

Znalecký posudek

zjištění ceny obvyklé

č. 2410-64-2016, aktualizace odhadu č. 2288-78-2015 a 2089 - 67/2014

o ceně nemovitosti - bytu 2 + 1 č. 1574/6 v domě o.č. Legionářů 2, obec a okres Jihlava, katastrální území Jihlava a chaty č.p. 45, obec a katastrální území Hlávkov, okres Jihlava.

Objednatel posudku: AK Voda s.r.o., Opletalova 57, 110 00 Praha 1

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí pro insolvenční řízení.

Cenový předpis použitý pro ocenění: Podpůrně vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Datum, ke kterému se ocenění provádí: 25. srpna 2016

Datum provedení místního šetření: 22. dubna 2014, 22. června, 29. června 2015 a 25. srpna 2016

Datum vypracování posudku: 25. srpna 2016

Posudek vypracoval: Zdeněk Thomayer, Úsobí 183, 582 54
tel. 724 140 780

Znalecký posudek obsahuje 23 stran a předává se ve dvou vyhotoveních

1. Nález

1.1. Popis nemovitostí.

1.1.1. Byt 2+1

Dům č.p. 1574 v němž se oceňovaný byt nalézá je bytový dům situovaný v blízkosti historického jádra města Jihlavy na ulici Legionářů. Nachází se v severozápadním kvadrantu centra Jihlavy. Dům je vzdálený vzdušnou čarou 0,65 km severoseverozápadně od centrálního Masarykova náměstí. Zastávka MHD do 150 m, docházková vzdálenost do centra do 5 min. Nádraží ČD a autobusové nádraží v dosahu MHD. Nejbližší obchody a supermarket v centru do 650 m, supermarket Delvita 300 m.

Jedná se o standardní městský zděný rohový objekt se sedlovou střechou s nepravidelným, spíše trojúhelníkovým půdorysem. Dům je podsklepený se třemi nadzemními podlažními s ozdobnou věžičkou na styku ulic Bezručova a Legionářů. Hlavní vstup do objektu je z ulice Legionářů v úrovni mezipodesty 1.NP a 1.PP domu. Uliční průčelí domu je orientováno západním směrem. Terén v rozsahu předmětného domu je rovinný. Pozemky kolem objektu jsou rovněž rovinné, mírně příkloněny k severu. Dům je napojen na veřejný vodovod, rozvod plynu, elektrickou distribuční síť, státní telefonní síť, odkanalizování provedeno do veřejné kanalizace. V bytovém domě se nachází celkem 12 bytů. Předmětný byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží napravo od výstupního ramene schodiště z mezipodesty na podestu. Objekt prošel během let několika rekonstrukcemi a opravami v rámci běžné údržby. Nové sítě ve společných prostorách a nová okna. Stáří domu odhadem 120 roků.

V Jihlavě kompletní občanská vybavenost, pracovní příležitosti odpovídající současné situaci na trhu práce, velikosti a významu města. Jihlava má ke dni odhadu 50 510 obyvatel.

1.1.2. Chata

Oceňovaná chata se nachází v obci Vyskytná nad Jihlavou, katastrální území Hlávkov, okres Jihlava. Katastrální území Hlávkov se nalézá cca 1,5 km západně od obce Bílý Kámen, která leží na silnici druhé třídy směr Jihlava – Větrný Jeníkov ve vzdálenosti 7,5 km severozápadně vzdušnou čarou od středu města Jihlavy. Oceňované nemovitosti jsou situovány v severní zastavěné části obce Hlávkov vzdáleny cca 150 m od návsi obce. Dále od středu obce se vyskytují již pouze lesní pozemky, polnosti a zemědělsky využívané pozemky.

Hlavní stavba – rekreační chata se nachází na rovinném pozemku p.č.st. 73 v sousedství dalších pozemků mírně příkloněných k jihozápadu. V této lokalitě se nacházejí většinou samostatně stojící objekty rodinných domů a několik obdobných chat.

Pro účely ocenění sestává nemovitost z rekreační chaty, venkovních úprav a pozemků.

Objekt dle sdělení sousedů v užívání cca 35 roků.

Obec Vyskytná nad Jihlavou měla ke dni odhadu s příslušnými spádovými obcemi (Hlávkov, Jiřín, Rounek) dle malého lexikonu měst a obcí cca 620 obyvatel.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

1.2.1. Výpis z katastru nemovitostí informativní z internetové sítě

1.2.2. Snímky z katastrální mapy.

1.2.3. Prohlášení vlastníka zpracované při přípravě prodeje bytů.

1.2.4. Smlouva o převodu bytu do osobního vlastnictví.

1.2.5. Informace poskytnuté předsedou sdružení vlastníků domu.

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

1.2.7. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

1.2.8. Místní šetření bylo provedeno znalcem 22. dubna 2014, 22. června, 29. června 2015 a 25. srpna 2016.

1.2.9. Projektová dokumentace ke kolaudaci chaty v Hlávkově.

2. Posudek

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Následné zjištění obvyklé ceny nemovitostí není platné pro daňové účely v souvislosti s převodem nemovitostí, kde je nutno použít administrativní cenu nemovitostí.

1. Popis oceňovaných nemovitostí

Oceňovaný byt č. 1574/6 se nachází ve druhém nadzemním podlaží domu č.p. 1574 napravo od výstupního ramene schodiště na podestu.

Byt neprošel zásadní rekonstrukcí a v současném stavu je od doby koupě od města. Jde o standardní až podstandardní vybavení se slabší údržbou.

