

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6458-29/2020

o ceně nemovité věci	bytové jednotky č. 1375/5 s podílem na spol. částech domu a pozemku p.č.2836, obec a k.ú. Jihlava, náměstí Svobody, okres Jihlava, kraj Vysočina
Objednavatel posudku:	JUVENTUS insolvenční v.o.s. Mgr.Roman Pešek Šantova 719/2 Olomouc 779 00
Účel posudku:	zjištění obvyklé tržní ceny nemovitosti
Posudek vypracoval:	Ing. Bohuslav Štencel Rooseveltova 117, Olomouc, 779 00 Tel: 602 725 436
Datum místního šetření:	13.07.2020
Datum, k němuž je ocenění provedeno:	13.07.2020
Počet listů posudku:	20
Počet vyhotovení posudku:	2

V Olomouci, dne 27.07.2020

1. NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Údaje o nemovitosti

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím a krytou terasou, situovaná ve zděném bytovém domě. Objekt je podsklepený, má 3 nadzemní podlaží, je zastřešen sedlovou střechou.

Poloha domu v centrální městské části, bytový dům je součástí starší zástavby bytových domů podél uliční komunikace v severní části náměstí Svobody. Příjezd a přístup z veřejné uliční komunikace, neprůjezdná, slepá. Poloha domu v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, dostupností do centra města – MHD a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti v místě a v dosahu MHD.

Stavebně technický bytového domu je průměrný vzhledem ke stáří objektu, prvky dlouhodobé životnosti, které mají zásadní vliv na dobu dalšího trvání stavby jsou původní v dobrém stavu odpovídajícím stáří. Stavebně technický stav prostor bytu a jeho standard vybavení je velmi dobrý, celková rekonstrukce vnitřních prostor bytu provedena v r.2010 spočívající ve výměně převážné části prvků krátkodobé životnosti. Bytový dům není vybaven výtahem. V blízkosti domu špatné parkovací možnosti.

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14631, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.6.2020.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14633, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.06.2020.
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Jihlava, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN.
- Vlastní databáze odhadce
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Místní šetření spojené s prohlídkou, zaměřením a zjištěním na místě samém za účasti vlastníka a znalce

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

k.ú.	:	Jihlava
obec	:	Jihlava
okres	:	Jihlava
kraj	:	Vysočina
vlastník	:	
byt číslo	:	1375/5- byt
list vlastnictví	:	14633

OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č.6458-29/2020

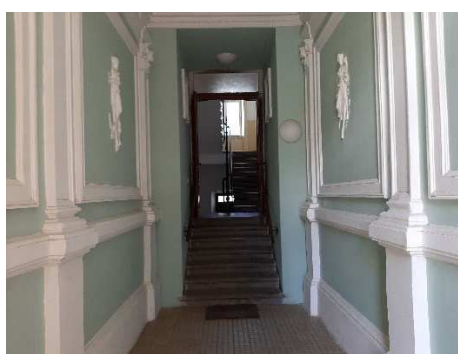
Typ nemovitosti	Byt ve vlastnictví v současném stavu
Účel ocenění	Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro insolvenční řízení

Předmět ocenění

Bytová jednotka č. 1375/5, LV č. 14633, s podílem na společných částech domu a pozemku 1097/8109, budova zapsána na LV č. 14631
na pozemcích:
pozemek parc.č. 2836, LV č. 14631

Adresa

Kraj	Vysočina	Statutární město	JIHLAVA	Počet obyvatel	50724
Kat. území	Jihlava	Ulice	náměstí Svobody	č.p.	1375
Část obce dle LV	Jihlava				



Objednatel odhadu

JUVENTUS insolvenční v.o.s.
Šantova 719/2
77900 Olomouc

Tel.	585203221
E-mail	
IČ	08226351

Vlastnictví

Bytová jednotka	Pánek Aleš - Jihlava, nám. Svobody 1375/10, RČ 760403/4526	SJM
	Pánková Ilona - Jihlava, nám. Svobody 1375/10, RČ 725303/4371	SJM

Zpracováno pro	objednatele
----------------	-------------

Vypracoval	Ing. Štencel Bohuslav Rooseveltova 117 779 00 Olomouc email: rkastra@volny.cz tel: 602 725 436 585 223 012	Dne	27.07.2020
		Ke dni	13.07.2020
		Prohlídka dne	13.07.2020

Počet stran textu	6	Počet stran příloh	5
-------------------	---	--------------------	---

