# ZNALECKÝ POSUDEK

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 17285-1927/2022**

| | |
|---|---|
| **Zadavatel znaleckého posudku:** | Exekutorský úřad Brno-město<br>Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor<br>Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno |
| **Číslo jednací:** | 159 EX 01933/16-486 |
| **Účel znaleckého posudku:** | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení. |
| **Obor, odvětví, specializace:** | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| **Adresa předmětu ocenění:** | Jihlava č.e. 2209, okres Jihlava |
| **Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** | 19.09.2022 |
| **Zpracováno ke dni:** | 19.09.2022 |
| **Zhotovitel:** | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

| | |
|---|---|
| **Místo a datum vyhotovení:** | V Praze, dne 21.09.2022 |

# A. Zadání

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny garáže č.ev. 2209 (bez pozemku) v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

## 2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

## 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při obhlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

## 3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. Nález

## 1. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Garáž č.ev. 2209 |
| Adresa předmětu ocenění: | Jihlava č.ev. 2209, okres Jihlava |
| Kraj: | Kraj Vysočina |
| Okres: | Jihlava |
| Obec: | Jihlava |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Jihlava |

## 2. Prohlídka a zaměření

Obhlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.09.2022. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Růžičková Daniela, Revoluční 20/1, 58901 Třešť

Nemovitosti:

Garáž č.e. 2209 v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

**Popis garáže**

Oceňovaná garáž je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové, pravděpodobně s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Stropy jsou zřejmě železobetonové montované, střecha je rovná, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované

Vnější omítky jsou vápenocementové.

Objekt byl postaven odhadem mezi lety 1970 – 1980 a neprošel žádnou rekonstrukcí.

Vady garáže:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Plocha garáže činí odhadem 17 $m^2$.

Vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenné či chybí, okna se nevyskytují, v zadní části se nacházejí pouze luxfery. Garáž má dvoukřídlá kovová vrata. Podlahovou krytinu nejspíše tvoří cementový potěr.

Do garáže je pravděpodobně zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna.

Během obhlídky nebylo zjištěno žádné movité ani nemovité příslušenství.

**Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku, na kterém je objekt garáže postaven, činí 20 $m^2$. Sklon pozemku je mírně svažitý. **Pozemek pod stavbou parc. č. 5333/33 je ve vlastnictví Statutárního města Jihlava a není předmětem ocenění.**

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## 6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.09.2022 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

# D. POSUDEK

## Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

| | |
|---|---|
| Kraj: | Kraj Vysočina |
| Okres: | Jihlava |
| Obec: | Jihlava |
| Katastrální území: | Jihlava |
| Počet obyvatel: | 51 125 |

### Oceňovací předpis

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) | I | -0,03 |
| 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,120}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,970}$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,80 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,01 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci | II | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku | III | 0,02 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,840}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,941}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,815}$

## 1. Garáž

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Typ objektu: | Garáž § 37 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Vysočina, obec nad 50 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 47 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 26): | 2 229,- Kč/$m^3$ |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1NP: = 20,00 $m^2$

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---|---|---|
| 1NP: | 20,00 $m^2$ | 2,50 m |

**Obestavěný prostor**

1NP: (20)*(2,50) = 50,00 $m^3$

Obestavěný prostor - celkem: = **50,00 $m^3$**

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

| Název znaku | č. | $V_i$ |
|---|---|---|
| 0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví | II | typ B |
| 1. Druh stavby: řadová | I | -0,01 |
| 2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm | II | 0,00 |
| 3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem | III | 0,00 |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 47 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 47 = \mathbf{0{,}765}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}765 = \mathbf{0{,}644}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1{,}120}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}840}$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 2 229,- Kč/$m^3$ * 0,644 = 1 435,48 Kč/$m^3$

$CS_P$ = OP * ZCU * $I_T$ * $I_P$ = 50,00 $m^3$ * 1 435,48 Kč/$m^3$ * 1,120 * 0,840= 67 524,98 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 67 524,98 Kč**