Samostatně stojící částečně podsklepená chata s obytným podkrovím. Znalec provedl místní šetření ze dvora, ostatní dle sdělení majitele. Chata v horším stavu s podprůměrnou údržbou. Lokalita pro tuto stavbu výhodná, dostupnost města příznivá. Informace o sítích získané od sousedů. Stáří od majitele.

Pro zpracování odhadu obvyklé ceny předmětných nemovitostí byly použity podklady zjištěné znalcem u několika místních realitních kanceláří (Sting, Realitas Partners) a realizované prodeje v roce 2015 - 2016.

2. Obvyklá cena nemovitostí

Ovykná cena nemovitostí je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvykle se zjišťuje 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.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Úroveň obvyklých cen je odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Slovo obvyklá vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci, nepřihlíží se zde k významu, jaký může mít i vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užítku pro určitou osobu, tj. nezohledňují se mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

3. Metody zjištění obvyklé ceny nemovitostí

Pro odhad tržní ceny je hodnocení prováděno třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- Zjištění věcné hodnoty
jde o zjištění reprodukční cenu věci sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad , které znemožňují okamžité užívání věci. Obdobou věcné hodnoty je cena zjištěná nákladovým způsobem.
- Zjištění výnosové hodnoty
zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitostí.
- Srovnávací metoda
srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro stanovení ceny obvyklé v tomto případě použijeme srovnávací metodu. Podpůrně použijeme příslušná ustanovení platné vyhlášky i realizované, popř. na internetu nabízené obchody obdobných nemovitostí.

3.1. Srovnávací metoda s použitím vyhlášky.

		Oddíl 1
Kraj:	Vysočina	
Obec:	Jihlava	
Katastrální území:	Jihlava (659673)	
		Oddíl 2
Kraj:	Vysočina	
Okres:	Jihlava	
Obec:	Vyskytná nad Jihlavou	
Katastrální území:	Hlávkov (639028)	

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

Oddíl 1

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,030$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,10

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,240$$

I. Pozemek

Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jihlava I
 Základní cena pozemku: ZC = 2 200,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 1,030

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Zřízené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: I_p = 1,240

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = 1,277

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 2 809,4000 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3268	zastavěná plocha a nádvoří	604	1 696 877,60

Pozemky – zjištěná cena: 1 696 877,60 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

Pozemky	1 696 877,60 Kč
Oddíl I – cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	1 696 877,60 Kč
Jednotka – spoluvlastnický podíl: 8 783 / 125 482	118 771,43 Kč

II. Bvt

Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Plocha [m²]

Název	celková	koef.	započítaná
pokoj	23,18	1,00	23,18
pokoj	21,74	1,00	21,74
kuchyně	25,49	1,00	25,49
hala	6,00	1,00	6,00
koupelna	3,72	1,00	3,72
WC	1,10	1,00	1,10
spíž	0,50	1,00	0,50
sklep	6,10	0,80	4,88
sklep	2,86	0,10	0,29
	90,69		86,90

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
 Obec: Jihlava
 Počet obyvatel: 50 521
 Základní cena (ZC): 18 902,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
9 Kriterium jinde neuvedené	IV. Mírně zvyšující cenu	0,05
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1900	
Rok celkové rekonstrukce:	1970	
Stáří stavby (y):	61	
Koeficient pro úpravu (s):	0,695	
	9	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10})$: 0,673

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 12 721,05 Kč/m²

Index trhu (I_T): 1,030

Index polohy (I_P): 1,240

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_e = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 86,90 \times 12 721,05 \times 1,030 \times 1,240 = 1 411 892,55 \text{ Kč}$

Upravená cena spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 1 696 877,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 8 783 / 125 482

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 118 771,43 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:

+ 118 771,43 Kč

= 1 530 663,98 Kč

Reálná cena – zjištěná cena:

1 530 663,98 Kč

Oddíl 2

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,030$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,879$$

Obec – 3,36

7,11

14,22

21,33

28,44

Výška	Zastavěná plocha	
2,64 m	5,92×7,19–2,64×2,54	= 35,86 m ²
2,15 m	2,05×3,93+1,945×2,310	= 12,55 m ²
4,79 m		<hr/> 48,41 m ²

Oblastní prostor (OP):

$$\text{OP spodní stavby } 2,15 \times (2,05 \times 3,93 + 1,945 \times 2,310) = 26,98 \text{ m}^3$$

OP vrchní stavby	$2,64 \times (5,92 \times 7,19 - 2,64 \times 2,54)$	=	94,67 m ³
OP zastřešení	$5,92 \times 7,19 \times 0,56 + 2,67 \times 5,92 \times 7,19 / 2 + 3,01 \times 5,46 \times 1,02$	=	97,42 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	219,07 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj:	Vysočina
Obec:	Vyskytná nad Jihlavou
Počet obyvatel:	842
Základní cena (ZC):	1 879,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	IV. Podsklepený - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy I.NP včetně	A
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	II. Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
3 Střešní konstrukce	III. Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	0,03
4 Napojení stavby na sítě	II. Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	III. Nad 400 m ²	0,03
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
* Rok výstavby / kolaudace:	1987	
Stáří stavby (y):	29	
Koeficient pro úpravu (s):	0,855	
	9	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10})$: 0,572

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 1 074,79 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,030

Index polohy (I_P): 0,879

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$C_{St} = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 219,07 \times 1 074,79 \times 1,030 \times 0,879 = 213 173,21 \text{ Kč}$

Chaty – zjištěná cena:

213 173,21 Kč

Poznámky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vyskytná nad Jihlavou

Název okresu: Jihlava

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace	0,85

5 Dopravní obslužnost obce	a plyn, nebo vodovod a plyn	
6 Občanská vybavenost v obci	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,160,-$ Kč/m ²	VI. Žádná vybavenost	0,80
Základní cena pozemku:	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 280,-$ Kč/m ²	
	(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)	