Obvyklá cena - současný stav						
Započitatelná podl. plocha	121.7	m ²	38 000	Kč/m ²	4 624 600	Kč

Obvyklá cena - současný stav			4 600 000	Kč
			Čtyři miliony šest set tisíc	Kč

Vyhodnocení rizik		
ANO	Zástavní právo zapsané na LV	

Zástavní právo pro -Modrá pyramida stav.spořitelna, a.s. ze dne 13.08.2015
 Závazek nezajistit zást.pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, ze dne 13.08.2015
 Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého- ze dne 13.08.2015
 Zástavní právo exekutorské- Koubek Martin Ing.- ze dne 17.08.2018
 Zahájení exekuce- ze dne 30.05.2018
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – ze dne 30.05.2018
 Zahájení exekuce ze dne 12.02.2019
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ze dne 14.02.2019
 Zahájení exekuce- ze dne 15.10.2019
 Zahájení exekuce- ze dne 19.03.2019
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti -ze dne 19.03.2019
 Funkční celek s vlastnictvím jednotky – 10.01.2003

Podklady
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14631, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.6.2020. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14633, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.06.2020. Kopie kat. mapy pro k.ú. Jihlava, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN. Vlastní databáze odhadce Místní šetření spojené s prohlídkou a zaměřením za účasti znalce a vlastníků Fotodokumentace pořízená při místním šetření

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14631, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.6.2020. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14633, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.06.2020. Kopie kat. mapy pro k.ú. Jihlava, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN. Fotodokumentace

Místopis
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu
Město Jihlava má 50.724 obyvatel, je to krajské město kraje Vysočina, město situované v blízkosti dálnice D1 mezi Brnem a Prahou. Významné centrum regionu se všemi správními funkcemi
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	centrální část obce	Okolní zástavba	smíšená zástavba
Poloha v obci	širší centrum-bytové domy zděné		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano
Ve městě je dobrá úroveň občanské vybavenosti a dobrá dopravní dostupnost.			

Informace o nemovitosti

Bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím a krytou terasou, situovaná ve zděném bytovém domě. Objekt je podsklepený, má 3 nadzemní podlaží, je zastřešen sedlovou střechou.

Poloha domu v centrální městské části, bytový dům je součástí starší zástavby bytových domů podél uliční komunikace v severní části náměstí Svobody. Příjezd a přístup z veřejné uliční komunikace, neprůjezdná, slepá. Poloha domu v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, dostupností do centra města – MHD a velmi dobrou úroveň občanské vybavenosti v místě a v dosahu MHD.

Stavebně technický bytového domu je průměrný vzhledem ke stáří objektu, prvky dlouhodobé životnosti, které mají zásadní vliv na dobu dalšího trvání stavby jsou původní v dobrém stavu odpovídajícím stáří. Stavebně technický stav prostor bytu a jeho standard vybavení je velmi dobrý, celková rekonstrukce vnitřních prostor bytu provedena v r.2010 spočívající ve výměně převážné části prvků krátkodobé životnosti. Bytový dům není vybaven výtahem. V blízkosti domu špatné parkovací možnosti.

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přímo z veřejné komunikace parc.č. 5902/1,2, 5903 ve vlastnictví obce.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Byt se nachází v	3.NP	Počet NP domu celkem	3	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná	Ano
--	-----

Technický stav

Technický stav domu	dobry - průměrný	Stáří stavby [roky]	130
Stavebně technický bytového domu je průměrný vzhledem ke stáří objektu, prvky dlouhodobé životnosti, které mají zásadní vliv na dobu dalšího trvání stavby jsou původní ve stavu odpovídajícím stáří			
Technický stav jednotky	velmi dobrý	Opotřebení odhadem %	55

Stavebně technický stav prostor bytu a jeho standard vybavení je velmi dobrý, celková rekonstrukce vnitřních prostor bytu provedena v r.2010 spočívající ve výměně převážné části prvků krátkodobé životnosti

Minulé rekonstrukce			
		Byt (jednotka)	po celkové rekonstrukci
Konstrukce	Rozsah		Rok provedení
Vnitřní omítky	vápenné hladké, převážně obklad stěn SDK + zateplení, podhledy strop. konstrukcí SDK		2010
Okna	plastová		2010
Dveře	část nové zasunovací		2010
Podlahy	lamino, dlažba, plovoucí dřevěné		2010
Instalace	elektroinstalace, rozvody vody a kanalizace, nové zařizovací předměty, rozvod plynu		2010
vytápění	etážové, kondenzační kotel		2010
vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně		2010

