

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 13194-416/2021**

|                                                  |                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>             | REXIM REALITY s.r.o.<br>Radlická 1170/61<br>150 00 Praha 5 – Smíchov<br>IČ: 49245031, DIČ: CZ49245031                                                                      |
| <b>Číslo jednací:</b>                            | -                                                                                                                                                                          |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                  | Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.                                                                                               |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>              | Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.                                                                                                           |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                  | Seifertova 1742/15, Jihlava, okres Jihlava<br>bytová jednotka č. 1742/109, k.ú. Jihlava                                                                                    |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b> | 05.03.2021                                                                                                                                                                 |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                        | 05.03.2021                                                                                                                                                                 |
| <b>Zhotovitel:</b>                               | XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: kontakt@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 12.03.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1742/109, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 824/15887 na společných částech budovy č.p. 1742 a pozemku parc. č. 3554 v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 03.08.2020
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 08.03.2021
- snímek katastrální mapy
- odhad č. V10/7/2014 obvyklé ceny nemovitosti pro účel úvěrového řízení v LBBW Bank CZ a.s., zhotovitel Zdenek Thomayer, Úsobí 183, 582 54 Úsobí, vyhotoveno dne 28.06.2014
- mapový portál [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- registr sčítacích obvodů a budov vedený ČSÚ, dostupný na [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- informace a údaje získané při místním šetření ze dne 05.03.2021
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- realitní inzerce
- technické řešení systému INEM

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace uvedené v předloženém odhadu č. V10/7/2014 jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č. 1742/109                |
| Adresa předmětu ocenění: | Seifertova 1742/15, Jihlava, okres Jihlava |
| Kraj:                    | Kraj Vysočina                              |
| Okres:                   | Jihlava                                    |
| Obec:                    | Jihlava                                    |
| Ulice:                   | Seifertova                                 |
| Katastrální území:       | Jihlava                                    |

### **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.03.2021.

Při místním šetření nebyla bytová jednotka zpřístupněna a ohledání tak proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavební dokumentace nebyla předložena. Popis nemovitosti je založen pouze na externím ohledání nemovitosti. Stav a vybavení jednotky a stavby tedy není známo a získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byl použit odhad č. V10/7/2014 (především co se výměr týče), informace získané při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, satelitních snímků a dalších veřejně dostupných zdrojů.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo**

Makovcová Eva Ing., Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava

#### **Nemovitosti:**

Bytová jednotka č. 1742/109, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 824/15887 na společných částech budovy č.p. 1742 a pozemku parc. č. 3554 v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Stavební dokumentace nebyla předložena.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný byt je umístěn v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. Dům má půdu. Základy jsou pravděpodobně smíšené, objekt je patrně cihlové konstrukce, má valbovou střechu, střešní krytinu tvoří pálená taška a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Objekt byl postaven dle údaje v odhadu č. V10/7/2014 v roce 1922. Tomuto údaji odpovídá i záznam v registru sčítání obvodů a budov, který vede Český statistický úřad. Stavba bytového domu je běžně udržovaná, dle údaje v odhadu č. V10/7/2014 proběhla v roce 2009 oprava střechy a fasády. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu, závažné závady nebyly zjištěny.

Do objektu je zavedena elektřina, obecní vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je rovněž připojen.

Bytová jednotka je umístěna ve 3. nadzemním podlaží. Součástí bytové jednotky je dle údaje v odhadu č. V10/7/2014 kuchyně o výměře 17,90 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 15,40 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 3,80 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 23,10 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,00 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 6,60 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří 2x sklep o celkové výměře 12,92 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 67,80 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 80,72 m<sup>2</sup>.

Stavebně-technický stav bytové jednotky není znám, předpokládá se standardní spíše zastaralé vybavení, se zanedbanou údržbou, bez rozsáhlejších úprav. Závažné závady se nepředpokládají.

Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní komunikaci. Bytový dům je postaven v západní části obce, v blízkosti centra, charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v místě dobře dostupná.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách                  | II | 1,10           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)      | II | 1,10           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)  | I  | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,271}$$

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

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

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,02           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -                                                                           | II  | 0,00           |

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,373$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,080$$

### 1. Bytová jednotka

#### 1.1. byt

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Jihlava                                |
| Stáří stavby:                     | 99 let                                 |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 30 352,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu | koeficient dle typu podlahové plochy |                             |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| kuchyň:               | 17,90 *                              | 1,00 = 17,90 m <sup>2</sup> |
| pokoj:                | 15,40 *                              | 1,00 = 15,40 m <sup>2</sup> |
| pokoj:                | 23,10 *                              | 1,00 = 23,10 m <sup>2</sup> |
| koupelna:             | 3,80 *                               | 1,00 = 3,80 m <sup>2</sup>  |

|                                   |         |        |                            |
|-----------------------------------|---------|--------|----------------------------|
| WC:                               | 1,00 *  | 1,00 = | 1,00 m <sup>2</sup>        |
| chodba:                           | 6,60 *  | 1,00 = | 6,60 m <sup>2</sup>        |
| 2x sklep:                         | 12,92 * | 0,80 = | 10,34 m <sup>2</sup>       |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |         |        | <u>78,14 m<sup>2</sup></u> |

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                     | č.  | V <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná                                                             | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor                                                                    | I   | -0,01          |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu                                                                                  | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované                                                                          | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled                                      | II  | 0,00           |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení                                                      | III | 0,00           |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové                                                                                    | III | 0,00           |
| 9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu                                                                                 | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                      | III | 0,85           |

Koeficient pro stáří 99 let:

$$s = 1 - 0,005 * 99 = \mathbf{0,505}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,551}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,080**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 30\,352,- \text{ Kč/m}^2 * 0,551 = 16\,723,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,14 \text{ m}^2 * 16\,723,95 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 1\,411\,354,21 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,411\,354,21 \text{ Kč}}$$