Index trhu: $I_T = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,879$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,905$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 253,4000$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
73	zastavěná plocha a nádvoří	41	10 389,40
546	zahradka	403	102 120,20
	Součet:	444	112 509,60

Pozemky – zjištěná cena: **112 509,60 Kč**

Oceň 1

Výsledné ceny bytu:

Stavební

Oceň 1 – výsledná cena činí celkem:

1 530 663,98 Kč
1 530 663,98 Kč

Oceň 2

Výsledné ceny chaty a pozemku:

Chaty

Pozemky

Oceň 2 – výsledná cena činí celkem:

213 173,21 Kč
112 509,60 Kč
325 682,81 Kč

Obdobně i u chaty se ceny podobných objektů pohybují od 390 000,- Kč do 650 000,-Kč. Vzhledem k dobré poloze, ale horšímu stavu a nutnosti oprav předpokládám cenu obvyklou chaty č.p. 45 v dolní hranici výše uvedených nabídek (nutno ponížit o cca 10 – 15%) ve výši 330 000,- Kč.

1) Jihlavay, okres Jihlava, chata v lepším stavu

650 000,-Kč



2) Jihlava Koželužský potok, okres Jihlava, chata v lepším stavu

499 000,-Kč



3) Větrný Jeníkov, okres Jihlava, chata v lepším stavu

390 000,-Kč



Obdobně i u chaty se ceny podobných objektů pohybují od 390 000,- Kč do 650 000,-Kč. Vzhledem k dobré poloze, ale horšímu stavu a nutnosti oprav předpokládám cenu obvyklou chaty č.p. 45 v dolní hranici výše uvedených nabídek (nutno ponížít o cca 10 – 15%) ve výši 330 000,- Kč.

1) Jihlavy, okres Jihlava, chata v lepším stavu

650 000,-Kč



2) Jihlava Koželužský potok, okres Jihlava, chata v lepším stavu

499 000,-Kč



3) Větrný Jeníkov, okres Jihlava, chata v lepším stavu

390 000,-Kč



3. Závěr

**OBJEKTIVNÍ OBVYKLÁ CENA K ROKU 2016 ČINÍ:
pro nemovitosti v k.ú. Jihlava
(byť 2+1 č. 1574/6 v domě Legionářů 2)**

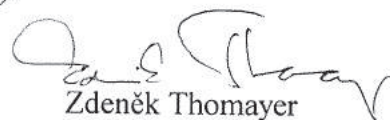
1 650 000,- Kč

**OBJEKTIVNÍ OBVYKLÁ CENA K ROKU 2016 ČINÍ:
pro nemovitosti v k.ú. Hlávkov
(chata č.p. 45 s pozemkem)**

330 000,- Kč



V Úsobí dne 25. srpna 2016

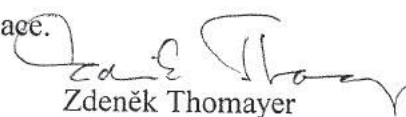

Zdeněk Thomayer

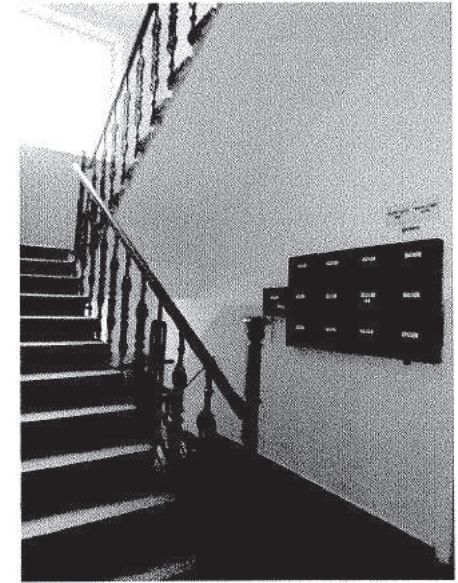
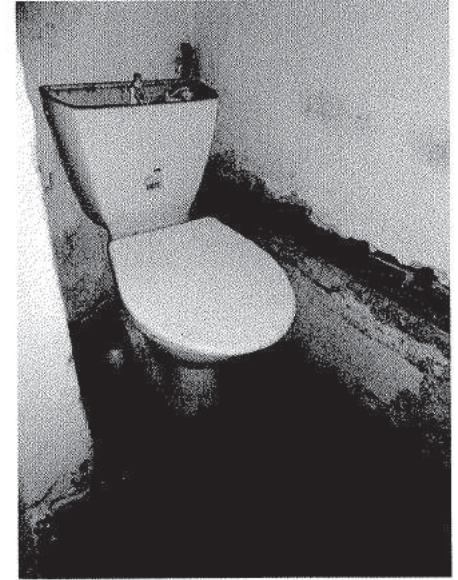
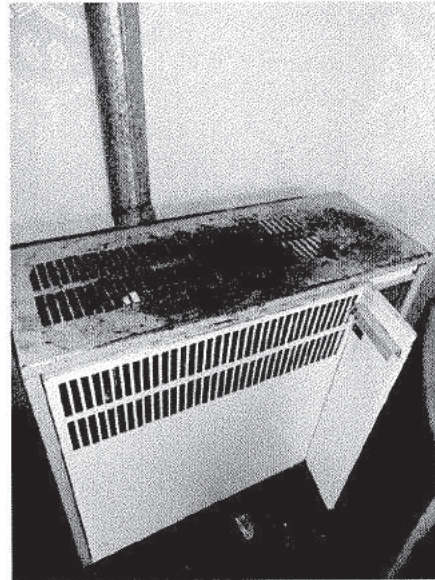
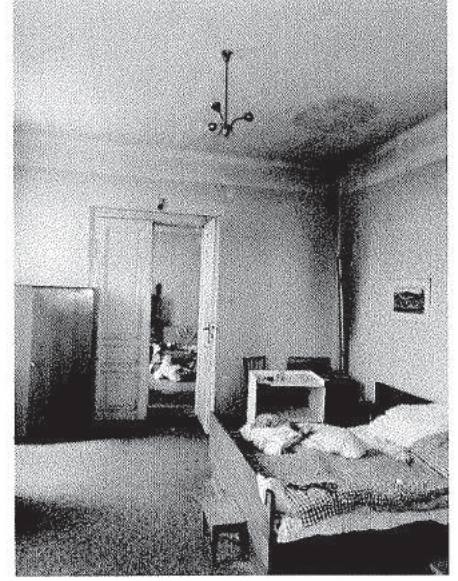
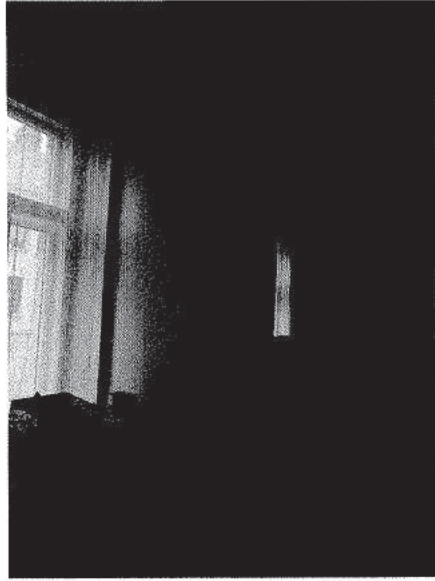
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999 , č.j. Spr. 233/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

