny nemovitostí vs. nominální mzdy, úvěry a HDP
Real estate prices vs. nominal wages, credit and GDP



Transakční průměrné ceny nových bytů (definice viz poznámka) v ČR dosáhly ve druhém čtvrtletí 2025 úrovně 134 tis. Kč za m² a v Praze 163 tis. Kč/m² (tedy 122% vůči průměrné transakční ceně v ČR). Rozpětí minima a maxima těchto průměrných cen v dalších krajích dosáhlo 73 až 124 tis. Kč/m² (tedy mezi 55 a 93% vůči průměrné transakční ceně v ČR), což jsou ceny zobchodované za Karlovarský kraj a Jihomoravský kraj.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/vyvoj-nabidkovych-cen-nemovitosti>

Ceny nových a zánovních bytů dle krajů Q2-2025



Poznámka

Průměrná transakční cena v daném čtvrtletí. Údaje za kraje zahrnují jak krajská města, tak zbytek regionu. Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprdeje nových / zánovních bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených po roce 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů". Kategorie "nových a zánovních bytů" podle metodiky Flat Zone zahrnuje prvoprodeje nových bytů (ve vztahu developer-klient; v okamžiku prodeje dle ceníku) a přeprdeje nových bytů (ve vztahu klient-klient; v okamžiku zápisu do katastru nemovitostí) postavených od roku 1995. Byty postavené před rokem 1995 spadají do kategorie "starších bytů".

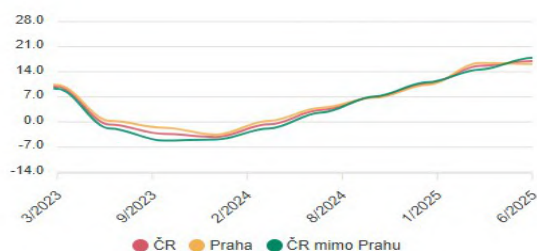
Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-novych-bytu-dle-kraju>

Nejnovější ukazatele ohledně vývoje tuzemského trhu nemovitostí, a to jak z oficiálních dat ČSÚ, ale také dat společnosti Flat Zone.

Vývoj nabídkových cen nemovitostí (% yoy)

17,0 % yoy

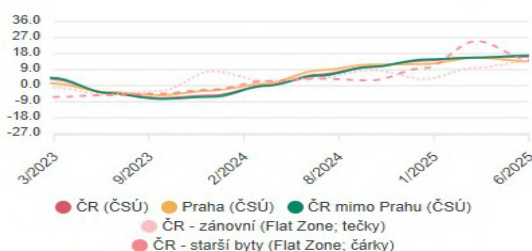
Q2 / 2025



Vývoj realizovaných cen starších bytů (% yoy)

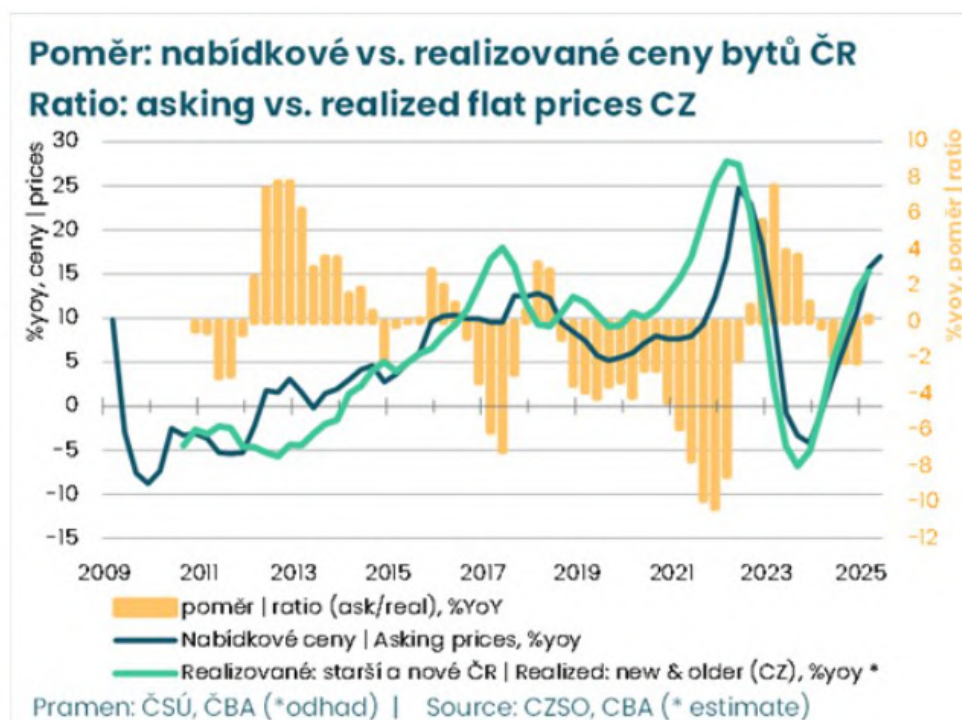
16,3 % yoy

Q2 / 2025



Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti>

Zrychlení nabídkových cen bytů je silnější než v případě realizovaných transakcí v prvním čtvrtletí. To ovšem nemusí nutně předznamenávat akceleraci realizovaných cen, jelikož realizované ceny v posledních pěti letech předbíhaly vývoj na nabídkové straně.



Ceny novostaveb

Měsíční údaje společnosti Flat Zone pro novostavby v prvoprodejích (tedy prodej od developera ke klientovi) poukazují na průměrný nárůst transakčních cen těchto bytů v České republice v červnu 2025 o 5 % meziměsíčně po květnovém zvýšení o 2 %. V meziročním srovnání jsou transakční ceny prvoprodeje v ČR vyšší o více než 15 %, v Praze o téměř 12 % a v regionech přes 17 %.

Průměrná transakční cena českých novostaveb v prvoprodejích v červnu 2025 dosáhla téměř 143 tis. Kč za metr čtvereční (cena 50metrového bytu by tak ilustrativně dosáhla 7,1 mil. Kč). Tato průměrná transakční cena tak ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023 vzrostla o téměř 19 %, tedy zaokrouhleně o 23 tis. Kč/m² (v případě 50metrového bytu by se ilustrativně jednalo o nárůst o 1,14 miliónu korun ve srovnání s Q1-2023).

Prozatím lze z měsíčních dat odhadnout průměrnou cenu novostaveb v prvoprodejích v ČR v Q2-2025 na 137 tis. Kč, o 4,7 % vyšší než v přechozím čtvrtletí a o 11,5 % více než před rokem a dosahuje 114 % ve srovnání s prvním čtvrtletím 2023. Předběžná pražská čísla za Q2 vypadají přibližně takto: průměr 164 tis. Kč za m²; 3,1 % mezičtvrtletně; 13 % meziročně a index vůči Q1-2023 dosahuje 105 %. Neměnná červnová úroveň transakčních cen by během následujícího čtvrtletí vyústila v jejich meziroční nárůst o 13,2 %.

Počet transakcí s byty v prvoprodeji v červnu lehce stoupl na 1 249, z čehož přes 680 bytů ubylo z pražských ceníků developerů a přibližně 570 bytů v regionech (nejen v krajských městech).

Počet prodaných novostaveb v prvoprodeji v ČR se v červnu 2025 pohyboval přibližně na 1,7násobku transakcí z Q1-2023 a v Praze na 2,4násobku, zatímco v regionech na 1,3násobku.

Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/rust-cen-novostaveb-i-nabidkovych-cen-bytu-zustava-ve-druhem-ctvrtleti-vyrazny>

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 (na bázi nemovitostní)

Ocenění Metodou výnosovou

- nebude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ (tržní)

Ocenění Metodou porovnávání obchodovatelných/ obchodovaných cen

- bude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY

Ocenění Metodou reziduální hodnoty

- bude v tomto znaleckém posudku použito

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

D. POSUDEK 1 – PŘÍSTUP NÁKLADOVÝ

D.1 Popis postupu při analýze dat

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

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 zbývajcí 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., vyhl.č. 434/2023 Sb. a vyhl.č. 370/2024 Sb., 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 zbývající 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*).