## Výsledky analýzy dat

1. Garáž 67 525,- Kč

## Výsledná cena - celkem: 67 525,- Kč

## Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 67 530,- Kč

slovy: Šedesátsedmtisícpětsettřicet Kč

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Garáž Jihlava č.e. 2209, okres Jihlava

| Jihlava č.e. 2209, okres Jihlava | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - konstrukce | K4 - stav | K5 - jiné | K6 - Pozemek |
| | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Jihlava č.e. 2209, okres Jihlava | 17 $m^2$ | cihlová | před rekonstrukcí | řadová, kovová dvoukřídlá vrata, elektřina | na pronajatém pozemku obce |
| | | | | | | |
| 1 | Jihlava č.e. 1290, okres Jihlava | 18 $m^2$ | cihlová | dobrý | řadová, kovová dvoukřídlá vrata, elektřina | včetně pozemku pod stavbou |
| 2 | Jihlava č.e. 1641, okres Jihlava | 19 $m^2$ | cihlová | dobrý | řadová, kovová dvoukřídlá vrata, elektřina - odpojena | na pronajatém pozemku obce |
| 3 | Jihlava č.e. 4257, okres Jihlava | 19 $m^2$ | cihlová | dobrý | řadová, kovová dvoukřídlá vrata, elektřina | včetně pozemku pod stavbou |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m$^2$ podlahové plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 konstrukce | K4 stav | K5 jiné | K6 Pozemek | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 27 777,78 Kč | 1 | 27 777,78 Kč | 1 | 1 | 1 | 1.05 | 1 | 1.1 | 1.155 | 24 050,03 Kč |
| 2 | 20 947,37 Kč | 1 | 20 947,37 Kč | 1 | 0.99 | 1 | 1.05 | 1 | 1 | 1.0395 | 20 151,39 Kč |
| 3 | 31 052,63 Kč | 1 | 31 052,63 Kč | 1 | 0.99 | 1 | 1.05 | 1 | 1.1 | 1.14345 | 27 156,96 Kč |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 23 786,12 Kč |
| Minimum | 20 151,39 Kč |
| Maximum | 27 156,96 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 3 510,23 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 20 275,88 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 27 296,35 Kč |

K1 - Koeficient úpravy: lokalita

K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha

K3 - Koeficient úpravy: konstrukce

K4 - Koeficient úpravy: stav

K5 - Koeficient úpravy: jiné

K6 - Koeficient úpravy: Pozemek

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména vlastní pozemek pod stavbou. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména vlastní pozemek pod stavbou. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

23 786,12 Kč/m$^2$

* 17 m$^2$

= 404 364 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**404 000 Kč**

# E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA:

## Výsledek dle cenového předpisu

67 530 Kč

## Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

404 000 Kč

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 - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny garáže č.e. 2209 (bez pozemku) v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

**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 určena po zaokrouhlení na**

404 000,- Kč

Slovy: čtyřistačtyřitisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.09.2022

…….. …….. ……..……

Jan Chroust Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

# G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17285-1927/2022 znaleckého deníku.

# H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

# I. Přílohy

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o stavbě

| | |
|---|---|
| **Stavba:** | **č. ev. 2209** |
| Obec: | Jihlava [586846] |
| Část obce: | Jihlava [412317] |
| Katastrální území: | Jihlava [659673] |
| Číslo LV: | 17141 |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 5333/33 |
| Typ stavby: | budova s číslem evidenčním |
| Způsob využití: | garáž |

**Informace z RÚIAN**

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Růžičková Daniela, Revoluční 20/1, 58901 Třešť | |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