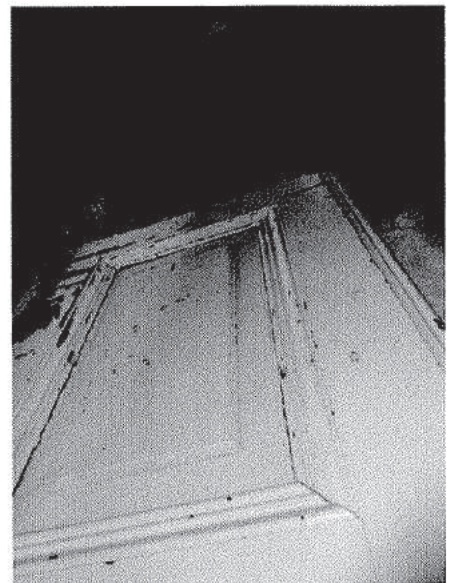
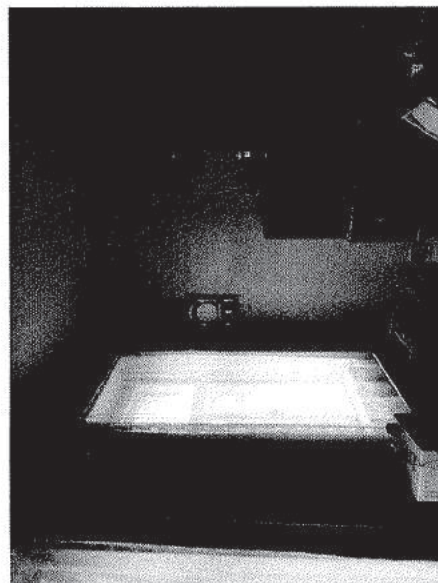
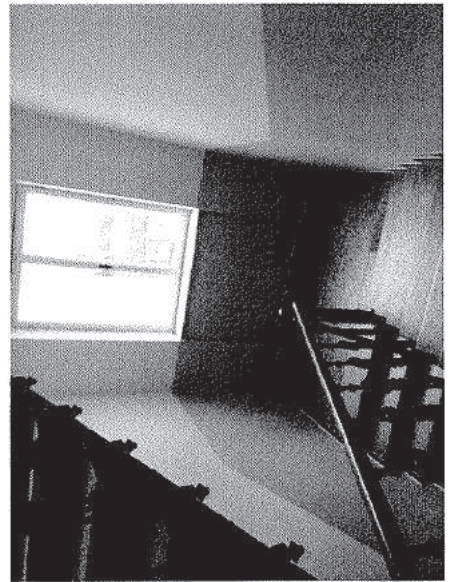
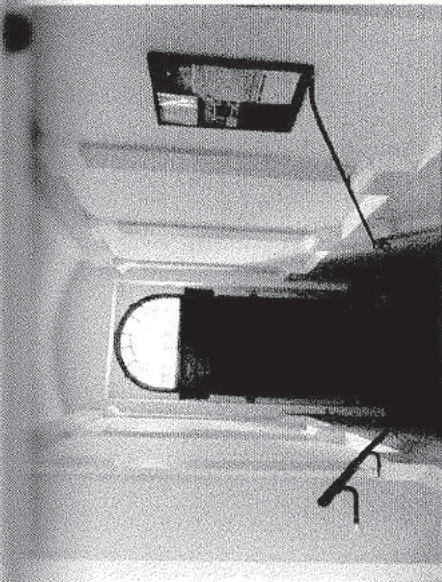
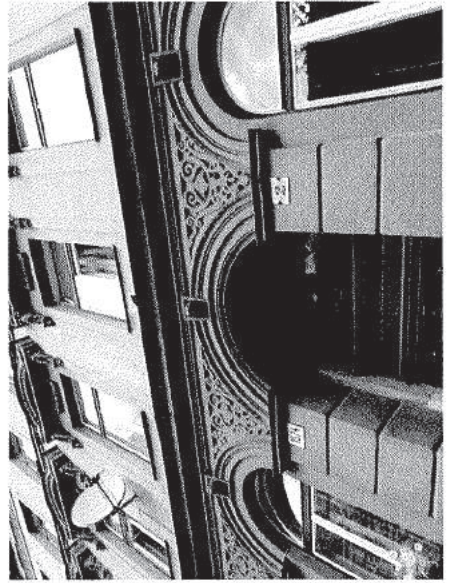
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. 2410-64/2016 znaleckého deníku.