Popis provedení budovy / jednotky			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	kamenné	svislé konstrukce	zděné, masivní cihlené zdivo
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s podhledem SDK	konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	šablony	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka, obklad SDK	úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	kamenné
dveře a vrata	rámové náplňové masiv, původní, část zasouvčí do pouzdra	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	plovoucí dřevo, plovoucí lamino, ker. dlažba	vytápění	ústřední / etážové plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	kombinovaný s etážovým topením	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	obezděná krbová vložka+výměník, žaluzie uliční strana

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo		varná deska	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny		Ne	

Výměry pro ocenění:

1.NP bytu - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
obývací pokoj	29.10 m ²	1.0	29.10 m ²
pokoj	25.00 m ²	1.0	25.00 m ²
pokoj	24.90 m ²	1.0	24.90 m ²
kuchyně	13.50 m ²	1.0	13.50 m ²
předsíň	11.30 m ²	1.0	11.30 m ²
koupelna s WC	4.70 m ²	1.0	4.70 m ²
komora	1.20 m ²	1.0	1.20 m ²
sklep	12.00 m ²	0.5	6.00 m ²
terasa	12.00 m ²	0.5	6.00 m ²
Součet ploch za podlaží	133.70 m²		121.70 m²

Srovnávací metoda

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vlastních databází, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

V porovnání s oceňovanými nemovitostmi jsou vyhodnocena kritéria a podle stavu, zda je toto kritérium lepší nebo horší než u oceňované nemovitosti je stanovena jednotková cena a stanovena cena nemovitostí porovnávacím způsobem.

Je přihlédnuto a jsou porovnány následující faktory:

poloha a význam obce, místní poloha, dopravní dostupnost, stavebně technický stav objektů, standard vybavení bytových prostor, technická infrastruktura, úroveň občanské vybavenosti v místě a v nejbližším okolí. Vybrané bytové jednotky pro použití srovnávací metody jsou pro tuto metodu použitelné, při porovnání je přihlédnuto ke konkrétním skutečnostem a odlišnostem.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá, tržní cena, se zohledněním situace na trhu v daném segmentu trhu pro srovnatelné nemovitosti v posuzovaném období.

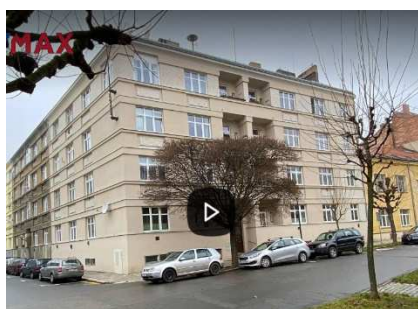
1. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + k.k.	Výtah	Ano	Podlahová plocha	76.6	m ²
Cena za nemovitost		3 287 550 Kč		42 900 Kč/m ²		
Redukce ceny		10 %				
Redukovaná cena		2 959 000 Kč		38 600 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou						