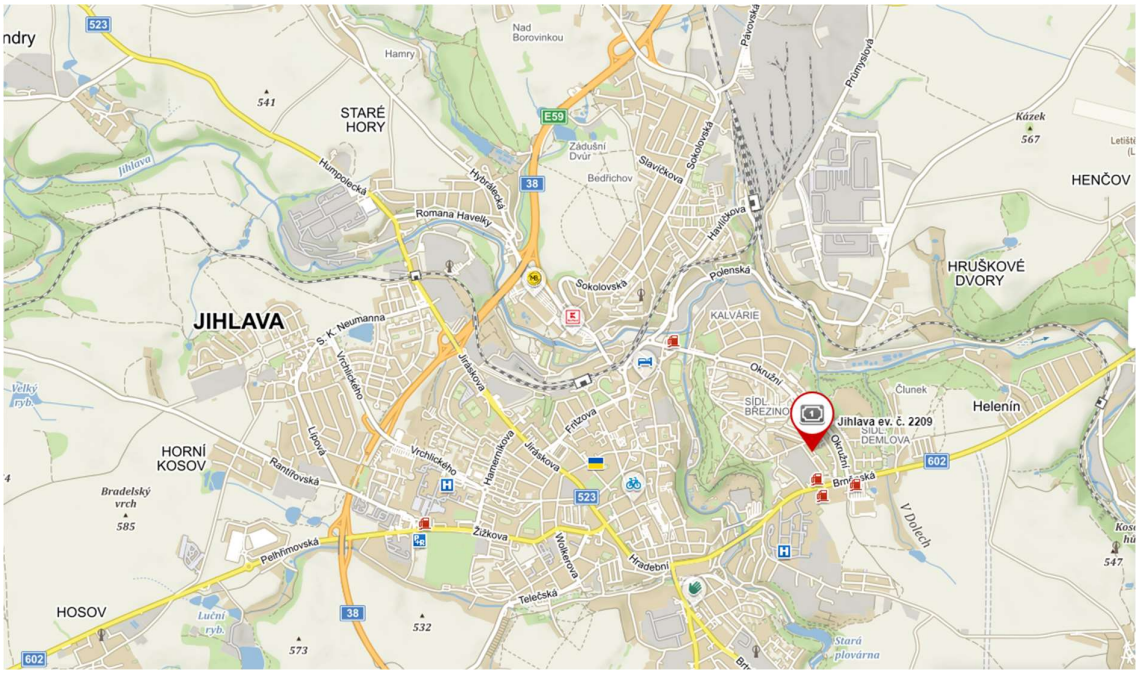
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Zahájení exekuce - Růžičková Daniela |

## Ortofoto mapa

## Mapa



# Výřez z územního plánu

**Podmínky využití ploch ÚP (plocha)**

**DS**

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]

Hlavní využití:
Plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu.
Přípustné využití:
- doprovodná a izolační zeleň,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, odstavné stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže* a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot),
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou*,
- související technická vybavenost*,
Podmíněně přípustné využití:
- podmínky nestanoveny.
Nepřípustné využití:
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.
Specifické podmínky:

## Fotodokumentace předmětu ocenění

## Srovnávané nemovitosti

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

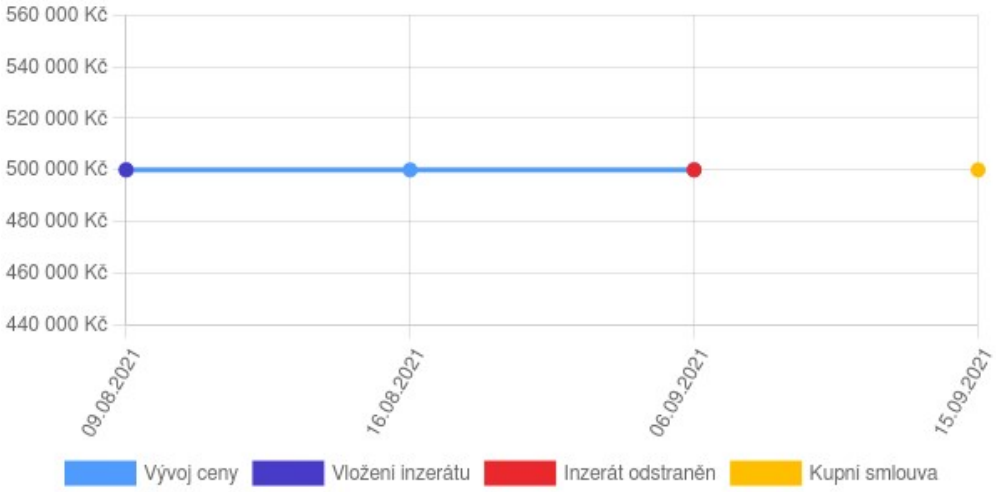
### 1. Identifikace

**Garáž, 18 m², Jihlava č.e. 1290, okres Jihlava**

**Celková cena:** 500 000 Kč

**Lokalita:** Jihlava č.e. 1290, okres Jihlava

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



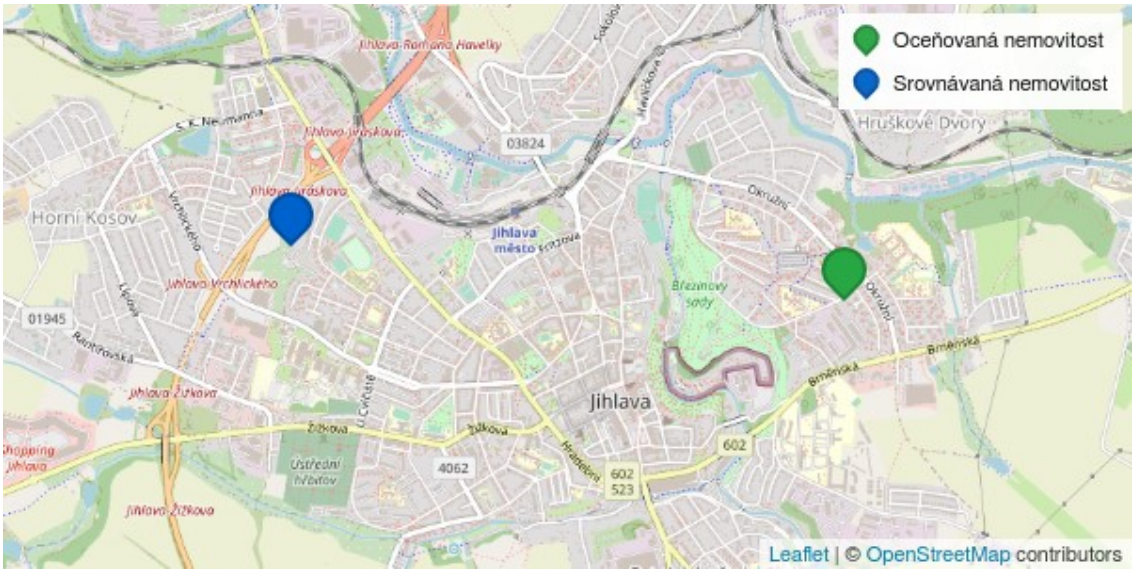

### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Jihlava č.e. 1290, okres Jihlava | **Cena dle KS** | 500 000 Kč |
| **Číslo řízení** | V-8097/2021-707 | **Datum podpisu KS** | 15.09.2021 |
| **Poznámka k ceně** | 500 000 Kč za nemovitost | **Konstrukce** | Cihlová |
| **Stav** | Dobrý | **Typ objektu** | Patrový |
| **Elektřina** | 230V | **Zastavěná plocha** | 20 $m^2$ |
| **Užitná plocha** | 18 $m^2$ | **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce |
| **Podlahová plocha** | 18 $m^2$ | | |

Prodej garáže v osobním vlastnictví včetně pozemku s vlastní elektřinou v dobré dostupnosti blízko bazénu Evžena Rošického.

## 4. Fotodokumentace

## 5. Mapové zobrazení



# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

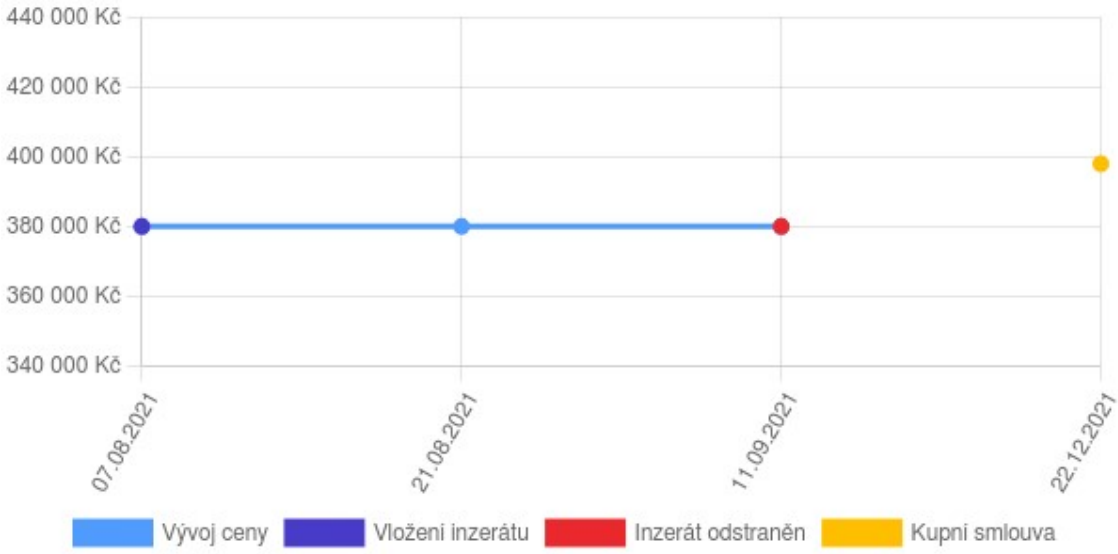
## 1. Identifikace

**Garáž, 19 m², Jihlava č.e. 1641, okres Jihlava**

**Celková cena:** 398 000 Kč

**Lokalita:** Jihlava č.e. 1641, okres Jihlava

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




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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Jihlava č.e. 1641, okres Jihlava | **Cena dle KS** | 398 000 Kč |
| **Číslo řízení** | V-11294/2021-707 | **Datum podpisu KS** | 22.12.2021 |
| **Poznámka k ceně** | 380 000 Kč za nemovitost | **Konstrukce** | Cihlová |
| **Stav** | Dobrý | **Elektřina** | 230V |
| **Užitná plocha** | 19 m$^2$ | **Podlahová plocha** | 19 m$^2$ |

Nabízím k prodeji zděnou řadovou garáž o výměře 19 m2. V garáži je zavedena elektřina, avšak aktuálně je elektroměr odpojen. Garáž je na pozemku města. K dispozici ihned. Jsem přímý majitel, bez provize RK.

## 4. Fotodokumentace

## 5. Mapové zobrazení

# Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

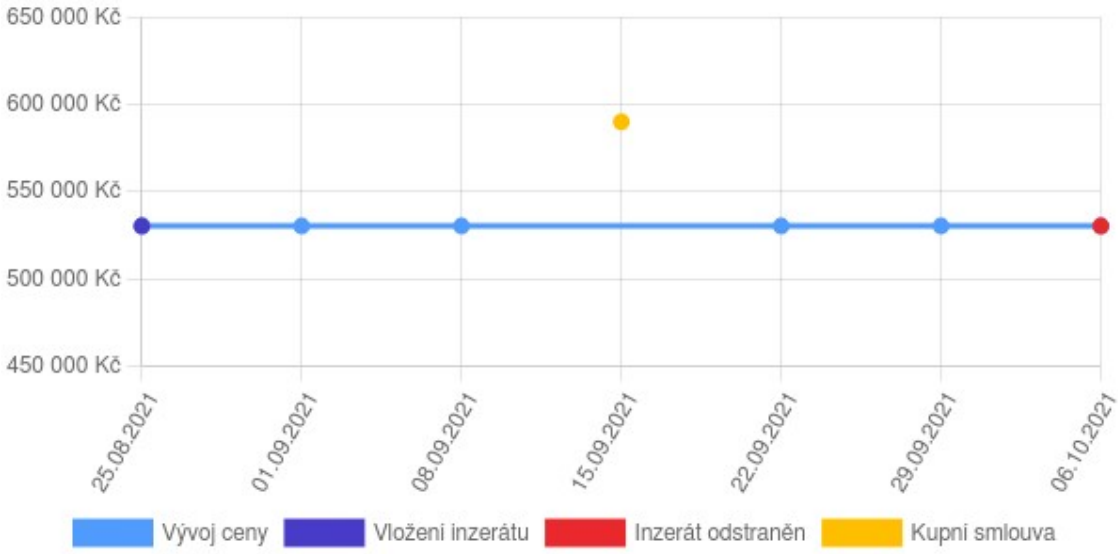
## 1. Identifikace

**Garáž, 19 m², Jihlava č.e. 4257, okres Jihlava**

**Celková cena:** 590 000 Kč

**Lokalita:** Jihlava č.e. 4257, okres Jihlava

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




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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lokalita** | Jihlava č.e. 4257, okres Jihlava | **Cena dle KS** | 590 000 Kč |
| **Číslo řízení** | V-8119/2021-707 | **Datum podpisu KS** | 15.09.2021 |
| **Poznámka k ceně** | 530 250 Kč za nemovitost, včetně provize | **Konstrukce** | Cihlová |
| **Stav** | Dobrý | **Elektřina** | 230V |
| **Zastavěná plocha** | 19 $m^2$ | **Užitná plocha** | 19 $m^2$ |
| **Poloha nemovitosti** | Klidná část obce | **Podlahová plocha** | 19 $m^2$ |

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji zděnou garáž na ul. Březinova v Jihlavě. Zastavěná plocha 19 m2. V garáži je zavedena elektřina. Volná ihned. Pro více informací kontaktujte makléře.

## 4. Fotodokumentace

## 5. Mapové zobrazení