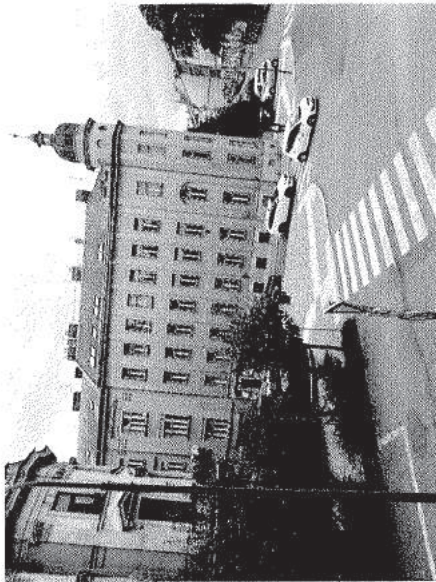
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Úsobí dne 25. srpna 2016


Zdeněk Thomayer







Informace o jednotce

Číslo jednotky	1574/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1574
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	19293
Podíl na společných částech:	8783/125482

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dolejší Zdeněk, třída Legionářů 1574/2, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dolejší Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dolejší Zdeněk
Zahájení exekuce - Dolejší Zdeněk
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

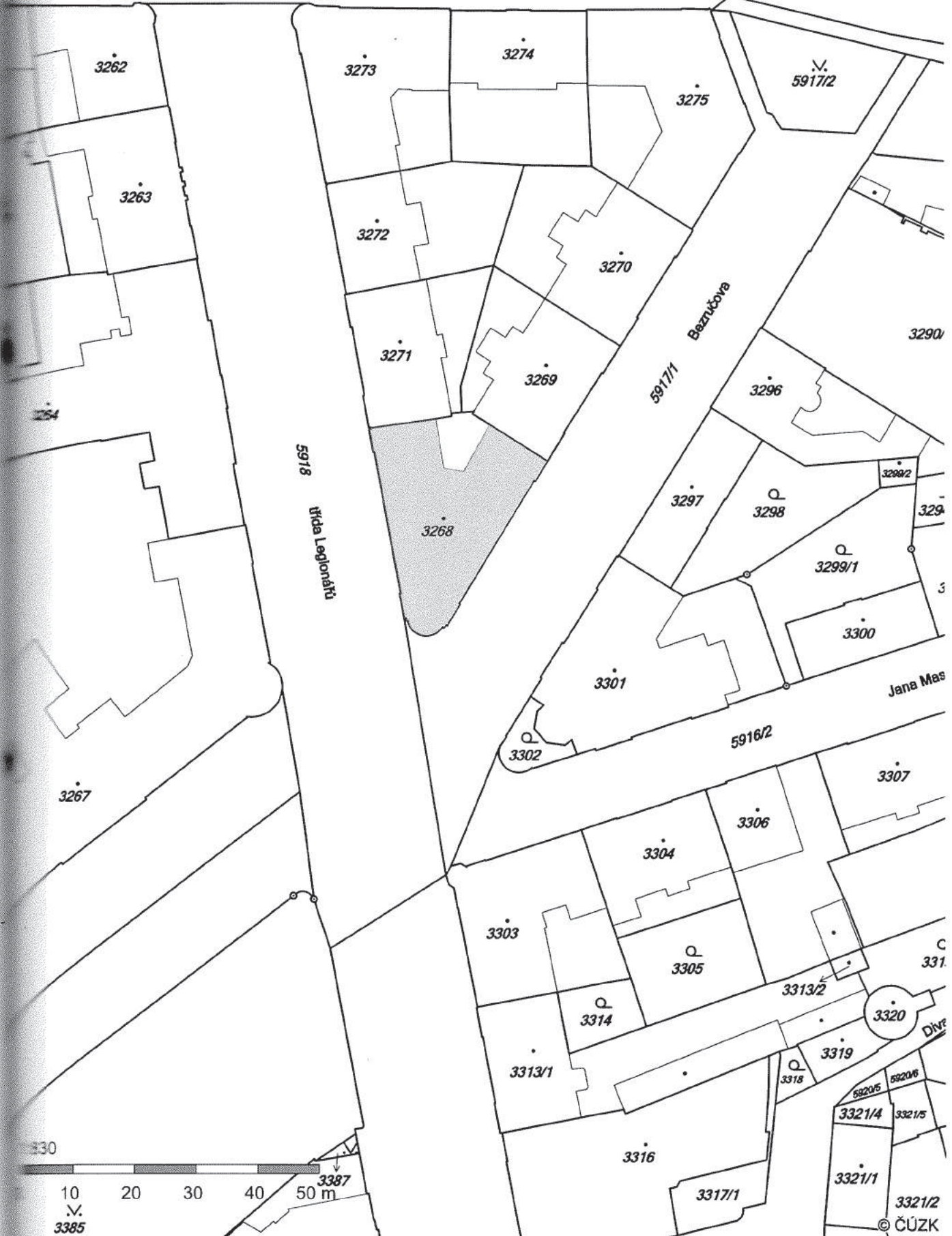
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.08.2016 21:00:00.