Bytová jednotka 3+KK, obec Jihlava, ulice Mahlerova, k.ú. Jihlava, kraj Vysočina

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+kk s příslušenstvím, bytový dům je zděný, má 5 NP a je podsklepen, dům součástí starší zástavby, v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v dobrém stavebně technickém stavu a standardu vybavení po provedené rekonstrukci realizované v r.2018, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění etážové s vlastním el. kotlem, v koupelně a WC podlahové vytápění, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti, místní poloha v blízkosti centrální městské části, v zástavbě podél uliční komunikace, špatné parkovací možnosti v blízkosti domu, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt stejné velikostní kategorie- 3+1 s menší výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, ve zděném domě, srovnatelná místní poloha na sousedním sídlišti, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, byt se zděným bytovým jádrem po provedené rekonstrukci, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti. Srovnatelné parkovací možnosti.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: S-reality			
Konstrukční provedení		Stavba zděná			
Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	3	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	86.0 m ²
Cena za nemovitost		3 390 000 Kč		39 400 Kč/m ²	
Redukce ceny		10 %			
Redukovaná cena		3 051 000 Kč		35 500 Kč/m²	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Bytová jednotka 3+1 v obci Jihlava, k.ú. Jihlava, ulice Fibichova, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím, zděný bytový dům má 3 NP a je podsklepen, k bytu náleží dvě sklepní kóje, dům je v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v dobrém stavebně technickém stavu a standardu vybavení, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění – kotel na plyn pro byt, dům bez výtahu, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti, místní poloha, v sousedství centrální městské části, v zástavbě podél uliční komunikace, dobré parkovací možnosti v blízkosti domu, zajištěné parkování před domem, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt stejné velikostní kategorie- 3+1 s menší výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, ve zděném domě, rovněž starší zástavba, srovnatelná místní poloha v blízkosti centrální městské části, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, mírně horší stavebně technický stav a standard vybavení, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti. Srovnatelné parkovací možnosti.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: S-reality					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	2.NP	Počet NP domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	73.0	m ²
Cena za nemovitost	3 900 000 Kč		53 400 Kč/m ²			
Redukce ceny	15 %					
Redukovaná cena	3 315 000 Kč		45 400 Kč/m ²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Bytová jednotka 3+1 v obci Jihlava, k.ú. Jihlava, ulice Na Vyhlídce, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+KK s příslušenstvím a balkonem, zděný bytový dům má 5 NP a je podsklepen, dům je v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v dobrém stavebně technickém stavu a standardu vybavení po provedené rekonstrukci vnitřních prostor bytu, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění – kotel na plyn, dům bez výtahu, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti, místní poloha, v okrajové části města, v zástavbě podél uliční komunikace, dobré parkovací možnosti v blízkosti domu, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt srovnatelné velikostní kategorie- 3+KK s menší výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, ve zděném bytovém domě, srovnatelná místní poloha, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, lepší stavebně technický stav domu, mírně lepší stavebně technický stav a standard vybavení bytu, po kvalitně provedené rekonstrukci, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti. Lepší parkovací možnosti.



4. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: s-reality					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	95	m ²
Cena za nemovitost	3 665 000 Kč		38 600 Kč/m ²			
Redukce ceny	10 %					
Redukovaná cena	3 298 000 Kč		34 700 Kč/m ²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Bytová jednotka 3+1, obec Jihlava, ulice Legionářů, k.ú. Jihlava, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Popis:

Jedná se o atypickou mezonetovou bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím, bytový dům má 4 NP a je podsklepen, dům je v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v dobrém stavebně technickém stavu a standardu vybavení napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a i a plyn, vytápění – kotel na

plyn, byt vybaven klimatizací, dům bez výtahu, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti,

místní poloha v blízkosti centra města, parkování na uzavřeném dvoře, oplocená zahrada u domu, v zástavbě podél uliční komunikace, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt stejné velikostní kategorie- 3+1 s menší výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, ve zděném bytovém domě, srovnatelná místní poloha, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, byt po provedené rekonstrukci, zčásti nová půdní vestavba, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti. Lepší parkovací možnosti.



5. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality			
Konstrukční provedení		Stavba zděná			
Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	2	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	3 + k.k.	Výtah	Ne	Podlahová plocha	72 m ²
Cena za nemovitost		3 149 000 Kč		43 700 Kč/m ²	
Redukce ceny		10 %			
Redukovaná cena		2 834 000 Kč		39 360 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou					

Bytová jednotka 3+KK, obec Jihlava, ulice Mahlerova, k.ú. Jihlava, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+KK s příslušenstvím, bytový dům má 2NP a je podsklepen, dům je v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v dobrém stavebně technickém stavu a standardu vybavení, po rekonstrukci (nové podlahy, nové rozvody, voda v plastu), napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění – kotel na plyn, dům bez výtahu, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti, místní poloha v sousedství centrální městské části, v zástavbě podél uliční komunikace, parkování na společném dvoře v blízkosti domu, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt stejné velikostní kategorie- 3+1 s menší výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, ve zděném domě, srovnatelná místní poloha, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, byt po provedené rekonstrukci, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti.

Lepší parkovací možnosti.



6. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	80	m ²
Cena za nemovitost		2 480 000 Kč		31 000 Kč/m ²		
Redukce ceny		10 %				
Redukovaná cena		2 232 000 Kč		27 900 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou						

Bytová jednotka 3+1, obec Jihlava, ulice Jiřího z Poděbrad, k.ú. Jihlava, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím, bytový zděný dům má 4 NP a je podsklepen, dům je v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v průměrném stavebně technickém stavu a horším standardu vybavení, stav vyžadující modernizaci, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění ústřední – kotel na plyn, dům bez výtahu, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti, bytový dům v zástavbě podél uliční komunikace, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt stejné velikostní kategorie- 3+1 s menší výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, ve zděném bytovém domě, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, horší stavebně technický stav a horší standard vybavení bytu, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti.



7. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality				
Konstrukční provedení		Stavba zděná				
Byt se nachází v	3.NP	Počet NP domu celkem	3	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	3 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	92 m ²	
Cena za nemovitost		3 390 000 Kč		36 850 Kč/m ²		
Redukce ceny		10 %				
Redukovaná cena		3 051000 Kč		33 160 Kč/m ²		
Porovnání s nemovitostí oceňovanou						

Bytová jednotka 3+1, obec Jihlava, ulice Znojemská, k.ú. Jihlava, okres Jihlava, kraj Vysočina

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+1 s příslušenstvím, bytový dům má 3 NP, dům je v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v průměrném stavebně technickém stavu a standardu vybavení, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění- kotel na plyn, dům bez výtahu, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti, místní poloha – historické centrum města, v zástavbě podél uliční komunikace, špatné parkovací možnosti v blízkosti domu, lokalita s dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt stejné velikostní kategorie- 3+1 se srovnatelnou výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, v panelovém domě, srovnatelná místní poloha na sousedním sídlišti, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, byt se zděným bytovým jádrem po provedené rekonstrukci, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti. Srovnatelné parkovací možnosti.



8. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: s-reality			
Konstrukční provedení		Stavba zděná			
Byt se nachází v	2.NP	Počet podlaží domu celkem	5	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	3 + k.k.	Výtah	Ne	Podlahová plocha	57 m ²
Cena za nemovitost		Odpočet garáže 2 900 000 Kč		50 900 Kč/m ²	
Redukce ceny		10 %			
Redukovaná cena		2 610 000 Kč		45 800 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou					

Bytová jednotka 3+KK, obec Jihlava, ulice Dr.Jiřího Procházky, k.ú. Jihlava, okres Jihlava, kraj Vysočina.

Popis:

Jedná se o bytovou jednotku o velikosti 3+KK s příslušenstvím, bytový dům má 5 NP a je podsklepen, dům je v dobrém stavebně technickém stavu, prostory bytu v dobrém stavebně technickém stavu a standardu vybavení, napojení domu na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn, vytápění- plynová kotelna v přízemí domu, dům bez výtahu, garáž v domě, dobrá dopravní dostupnost a úroveň občanské vybavenosti, místní poloha v blízkosti centrální městské části města, v zástavbě podél uliční komunikace, horší parkovací možnosti v blízkosti domu, lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností a velmi dobrou úrovní občanské vybavenosti.

Byt stejné velikostní kategorie- 3+1 se srovnatelnou výměrou užitných podlahových ploch, poloha ve stejném městě, v panelovém domě, srovnatelná místní poloha na sousedním sídlišti, srovnatelná dopravní dostupnost a dostupnost do centra, srovnatelný stavebně technický stav a standard vybavení, byt se zděným bytovým jádrem po provedené rekonstrukci, srovnatelná úroveň občanské vybavenosti. Srovnatelné parkovací možnosti.



Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukováných cen	35 500 - 45 800	Kč/m ²	
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti			38 000 Kč/m²

Na základě vyhodnocení inzerovaných, nabídkových cen je možno konstatovat, že ceny srovnatelných nemovitostí –bytu, ve stejné obci a sousední obci, jejich městských částech se ve stavu ke dni ocenění pohybují v rozpětí cen 35.500 – 45.800,-- Kč/m² s ohledem na polohu obce, místní polohu, dopravní dostupnost, úroveň technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Na základě provedeného porovnání byla obvyklá cena odhadnuta ve střední úrovni redukováných ve výši 38.000,-- Kč/m² užitné podlahové plochy. Vzhledem ke zdroji je použita redukce ceny.

Orientační propočet:

Plochy bytové 121,70 m² x 38.000,-- Kč/m² 4,624.600,--Kč

zaokrouhl.4,600.000,-- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena – bytové jednotky č. bytové jednotky č. 1375/5 s podílem na spol. částech domu a pozemku p.č.2836, obec a k.ú. Jihlava, kraj Vysočina	4,600.000,--Kč
---	-----------------------

Obvyklá tržní cena 4,600.000,--Kč

Slovy: **=čtyřimiliónyšestsettisíckorunčeských=.**

Seznam příloh:

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14631, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.6.2020.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14633, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 23.06.2020.
- Kopie kat. mapy pro k.ú. Jihlava, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN.
- Fotodokumentace

V Olomouci, dne 27.07.2020

Ing. Bohuslav Štencel
Rooseveltova 117
Olomouc