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,080**



### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                               | II  | 0,00           |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %<br>včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                     | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a<br>ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                 | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                         | II  | 0,00           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,080 = 1,080$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvíží oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvíží, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 2 151,-                            | 1,080 |       | 2 323,08                          |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvíží | 3554              | 972                         | 2 323,08                           | 2 258 033,76        |
| Stavební pozemek - celkem |                               |                   | 972                         |                                    | <b>2 258 033,76</b> |

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **2 258 033,76 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 2 258 033,76 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **2 258 033,76 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 411 354,21 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 2 258 033,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: 824 / 15 887

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 258 033,76 Kč \* 824 / 15 887 = 117 115,87 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 117 115,87 Kč

**Bytová jednotka - zjištěná cena** = **1 528 470,08 Kč**

**Výsledná cena – celkem po zaokrouhlení** **1 528 470,- Kč**

## **II) Ocenění tržním porovnáním**

### **Ocenění srovnávací metodou**

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Bytová jednotka č. 1742/109**

| Bytová jednotka č. 1742/109, v ulici Seifertova, obec Jihlava |                                    |                        |             |                 |                       |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------|-----------------|-----------------------|
| č.                                                            | K1 - poloha                        | K2 - velikost          | K3 - stav   | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                       | Seifertova, Jihlava, okres Jihlava | 67,8 m <sup>2</sup>    | Dobry       | Cihlová         | 3. NP, 2x sklep       |
| <b>1</b>                                                      | Telečská, Jihlava, okres Jihlava   | 2+1, 58 m <sup>2</sup> | Dobry       | Panelová        | 3. NP, balkon, sklep  |
| <b>2</b>                                                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava    | 3+1, 70 m <sup>2</sup> | Dobry       | Cihlová         | 4. NP, sklep          |
| <b>3</b>                                                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava | 2+1, 59 m <sup>2</sup> | Velmi dobrý | Panelová        | 4. NP, balkon, sklep  |
| <b>4</b>                                                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava    | 3+1, 74 m <sup>2</sup> | Dobry       | Panelová        | 5. NP, balkon, sklep  |
| <b>5</b>                                                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava | 3+1, 74 m <sup>2</sup> | Dobry       | Panelová        | 4. NP, balkon, sklep  |

| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6   | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------------|--------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 34.482,76 Kč                                                         | Nepoužit                | 34.482,76 Kč              | 1.00        | 1.04          | 1.00      | 0.98            | 1.01                  | 0.97               | 0.9985       | 34.534,56 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 36.857,14 Kč                                                         | Nepoužit                | 36.857,14 Kč              | 0.98        | 0.99          | 1.05      | 1.00            | 0.99                  | 1.01               | 1.0186       | 36.184,12 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 39.661,02 Kč                                                         | Nepoužit                | 39.661,02 Kč              | 0.99        | 1.04          | 1.10      | 0.98            | 1.01                  | 1.00               | 1.1210       | 35.380,03 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 25.675,68 Kč                                                         | Nepoužit                | 25.675,68 Kč              | 0.98        | 0.98          | 1.00      | 0.98            | 1.01                  | 0.95               | 0.9031       | 28.430,60 Kč                                  |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 31.486,49 Kč                                                         | Nepoužit                | 31.486,49 Kč              | 0.99        | 0.98          | 1.00      | 0.98            | 1.01                  | 0.95               | 0.9123       | 34.513,30 Kč                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |              |                                               |
| Celkem průměr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 33.808,52 Kč |                                               |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 28.430,60 Kč |                                               |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 36.184,12 Kč |                                               |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 3.084,60 Kč  |                                               |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 30.723,92 Kč |                                               |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 36.893,12 Kč |                                               |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                                      |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |              |                                               |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) u vzorků č. 1 a 2 odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně lepší vlastnosti – vybavení, stav či příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 4 a 5 má relativně horší vlastnosti – vybavení, stav či příslušenství. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

**Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

33.808,52 Kč/m<sup>2</sup>

\*

67,80 m<sup>2</sup>

**= 2.292.218 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.290.000 Kč**

**Ocenění dle metodiky:**

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

| Bytová jednotka č. 1742/109, v ulici Seifertova, obec Jihlava |                                    |                        |             |                 |                       |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------|-----------------|-----------------------|
| č.                                                            | K1 - poloha                        | K2 - velikost          | K3 - stav   | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                       | Seifertova, Jihlava, okres Jihlava | 67,8 m <sup>2</sup>    | Dobrý       | Cihlová         | 3. NP, 2x sklep       |
| <b>1</b>                                                      | Telečská, Jihlava, okres Jihlava   | 2+1, 58 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Panelová        | 3. NP, balkon, sklep  |
| <b>2</b>                                                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava    | 3+1, 70 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Cihlová         | 4. NP, sklep          |
| <b>3</b>                                                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava | 2+1, 59 m <sup>2</sup> | Velmi dobrý | Panelová        | 4. NP, balkon, sklep  |
| <b>4</b>                                                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava    | 3+1, 74 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Panelová        | 5. NP, balkon, sklep  |
| <b>5</b>                                                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava | 3+1, 74 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Panelová        | 4. NP, balkon, sklep  |

## Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

### Výpočet relace č.1

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 34.482,76                                           | -                            | 34.482,76             |
| 2                          | 36.857,14                                           | -                            | 36.857,14             |
| 3                          | 39.661,02                                           | -                            | 39.661,02             |
| 4                          | 25.675,68                                           | -                            | 25.675,68             |
| 5                          | 31.486,49                                           | -                            | 31.486,49             |
| Maximální hodnota          |                                                     | 39.661,02                    | (případ č.3)          |
| Minimální hodnota          |                                                     | 25.675,68                    | (případ č.4)          |
| Relace min vs. max hodnoty |                                                     | 1,5447                       | OK                    |
| Aritmetický průměr         |                                                     | 33.632,62                    |                       |

## Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Bytová jednotka č. 1742/109, v ulici Seifertova, obec Jihlava |                                    |                        |             |                 |                       |               |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| č.                                                            | K1 - poloha                        | K2 - velikost          | K3 - stav   | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                       | Seifertova, Jihlava, okres Jihlava | 67.8 m <sup>2</sup>    | Dobrý       | Cihlová         | 3. NP, 2x sklep       | X             |
| <b>1</b>                                                      | Telečská, Jihlava, okres Jihlava   | 2+1, 58 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Panelová        | 3. NP, balkon, sklep  | 2             |
| <b>2</b>                                                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava    | 3+1, 70 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Cihlová         | 4. NP, sklep          | 3             |
| <b>3</b>                                                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava | 2+1, 59 m <sup>2</sup> | Velmi dobrý | Panelová        | 4. NP, balkon, sklep  | 2             |
| <b>4</b>                                                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava    | 3+1, 74 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Panelová        | 5. NP, balkon, sklep  | 3             |
| <b>5</b>                                                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava | 3+1, 74 m <sup>2</sup> | Dobrý       | Panelová        | 4. NP, balkon, sklep  | 1             |

### Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin           |
|---------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------|------------------|
| 1             | 34.482,76                                           | -                            | 34.482,76             | 2    | 68.965,52        |
| 2             | 36.857,14                                           | -                            | 36.857,14             | 3    | 110.571,42       |
| 3             | 39.661,02                                           | -                            | 39.661,02             | 2    | 79.322,04        |
| 4             | 25.675,68                                           | -                            | 25.675,68             | 3    | 77.027,04        |
| 5             | 31.486,49                                           | -                            | 31.486,49             | 1    | 31.486,49        |
| Mezisoučet    |                                                     |                              |                       | 11   | 367.372,51       |
| <b>Celkem</b> |                                                     |                              |                       |      | <b>33.397,50</b> |

**Základní cena: 33.397,50 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$33.397,50 * 1,0240 = \mathbf{34.199,04 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**34.199,04 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 67,80 m<sup>2</sup>

**= 2.318.694,91 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.320.000,-- Kč**

## **Výpočet dle metodiky MFČR**

### **Vyloučení extrémní hodnoty**

| č.              | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1               | 34.483                                              | -                            | 34.482,76             |
| 2               | 36.857                                              | -                            | 36.857,14             |
| 3               | 39.661                                              | -                            | 39.661,02             |
| 4               | 25.676                                              | -                            | 25.675,68             |
| 5               | 31.486                                              | -                            | 31.486,49             |
| Střední hodnota |                                                     |                              | 33.632,62             |
| Medián          |                                                     |                              | 34.482,76             |
| Rozdíl max-min  |                                                     |                              | 13.985,34             |
| Minimum         |                                                     |                              | 25.675,68             |
| Maximum         |                                                     |                              | 39.661,02             |

### **Rozdělení četnosti**

| Třídy  |    |        | Četnost | Pravděpodobnost |
|--------|----|--------|---------|-----------------|
| 25.676 | až | 29.172 | 1       | 0.2             |
| 29.172 | až | 32.668 | 1       | 0.2             |
| 32.668 | až | 36.165 | 1       | 0.2             |
| 36.165 | až | 39.661 | 2       | 0.4             |



## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

### **I) Ocenění dle platného cenového předpisu**

**1.528.470,-- Kč**

### **II) Ocenění tržním porovnáním**

Výsledek dle srovnávací metody

**2.290.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**2.320.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky MFČR

**od 2.450.000,-- Kč do 2.690.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.**

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.



## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**2.300.000 Kč**

Slovy: dvamilionytřistatisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti,  
Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.03.2021



Mgr. Tomáš Doležal

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13194-416/2021 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- vyobrazení v katastrální mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí

#### Informace o jednotce

|                              |                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------|
| Číslo jednotky               | 1742/109                                          |
| Typ jednotky:                | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití:              | byt                                               |
| Budova:                      | <a href="#">č. p. 1742</a>                        |
| Katastrální území:           | <a href="#">Jihlava [659673]</a>                  |
| Číslo LV:                    | <a href="#">9994</a>                              |
| Podíl na společných částech: | 824/15887                                         |

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                      | Podíl |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Makovcová Eva Ing., Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava |       |

#### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                                                        |
|--------------------------------------------------------------|
| ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam |

#### Omezení vlastnického práva

| Typ                    |
|------------------------|
| Zástavní právo smluvní |

#### Jiné zápisy

| Typ                                       |
|-------------------------------------------|
| Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák. |

## Informace o stavbě

|                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| Stavba:                  | č. p. 1742                                     |
| Obec:                    | <a href="#">Jihlava [586846]</a> <sup>cf</sup> |
| Část obce:               | <a href="#">Jihlava [412317]</a> <sup>cf</sup> |
| Katastrální území:       | <a href="#">Jihlava [659673]</a>               |
| Číslo LV:                | <a href="#">6020</a>                           |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. <a href="#">3554</a>                     |
| Typ stavby:              | budova s číslem popisným                       |
| Způsob využití:          | bytový dům                                     |

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

## Vymezené jednotky

[1742/101](#), [1742/102](#), [1742/103](#), [1742/104](#), [1742/105](#), [1742/106](#), [1742/107](#), [1742/108](#), [1742/109](#), [1742/110](#), [1742/201](#), [1742/202](#), [1742/203](#), [1742/204](#), [1742/205](#), [1742/206](#)

## Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                                                                                                                      | Podíl      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Bekeová Helena, U Pivovaru 2855/1, 58601 Jihlava                                                                                                                      | 502/15887  |
| SJM Dohnal Stanislav Ing. a Dohnalová Jitka Ing., Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                   | 1351/15887 |
| Frei Marcel, č. p. 64, 58601 Čížov                                                                                                                                    | 502/15887  |
| Grycová Marie, Karlštejnská 57, 25225 Ořech                                                                                                                           | 1302/15887 |
| SJM Hájek Tomáš a Hájková Věra, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                                     | 1093/15887 |
| SJM Jakoubek Jaromír Ing. a Jakoubková Lenka Mgr., Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                  | 815/15887  |
| SJM Koubek Pavel a Koubková Jindřiška<br><i>Koubek Pavel, Hlávkov 18, 58841 Vyskytná nad Jihlavou</i><br><i>Koubková Jindřiška, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava</i> | 796/15887  |
| Makovcová Eva Ing., Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                                                 | 824/15887  |
| Marousková Jana, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                                                    | 1159/15887 |
| SJM Musil Jaromír a Musilová Eva, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                                   | 1241/15887 |
| SJM Netolička Petr a Netoličková Tatiana, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                           | 1077/15887 |
| Nývtová Alena, Zrzavého 3255/1, 58601 Jihlava                                                                                                                         | 704/15887  |
| Pospíšil Petr, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                                                      | 795/15887  |
| Roubíková Martina, Sídliště 577, 39464 Počátky                                                                                                                        | 655/15887  |
| Smejkal Jiří, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                                                       | 1225/31774 |
| Studená Ivana, Jeřábínová 434/3, Horní Kosov, 58601 Jihlava                                                                                                           | 1225/31774 |
| SJM Štancí Jan a Štanclová Alena, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                                   | 1077/15887 |
| Šťastný Pavel, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                                                      | 769/15887  |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název                                                       |
|-------------------------------------------------------------|
| ochr.pásmo nem.kult.pam.pam.zóny.rezervace nem.nár.kult.pam |

## Omezení vlastnického práva

| Typ                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |

## Jiné zápisy

| Typ                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |
| Vlastnictví jednotek                                                                                   |
| Vznik společenství vlastníků prokázán                                                                  |

## Informace o pozemku

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 3554 <sup>cd</sup>             |
| Obec:                     | Jihlava [586846] <sup>cd</sup> |
| Katastrální území:        | Jihlava [659673]               |
| Číslo LV:                 | 6020                           |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 972                            |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí   |
| Mapový list:              | DKM                            |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK          |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří     |
| Stavba na pozemku:        | č. p. 1742                     |

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

## Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                                                                                                        | Podíl      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Bekeová Helena, U Pivovaru 2855/1, 58601 Jihlava                                                                                                        | 502/15887  |
| SJM Dohnal Stanislav Ing. a Dohnalová Jitka Ing., Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                     | 1351/15887 |
| Frei Marcel, č. p. 64, 58601 Čížov                                                                                                                      | 502/15887  |
| Grycová Marie, Karlštejnská 57, 25225 Ořech                                                                                                             | 1302/15887 |
| SJM Hájek Tomáš a Hájková Věra, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                       | 1093/15887 |
| SJM Jakoubek Jaromír Ing. a Jakoubková Lenka Mgr., Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                    | 815/15887  |
| SJM Koubek Pavel a Koubková Jindřiška<br>Koubek Pavel, Hlávkov 18, 58841 Vyskytná nad Jihlavou<br>Koubková Jindřiška, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava | 796/15887  |
| Makovcová Eva Ing., Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                                   | 824/15887  |
| Maroušková Jana, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                                      | 1159/15887 |
| SJM Musil Jaromír a Musilová Eva, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                     | 1241/15887 |
| SJM Netolička Petr a Netoličková Tatiana, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                             | 1077/15887 |
| Nývtová Alena, Zrzavého 3255/1, 58601 Jihlava                                                                                                           | 704/15887  |
| Pospíšil Petr, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                                        | 795/15887  |
| Roubíková Martina, Sídliště 577, 39464 Počátky                                                                                                          | 655/15887  |
| Smejkal Jiří, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                                         | 1225/31774 |
| Studená Ivana, Jeřabinová 434/3, Horní Kosov, 58601 Jihlava                                                                                             | 1225/31774 |
| SJM Štancí Jan a Štanclová Alena, Seifertova 1742/17, 58601 Jihlava                                                                                     | 1077/15887 |
| Štastný Pavel, Seifertova 1742/15, 58601 Jihlava                                                                                                        | 769/15887  |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                                                        |
|--------------------------------------------------------------|
| ochr.pásma.nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nář.kult.pam |

### Seznam BPEJ

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

### Omezení vlastnického práva

| Typ                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |

### Jiné zápisy

| Typ                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |
| Změna výměr obnovou operátu                                                                            |