V.
311/1

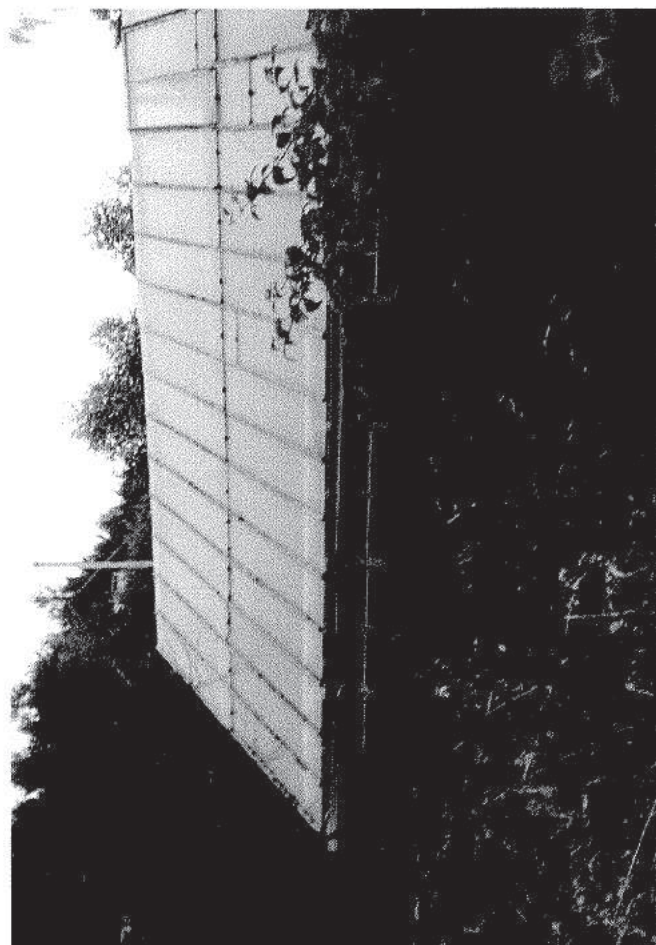
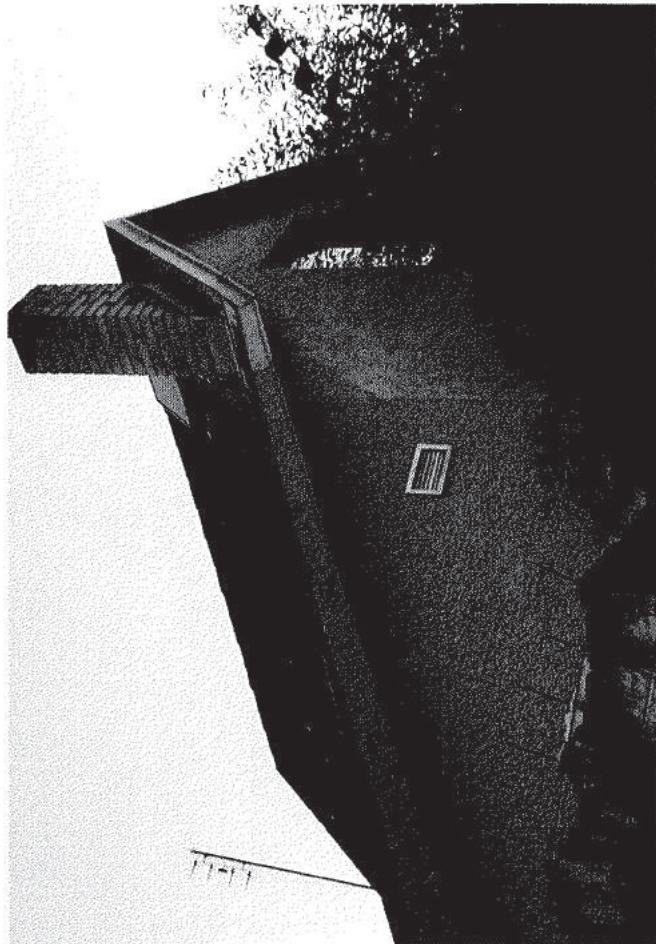
2970