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 Konstrukčně 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 (konstrukčně 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_2024.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 m ²		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 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(42,50 \times 23,70) \times (3,35)$	=	3 374,29 m ³
1.NP	$(50,25 \times 22,30 + 10,80 \times 17,70 + 12,80 \times (7,72 + 10,50)/2) \times (3,45)$	=	4 927,78 m ³
2.NP	$((53,25 + 50,25) \times 0,5 \times 22,30 + 7,6 \times 7,45) \times (3,30)$	=	3 995,13 m ³
3.NP	$((53,25 + 50,25) \times 0,5 \times 22,30 + 7,6 \times 7,45) \times (3,30)$	=	3 995,13 m ³
4.NP	$((53,25 + 50,25) \times 0,5 \times 22,30 + 7,6 \times 7,45) \times (3,30)$	=	3 995,13 m ³
základy část	$(42,50 \times 23,70) \times 0,80 \times 0,20$	=	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 vody	S	70
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	30
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí, odkanalizování od všech	S	70

	zařizovacích předmětů		
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	0,86	100	1,00	0,86
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					

$1\,440\,000,00 / (20\,448,62 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 3,1100) = 0,86$					
28. osobní výtah	A	0,69	100	1,00	0,69
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,150\,420,00 / (20\,448,62 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 3,1100) = 0,69$					
29. fasádní skleněné výlohy	A	1,04	100	1,00	1,04
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$1\,750\,000,00 / (20\,448,62 * 2\,807,- * 0,9930 * 0,9254 * 0,9287 * 1,1000 * 3,1100) = 1,04$					
Součet upravených objemových podílů					107,18
Koeficient vybavení K_4 :					1,0718

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	7,65	50	200	25,00	1,9125
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	16,23	50	120	41,67	6,7630
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,67	50	120	41,67	3,6128
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,81	50	120	41,67	2,8377
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,96	50	60	83,33	1,6333
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	6	60	10,00	0,0560
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	9,10	1,00	0,63	0,59	6	60	10,00	0,0590
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	60,90	1,00	4,20	3,92	2	60	3,33	0,1305
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	30,00	1,00	2,07	1,93	1	60	1,67	0,0322
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,74	6	50	12,00	0,5688
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	9,10	1,00	0,16	0,15	4	40	10,00	0,0150
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	60,90	1,00	1,10	1,03	6	40	15,00	0,1545
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	30,00	1,00	0,54	0,50	1	40	2,50	0,0125
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,71	50	200	25,00	0,6775
11. Dveře	S	3,10	13,00	1,00	0,40	0,37	3	7	42,86	0,1586
11. Dveře	S	3,10	87,00	1,00	2,70	2,52	5	10	50,00	1,2600
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,47	6	70	8,57	0,6402
14. Povrchy podlah	S	3,20	9,10	1,00	0,29	0,27	4	50	8,00	0,0216
14. Povrchy podlah	S	3,20	60,90	1,00	1,95	1,82	6	30	20,00	0,3640
14. Povrchy podlah	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,90	1	30	3,33	0,0300
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,92	6	40	15,00	0,5880
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,32	6	40	15,00	0,7980
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	6	40	15,00	0,0420
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,09	13	40	32,50	0,6793
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	30,00	1,00	0,96	0,90	1	40	2,50	0,0225
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,02	12	50	24,00	0,4848
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	30,00	1,00	0,93	0,87	1	50	2,00	0,0174
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,19	7	30	23,33	0,0443
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,59	7	30	23,33	0,3709
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	9,10	1,00	0,27	0,25	4	30	13,33	0,0333
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	60,90	1,00	1,83	1,71	7	30	23,33	0,3989
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	30,00	1,00	0,90	0,84			0,00	0,0000
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,31	7	50	14,00	0,1834
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,50	7	80	8,75	0,4813
27. Kogenerace 50kW		0,86	100,00	1,00	0,86	0,80	4	40	10,00	0,0800
28. osobní výtah		0,69	100,00	1,00	0,69	0,64	4	40	10,00	0,0640
29. fasádní skleněné výlohy		1,04	100,00	1,00	1,04	0,97	4	60	6,67	0,0647
Opotřebení:									25,3 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	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):	*	1,0718
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 783,42
Plná cena: 20 448,62 m ³ * 8 783,42 Kč/m ³	=	179 608 817,88 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 25,3 % /100)	*	0,747
Ocenění objektu - věcná hodnota	=	134 167 786,96 Kč
Zaokrouhleno		134 170 000,00 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:	5,50 %
Stanovená cena staveb	134 167 786,00 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		134 167 786,00
5,50 % z ceny staveb	*	5,50
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem – věcná hodnota	=	7 379 228,00 Kč
Zaokrouhleno		7 380 000,00 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.

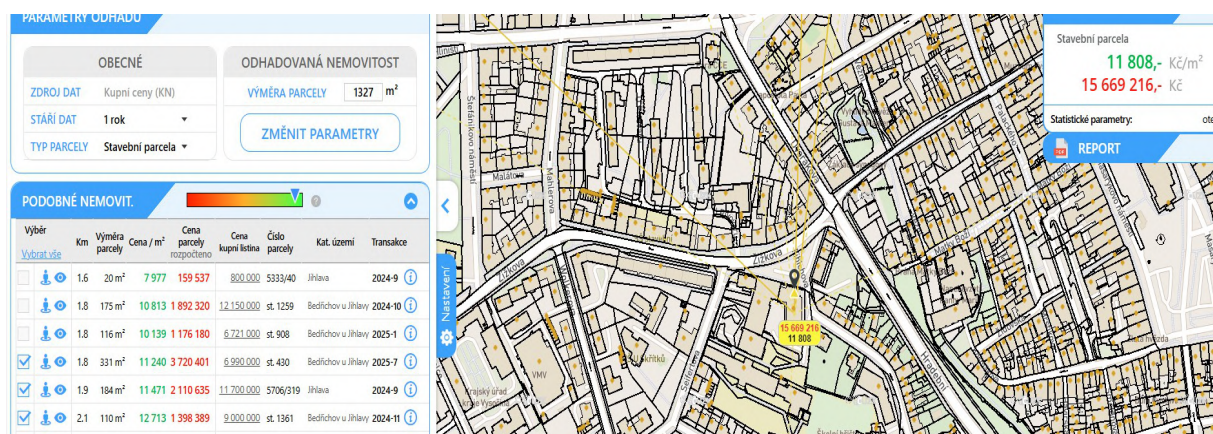
Jedná se o pozemky v jednotném funkčním celku, které jsou mírně svažité jižním směrem, pozemky jsou nepravidelného geometrického tvaru, jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě a jsou přístupné z veřejné komunikace.

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 v intervalu od 10 813,-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 11 800,- Kč/m². V této ceně je obsažen i ten fakt, že se jedná o pozemek většinově zastavěný objektem č.p.p.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 10 030,-Kč/m².

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	10 030	1 / 1	13 309 810
ostatní plocha	3446/1	1 083	11 800	1 / 1	12 779 400
ostatní plocha	3447/2	8	11 800	1 / 1	94 400
Celková výměra pozemků:		2 418	Hodnota pozemků celkem:		26 183 610
			Zaokrouhleně:		26 185 000

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	134 170 000,00 Kč
Ocenění venkovních úprav	7 380 000,00 Kč
Celkem:	141 550 000,00 Kč

Hodnota pozemků

Pozemky	26 185 000,00 Kč
---------	------------------

Věcná hodnota celkem	167 735 000,00 Kč
Věcná hodnota - zaokrouhlení	168 000 000,00Kč
z toho hodnota pozemku	26 185 000,00 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:

168 000 000,- Kč

slovy: jednošedesátosmmilionů Kč

Zdůvodnění stanovené nákladové hodnoty:

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

To je v případě zájmových pozemků dotčeno 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 podmínky, že 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. Zábrdovice, okres Brno-město. Pozemek parc.č. 3440, 3446/1 a pozemek parc.č.3447/2 leží defacto v širším středu města Jihlavy.

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 zpracovali: Mgr. Dana Sojková a 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

Ocenění Metodou výnosovou nebude v tomto znaleckém posudku použito.

E.3 Výsledky analýzy dat

Nejsou.

Tuto část znaleckého posudku zpracovali: 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 prodejkách 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, *kteřý 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 obchodovaných/ 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. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

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 kancelářích, inzerujících pod touto hlavičkou, vlastní databáze.

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

Stávající stav CU 2025

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, postupně se budou přestavovat na bytové jednotky.

Realitní inzerce v roce 2025 zobrazovala mírné oživení na lokálním nemovitostním 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 kritériím koeficientů použitých pro srovnání.

Porovnávací hodnota

Galerie - obchodní prostory a kancelářské prostory

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	01 - Prodej kanceláře 44 m ²																	
Lokalita:	třída Legionářů, Jihlava																	
Popis:	<i>Exkluzivně nabízíme prodej komerčního prostoru, který může také sloužit, jako kancelář, masérský 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. Stav: aktuální nabídka, cena celková</i>																	
Užitná plocha:	44,00 m ²																	
Použité koeficienty:	<table><tr><td>K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře</td><td>0,95</td></tr><tr><td>K2 Velikosti objektu - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K3 Poloha - obdobná</td><td>1,00</td></tr><tr><td>K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K5 Celkový stav – oceňovaná je lepší, po rekonstrukci</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K6 Vliv pozemku - oceňovaná má možnost parkování v areálu</td><td>1,10</td></tr><tr><td>K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní</td><td>1,00</td></tr></table>				K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95	K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	K3 Poloha - obdobná	1,00	K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší	1,10	K5 Celkový stav – oceňovaná je lepší, po rekonstrukci	1,10	K6 Vliv pozemku - oceňovaná má možnost parkování v areálu	1,10	K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00
K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95																	
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00																	
K3 Poloha - obdobná	1,00																	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší	1,10																	
K5 Celkový stav – oceňovaná je lepší, po rekonstrukci	1,10																	
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má možnost parkování v areálu	1,10																	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00																	
 RE/MAX 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	1,26	71 591														