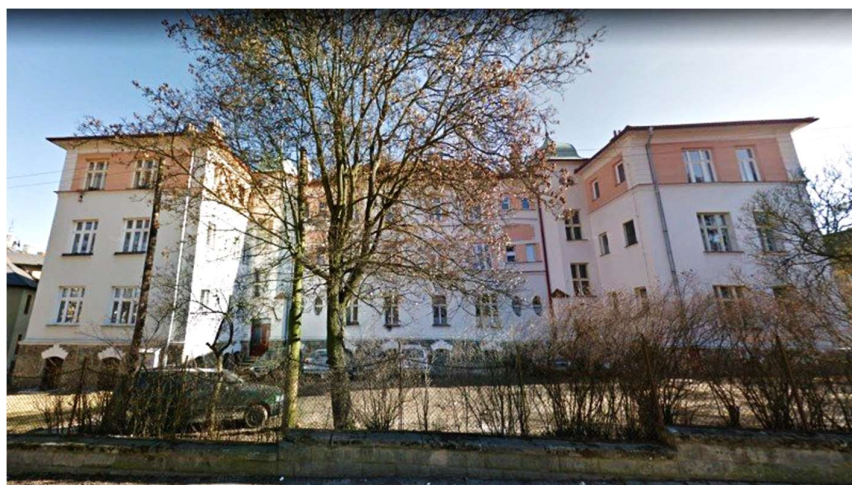


## Vyobrazení v katastrální mapě





## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

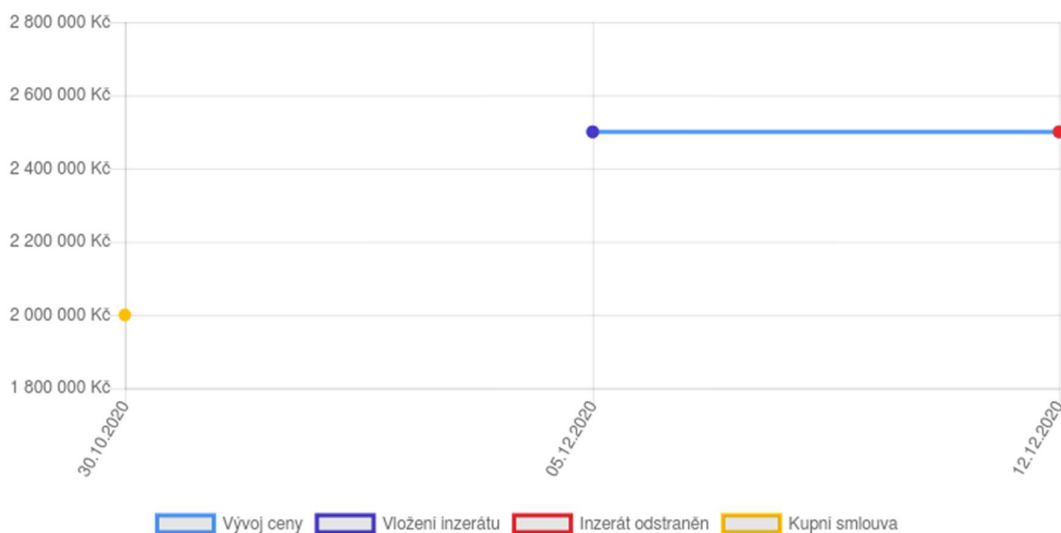


**Prodej, Byt, 58 m<sup>2</sup>, Telečská č.p. 2998/31, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 2.000.000 Kč**

**Adresa: Telečská, Jihlava, okres Jihlava**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |                                            |                   |          |
|-----------------------------|--------------------------------------------|-------------------|----------|
| Adresa                      | Telečská, Jihlava, okres Jihlava           | Konstrukce budovy | Panelová |
| Cena dle kupní smlouvy      | 2 000 000 Kč                               | Dispozice         | 2+1      |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 30.10.2020                                 | Stav objektu      | Dobrý    |
| Číslo řízení                | V-8171/2020-707                            | Plocha užitná     | 58       |
| Poznámka k ceně             | 2 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Vlastnictví       | Osobní   |

#### Slovní popis

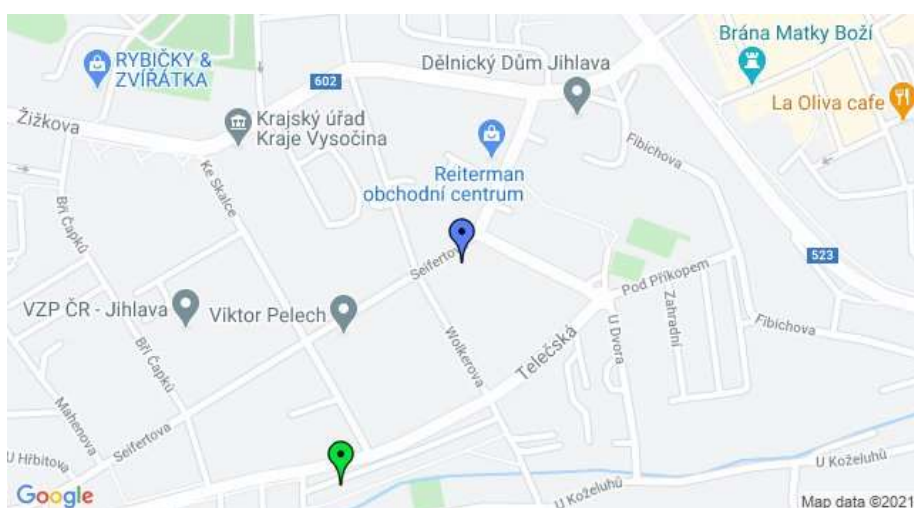
Prodej udržovaného bytu 2+1 v OV ve 2. patře panelového domu na ulici Telečská v Jihlavě. Dům je po kompletní revitalizaci, zateplen, nová plastová okna. V bytové

jednotce na podlahách ošetřené parkety a lino, výhodou je komora a zděné bytové jádro. K bytu náleží balkon a sklep.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

