

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2264 – 109/13

- o stanovení obvyklé ceny nemovitostí tj. bytové jednotky vel. 2+1 .p./.j. 404/2 ve 2. nadzemním podlaží / 1. patro / v objektu bydlení .p. 403,404 v časti obce Horní Kosov s pısluenstvım a s podílem na spolenych astech domu .p. 403,404 ve vyı id. 540/17622 zapsanych na LV . 1201 resp. budova .p. 403,404 na LV . 1199 na pozemcích parcela . 672/14 – zastavěná plocha a nádvoří a parcela . 672/15 – zastavěná plocha a nádvoří zapsanych na LV . 10001 vše pro katastralnı uzemı Horní Kosov a obec Jihlava a evidovanych u Katastrálního uradu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., U pískovny 890/1 182 00 Praha 8 – Kobylysy IČO : 250 23 217 .j. 182/2013-N
účel posudku :	Zjištění ceny nemovitostí pro nedobrovolnou dražbu
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jirovcova 1621/19, 370 01 eske Budějovice
Datum místního ˇetrenı :	9.8.2013
Zohlednění stavu ke dni :	9.8.2013
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	9.8.2013
Pouzıty ocenovacı předpis :	Vyhlaska MF . 3/2008 Sb. ve znění vyhlasek .456/2008 Sb., .460/2009 Sb., .364/2010 Sb., . 387/2011 Sb. a . 450/2012 Sb. o provedení nekterych ustanovení zákona . 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (ocenovacı vyhlaska)
Zvlastnı požadavky objednatele: V eskych Budějovicích dne	nejsou 10.8.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 20 stran včetně pıloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – písemná EURODRAŽBY.CZ a.s., U pískovny č.p. 890/1, Praha 8 pan Jan Mikloško ze dne 22.7.2013 s předáním podkladů mailem č.j. 182/2013-N.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – ze dne 9.7.2013 vyhotovený dálkovým přístupem, LV 1201

A: Vlastník :

1. Stratulat Valentina, Zimní 404/3, Horní Kosov, 586 01 Jihlava

B : Nemovitosti :

- bytová jednotka č. 404/2 v bytovém domě č.p. 403,404 na parcele č. 672/14 – zastavěná plocha a nádvoří a na parcele č. 672/15 – zastavěná plocha a nádvoří, spoluvlastnický podíl ve výši id. 540/17622 na společných částech budovy, LV budovy 1199, LV pozemků č. 10001

C : Omezení vlastnického práva : viz příloha č. 2

D : Jiné zápisy : bez zápisu

E : Nabývací tituly : viz příloha č. 2

vše v k.ú. Horní Kosov a v obci Jihlava – viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 9.8.2013 – viz příloha č. 3

1.1.4 Projektová dokumentace - nebyla předložena

1.1.5 Kolaudační rozhodnutí - nebylo předloženo, dle vyjádření vlastníka sousedního bytu, byl objekt bytového domu č.p. 403,404 kolaudován v roce 1993.

1.1.6 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 9.8.2013 za účasti znalce. Vlastník oceňovaného bytu ani žádný jeho zástupce se místního šetření nezúčastnil

1.1.7 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.8 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými byty v uvedené lokalitě.

1.1.9 Internet – zjištění stávajících nabídek družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz , www.prolux.cz , www.jihomoravskereality.cz apod.

1.1.10 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.11 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.12 Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

1.2 Popis oceňovaného areálu

Bytová jednotka č.p./č.j. 404/2 se nachází v 1. patře / 2. nadzemním podlaží / bytového domu č. 403,404 v části obce Horní Kosov na západním okraji zastavěné části obce Jihlava v lokalitě smíšené zástavby obytných staveb a několika objektů občanské vybavenosti.

Přístup zajišťuje místní zpevněná asfaltová komunikace. Dům je bezprostředně napojen na veřejné rozvody inženýrských sítí – elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, teplovod a slaboproud.