Název:	02 - Prodej obchodního prostoru 49 m²			
Lokalita:	Hluboká, Jihlava			
Popis:	Chcete si splnit svůj podnikatelský sen nebo chcete jen rozšířit svoje podnikání? Exkluzivně Vám nabízím lukrativní prostory, které se nachází pouze pár kroků od Masarykova náměstí. V současné době se zde nachází obchod s kosmetikou a přírodními produkty, který funguje již 20 let. Obrovskou výhodou je více dispozičních variant. Samozřejmostí je i sociální zázemí. Neváhejte a uchopte svoji příležitost! Pro domluvení prohlídky kontaktujte našeho makléře. Výhodné financování zajistí naši hypoteční poradci. Stav: aktuální nabídka, cena celková			
Užitná plocha:	49,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší po rekonstrukci	1,20
K5 Celkový stav - oceňovaná má celkový stav lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má možnost parkování v areálu	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

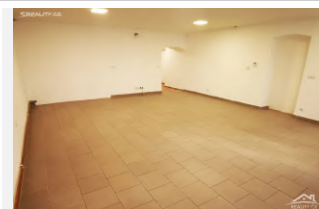
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 799 000	49,00	57 122	1,38	78 828

Název: 03 - Prodej kanceláře 70 m²**Lokalita:** Vysočina, Jihlava, obec Jihlava

Popis: Prodej bývalé kanceláře v centru Jihlavy na ulici Křížová. Kancelář je situována v přízemí zděného bytového domu v centru Jihlavy a skládá se ze dvou místností, koupelny, samostatného WC, technické místnosti, vstupní haly, sklepa a podílu na společném pozemku za domem. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Vhodné na bydlení podnikání nebo pronájem. Možnost rozdělení na dvě menší bytové jednotky případně podnikání a bydlení. Volné ihned. Profinancování s výhodami zajistíme.
Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 70,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má lepší možnost parkování v areálu	1,10
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]
3 800 000	70,00	54 286	1,15	62 429

Název: 04 - Prodej obchodního prostoru 108 m²**Lokalita:** Vysočina, Jihlava, obec Jihlava

Popis: Nabídka prodeje nebytového prostoru č. 649/8 v 1. nadzemním podlaží bytového domu č. pop. 649 / or. č. 48, ul. Čajkovského, v Jihlavě na pozemku parc. č. 1520 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Jihlava. Jedná se o nebytový prostor (prodejnu) s celkovou podlahovou plochou jednotky s příslušenstvím 108,00 m². Jednotka č. 649/8 se skládá z těchto místností a příslušenství o následující ploše: prodejna 58,47 m² sklad 15,23 m², sklad 14,60 m², sklad 18,70 m², WC 1,00 m². Nebytový prostor se nachází v řadovém krajovém zděném domě, který pochází dle dostupných údajů z 19. století. Částečná oprava nebytové jednotky byla provedena v roce 1985, v dalších letech byla prováděna pouze běžná údržba nájemcem nebytového prostoru. V posledních letech je prostor volný, nevyužívaný, bez údržby. Je třeba provést celkovou opravu – výměnu dveří, nové podlahy a povrchové úpravy, provedení vytápění, zřízení sociálního zařízení aj. Elektroměr a plynoměr odpojeny.
Stav: aktuální nabídka, cena celková

Užitná plocha: 108,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná má lepší provedení vybavení – po rekonstrukci	1,20
K5 Celkový stav - oceňovaný prostor je po rekonstrukci	1,20
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má možnost parkování v areálu	1,10
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]
2 803 800	108,00	25 961	1,50	38 942

Název:	05 - Prodej obchodního prostoru 103 m²			
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava			
Popis:	Nabízíme k prodeji kompletně zrekonstruovaný obchodní prostor v přízemí bytového domu na ulici Polenská v Jihlavě. Tento prostor o celkové rozloze 103 m² byl v roce 2006 kompletně zrekonstruován. K obchodnímu prostoru patří věcné břemeno na přístup k plynovým rozvodům v domě, které umožňuje jejich údržbu a manipulaci. Výhodou je možnost zastavení a dočasného parkování přímo před obchodem, což usnadňuje zákazníkům přístup. Tento prostor je ideální volbou pro podnikatele, kteří hledají reprezentativní místo pro své aktivity, nebo pro investory, kteří ocení stabilní příjem z pronájmu. Stav: aktuální nabídka, cena celková			
Užitná plocha:	103,00 m ²			
Zastavěná plocha:	399,00 m ²			
Použité koeficienty:	K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře 0,95 K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00 K3 Poloha - oceňovaný prostor má lepší polohu v centru 1,10 K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší provedení 1,10 K5 Celkový stav – oceněná má po rekonstrukci v současné době 1,10 K6 Vliv pozemku - možnost parkování v areálu 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	
3 790 000	103,00	36 796	1,39	Upravená j. cena [Kč/m²] 51 146

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako výraznou přednost spatřujeme jednoznačně v poloze zájmových prostor vzhledem k centru města Jihlavy a jejich snadnou dopravní dostupnost nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD a je možnost parkování v areálu. Navíc zájmové prostory mají samostatné vstupy z ul. Fibichova a z ul. Žižkova.

Zájmové prostory jsou po stavebních úpravách (*rekonstrukci a modernizaci*) ve velmi dobrém designovém stavu. Další části prostor jsou toho času v probíhajících stavebních úpravách, jedná se o větší část 1.PP, kde jsou ve výstavbě nová parkovací stání (19).

Zkoumali jsme nabídky aktuální realitní inzerce dostupné na internetových stránkách realitních serverů v lokalitě. Celkem jsme vybrali 5 cenových informací ve formě aktuální realitní inzerce. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 38 942,- Kč/m² do 78 828,- Kč/m² užitné plochy. Konstatujeme, že byl vybrán dostatek reprezentačních nabídek z realitní inzerce.

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	38 942 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	60 587 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	78 828 Kč/m ²
Zaokrouhlená jednotková cena	61 000 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)
Sklady	61 000,00	0,65	39 650,00
Technické místnosti, úklid,	61 000,00	0,45	27 450,00
Hala, chodby	61 000,00	0,75	45 750,00
Sociální prostory (šatny, WC)	61 000,00	0,65	39 650,00
Prostory - ev. použitelné jako kanceláře	61 000,00	1,00	61 000,00
Kanceláře, obchodní jednotky v Galerii	61 000,00	1,00	61 000,00

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

OCENĚNÍ:

1.PP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Sklad	4,09	39 650,00	162 169,00
Sklad	7,31	39 650,00	289 842,00
Technická místnost	5,75	27 450,00	157 838,00
Sklad	78,42	39 650,00	3 109 353,00
Rekonstruované prostory	19,33		ve výstavbě – není uvažováno
	15,78		ve výstavbě – není uvažováno
	24,63		ve výstavbě – není uvažováno
	13,80		ve výstavbě – není uvažováno
	40,76		ve výstavbě – není uvažováno
	205,82		ve výstavbě – není uvažováno
	9,59		ve výstavbě – není uvažováno
	13,78		ve výstavbě – není uvažováno
	5,22		ve výstavbě – není uvažováno
	5,13		ve výstavbě – není uvažováno
	9,56		ve výstavbě – není uvažováno
	12,14		ve výstavbě – není uvažováno
	12,81		ve výstavbě – není uvažováno
	20,75		ve výstavbě – není uvažováno
	82,92		ve výstavbě – není uvažováno
Celkem:	587,59		3 719 202,00
Zaokrouhleno			3 700 000,00

1.NP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Obchodní prostory	65,39	61 000,00	3 988 790,00
Úklid	3,85	27 450,00	105 682,50
Šatna	2,87	39 650,00	113 795,50
WC	3,60	39 650,00	142 740,00
Obchodní prostory	47,91	61 000,00	2 922 510,00
Obchodní prostory	47,91	61 000,00	2 922 510,00
Obchodní prostory	47,91	61 000,00	2 922 510,00
Obchodní prostory	33,07	61 000,00	2 017 270,00
Obchodní prostory	23,74	61 000,00	1 448 140,00
Obchodní prostory	70,67	61 000,00	4 310 870,00
WC	1,87	39 650,00	74 145,50
Předsíň	5,13	45 750,00	234 697,50
Koupelna	3,09	39 650,00	122 518,50
Obchodní prostory	39,80	61 000,00	2 427 800,00
WC	1,84	39 650,00	72 956,00
Předsíň	1,88	45 750,00	86 010,00
Koupelna	3,64	39 650,00	144 326,00
Kuchyňka	9,43	39 650,00	373 899,50
WC ženy	11,33	39 650,00	449 234,50
WC muži	10,83	39 650,00	429 409,50
Chodba	96,09	45 750,00	4 396 117,50
Celkem:	531,85		29 705 933,00
Zaokrouhleno:			29 706 000,00

2.NP	Plocha (m²)	JC porovnávací (Kč/m²)	Upravená cena celkem (Kč)
Galerie	74,43	61 000,00	4 540 230,00
Galerie	14,98	61 000,00	913 780,00
Galerie	14,28	61 000,00	871 080,00