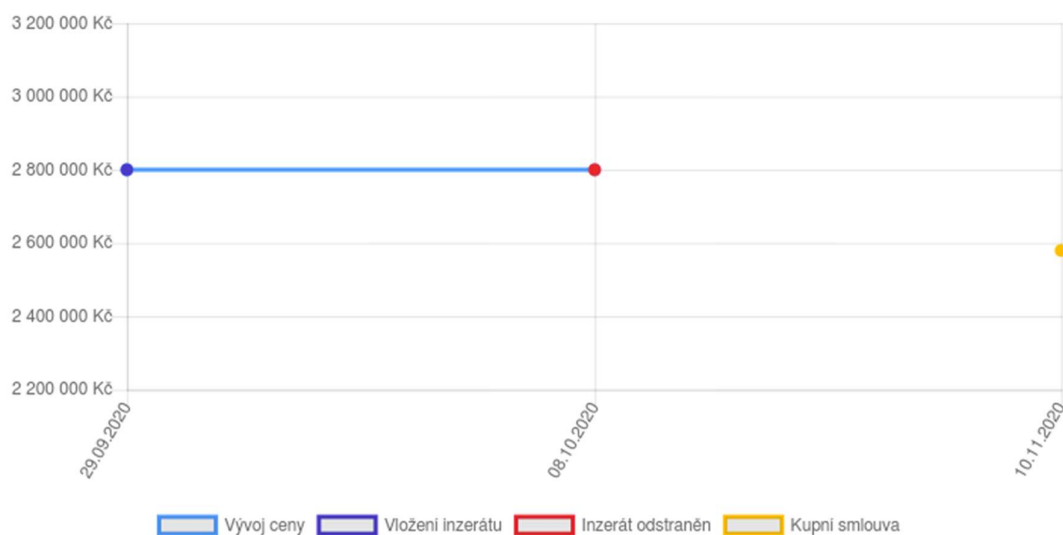


**Prodej, Byt, 70 m<sup>2</sup>, Žižkova č.p. 1901/35, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 2.580.000 Kč**

**Adresa: Žižkova, Jihlava, okres Jihlava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

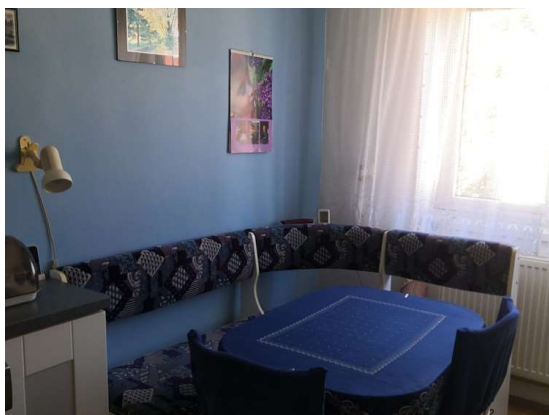
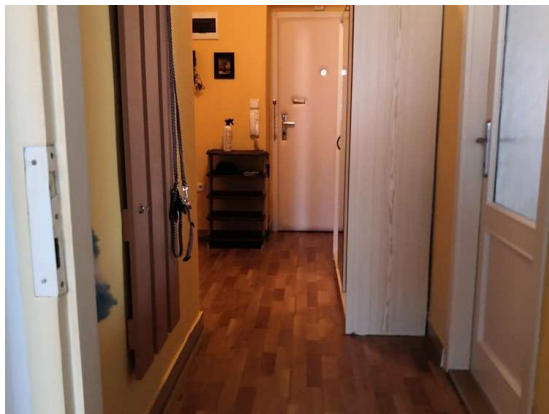
|                                    |                                 |                         |              |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Adresa</b>                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava | <b>Dispozice</b>        | 3+1          |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 580 000 Kč                    | <b>Stav objektu</b>     | Velmi dobrý  |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 10.11.2020                      | <b>Plocha užitná</b>    | 70           |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-8245/2020-707                 | <b>Umístění objektu</b> | Centrum obce |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 800 000 Kč za nemovitost      | <b>Vlastnictví</b>      | Osobní       |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                         |                         |              |

### Slovní popis

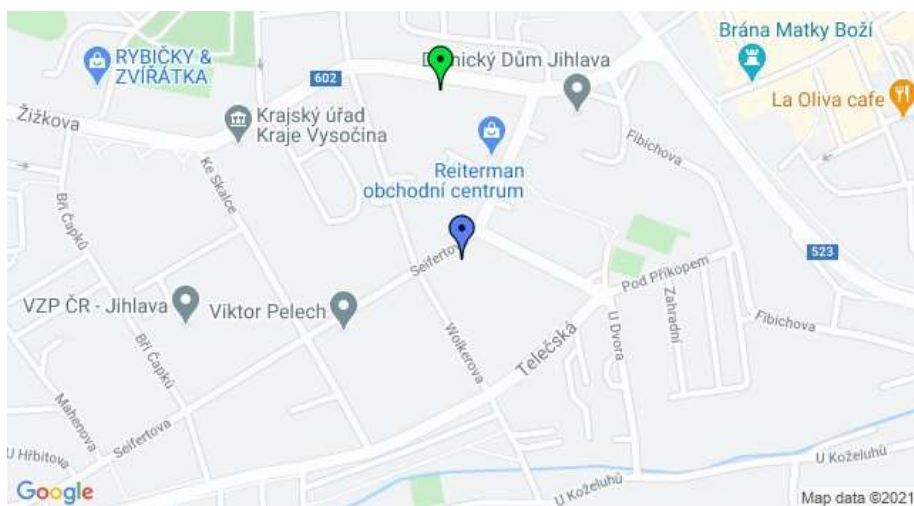
Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1, který se nachází ve 4.NP cihlového domu, ul. Žižkova, Jihlava. Dům je cihlový s novou střechou. V domě byla provedena obnova stoupaček a elektrorozvodů ve společných prostorách. Byt je v

původním stavu s částečnými rekonstrukčními pracemi. V bytě jsou vyměněna okna, je tu plynový kotel, v kuchyni jsou nové elektrorozvody, v koupelně byla provedena také úprava (posílena zásuvka na pračku, rohová vana ).