Společně s bytovou jednotkou č.p./č.j. 404/2 je oceňován spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 403,404 ve výši id. 540/17622. Podíl na pozemcích zastavěných stavbou bytového domu st. parcela č. 672/14 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 672/15 – zastavěná plocha a nádvoří není zjišťován, protože je ve vlastnictví města Jihlava.

Technický stav objektu č.p. 403,404 je průměrný, před několika lety byla provedena dílčí rekonstrukce objektu (zateplení, výměna oken, oprava střechy a stoupaček). Technický stav bytové jednotky nebylo možno zjistit. Dle vlastníka sousední bytové jednotky je byt v průměrné technickém stavu s původním vybavením.

Byt je užíván vlastníkem k trvalému bydlení a dle informace vlastníka sousední bytové jednotky není pronajat.

Pozemky jsou zatíženy běžným hlukem a prachem od okolní dopravy, neleží v žádném ochranném pásmu ani v zátopové oblasti.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav bytového domu a bytové jednotky vč. příslušenství je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 9.8.2013. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace souseda, předaných písemných podkladů a doplněny vlastním odborným odhadem znalce na základě prohlídky bytového domu a vnější prohlídky oceňovaného bytu.

Následně se ocenění provede dle obecně platných zásad v souladu s vyhláškou MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

POZNÁMKA :

Znalci nebylo vlastníkem oceňovaných nemovitostí umožněno provést prohlídku vnitřních prostor bytu, ani nebyly znalci předány požadované podklady potřebné pro výpočet (např. evidenční list bytu, prohlášení vlastníka domu č.p. 403,404). K místnímu šetření svolanému na den 9.8.2013 v 10:00 hod. se vlastník paní Valentina Stratulat ani zástupce vlastníka oceňovaných nemovitostí nedostavili. Ocenění je tudíž provedeno na základě vnějšího ohledání oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a z dostupných podkladů.

Jelikož nebylo znalci umožněno provést vnitřní prohlídku oceňované bytové jednotky č.p./č.j. 404/2 je možné, že se vybavení, technický stav či dispozice oceňované bytové jednotky předpokládané znalcem, může od skutečnosti i výrazněji lišit.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

1. Věcná hodnota (časová cena)
 - 1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 404/2
2. Výnosová hodnota bytu č.p./č.j. 404/2
3. Komparativní /porovnávací /metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j. 404/2
4. Rekapitulace a závěr

1. Věcná hodnota (časová cena)

Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit / postavit/ v cenové úrovni k datu ocenění / tzn. reprodukční výchozí cena/, snižená u staveb o přiměřené opotřebení.

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle cenového předpisu (dle vyhl. č. 3/2008 Sb. ve znění novel č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. s koeficientem indexu cen staveb ke dni odhadu) v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb převzaty ceny zjištěné výše podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti K_p a koeficientu polohového K_5 .

1.1 Bytová jednotka č.p./č.j. 404/2

1.1.1 Popis

Budova č.p. 403,404 ve které se oceňovaný byt nachází má obdélníkový tvar, je nepodsklepená, se sedmi nadzemními podlažími a s plochou střechou. Objekt má dvě sekce, každá s vlastním vchodem.

Stavba, která byla postavena, dle sdělení vlastníka sousedního bytu, v roce 1993, před několika lety byla provedena částečná rekonstrukce (viz výpočet opotřebení). Bytový dům má celkem 24 bytových jednotek, každá sekce po dvanácti bytech. Každá sekce má centrální schodiště ve středu dispozice s výtahem a s dvěma byty na každém běžném nadzemním podlaží. V technickém podlaží, které tvoří 1. nadzemní podlaží, jsou umístěny sklepy pro jednotlivé byty a společné prostory domu (chodba, schodiště, kolárna). Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při pravidelné prováděné běžné údržbě průměrný. Dům je napojen bezprostředně na všechny inženýrské sítě včetně teplovodu a zemního plynu.

Oceňovaný byt 2+1 leží ve 2. nadzemním podlaží (1. patře) východní sekce. Dle sdělení vlastníka sousední bytové jednotky je velikosti 2+1 s balkonem. Mimo byt je v 1.nadzemním podlaží jedna sklepní kóje.

Půdorys : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : železobetonová montovaná

Nosná konstrukce vodorovná : železobetonové panely

Izolace : provedena vodorovná proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Střecha : plochá
 Střešní krytina : asfaltové natavované pásy
 Oplechování : z pozinkovaného plechu
 Bleskosvod : je instalován
 Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, teplovod, zemní plyn
 Technický stav budovy : stáří ke dni ocenění 2013 - 1993 = 20 let.

Popis společných prostor

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková
 Strop : rovný podhled
 Podlaha : keramická dlažba
 Schodiště : prefabrikované s teracem
 Okna : plastová
 Dveře : hlavní vstupní plastové
 Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : zdroj mimo budovu
 Rozvod vody : studené i teplé
 Rozvod plynu : proveden

Vybavení bytové jednotky č.p./č.j. 404/2 – předpoklad znalce, který může být odlišný od skutečnosti !!!

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková
 Strop : rovný podhled, nespalný
 Podlaha : jekor, PVC
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : hladké plné i prosklené
 Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : ústřední s radiátory
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : proveden
 Zdroj teplé vody : centrální
 Kuchyňské vybavení : linka s dřezem, sporák, digestoř
 Sociální zařízení : WC, umyvadlo a vana

1.1.2 Výměry pro ocenění

Výměry jednotlivých místností bytu nebylo možno změřit a výměra nebyla sdělena ani vlastníkem. Dle informací souseda se výměra bytu skládá z prostorů vlastního bytu, balkonu a ze sklepní kóje umístěné mimo byt. Lze předpokládat, že celková výměra (podlahová plocha) bytu, bez plochy balkonu a sklepní kóje vychází ze spoluvlastnického podílu k společných částech domu id. 540/117622 tj. cca 54 m². Plocha balkonu je znalce odhadnuta ve výši 3,50 m² a plocha sklepní kóje 1,20 m². Celková plocha pak 58,70 m².

Podlahová plocha bytu celkem – odhadem	m ²	54,00
Odpočet podlahové plochy místností se zkosenými stropy	m ²	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepa je-li místností	m ²	- 0,00
Odpočet podlahové plochy sklepní kóje	m ²	- 1,20
Odpočet podlahové plochy terasy, balkonu	m ²	- 3,50
Podlahová plocha bytu s odpočty celkem	m ²	54,00
Podlahová plocha místností se zkosenými stropy x koeficient 0,80	m ²	0,00

Podlahová plocha sklepa je-li místností x koeficient 0,80	m ²	0,00
Podlahová plocha sklepni kóje x koeficient 0,10	m ²	0,12
Podlahová plocha terasy, balkonu x koeficient 0,17	m ²	0,60
Podlahová plocha bytu po přepočtu pro výpočet	m ²	54,72

1.1.3 Koeficienty

Byt podle §13 a přílohy č. 2 vyhlášky - byt v domech typových vícebytových (1. NP až 7. NP, rovná střecha)		typ	J		
		ZC	8 020,-Kč/m ²		
Podlahová plocha bytu	PP	m ²	54,72		
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 4 vyhlášky)	K ₁	1,037		
Koeficient polohový	(příloha č. 13 vyhlášky)	K ₅	1,00		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 38 vyhlášky)	K _i	2,131		
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky) neuplatněn	K _p	1,000		
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní vybavení dle odborného odhadu znalce				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. č.14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pasy s izolací	S	0.05400	0.05400
2	Svislé konstrukce	Montované ŽB plošné	S	0.18200	0.18200
3	Stropy	Montované ŽB	S	0.08400	0.08400
4	Zastřešení	Montované ŽB	S	0.04900	0.04900
5	Krytiny střech	Natavované asfaltové pásy	S	0.02300	0.02300
6	Klempířské konstrukce	Kompletní z pozinku	S	0.00700	0.00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Omitky stříkané jednovrstvé	S	0.05700	0.05700
8	Úprava vnějších povrchů	Zateplovací systém	N	0.02900	0.04466
9	Vnitřní obklady keramické	Nevyskytují se	CH	0.01300	0.00000
10	Schody	Prefa s běžným povrchem	S	0.02900	0.02900
11	Dveře	Hladké	S	0.03300	0.03300
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-
13	Okna	Plastová zdvojená	S	0.05300	0.05300
14	Povrchy podlah	Jekor a PVC	S	0.03000	0.03000
15	Vytápění	Ústřední s radiátory	S	0.04800	0.04800
16	Elektroinstalace	220 V, poj. automaty	S	0.05100	0.05100
17	Bleskosvod	Instalován	S	0.00400	0.00400
18	Vnitřní vodovod	Studená i teplá voda	S	0.03200	0.03200
19	Vnitřní kanalizace	Instalována	S	0.03100	0.03100
20	Vnitřní plynovod	Proveden	S	0.00400	0.00400
21	Ohřev teplé vody	Centrální ohřev	S	0.02200	0.02200
22	Vybavení kuchyní	linka, dřez a sporák	S	0.01900	0.01900
23	Vnitřní hygienická zařízení	WC, umyvadlo, vana	S	0.03900	0.03900
24	Výtahy	Osobní	S	0.01300	0.01300
25	Ostatní	Větrák, STA, zvonek, schránky	S	0.05700	0.05700
26	Instalační jádro	provedeno	S	0.03700	0.03700
Na	Konstrukce navíc	Nevyskytuje se	CH	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	1.00266
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)		K ₄		1.00266
Základní cena upravená	ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	Kč / m ²	ZCU		17 770,12

1.1.4 Stáří a opotřebení

Bytový dům je 20 let po kolaudaci v průměrném technickém stavu. Běžná údržba je prováděna pravidelně. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. V roce 2012 byla provedena částečná rekonstrukce budovy (nová krytina, zateplení objektu, nová okna, výměna stoupaček). Technický stav bytové jednotky nebylo možno ověřit. Je předpokládán průměrný technický stav.

Pro výpočet opotřebení byla znalcem použita lineární metoda výpočtu opotřebení s tím, že další životnost objektu byla znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2013
Rok kolaudace / začátek užívání /	1993
Stáří	20 let
Předpokládaná další životnost	70 let
Celková životnost	90 let
Procento ročního opotřebení	1,111 %
Opotřebení	22,22 %

1.1.5 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ²	8 020,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ²	17 770,12
Podlahová plocha bytu včetně příslušenství	PP	m ²	54,72
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x PP	Kč	972 380,97
Opotřebení	22,22	%	- 216 063,05
Cena časová bytu č.p./č.j. 404/2 ke dni odhadu		Kč	756 317,92

Rekapitulace časové a reprodukční ceny oceňovaných nemovitostí

Stavba / zaokrouhlo /	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Byt č.p./č.j. 404/2	756 320,- Kč	22,22 %	972 380,- Kč
Podíl parcel č. 672/14 a č. 672/15	parcela jiného vlastníka		parcela jiného vlastníka
Celkem	756 320,- Kč		972 380,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1 Metodika ocenění výnosovou hodnotou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Zda je oceňovaný byt č.p./č.j. 404/2 pronajat, nebylo možno zjistit. Z tohoto důvodu je znalcem stanoveno nájemné na základě odborného odhadu v úrovni obvyklé ceny. Např. srovnatelná bytová jednotka v sousedním objektu je pronajata s nájemným ve výši 110,- Kč/m²/měsíc. Je možno konstatovat, že obdobné nájemné je možno dosáhnout i při pronajmutí oceňovaného bytu.