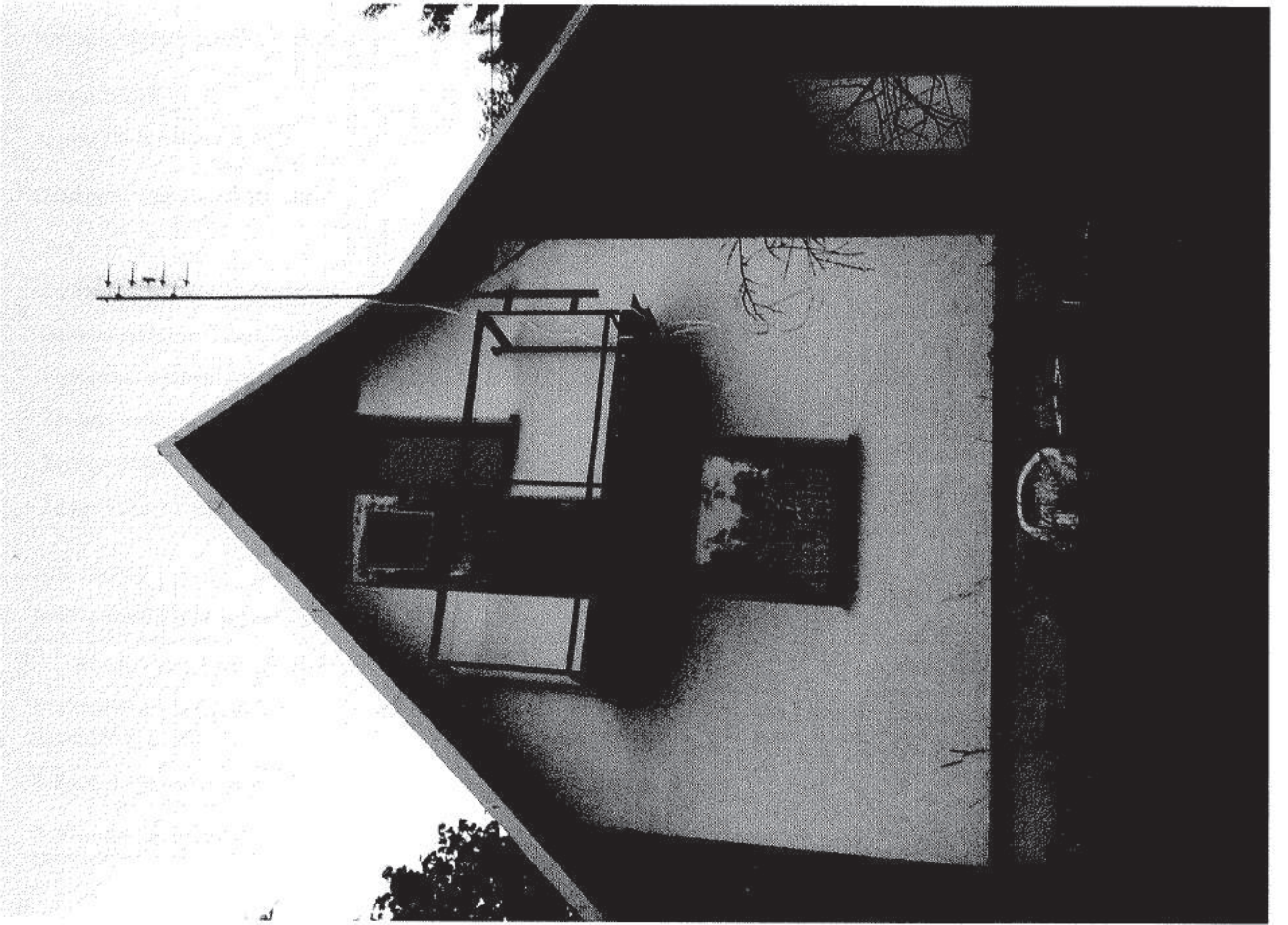
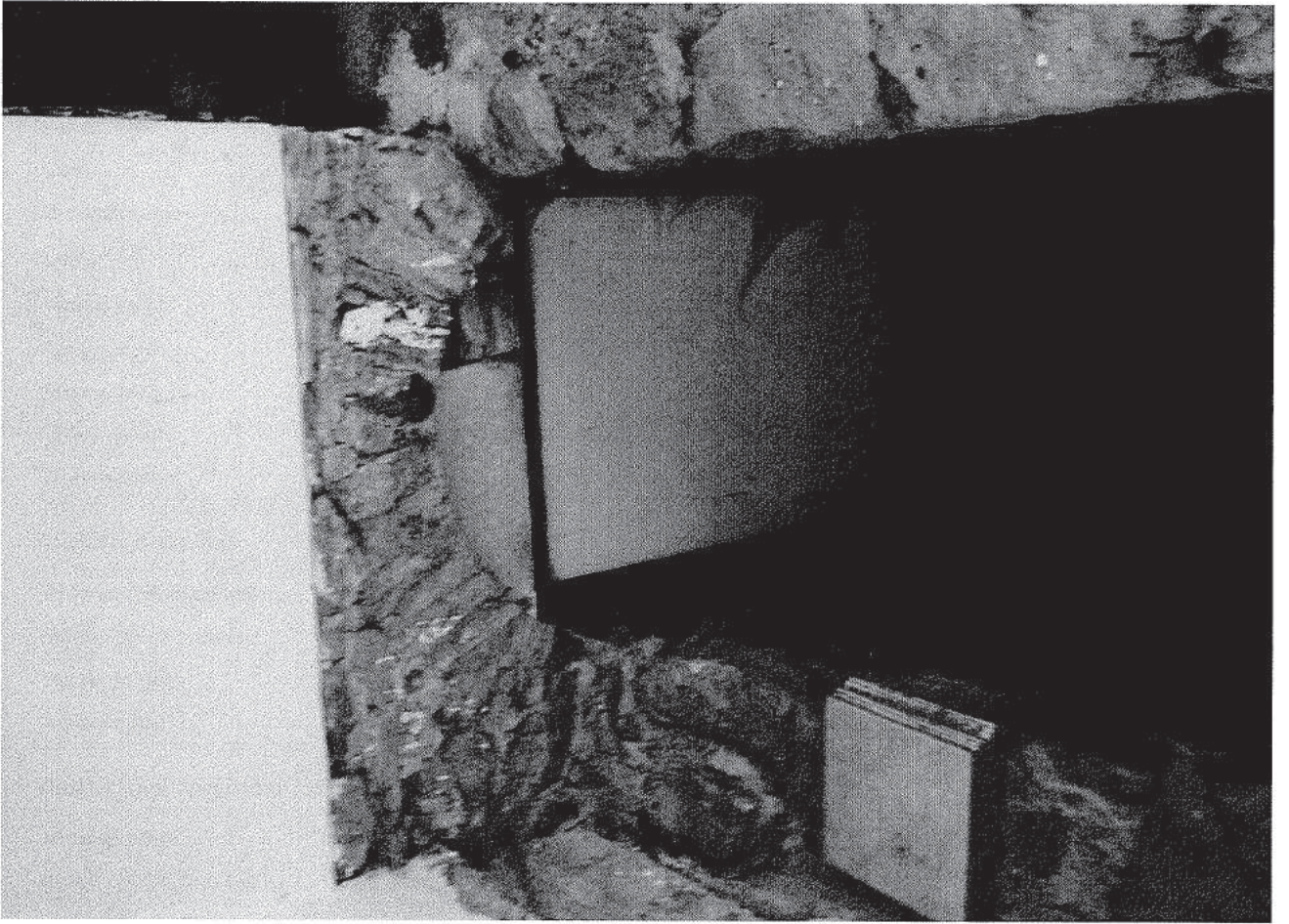