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

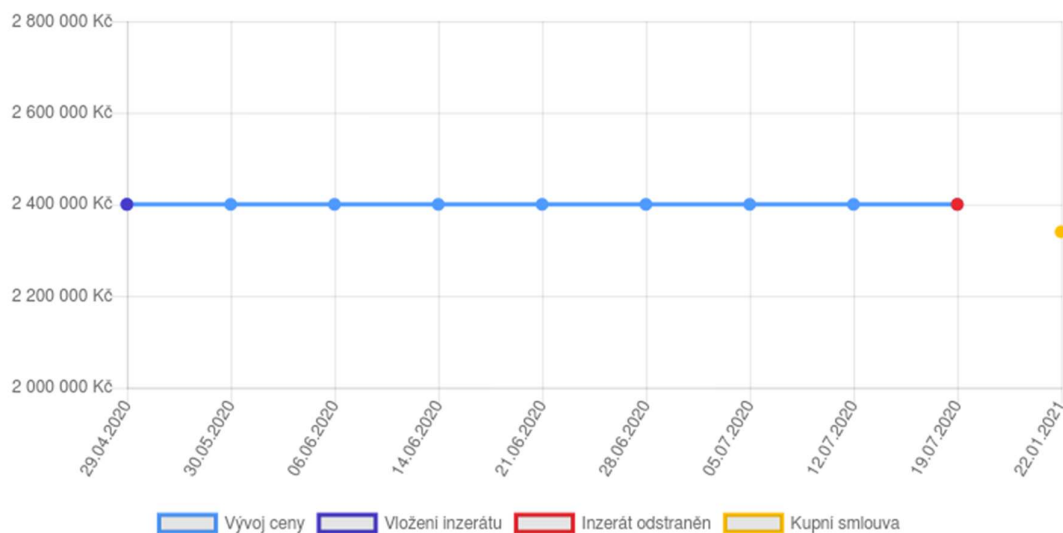


**Prodej, Byt, 59 m<sup>2</sup>, U Hřbitova č.p. 2790/50, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 2.340.000 Kč**

**Adresa: U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

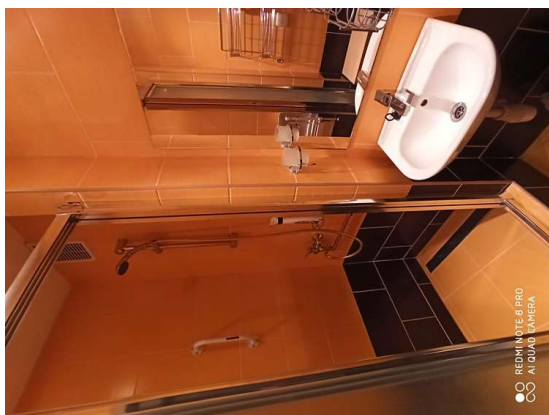
|                                    |                                    |                          |             |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava | <b>Konstrukce budovy</b> | Panelová    |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 340 000 Kč                       | <b>Dispozice</b>         | 2+1         |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 22.01.2021                         | <b>Stav objektu</b>      | Velmi dobrý |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-1350/2021-707                    | <b>Plocha užitná</b>     | 59          |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 400 000 Kč za nemovitost         | <b>Vlastnictví</b>       | Osobní      |

### Slovní popis

Prodám pěkný, zrekonstruovaný byt o dispozicích 2+1 (59 m<sup>2</sup>) v Jihlavě na sídlišti „U Hřbitova“. Byt je po částečné rekonstrukci - plastová okna, nový balkón, nové jádro, kuchyně. Podlahy jsou původní, parketové, nicméně v dobrém stavu. Byt se nachází ve třetím patře panelového domu, který prošel revitalizací a zateplením. V blízkém okolí

se nachází mateřská školka, základní škola, nákupní středisko, pošta, vše ostatní v dosahu MHD (zastávka trolejbusu 2 minuty chůze). Cena bytu: 2 400 000 Kč V případě Vašeho zájmu volejte na tel.: 602 195 891 Realitní kanceláře prosím nevolat !

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

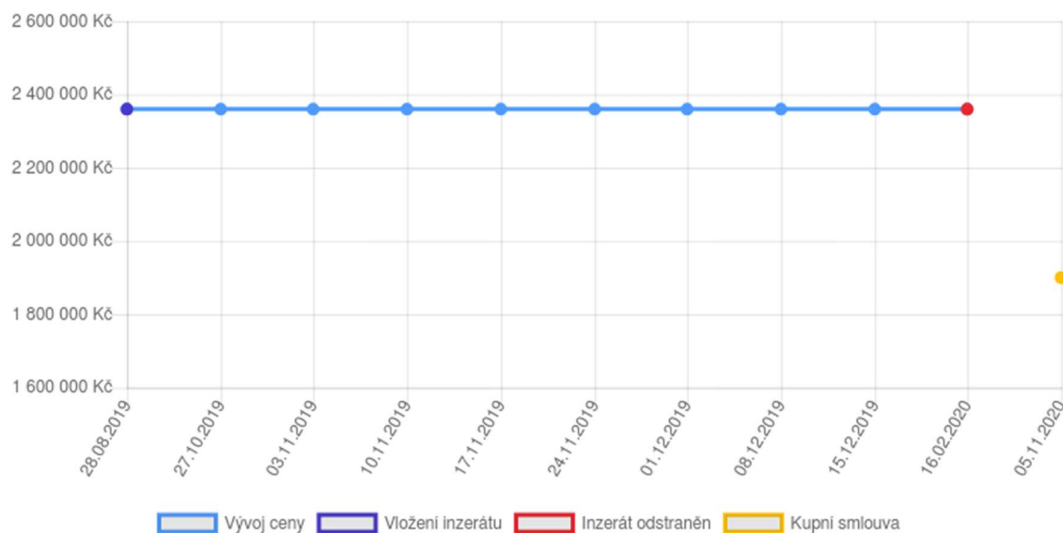


**Prodej, Byt, 74 m<sup>2</sup>, Žižkova č.p. 1901/35, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 1.900.000 Kč**

**Adresa: Žižkova, Jihlava, okres Jihlava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                             |                                 |                  |        |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------|--------|
| Adresa                      | Žižkova, Jihlava, okres Jihlava | Dispozice        | 3+1    |
| Cena dle kupní smlouvy      | 1 900 000 Kč                    | Stav objektu     | Dobrý  |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 05.11.2020                      | Podlahová plocha | 74     |
| Číslo řízení                | V-8531/2020-707                 | Plocha užitná    | 74     |
| Poznámka k ceně             | 2 360 000 Kč za nemovitost      | Vlastnictví      | Osobní |
| Konstrukce budovy           | Panelová                        |                  |        |