2.2 Výpočet výnosové hodnoty

Výnosové ocenění – konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného		
objekt	Nájemné ročně – předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Byt č. 404/2 výměra	m ²	54,72
Jednotkové nájemné bytu stanovené znalcem na základě odborného odhadu	Kč/m ² /měsíc	110,00
Celkem příjem z nájemného měsíčně	Kč/měsíc	6 019,20
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	72 230,40
Redukce z důvodu nepronajmutí	-	x 0,90
Celkem příjem z nájemného ročně po redukci	Kč/rok	65 007,-

Výdaje na dosažení příjmů		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena bytu vč. příslušenství /zaokrouhлено/	RC (Kč)	972 380,-
Časová cena bytu včetně příslušenství /zaokrouhлено/	ČC (Kč)	756 320,-
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Stáří stavby	S (roků)	20
Celková životnost	Z (roků)	100
Opotřebení	A (%)	22,22
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,70
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%)	3,00
Úročítel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitostí / dle výpočtu provedeného znalcem /	Kč/rok	500,-
Pojištění nemovitostí / 0.0010 x RC /	Kč/rok	972,-
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy / 0.0070 x RC /	Kč/rok	6 807,-
Správa nemovitostí	Kč/rok	1 200,-
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem $(\dot{C}C \times i) / (q)^T - 1$	Kč/rok	15 897,-
Jiné náklady	Kč	0,-
Roční nájemné z pozemku	Kč	0,-
Celkem výdaje ročně	Kč	25 376,-
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	65 007,-
Výdaje ročně celkem	Kč	25 376,-
Čisté roční nájemné	Kč	39 631,-

Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného ?	ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	39 631,-
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota před provedením opravy a bez provize	Kč	660 511,23
Odpočet nákladů na opravu pro znovuzprovoznění	Kč	0,00
Výnosová hodnota v současném stavu / zaokrouhlo /	Kč	660 510,-

3. Komparativní (porovnávací) metoda zjištění ceny bytu č.p./č.j. 404/2

3.1 Metodika ocenění porovnávací indexovou metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných bytů jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu.

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.SREALITY.cz a www.jiho.ceskereality.cz.

Porovnávací kritéria :

- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- forma vlastnictví
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- korekce pramene ceny

3.2 Ocenění porovnávací indexovou metodou

Výpočet je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných bytových jednotek je uveden níže (text u jednotlivých nabídek je doslovně převzat z jednotlivých inzerátů) :

Srovnávací objekt č.1*Prodej bytu 2+1 v Jihlavě**Lokalita : část obce Horní Kosov, Zimní ul.*

K prodeji byt dispozice 2+1 na ulici Zimní. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve 3.patře 6-patrového panelového domu s výtahem. Výměra bytu 56,50m², s balkonem, se sklepní kójí, v bytě je dále komora. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Umakartové jádro. Na podlahách PVC. Dům v dosahu MHD, školy, školky, u domu dobrá možnost parkování. Internet, kabelová TV. Volné ihned.

Podlaží : 4. podlaží (3.patro)

Technický stav : průměrný

Výměra bytu : 54 m² + 2 m² sklep

Nabídková cena : 750 000,- Kč

Srovnávací objekt č.2*Prodej bytu 2+1 v Jihlavě**Lokalita : část obce Horní Kosov, Zimní ul.*

Byt 2+1 s balkonem o celkové výměře 55 m² s výhledem do krajiny. Dům je po celkové rekonstrukci, v bytě jsou nová plastová okna, nízké provozní náklady. Původní vybavení s umakartovým jádrem. Veškerá občanská vybavenost v místě, nedaleko stanice MHD.

Podlaží : 4. podlaží (3. patro)

Technický stav : průměrný

Výměra bytu : 54 m² + balkon + sklep

Nabídková cena k jednání : 860 000,- Kč

Srovnávací objekt č.3

Prodej bytu 2+1 v Jihlavě

Lokalita : část obce Horní Kosov, Jarní ul.