MAP

532





Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 73
Město: Vyskytná nad Jihlavou [588172]
Katastrální území: Hlávkov [639028]
Kód LV: 111
Plošná měra [m²]: 41
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Katastrální list: KMD
Typ zobrazení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Užití pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Část je stavba

Stavba s číslem popisným: Hlávkov [39021]; č. p. 45; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 73
Stavební objekt: č. p. 45
Adresní místa: č. p. 45

Vlastníci, jiná oprávnění

Podíl
Vlastnické právo
Dolejší Zdeněk, třída Legionářů 1574/2, 58601 Jihlava

Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost jsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Právní příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Dolejší Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dolejší Zdeněk
Nařízení exekuce - Dolejší Zdeněk
Základní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Základní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nemovitost jsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.08.2016 21:00:00.

kov

71

54/1

54/6

73

58/1

53/29

45

54/5

52/1
52/2

58/9

58/8

58/7

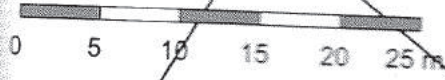
58/6

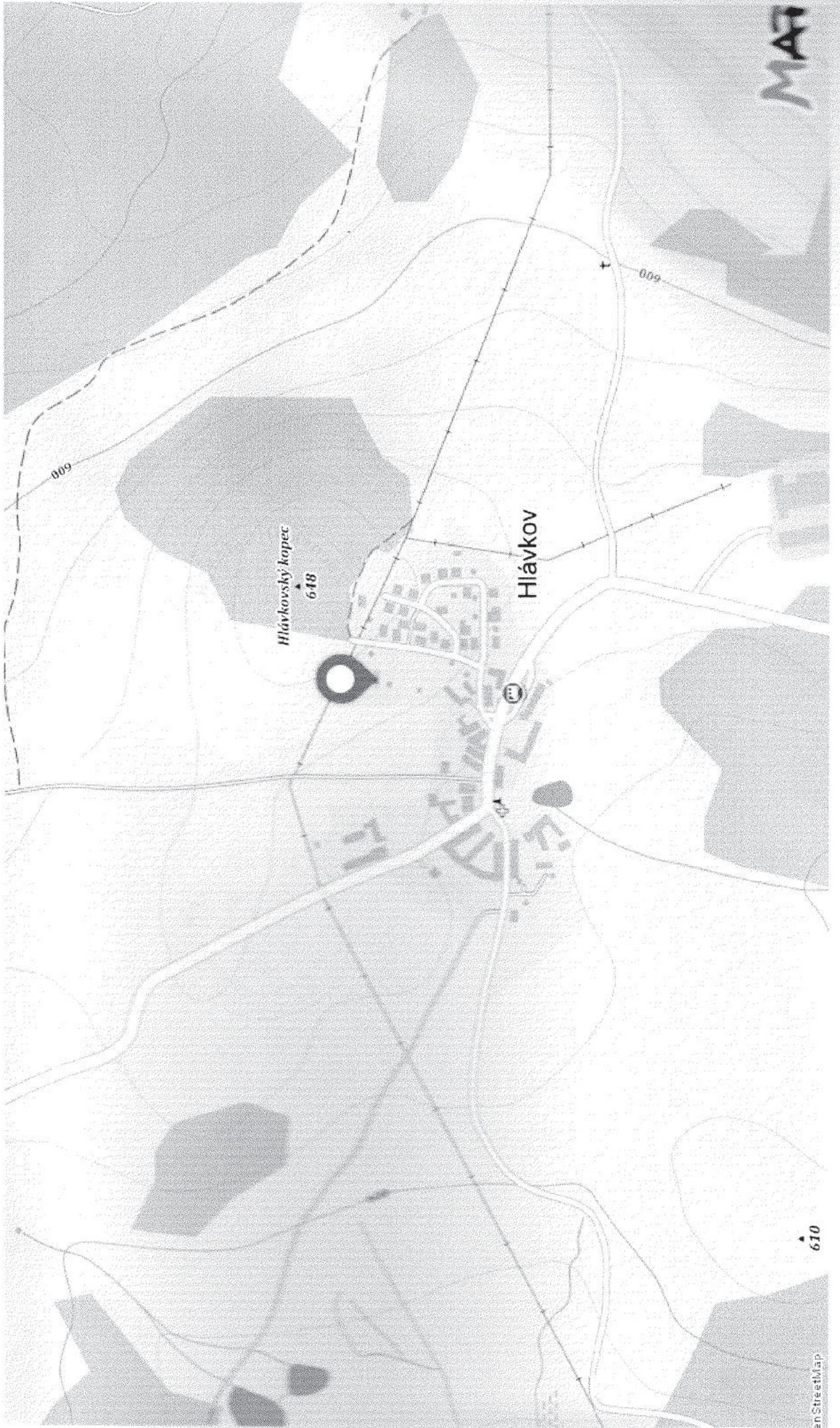
72

54/4

1/2

1:466





MAP

Hlávkovský kapec
648

Hlávkov

3

610

© StreetMap