Galerie	44,55	61 000,00	2 717 550,00
Galerie	40,15	61 000,00	2 449 150,00
Galerie	40,15	61 000,00	2 449 150,00
Galerie	40,15	61 000,00	2 449 150,00
Galerie	41,42	61 000,00	2 526 620,00
Galerie	38,27	61 000,00	2 334 470,00
Galerie	105,65	61 000,00	6 444 650,00
Galerie	36,15	61 000,00	2 205 150,00
Galerie	35,90	61 000,00	2 189 900,00
Galerie	36,96	61 000,00	2 254 560,00
Galerie	37,66	61 000,00	2 297 260,00
Celkem :	600,70		36 642 700,00
Zaokrouhleno:			36 650 000,00

3.NP	Plocha (m ²)	JC porovnávací (Kč/m ²)	Upravená cena celkem (Kč)
Kancelář	34,30	61 000,00	2 092 300,00
Kancelář	21,20	61 000,00	1 293 200,00
Kancelář	18,70	61 000,00	1 140 700,00
Kancelář	30,90	61 000,00	1 884 900,00
Kancelář	19,00	61 000,00	1 159 000,00
Kancelář	18,70	61 000,00	1 140 700,00
Kancelář	16,27	61 000,00	992 470,00
Kancelář	17,23	61 000,00	1 051 030,00
Kancelář	36,36	61 000,00	2 217 960,00
Kancelář	36,72	61 000,00	2 239 920,00
Kancelář	17,35	61 000,00	1 058 350,00
Kancelář	13,48	61 000,00	822 280,00
Kancelář	14,87	61 000,00	907 070,00
Kancelář	17,46	61 000,00	1 065 060,00
Předsíň	4,10	45 750,00	187 575,00
Sklad	8,00	39 650,00	317 200,00
Kancelář	45,63	61 000,00	2 783 430,00
Kancelář	24,91	61 000,00	1 519 510,00
Kancelář	50,99	61 000,00	3 110 390,00
Sociální zařízení	26,09	39 650,00	1 034 468,50
Sociální zařízení	26,52	39 650,00	1 051 518,00
Celkem:	488,78		29 069 032,00
Zaokrouhleno:			29 070 000,00

4.NP	Plocha (m ²)	JC porovnávací (Kč/ m ²)	Upravená cena celkem (Kč)
Kancelář	34,30	61 000,00	2 092 300,00
Kancelář	21,25	61 000,00	1 296 250,00
Kancelář	19,20	61 000,00	1 171 200,00
Kancelář	30,90	61 000,00	1 884 900,00
Kancelář	18,46	61 000,00	1 126 060,00
Kancelář	18,70	61 000,00	1 140 700,00
Kancelář	17,23	61 000,00	1 051 030,00
Kancelář	18,57	61 000,00	1 132 770,00
Kancelář	15,05	61 000,00	918 050,00
Kancelář	9,84	61 000,00	600 240,00
Kancelář	10,57	61 000,00	644 770,00
Kancelář	17,23	61 000,00	1 051 030,00
Kancelář	18,66	61 000,00	1 138 260,00
Kancelář	16,75	61 000,00	1 021 750,00

Kancelář	18,66	61 000,00	1 138 260,00
Sklad	7,40	39 650,00	293 410,00
Kancelář	22,73	61 000,00	1 386 530,00
Kancelář	25,56	61 000,00	1 559 160,00
Kancelář	24,91	61 000,00	1 519 510,00
Kancelář	25,37	61 000,00	1 547 570,00
Kuchyňka	25,21	61 000,00	1 537 810,00
Sklad	25,37	39 650,00	1 005 920,50
Celkem:	569,99		26 257 481,00
Zaokrouhleno:			26 260 000,00

2. Ocenění – Bytové prostory (Byty) 1. NP, 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 objektu (obnovení a oživení staré stavby v roce 2018) a přestavby kanceláří v jižní části objektu ve 3.NP (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). Nová přestavba kanceláří na nebytový prostor určený ke krátkodobému bydlení byla provedena v roce 2025, a to v 1.NP (velikosti 31,00m²), ve 3.NP byly přestavěny dvě bytové jednotky (velikost á 35,00m²) a ve 4.NP dvě bytové jednotky (velikost á 25,00m²). Celková užitná plocha všech bytů je 397,90m².

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 - Bytová jednotka o velikosti 80m ²			
Lokalita:	Jihlava			
Popis:	Kupní smlouva ze dne 12.02.2022, bytová jednotka č. 1685/7 k.ú. Jihlava, vkladové číslo V-7007/2024 -707. Celková kupní cena 4 749 000,-Kč, JC= 59 363Kč/m ² . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2022, cena celková			
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			1,10	
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší po rekonstrukci			1,15	
K6 Vliv pozemku - stejný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 2,3% meziročně (CÚ2022/2025)			1,07	
				
			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	1,62	96 168

Název:	02 - 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 . Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně. Zdroj: kupní smlouva, realizace:2024, cena celková			
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 - porovnávány je panelový oceňovaný nový	1,20
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - stejný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,03



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	1,62	95 606

Název: 03 - 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= 64 028 Kč/m². Případné ceny spoluvlastnických podílů jsou zohledněny v ceně.
Zdroj: kupní smlouva, realizace:2024, cena celková

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 má lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaná má pozemky ve vlastnictví	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst 2,3% meziročně (CÚ2024/2025)	1,02



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	1,55	94 593

Název: 04 - Bytová jednotka o velikosti 75,50m²**Lokalita:** Jihlava

Popis: Nabídka prodeje bytové jednotky č. 206 o velikosti 3+kk ve 2.NP v ulici Srážná v samotném centru Jihlavy, s kompletní občanskou vybaveností, 10 minut chůze k Masarykově nám. Celková nebo podlahová plocha 75,50m².
Zdroj: nabídka developera BD Panorama Heulos, nabídka aktuální, cena celková

Užitná plocha: 75,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobné	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu v centru	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má možnost vnitřní garážové stání	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00

Zdroj: <https://www.panoramaheulos.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 163 976	75,50	81 642	1,10	89 806

Název: 05 - Bytová jednotka o velikosti 59,00m²

Popis: Nabídka prodeje bytové jednotky č. 210 o velikosti 2+kk ve 2.NP v ulici Srážná v samotném centru Jihlavy, s kompletní občanskou vybaveností, 10 minut chůze k Masarykově nám. Celková nebo podlahová plocha 59,00m².
Zdroj: nabídka developera BD Panorama Heulos, nabídka aktuální, cena celková

Užitná plocha: 59,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu v centru	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00



K6 Vliv pozemku - oceňovaná byt. jednotka má možnost vnitřní parkovací stání		1,05	Zdroj: https://www.panoramaheulos.cz/developerske-projekty	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 831 817	59,00	81 895	1,16	94 998

Název:	06 - Bytová jednotka o velikosti 59,00m²
Lokalita:	Jihlava
Popis:	Nabídka prodeje bytové jednotky č. 610 o velikosti 2+kk ve 2.NP v ulici Srážná v samotném centru Jihlavy, s kompletní občanskou vybaveností, 10 minut chůze k Masarykově nám. Celková nebo podlahová plocha 59,00m ² . Zdroj: nabídka developera BD Panorama Heulos, nabídka aktuální, cena celková
Užitná plocha:	59,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má lepší polohu v centru	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaná bytová jednotka má možnost parkovací stání	1,05
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 130 817	59,00	86 963	1,10	95 659

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako přednost zájmových bytových jednotek vidíme jednoznačně v jejich poloze vzhledem k samotnému centru města Jihlavy a z toho vyplývající snadnou dopravní dostupnost nejen běžnými dopravními prostředky, ale i MHD. Okrajovým rušivým elementem se může zdát být v těsné sousedství multifunkčního objektu rušná silnice, a to jak přes den, tak i ve večerních hodinách (jako plus lze hodnotit fyzický odstup objektu od komunikace).

V současně době se zvyšuje poptávka jak po nájemním bydlení, tak i po koupi bytových jednotek do vlastnictví, kdy je statisticky zaznamenán pozvolný, avšak setrvalý růst cen bytových jednotek až do současnosti resp. k datu ocenění. Rovněž ze statistik vyplývá, že se rozdíl mezi nabídkami a realizovanými cenami snižuje.

Velmi žádané jsou bytové jednotky o malých výměrách mezi 30,00 až 40,00 m² (bez započtení plochy případné terasy, lodžie nebo balkónu) a řadí se tak mezi nejvíce obchodované. Tyto byty jsou vhodné zejména jako „startovací byt“ nebo jako byt vhodný pro nájemce či firemní zaměstnance.

V zájmové lokalitě lze stanovit cenu ve výši tržní ceny, jelikož v použité porovnávací metodě byly použity jak obchodované nemovitosti, tak i reprezentanti z řad současné realitní inzerce. Znalec zkoumal tedy nabídky realitní inzerce dostupné na internetových stránkách realitních serverů a již realizované prodeje, a to v samotném centru města Jihlavy a radiusu do ~5,00 km.

Celkem znalec získal 5 cenových informací ve formě aktuální realitní inzerce, ze kterých se následně rozhodl použít 3 reprezentanty, jelikož dle jeho názoru byly srovnatelné s oceňovanými bytovými jednotkami a dále získal 3 reprezentanty na základě kupních smluv, kteří byli relevantní a byli v tomto znaleckém posudku také použiti. Tyto nabídky se pohybují v jednotkových cenách (JC) od 89 806,- Kč/m² do 96 168,- Kč/m² užitné plochy. Znalec konstatuje, že vybral dostatečný počet cenových informací.

Znalec hledal reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícím stářím, vybavenostním standardem/ komfortem a s možností parkování v blízkosti zájmové stavby, které u obdobného typu nemovité věci považuje znalec za klíčové.

Minimální jednotková porovnávací cena	89 806 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	94 472 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	96 168 Kč/m ²
Zaokrouhleno	94 500 Kč/m ²

Jednotka č.	Disp. řešení BJ	Disp. řešení S	Užitná plocha bez balkonu/terasy [m ²]	JC [Kč/m ²]	Cena jednotky (Kč)
01 - 1.NP		1+kk	31,00	94 500	2 929 500
02 - 3.NP		1+kk	35,00	94 500	3 307 500
03 - 3.NP		1+kk	35,00	94 500	3 307 500
04 - 3.NP	4+kk		107,00	94 500	10 111 500
05 - 4.NP	2+kk		57,90	94 500	5 471 550
06 - 4.NP	3+kk		82,00	94 500	7 749 000
07 - 4.NP		4+kk	25,00	94 500	2 362 500
08 - 4.NP		1+kk	25,00	94 500	2 362 500
Celkem			397,90		37 601 550
Zaokrouhleno					37 600 000,-Kč

Legenda k tabulky:

BJ... bytová jednotka, užitná plocha jednotky bez terasy/balkonu/lodžie,

S... nebytová jednotka - studio, užitná plocha jednotky bez terasy/balkonu/lodžie,

JC... jednotková cena.

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

V realitní inzerci nebyly za roky 2024/2025 nalezeny téměř žádné parkovací příležitosti/ stání, 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, IČO 46990691, 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 510 000,-Kč/ ks s DPH.

Zájmový areál multifunkčního objektu obsahuje ještě 3 další garáže, pro které bylo nalezeno na realitních serverech několik 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 nemovitě věci:

Název:	01 - Prodej garáže 19 m²
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.</i> Zdroj: www.sreality.cz, nabídka aktuální, cena celková
Užitná plocha:	19,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná nemovitost má lepší polohu k centru	1,20
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná je lepší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má možnost více parkování	1,10
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]
650 000	19,00	34 211	1,59	54 395

Název: 02 - Prodej garáže 20 m²**Lokalita:** Vysočina, Jihlava, obec Jihlava

Popis: Nabízím k prodeji garáž o výměře 20m² 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.

Zdroj: www.sreality.cz, nabídka aktuální, cena celková

Užitná plocha: 20,00 m²**Zastavěná plocha:** 20,00 m²**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 - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má vlastní pozemek	1,10
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]
578 000	20,00	28 900	1,52	43 928

Název: 03 - Prodej garáže 25 m²**Lokalita:** Vysočina, Jihlava, obec Jihlava

Popis: S radostí vám nabízíme ke koupi prostornou garáž o velikosti 25 m² v jedné z nejvyhledávanějších lokalit v Jihlavě – konkrétně v oblasti za City Parkem, v těsném sousedství ulice U Dlouhé stěny. Garáž je ve velmi dobrém stavu a vybavena elektrickými vraty na dálkové ovládání. Garáž je vhodná pro vlastní využití – v lokalitě je dlouhodobý nedostatek garáží.

Zdroj: www.sreality.cz, nabídka aktuální, cena celková

Užitná plocha: 25,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - oceňovaná je ve středu města	1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - uzavřený areál	1,10
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]
820 000	25,00	32 800	1,38	45 264

Název: 04 - Prodej garáže 27 m²**Lokalita:** Vysočina, Jihlava, Staré Hory

Popis: Nabízíme prodej garáže, kousek od ulice Strojírenská v Jihlavě. Garáž byla postavena v roce 2010, má vlastní elektroměr, šířka vrat je 2,4m x výška vrat 2,4m. Výška garáže je 3m. Vhodné jako dílna, sklad, garáž.

Zdroj: www.sreality.cz, nabídka aktuální, cena celková

Užitná plocha: 27,00 m²**Zastavěná plocha:** 27,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00
K3 Poloha - oceňovaná má lepší ve středu města	1,20
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - oceňovaná je v uzavřeném areálu	1,10
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]
1 000 000	27,00	37 037	1,38	51 111

Název:	05 - Prodej garáže 40 m²
Lokalita:	Vysočina, Jihlava, obec Jihlava
Popis:	Prodáme garáž o výměře 40 m ² na vlastním pozemku v Jihlavě. Pro bližší informace, domluvení prohlídky volejte nebo pište na uvedené kontakty. Garáž lze dle územního plánu i zvětšit, zvýšit. Zdroj: www.sreality.cz, nabídka aktuální, cena celková

Užitná plocha:	40,00 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 - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - oceňovaná je v uzavřeném areálu	1,10
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]
750 000	40,00	18 750	1,25	23 438

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jako výraznou přednost vidíme jednoznačně v poloze zájmových prostor vzhledem k centru města Jihlava, kde je obdobný druh majetku značně nedostatkovou komoditou.

Zkoumali jsme nabídky aktuální realitní inzerce dostupné na internetových stránkách realitních serverů. Nabídky byly zkoumány plošně, a to ve všech částech města. Celkem jsme vybrali 5 cenových informací, tyto nabídky se pohybují v cenách od 23 438,- Kč/m² do 54 395 Kč/m².

Hledali jsme reprezentanty s co možná nejvíce odpovídajícími podobnými znaky, jako mají zájmová parkovací stání (tedy zejména možnost parkování v blízkosti zájmového objektu, které u obdobného typu prostoru považujeme za klíčové. S ohledem na to, že se jedná o nabídky a nikoli o již realizované transakce, upravili jsme každou z nabízených cen koeficientem „Redukce na pramen ceny“, kterým se snažíme eliminovat výše uvedenou odchylku.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 438 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 627 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54 395 Kč/m ²
Zaokrouhleno	44 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty garáží na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena – JC	JC = Kč/m ²
Zaokrouhleno	44 000

	Cena jednotlivá
Celková hodnota pro užitnou plochu – garáž 19,33m ²	850 520
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

Stávající stav k datu ocenění 31.10.2025 činí:

REKAPITULACE	Hodnota (Kč)
1. Ocenění komerčních prostorů 1.PP	3 700 000,00
2. Ocenění komerčních prostorů 1.NP – 4.NP	121 686 000,00
3. Ocenění prostorů pro bydlení	37 600 000,00
4. Ocenění 3 garáží a 35 parkovacích stání	18 130 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	181 116 000,00
Výsledná porovnávací hodnota činí, zaokrouhleně	181 000 000,00

Stav k CÚ 2025, dle Projektu

Přestavba 1.PP CÚ 2025

Stavební úřad Magistrátu města Jihlavy, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů(dále jen "stavební zákon") vydal dne 9.12.2024 podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu stavební povolení ve formě rozhodnutí, které nabylo právní moci dne 01.01.2025.

Jedná se o změnu stavby občanského vybavení Žižkova 1683/13, Jihlava spočívající v provedení stavebních úprav 1.PP objektu za účelem změny užívání nově pro parkování a skladování na pozemcích parc. č. 3440 a parc.č. 3446/1 v katastrálním území Jihlava.

Popis záměru:

Stavební úpravy zahrnují odstranění vnitřních příček, provedení nových příček, vyzdívek, související úpravy elektroinstalace a VZT. Komunikační napojení zůstává stávající beze změny.

Dispoziční řešení 1.PP:

19 parkovacích stání, 11 sklepních kójí, 11 koláren, soc. zázemí, kancelář, sklad, výtah, komunikační prostory pro příjezd a výjezd.

V době místního šetření byla již započatá přestavba v 1.PP, kde bylo zrušeno fitness centrum – posilovna a v jeho prostorách se začaly budovat nové parkovací stání, které budou sloužit pro potřebu celého objektu. Nově má vzniknout dalších 19 parkovacích míst v 1. PP multifunkčního objektu a venkovní parkoviště na pozemku parc.č. 3446/1 v rámci přestavby bude nově upraveno zde bude zachováno 35 parkovacích míst. Celé venkovní parkoviště i příjezd do multifunkčního objektu je zabezpečeno vjezdovou bránou s bezpečnostními prvky – čipy. V době místního šetření zde probíhaly bourací a zaměřovací práce.

1. Přestavba - 1.PP - CÚ 2025, dle Projektu

Komerční prostory – kancelář, sklad, kolárny, sklepní kóje, technická místnost a soc. zázemí.

Ocenění

Na základě výše provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že porovnávací metodou navržená cena komerčních prostorů je určena na základě jednotkových cen vybraných dispozic může činit, jak je uvedeno následovně.

Výpočet porovnávací hodnoty			
1.PP	Plocha (m ²)	JC porovnávací (Kč/m ²)	Upravená cena celkem (Kč)
Sklad	17,80	39 650,00	705 770,00
Kancelář	15,80	61 000,00	963 800,00
Technická místnost	8,80	27 450,00	241 560,00
Šatna WC	13,50	39 650,00	535 275,00
Sklepní kóje	37,60	39 650,00	1 490 840,00
Kolárny	94,30	39 650,00	3 738 995,00
Celkem			7 676 240,00
Zaokrouhleno			7 700 000, 00

Parkovací stání v 1.PP

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že porovnávací metodou určená cena parkovacích stání určená na základě jednotkových cen vybraných dispozic může činit, jak je uvedeno následovně.

Výpočet porovnávací hodnoty parkovacího stání	
Průměrná hodnota parkovacího stání pro osobní automobil	510 000,- Kč
Celková hodnota 19 parkovacích stání	9 690 000,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota	9 700 000,- Kč

Výpočet porovnávací hodnoty parkovacího stání	
Průměrná hodnota parkovacího stání pro osobní automobil	510 000,- Kč
Počet parkovacích stání ve dvoře 35x	17 850 000,- Kč
Výsledná porovnávací hodnota	17 850 000,- Kč

2. Nástavba bytových jednotek – stav k CÚ 2025, dle Projektu

Jedná se o stávající multifunkční objekt, na kterém bude realizována nástavba 11 bytových jednotek 4x1+kk, 6x2+kk, 1x3+kk.

Ocenění

Na základě provedeného rozboru, se zohledněním pozitiv/ negativ zájmového majetku, jsme dospěli k názoru, že porovnávací metodou určená cena bytových jednotek určená na základě jednotkových cen vybraných dispozic zájmových bytových jednotek může činit, jak je uvedeno následovně.

Ocenění - Stávající multifunkční objekt – nástavba 11 bytových jednotek –stav v CÚ 2025

Jedn. č.	Disp. řešení BJ	Užitná plochy bez balkonu/terasy [m ²]	JC [Kč/m ²]	Cena jednotky [Kč]
01	1+kk	33,80	94 500	3 194 100
02	2+kk	50,40	94 500	4 762 800
03	1+kk	34,60	94 500	3 269 700
04	2+kk	41,70	94 500	3 940 650

05	2+kk	43,60	94 500	4 120 200
06	2+kk	41,60	94 500	3 931 200
07	1+kk	29,70	94 500	2 806 650
08	2+kk	48,00	94 500	4 536 000
09	2+kk	43,60	94 500	4 120 200
10	1+kk	29,70	94 500	2 806 650
11	3+kk	63,60	94 500	6 010 200
				43 498 350
Zaokrouhleno				43 498 000

Legenda k tabulky:

BJ... bytová jednotka, užitná plocha jednotky bez terasy/balkonu/lodžie,

S... nebytová jednotka - studio, užitná plocha jednotky bez terasy/balkonu/lodžie,

JC... jednotková cena.

REKAPITULACE k 31.10.2025

Stávající multifunkční objekt – stav CÚ 2025, v rozsahu Projektu

Komerční prostory 1.PP - přestavba	7 700 000,- Kč
Komerčních prostory, vč. součástí a příslušenství 1.NP – 4.NP	121 686 000,- Kč
Bytové jednotky 1.NP – 4.NP	37 600 000,- Kč
Bytové jednotky 5.NP - nástavba	43 498 000,- Kč
Celkem - Stávající multifunkční objekt, v rozsahu Projektu	210 478 000,- Kč
Zaokrouhleně	210 500 000,- Kč

Vnitřní parkovací stání v 1.PP a venkovní parkovací stání CÚ 2025, v rozsahu Projektu

Vnitřní parkovací stání – přestavba 1.PP	9 700 000,- Kč
Parkovací stání ve dvoře	17 850 000,- Kč
Celkem – vnitřní a venkovní parkovací stání	27 550 000,- Kč
Zaokrouhleně	27 600 000,- Kč

Celkem - zájmový majetek - stav v CÚ k 31.10. 2025, v rozsahu dle Projektu

Stávající multifunkční objekt	210 500 000,- Kč
Parkovací stání celkem	27 600 000,- Kč
Zaokrouhleně	238 100 000,- Kč

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

Rekapitulace k CÚ 2027, dle Projektu (predikce)

Komentář znalce:

Zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.12.2027** (dopředné). Jedná se tedy o ocenění budoucího stavu zájmového majetku ve stavu dokončeném – připraveném k užívání, po kolaudaci. S ohledem na tuto skutečnost vycházel znalec z následujících předpokladů - rozsah tohoto zájmového majetku stejně tak jako jeho materiálové a konstrukční provedení pro potřeby tohoto znaleckého posudku uvažované, vychází výhradně z podkladů, které zpracovateli tohoto znaleckého posudku předal zadavatel, přičemž zpracovatel posudku vychází z následujících předpokladů – okrajových podmínek:

- předané části projektové dokumentace jsou provedeny, resp. budou provedeny v souladu s platnou legislativou a stavebně-technickými předpisy, platnými normami apod.
- znalec předpokládá, že v projektové dokumentaci navržená řešení jsou správná, tedy bez nutnosti provádět změny oproti předložené PD v průběhu výstavby, tzn. předložená PD v plném rozsahu odpovídá budoucímu stavu,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně materiálového řešení, anebo ke změně jeho rozsahu oproti zadavatelem poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- v průběhu výstavby nedojde ke změně technického vybavení zájmového majetku, anebo ke změně jeho rozsahu oproti poskytnuté PD, anebo oproti informacím, které byly zpracovateli tohoto znaleckého posudku předány přímo jeho zadavatelem nebo jím pověřenými osobami,
- stavba bude provedena (a předána) bez vad a nedodělků,
- stavba bude sloužit k tomu účelu, který je uveden v zadavatelem poskytnuté projektové dokumentaci.

Při stanovení budoucí hodnoty zájmového majetku vycházel znalec zejména z informací a dat uveřejněných portálem Valuo (zdroj: www.valuo.cz), která jsou dostupná k datu ocenění.

Vývoj cen na trhu

Nabídkové ceny podle ČSÚ vzrostly ve druhém čtvrtletí mezičtvrtletně o 3,5 %, což je sice méně než 6,3% nárůst v Q1, avšak více než průměrných 2,6 % během roku 2024. Zpomalení růstu reflektuje odlišný vývoj v Praze, kde ceny v nabídkách vzrostly jen o 1,5 % po skoku o téměř 8 % v předchozím čtvrtletí. Mimo hlavní město však ceny výrazně zrychlily – o 5,8 % po předchozím růstu o 4,4 %, čímž výrazně překonaly průměrný mezičtvrtletní růst v roce 2024 o 2,7 % (oproti pražskému průměru 2,5 %).

Meziročně nabídkové ceny bytů zrychlily růst na 17 % (z 15,7 % v Q1), čímž výrazně překonaly 5,1% tempo růstu zaznamenané v roce 2024. Ve srovnání s předpandemickým čtvrtým čtvrtletím 2019 jsou aktuálně 1,7x vyšší, a oproti konci roku 2013 dokonce 2,7x. V Praze se tyto poměry pohybují na úrovni 1,6x a 2,6x, zatímco v ostatních regionech činí 1,8x a 2,7x.

Výpočet průměrného měsíčního tempa růstu cen bytových jednotek v roce 2024:

Kalendářní měsíc roku 2024	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční tempo růstu cen	9,75
Průměrné čtvrtletní tempo růstu cen	2,44

Výpočet průměrného měsíčního tempa růstu cen bytových jednotek v roce 2025:

Kalendářní měsíc roku 2025	Meziroční změna ceny [%]
Průměrné roční tempo růstu cen	10,1
Průměrné čtvrtletní tempo růstu cen	2,9

Komentář znalce k tempu růstu cen:

Z bližšího studia grafu výše uvedeného viz „Meziroční změna cen – Byty“, je zjevné, že graf zachycuje nestandardní cenový skok ve sledované veličině. Tento skok je s největší pravděpodobností způsoben dlouho očekávaným snížením úrokových sazeb poskytovaných hypotečních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření), resp. reaguje na zvýšení poptávky po sledovaném druhu nemovitosti, a to zvýšením její pořizovací ceny, v souladu se „zákonem nabídky a poptávky“. Dle názoru znalce se jedná o jev ojedinělý, kterému předcházelo mnohaměsíční postupné zvyšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů (a jiných obdobných např. úvěr ze stavebního spoření) a na to bezprostředně navazující napětí na straně jejich žadatelů – budoucích kupujících, kteří čekali na jejich opětovný pokles, resp. snížení, ke kterému došlo právě na konci února roku 2024 a zejména v měsíci březnu roku 2024.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti se znalec přiklání k informacím vydávaným ČNB:

„Aktuální informace naznačují, že trh nemovitostí již pravděpodobně překonal své dno. To se nacházelo v polovině roku 2023,“ uvedla členka bankovní rady ČNB Karina Kubelková.

ČNB předpokládá, že do konce roku 2026 porostou ceny nemovitostí stabilním tempem kolem pěti procent ročně. Pokud by se její prognóza vyplnila, znamenalo by to, že zmíněný modelový byt každých dvanáct měsíců zdraží o zhruba 450 tisíc korun. Napříč Českem by se pak nárůsty pohybovaly kolem 350 tisíc ročně.

Z výše uvedeného vyplývá stabilní (předpokládané) budoucí tempo růstu cen obdobných nemovitostí se ve sledovaném období může pohybovat okolo 5,50 % za rok tj. $(5,50 / 4 = 1,375 \%)$ tj. 1,375 % za jedno čtvrtletí.

Současně jsme sledovali studie a analýzy renomovaných reportérů realitního trhu jako je např. ČNB, ČBA Hypomonitor, Central Group, Finep, SKANSKA Reality, Skanska Residential, Crestyl, Deloitte, KPMG, Trigema, PwC, Knight Frank, Trikaya, Re/Max Horizont, Hyponamiru.cz, remspace.cz, Sreality.cz, CeMap, Diotima aj.

Předpokládané průměrné tempo růstu cen bytových jednotek:

Oceňované období - předpokládané navýšení ceny – složené úrokování	Předpokládané tempo růstu cen, čtvrtletní	Výpočet inflace k datu ocenění (31.12.2027)
Výchozí cena		100,00%
3. kvartál roku 2025	1,375%	101,38%
4. kvartál roku 2025	1,375%	102,77%
1 kvartál roku 2026	1,375%	104,18%
2. kvartál roku 2026	1,375%	105,61%
3 kvartál roku 2026	1,375%	107,07%
4. kvartál roku 2026	1,375%	108,54%
1. kvartál roku 2027	1,375%	110,03%
2. kvartál roku 2027	1,375%	111,54%
3. kvartál roku 2027	1,375%	113,08%
4. kvartál roku 2027	1,375%	114,63%
Navýšení ceny vlivem inflace k datu ocenění 31.12.2027, činí:		+14,63%

Multifunkční objekt - budoucí stav v CÚ 2027, v rozsahu dle Projektu

Položka	Cena zájmového majetku k datu 31.10.2025 [Kč]	Předpokl. tempo růstu cen k 31.12.2027 [%]	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2027 [Kč]
Komerčních prostory, 1.PP vč. součástí a příslušenství	7 700 000	14,63	8 826 510
Komerčních prostory, 1.NP – 4.NP vč. součástí a příslušenství	121 680 000	14,63	139 481 784
Bytové jednotky 1.NP – 4.NP	37 600 000	14,63	43 100 880
Bytové jednotky 5.NP	43 498 000	14,63	49 861 757

Celkem - Stávající multifunkční objekt	210 478 000		241 270 931
Zaokrouhleně			241 000 000

Vnitřní parkovací stání v 1.PP a venkovní parkovací stání CÚ 2027, v rozsahu Projektu

Položka	Cena zájmového majetku k datu 31.10.2025 [Kč]	Předpokl. tempo růstu cen k 31.12.2027 [%]	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2027 [Kč]
Vnitřní parkovací stání (19 ks)	9 700 000	14.63	11 119 110
Parkovací stání ve dvoře (35 ks)	17 900 000	14,63	20 518 770
Celkem – parkovací stání	27 600 000		31 637 880
Zaokrouhleně			31 640 000

Celkem - zájmový majetek - budoucí stav v CÚ 2027, v rozsahu dle Projektu

Položka	Cena zájmového majetku k datu 31.12.2027 [Kč]
Stávající multifunkční objekt	241 000 000
Parkovací stání celkem:	31 640 000
Zaokrouhleně	272 640 000

F. 3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitého porovnávacího přístupu (za pomoci zajištěných konkrétních kupních smluv a konkrétních realitních nabídek; tento způsob ocenění vede ke stanovení/ určení tržní hodnoty), stanovujeme hodnotu budoucího stav k datu 31.12.2027, v rozsahu Projektu porovnávací metodou ve výši:

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

272 640 000,- Kč

slovy: dvěstěsedmdesátdvamilionůšestsetčtyřicettisíc Kč

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

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP NA ZÁKLADĚ REZIDUÁLNÍ METODY (Residual Value Method)

G.1 Popis při analýze dat

Tento přístup odpovídá metodice AMISTA – kód NEDE (Funkční celky určené k developmentu) a je v souladu s tržní praxí oceňování developerských projektů ve fázi přípravy.

Reálná hodnota developmentu byla stanovena následujícím postupem:

1. **Stanovení hrubé hodnoty při dokončení (GDV)** – součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.
2. **Odečtení celkových nákladů výstavby**, včetně stavebních, projekčních, inženýrských, finančních, daňových, marketingových a administrativních výdajů.
3. **Odečtení požadovaného zisku developera**, který představuje běžnou marži v% z celkových nákladů v závislosti na rizikovosti a fázi Projektu.

Rozdíl mezi hrubou hodnotou po dokončení a součtem nákladů a požadovaného zisku developera představuje reziduální reálnou hodnotu Projektu k datu ocenění.

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu Projektu (část v provozu, část ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části Projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Celé ocenění spadá do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot (Level 3), jelikož využívá částečně nepozorovatelné vstupy – zejména odhadované prodejní ceny jednotek, stavební náklady a marži developera.

Výsledkem reziduální hodnoty Projektu je tedy očekávaný výnos z pozemku (vč. stavby na něm) po odečtení všech nákladů na realizaci této stavby. Jinak řečeno, jedná se o hodnotu, která zůstane poté (reziduum), co dojde k odpočtu veškerých nákladů spojených s rozvojem Projektu, včetně nákladů na výstavbu a jeho dalšího financování, od celkové hodnoty hotového Projektu (tzv. hrubá hodnota rozvoje). Tímto způsobem se generuje, jaká je hodnota samotného pozemku, na kterém se projekt realizuje.

Metoda: Aplikace reziduální metody spočívá v následujících krocích:

- stanovení odhadované hrubé hodnoty rozvoje (např. prodejní hodnota nemovitosti po dokončení),
 - odečtení všech očekávaných nákladů na realizaci Projektu (výstavba, marketing, úroky, marže atd.).
- Výsledkem je reziduální hodnota, která představuje ve svém výsledku hodnotu pozemku, vč. stavby na něm vybudované.

Použití: Reziduální hodnota se často používá pro stanovení hodnoty pozemků určených pro developerské projekty, protože umožňuje ocenit pozemek na základě potenciálního budoucího výnosu.

Podobné metody: I když se zaměřuje na jiný aspekt, reziduální hodnotu lze vnímat jako součást komplexnějšího ocenění, které by mělo zohledňovat i další faktory, jako je například substanční hodnota majetku.

zdroj: www.google.com

G.2 Ocenění Metodou reziduální hodnoty

Pro výpočet ocenění majetku 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. Celkový rozpočet

	NÁSTAVBA OBJEKTU CELKEM	Množství MJ	Předpokládaná cena/MJ	Předpokládaná cena
001	Nástavba objektu – hlavní stavba	2 820,00m ³		29 626 920,00
803157R	Základní rozpočtové náklady	2 820,00m ³	10 506,00	29 626 920,00
002	Předprojektová, projektová a inženýrská činnost, realizační příprava a po realizační náklady			3 311 533,60 Kč
Celkem	Nástavba objektu			32 938 453,00
005261030R	Finanční rezerva		0,00	0,00 Kč
005261020R	Bankovní záruky		0,00	0,00 Kč
005261010R	Pojištění dodavatele a pojištění díla		0,00	0,00 Kč
005241010R	Dokumentace skutečného provedení		174 276,00	174 276,00 Kč
004111020R	Vypracování projektové dokumentace		871 380,00	871 380,00 Kč
004111010R	Průzkumné práce		174 276,00	174 276,00 Kč
00523 R	Zkoušky a revize		348 552,00	348 552,00 Kč
005124010R	Koordinační činnost		697 104,00	697 104,00 Kč
005121 R	Zařízení staveniště		836 524,80	836 524,80 Kč
005112111R	Geometrický plán		20 000,00	40 000,00 Kč
005111020R	Vytyčení stavby		139 420,80	139 420,80 Kč
004112132R	Geodetické zaměření skutečného stavu území pro projekční činnost		15 000,00	30 000,00 Kč
Celkem nástavba				32 938 453,60 Kč

1	Pořadí Číslo	Název	Množství MJ	Předpokládaná cena/MJ	Předpokládaná cena J
2	1001	Parkoviště 1PP	2 925,00 m ³		10 492 843,96 Kč
3	1 812694R	Základní rozpočtové náklady	2 925,00 m ³	3209,69 Kč	9 388 340,33 Kč
4	23	Svislé a kompletní konstrukce	40,45%	1 298,46 Kč	3 798 008,95 Kč
5	35	Komunikace	1,14%	36,48 Kč	106 686,28 Kč
6	49	Ostatní konstrukce, bourání	11,36%	364,74 Kč	1 066 857,20 Kč
7	599	Staveništní přesun hmot	6,14%	196,96 Kč	576 103,30 Kč
8	6711	Izolace proti vodě	4,55%	145,89 Kč	426 741,38 Kč
9	7713	Izolace tepelné	5,91%	189,67 Kč	554 765,48 Kč
10	8721	Vnitřní kanalizace	1,82%	58,36 Kč	170 694,11 Kč
11	9722	Vnitřní vodovod	2,05%	65,65 Kč	192 035,68 Kč
12	10724	Strojní vybavení	0,23%	7,29 Kč	21 335,00 Kč
13	11733	Rozvod potrubí	2,05%	65,65 Kč	192 035,68 Kč
14	12734	Armatury	1,82%	58,36 Kč	170 694,11 Kč
15	13766	Konstrukce truhlářské, okna a dveře	1,59%	51,07 Kč	149 359,11 Kč

16	14777	Podlahy ze syntetických hmot	1,14%	36,48 Kč	106 686,28 Kč
17	15783	Nátěry	1,82%	58,36 Kč	170 694,11 Kč
18	16784	Malby	0,45%	14,59 Kč	42 675,64 Kč
19	17 M21	Elektromontáže	9,09%	291,79 Kč	853 487,45 Kč
20	18 M22	Montáž sdělovací a zabezp. techniky	1,14%	36,48 Kč	106 686,28 Kč
21	19 M23	Montáže potrubí	0,45%	14,59 Kč	42 675,64 Kč
22	20 M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	2,73%	87,54 Kč	256 050,08 Kč
23	21 M36	Montáže měřících a regulačních zařízení	1,59%	51,07 Kč	149 359,11 Kč
24	22 M99	Ostatní práce "M"	2,50%	80,24 Kč	234 711,32 Kč
1	0002	Předprojektová, projektová a inženýrská činnost, realizační příprava a po realizační náklady			1 104 503,63 Kč
2	005124010R	Koordinační činnost	1,00	220 900,72 Kč	220 900,72 Kč
3	00523 R	Zkoušky a revize	1,00	55 225,18 Kč	55 225,18 Kč
4	004111010R	Průzkumné práce	1,00	55 225,18 Kč	55 225,18 Kč
5	004111020R	Vypracování projektové dokumentace	1,00	276 125,91 Kč	276 125,91 Kč
6	00511 R	Geodetické práce	1,00	66 270,22 Kč	66 270,22 Kč
7	005121 R	Zařízení staveniště	1,00	265 080,87 Kč	265 080,87 Kč
8	005241010R	Dokumentace skutečného provedení	1,00	165 675,55 Kč	165 675,55 Kč
9	005261010R	Pojištění dodavatele a pojištění díla	1,00	0,00 Kč	0,00 Kč
10	005261020R	Bankovní záruky	1,00	0,00 Kč	0,00 Kč
11	005261030R	Finanční rezerva	1,00	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem 1.PP					10 492 843,96 Kč
Celkem náklady na výstavbu					43 431 297,56
Zaokrouhleno:					43 431 300,00 Kč

Zdroj: zadavatel

2. Požadovaný zisk developera činí běžnou marži 15% z celkových nákladů v závislosti na rizika a jednotlivé fáze Projektu.

Celkové náklady na výstavbu (Kč)	Požadovaný zisk developera (%)	Zisk developera (Kč)
43 431 298,00	15	6 514 694,70
Zaokrouhleno		6 515 000,00

3. Hrubá hodnota při dokončení Projektu - součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě.

Celkem - zájmový majetek - stav v CÚ k 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu přestavby činí:

Položka	Cena zájmového majetku k datu 31.10.2025 [Kč]
Stávající multifunkční objekt	210 500 000
Parkovací stání celkem:	27 600 000
Zaokrouhleně	238 100 000

Výpočet

	Výsledná hodnota (Kč)
Hrubá hodnota dokončeného Projektu (součet očekávaných prodejních cen bytů a garážových stání v dokončeném stavu podle aktuálních tržních cen v dané lokalitě)	238 100 000
Celkové náklady na výstavbu	(-) 43 431 300
Zisk (marže) developera	(-) 6 515 000
Celkem	188 153 700
Zaokrouhleno	190 000 000

G.3 Výsledky analýzy dat

Na základě použitých podkladů od zadavatele znaleckého posudku a jejich ověření na základě naší odbornosti, stanovujeme reziduální hodnotu zájmového majetku (pozemek, amortizovaná část původního objektu, nástavba bytů a vybudování garážových stání) ve výši :

REKAPITULACE OCENĚNÍ	Hodnota (Kč)
Reálná hodnota majetku ke dni 31.10.2025 činí	190 000 000

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.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty/ reálné hodnoty byl proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Nákladový přístup – věcná hodnota

Věcná hodnota	
Hlavní stavba	134 170 000,- Kč
Ocenění venkovních úprav	7 380 000,- Kč
Celkem:	141 550 000,- Kč
Hodnota pozemků	
Pozemky	26 185 000,- Kč
Celkem	167 735 000,- Kč
Celkem po zaokrouhlení	
	168 000 000,- Kč

Porovnávací přístup

Stávající stav k 31.10.2025

Stávající multifunkční objekt	162 986 000,- Kč
Ocenění 3 garáží a 35 parkovacích stání	18 130 000,- Kč
Zaokrouhleně	181 000 000,- Kč

Stav v CÚ k 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu

Stávající multifunkční objekt	210 500 000,- Kč
Parkovací stání celkem	27 600 000,- Kč
Zaokrouhleně	238 100 000,- Kč

Budoucí stav v CÚ k 31.10. 2027, v rozsahu dle Projektu

Stávající multifunkční objekt	241 000 000,- Kč
Parkovací stání celkem	31 640 000,- Kč
Zaokrouhleně	272 640 000,- Kč

Reziduální metoda

Stav v CÚ k 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu	
Reálná hodnota majetku činí	190 000 000,- 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 bylo 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.

Ocenění bude provedeno ve dvou rovinách, a to podle výsledků místního šetření (podle stavebně-technického stavu k datu 31.10.2025), tzv. stávající stav (CÚ 2025) a stav v rozsahu dle Projektu, **k datu 31.10.2025** a dopředně **k datu 31.12.2027**, tzv. budoucí stav (CÚ 2027).

Dopředné ocenění bude zpracováno jako ocenění budoucího stavu zájmového majetku k datu **31.12.2027**, a to podle stavu očekávaného v souladu se stavebním povolením a ověřenou projektovou dokumentací, resp. se zohledněním změn stavby.

Místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

Jedná se o projekt „**Nástavba multifunkčního objektu EFI**“ a provedení **stavebních úprav v 1.PP multifunkčního objektu za účelem parkování a skladování, v Jihlavě** (dále také jen Projekt).

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

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost e-Finance, a.s., IČO 26272504, se sídlem Bratislavská 234/52, Zábrdovice, 602 00 Brno, pod spis.zn. C 76976, 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, stavebně–právního a ekonomického 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 2025), 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 /tržní hodnotou, ve smyslu metodických zásad používaných administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s.,
- b) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k datu **31.10.2025**,
 - ocenění současného stavu (CÚ 2025), v rozsahu stávajícím,
- c) zadavatel požaduje provést ocenění zájmového majetku k **datu 31.12.2027**,
 - ocenění budoucího stavu (CÚ 2027),
- d) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu.

I.2 Odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení/ určení obvyklé ceny/ tržní hodnoty / reálné hodnoty nemovitých věcí 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 účely nově vznikajícího investičního fondu FONDEFI SICAV, a.s. a pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky podle mezinárodních standardů IFRS.

Místní šetření bylo provedeno dne **30.12.2024**. Aktualizované místní šetření bylo provedeno dne **27.10.2025**.

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.).

Zdůvodnění:

Použitá metodika ocenění reálné hodnoty – projekt EFI byty, kanceláře a obchody, Jihlava.

Ocenění bylo provedeno v souladu s požadavky IFRS 13 – Fair Value Measurement a s metodickými zásadami používanými administrátorem AMISTA investiční společnost, a.s. Volba použitých metod zohledňuje skutečný investiční záměr vlastníka, kterým je přestavba objektu na převážně bytový dům a následný postupný prodej po jednotlivých jednotkách. Z tohoto důvodu byly zvoleny dvě tržně orientované metody ocenění:

- porovnávací metoda pro stávající části objektu,
- reziduální metoda pro připravovanou nástavbu bytů a výstavbu nových garáží a garážového stání.

Celkové zhodnocení a klasifikace podle IFRS 13

Zvolená kombinace porovnávací a reziduální metody představuje nejvhodnější přístup k měření reálné hodnoty nemovitosti podle IFRS 13, neboť reflektuje:

- skutečný investiční záměr vlastníka,
- dostupnost relevantních tržních údajů,
- fázi životního cyklu Projektu (část v provozu, část ve výstavbě).

Porovnávací metoda, která vychází z reálných transakcí na trhu, je podle IFRS 13 považována za nejpreferovanější tržní přístup, pokud existují pozorovatelné vstupy z aktivního trhu. Reziduální metoda doplňuje tento přístup u části Projektu, která se nachází ve vývojové fázi a jejíž hodnota je odvozena z budoucího výnosového potenciálu.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že stávající Reálná hodnota zájmového majetku, 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, činí:

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že stávající 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, ke dni 31.10.2025, v rozsahu dle Projektu činí:

190 000 000,- Kč

slovy: jednostodevadesátmilionů 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 rekonciliací 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 2025), 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. 095698/2025 v evidenci znaleckých posudků znalecké kanceláře, evidovaných u Ministerstva spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č.7174-582/2025 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 04.12.2025

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. 095698/2025

počet stran A4 v příloze:

Přílohy

6

1. Výpis z LV č. 5245

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2025 10:55:02

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.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
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.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

3447/2

8 ostatní plocha

manipulační
plocha

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
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 26.09.2025 10:55:02

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 26.09.2025 10:55:02

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 26.09.2025 10:55:02

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: 26.09.2025 11:17:12

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://cuzk.gov.cz/>.