K prodeji dvoupokojový byt 2+1 v Jihlavě, ul. Jarní. Byt se nachází ve čtvrtém patře panelového domu, pokoje jsou orientovány na západ, kuchyň na východ, okna jsou nová plastová, radiátory litinové s měřáky tepla. Velmi dobrý technický stav. K bytu náleží balkon a sklepní místnost, k užívání lodžie v mezipatře.

Podlaží : 5. podlaží (4. patro)

Technický stav : průměrný

Výměra bytu : 51 m² + balkon + sklep**Reservační cena : 650 000,- Kč****Porovnání bytových jednotek**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Príslušenství / Garáž	Pozemek (m ²)	Jiné / stav
Oceň. obj	Bytová jednotka panelový dům – obec Jihlava, část obce Horní Kosov, ul. Zimní	2+1 54 m ² + sklep + balkon	průměr/ ne	-	průměr
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Bytová jednotka panelový dům – obec Jihlava, část obce Horní Kosov, ul. Zimní	2+1 54 m ² + sklep + balkon	průměr / ne	-	průměr
2	Bytová jednotka panelový dům – obec Jihlava, část obce Horní Kosov, ul. Zimní	2+1 54 m ² + sklep + balkon	průměr/ ne	-	průměr
3	Bytová jednotka panelový dům – obec Jihlava, část obce Horní Kosov, ul. Jarní	2+1 51 m ² + sklep + balkon	průměr / ne	-	průměr

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 Provedení a vybavení	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti Io (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9) / (16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	750 000	0,90	675 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	675 000,-
2	860 000	0,80	688 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	688 000,-
3	650 000	1,00	650 000	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,970	670 103,-
Celkový průměr ceny bytu										Kč	677 700,-
Minimum										Kč	670 103,-
Maximum										Kč	688 000,-
K1 koeficient na úpravu polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /											
K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/											
K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/											
K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /											
K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /											
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 /											
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Io Index odlišnosti Io = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0											

4. Rekapitulace

V níže uvedené tabulce jsou rekapitulovány jednotlivé ceny oceňovaného bytu zjišťovaných různými metodami v rámci výpočtu znalcem. Oceňovaný byt leží v lokalitě spíše s průměrným zájmem o obdobné byty. V místě je potřebná občanská vybavenost, průměrná nezaměstnanost i kupní síla obyvatel. Výsledná obvyklá cena je stanovena znalcem na základě odborného odhadu, podkladů (viz výše uvedená poznámka !) a zjištění a vychází z uvedených zjištěných cen oceňovaných nemovitostí. Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny porovnávací.

Způsob ocenění / zaokrouhлено /	cena
Reprodukční cena	972 380,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	756 320,- Kč
Výnosová hodnota	660 510,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	677 700,- Kč
Obvyklá cena bytu č.p./č.j. 404/2 dle odborného odhadu znalce	680 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklá cena výše oceňovaných nemovitostí tj. bytové jednotky vel. 2+1 č.p./č.j. 404/2 ve 2. nadzemním podlaží / 1. patro / v objektu bydlení č.p. 403,404 v části obce Horní Kosov s příslušenstvím a s podílem na společných částech domu č.p. 403,404 ve výši id. 540/17622 zapsaných na LV č. 1201 resp. budova č.p. 403,404 na LV č. 1199 na pozemcích parcela č. 672/14 – zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 672/15 – zastavěná plocha a nádvoří zapsaných na LV č. 10001 vše pro katastrální území Horní Kosov a obec Jihlava a evidovaných u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava činí dle zjištění znalce ke dni ocenění

680 000,- Kč

slovy : šestsetosmdesátisickorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, se dle zjištění znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve výši obvyklé ceny zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 10.8.2013

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x výpis z KN, LV č. 1201

1x kopie části mapy města

1x kopie katastrální mapy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2264 - 109/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 109/13.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 25.6.2009 pod č.95/64/QEN/2009-RE.

České Budějovice
10. srpna 2013

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE

čelní pohled na bytový dům č.p. 403,404



zadní pohled na bytový dům č.p. 403,404



vchodové dveře bytu čp/čj 404/2