### Slovní popis

Prodej byt 3+1 Nabízíme k prodeji byt 3,5+1 na ulici Žižkova v Jihlavě. Byt byl částečně zrekonstruován, nová vana, podlahy, plastová okna. Součástí prodeje jsou vestavěné skříně. K bytu náleží komora na chodbě, sklep, balkon. Dům zateplen z boků

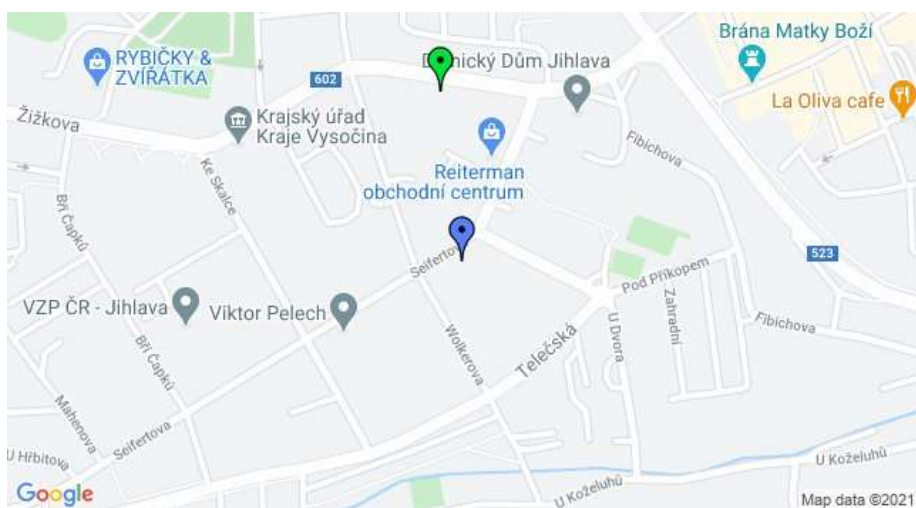


(zbývající zateplení nyní v plánu), má novou střechu. Dům bez dluhů, fond oprav činí 20 Kč/m<sup>2</sup>.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

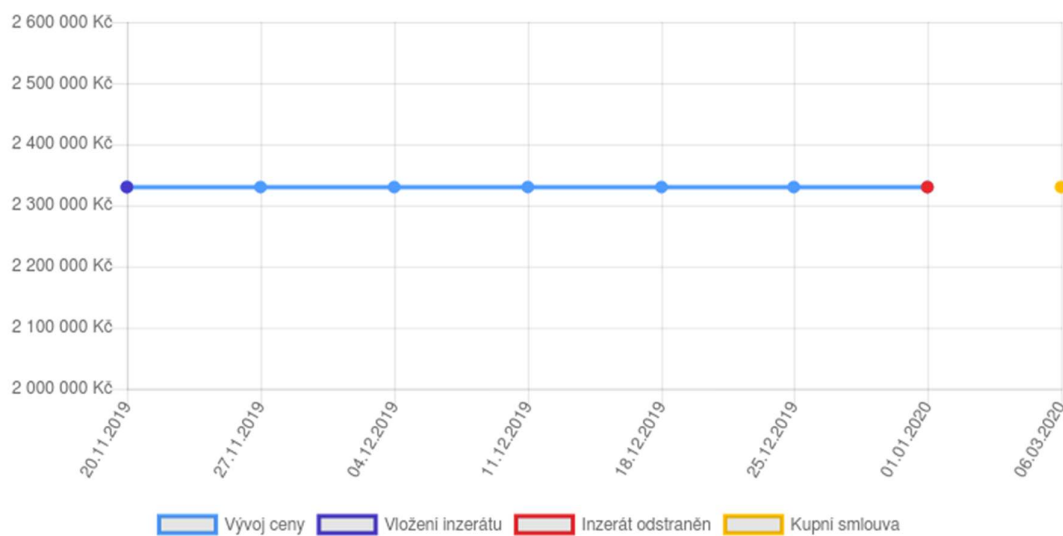


**Prodej, Byt, 74 m<sup>2</sup>, U Hřbitova č.p. 2781/32, Jihlava, okres Jihlava**

**Celková cena: 2.330.000 Kč**

**Adresa: U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

|                                    |                                                                     |                          |                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Adresa</b>                      | U Hřbitova, Jihlava, okres Jihlava                                  | <b>Konstrukce budovy</b> | Panelová        |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 2 330 000 Kč                                                        | <b>Dispozice</b>         | 3+1             |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 06.03.2020                                                          | <b>Stav objektu</b>      | Po rekonstrukci |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-2017/2020-707                                                     | <b>Plocha užitná</b>     | 74              |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 2 330 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Vlastnictví</b>       | Osobní          |

### Slovní popis

Světlý byt 3+1 s krásnými výhledy je v osobním vlastnictví a nachází v nově zrekonstruovaném panelovém domě v klidné ulici U Hřbitova s dostatkem parkovacích stání. Byt je v původním udržovaném stavu. Obývací pokoj je orientován na jih a má přímý vstup na lodžii s výhledy do krajiny a vzrostlé zeleně. Ostatní 2 pokoje a kuchyně jsou orientovány na sever. Byt se nachází ve 4. posledním patře domu bez výtahu a

náleží k němu sklepní kóje. Služby jsou v dochozí vzdálenosti (školka 100m, škola a MHD 550m, obchody 500m, nemocnice 800m). V bytě jsou nízké poplatky 3207Kč včetně topení a vody. Pro domluvu prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost