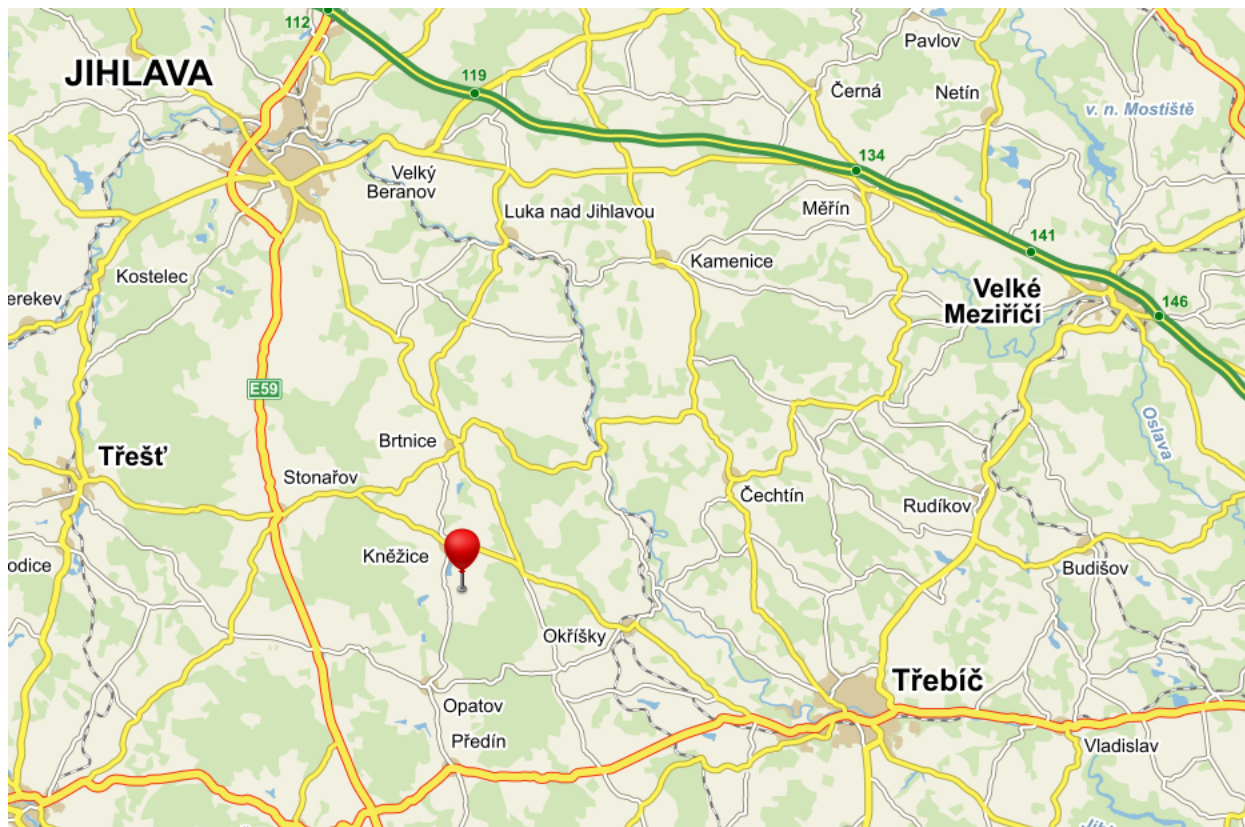


**Znalecký posudek č. 5901 – 131/2015**

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 40**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 34**  
a pozemku **parcelní číslo st. 19** v katastrálním území Hrutov, obec Hrutov, okres Jihlava



**Objednatel posudku:**

**PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953**

Křenová 299/26

602 00 Brno

**Objednávka ze dne 24.6.2014**

**Účel posudku:**

**ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení  
sp. zn. KSBR 30 INS 28452/2013**

**Podle stavu ke dni 2.7.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 3. července 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci - pozemek parcelní číslo st. 40 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 34 a pozemek parcelní číslo st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště v katastrálním území Hrutov, obec Hrutov, okres Jihlava.

### **2. Informace o nemovitosti:**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 675 27 Hrutov, čp. 34
<i>Kraj</i>	: Vysočina
<i>Okres</i>	: Jihlava
<i>Obec</i>	: Hrutov
<i>Katastrální území</i>	: Hrutov

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 2. července 2015 znalcem za přítomnosti rodičů jejich vlastníka, kteří dům v současné době trvale obývají a poskytli znalci informace o technickém vybavení a historii objektu.

### **4. Podklady pro vypracování ocenění:**

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hrutov, LV č. 118 ze dne 7.5.2015
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené dne 2. července 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

### **5. Použitá literatura:**

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč A. - Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

### **6. Metody zjištění hodnoty:**

#### **Obvyklá cena**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

#### **Administrativní cena**

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

### **Výnosová cena**

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována, v místě nájem rodinného domu není obvyklý.

### **Srovnatelná cena**

Srovnatelná cena nemovitých věcí je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

### **Obvyklá cena**

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a vypočtených cen.

### **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 118 je

***paní Dana Volfová, nar. dne 7.8.1977  
bytem 586 01, Heroltice, čp. 1***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 40 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 106,0 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p. 34 a pozemku parcelní číslo st. 19 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořiště o celkové výměře 220,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Hrutov, obec Hrutov, okres Jihlava.

### **8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:**

Lokalita leží mimo záplavové území. Nehrozí zde sesuv půdy, dům stojí v mírném svahu nad potokem, svah je však stabilně zajištěn stěnou, která je součástí základů domu. Předpoklad středního radonového rizika dle orientační mapy radonového indexu pro lokalitu Hrutov.

### **9. Věcná břemena, zátěže:**

Na listu vlastnickém nejsou zapsány žádná věcná břemena vážící se k posuzovaným nemovitostem. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají. Prodej nemovitých věcí není vázán odvodem DPH.

### **10. Základní popis:**

Vesnička Hrutov se nachází na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava. Obec Hrutov se rozkládá asi 24 kilometrů jihovýchodně od centra Jihlavy, přibližně stejná vzdálenost jí dělí i od Třebíče. Trvalý pobyt na území této malé vesnice má 88 obyvatel (Malý lexikon obcí 2014).

Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. V obci se nachází kostel. Veškerá další občanská vybavenost jako mateřská školka, škola, poštovní úřad a obchod jsou v sousední vesnici Kněžice vzdálené do posuzované stavby cca 1,5 km.

Oceňované pozemky zastavěné rodinným domem jsou situovány u obecní ne příliš frekventované komunikace v centru obce Hrutov. Rodinný dům stojí na stavebních pozemcích v těsné blízkosti komunikace, nezastavěná část jednoho z pozemků slouží jako zahrada s nezpevněným parkovacím stáním. Pozemky se stavbou RD tvoří jednotný funkční celek.

Okolní zástavba je tvořena obdobnými samostatně stojícími rodinnými domy postavenými podél komunikace, v místě je klid, lokalita k trvalému bydlení je vhodná. Stavba hlavní je objektem přízemním, částečně podsklepeným, zastřešeným sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím.

#### *Dopravní dostupnost*

Dům je přístupný po místní zpevněné komunikaci, ze které je zřízen nezpevněný sjezd na pozemek kde je možnost parkování na nezpevněném stání. Obec Hrutov je napojena na síť silnic, má zde zastávku pravidelná autobusová linka. Nejbližší vlaková stanice se nachází v obci Okříšky vzdálené přibližně 10 km.

#### *Účel využití*

Rodinný dům je užíván k bydlení rodiči vlastníka.

#### *Pozemky*

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky pod stavbou hlavní, která je v katastru evidovaná pouze na jednom s pozemků, ale ve skutečnosti leží na obou parcelách evidovaných na předloženém listu vlastnickém. Pozemek parcelní číslo st. 40 je stavbou zcela zastavěn, pozemek parcelní číslo st. 19 je zastavěn částečně, jeho nezastavěná část je využívána jako nádvoří. Celková plocha parcel není velká, pozemek je ohraničený potokem a místní komunikací, takže není možné rozšíření plochy nádvoří.

#### **Kopie katastrální mapy**



Pozemky parcelní číslo st. 19 a st. 40, rodinný dům stojí na celé parcele č. st. 40 a na severozápadní části parcely č. st. 19, katastrální území a obec Hrutov, okres Jihlava.

#### **Obsah ocenění**

- pozemky parcelní číslo st. 19 a st. 40 v katastrálním území a obci Hrutov, okres Jihlava.
- rodinný dům číslo popisné 34 na pozemcích parcelní číslo st. 19 a st. 40 - zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství v katastrálním území a obci Hrutov, okres Jihlava.

#### **11. Popis nemovitých věcí:**

**a) pozemky parcelní číslo st. 19 a st. 40** v katastrálním území a obci Hrutov, okres Jihlava.

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou v jednotném funkčním celku s RD. Celková plocha minimální, pro tento typ staveb však dostačující. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v místě je možnost napojení na dva různé obecní vodovody, elektrickou energii a plyn, posuzovaná plocha je mírně nakloněná k potoku. Pozemky nejsou oploceny a z větší části jsou zastavěny stavbou RD. Plocha je vklíněná mezi obecní komunikací a potok protéká obcí.

**b) RD č.p 34** na pozemcích p.č. st. 19 a st. 40 včetně příslušenství v k.ú. a obci Hrutov, okres Jihlava.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 34 v obci Hrutov, okres Jihlava. Stavba byla postavena na místě původního rodinného domu, ze kterého zůstala zachována jen část základových konstrukcí a sklepy. Nový dům byl zkolaudován v roce 2009, má jedno nadzemní podlaží, je částečně podsklepen a má obyvatelné podkroví, které je jen částečně dokončené. Celkově je dům v dobrém technickém stavu s nutností dalších investic do jeho dokončení.

Objekt je založen na betonových základech, izolovaných proti zemní vlhkosti i radonu, původní část sklepních prostor je kamenná, dodatečně izolovaná, nový sklep betonový. Obvodové stěny zděné z keramických a plynosilikátových tvárnic tl. 300 mm, zatepleny kontaktním fasádním systémem, chybí však finální vrstva vnější omítky. Stropní konstrukce nad novou částí PP. nespalné (hurdis stropy a betonové panely), starý strop nad sklepem tvoří klenba, stropy nad 1.NP spalné, dřevěné trámy ve většině místností

viditelné. Střecha sedlová, dřevěný krov, krytina asfaltový šindel. Klempířské konstrukce běžné, svody z pozinkovaného plechu, parapety chybí. Vstupní dveře do domu jsou dřevěné moderní, stejně tak veškeré okenní výplně. Vnitřní dveře dřevěné v ocelových zárubních, popřípadě plastové. Vnitřní omítky cementovápenné, obklady v koupelně i v kuchyni bělinové, v běžném rozsahu. Nášlapné vrstvy podlah dlažby, koberce, popřípadě betonový potěr - nedokončeno.

Rodinný dům je postaven tak, že obsahuje dvě samostatně užitelné bytové jednotky, které jsou vzájemně propojeny, ale je možné je stavebně oddělit a užívat zcela samostatně. První část přístupná vchodem z místní komunikace obsahuje zádveří, vnitřní chodbu, ze které je přístupná koupelna, samostatné WC, kuchyně propojená s obývacím pokojem a jeden pokoj, určený hlavně pro letní využití (je zastřešen pouze neizolovaným plexisklem, je to v zásadě zimní zahrada), který je možno jak vytápět, tak také oddělit od ostatních prostor pomocí vzduchotěsných plastových dveří. Podkroví nad touto částí domu je připraveno pro zbudování obytné místnosti, prostor pro schodiště je vyhrazen v obývacím pokoji (v současné době zakryto, schodiště zatím chybí). Druhá část domu má přístup jak z ulice tak také na nádvoří vedle domu, oba vstupy se zádveřím ústí do společné chodby, ze které je přístupná spíž, koupelna se sprchovým koutem a WC a kuchyně spojená s obývacím pokojem, najdeme zde i schodiště vedoucí do podkroví, kde je zřízená jedna obytná místnost. Z chodby druhé části je v prvním nadzemním podlaží přístupný také zimní zahrada náležící k prvnímu bytu. Ve stavbě je v současné době využívána jedna bytová jednotka se zdvojeným příslušenstvím, s drobnými stavebními úpravami je však možno dům rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky. Suterén je samostatně přístupný po pozemku obce, podsklepena je jen první byt, nacházejí se zde čtyři místnosti určené pro skladování a technické zázemí domu.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, vody ze dvou různých samostatných vodovodů, kanalizace svedená do dvou oddělených jímek (pro první část ve sklepě, pro druhou část na nádvoří), přípojka plynu není zbudována ač plyn v místě je, vytápění ústřední pomocí elektrického kotle a kotle na tuhá paliva – plánováno umístění v suterénu, vybudovány rozvody, kotle však nejsou zabudovány, každá bytová jednotka má samostatný okruh, v současnosti je obývaná část domu vytápěná elektrickými přímotopy. Vybavení kuchyní kompletní, horší standard, obě kuchyně mají elektrický sporák. Ohřev vody elektrickými bojler, samostatně pro každý byt, přičemž v části, která není užívána bojler chybí. Součástí domu je také opěrná kamenná stěna nad potokem, která částečně tvoří základy posuzované stavby.

***Oceňovaný dům obsahuje dva byty typu 2 + 1, každý o užitné ploše cca 80,0 m<sup>2</sup> s možností rozšíření na cca 100,0 m<sup>2</sup>. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí.***

***Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:***

Objekt je celkově v dobrém technickém stavu, není však zcela dokončen. Chybí některé nášlapné vrstvy podlah, u prvního bytu není dokončeno podkroví (chybí i zateplení krovu) byt by tak bylo možno rozšířit na velikost 3+1, v koupelně druhého bytu chybí umyvadlo a zástěna sprchového koutu. Není zapojen jeden elektrický bojler a chybí i oby kotle ústředního vytápění. Rozvody a radiátory osazené jsou. Kuchyňské linky funkční, z morálního hlediska však spíše provizorní. Na celém domě chybí finální vrstva vnější omítky a parapety i poprsníky.

**B. Posudek:**

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

*„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“*

**1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.**

**a) Pozemky parcelní číslo st. 19 a st. 40 v katastrálním území a obci Hrutov, okres Jihlava.**

Pozemky parcelní číslo st. 19 a st. 40				
Obec			Hrutov	
Katastrální území			Hrutov	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		88
Kraj			Vysočina	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 160,00
Plocha pozemků		P m2		326
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	V.	do 500 obyvatel	0,50
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostantí obce	0,80
O4	Tech. infrastruktura	II.	elektrřina, vodovod a plyn	0,85
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenosot	VI.	žádná vybavenost	0,80
	Základní cena pozemku		ZC	170,38
Index trhu s nemovitoými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	II.	nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné	1,00
It				1,00
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Geometrický tvar a velikost	II.	tvar bez vlivu	0,00
2	Svažitost a expozice	IV.	svažitost do 15%, ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochr. pásma	I.	mimo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	I.	bez dlaších vlivů	0,00
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	I.	centrum obce	0,01
4	Možnost napojení	II.	pouze některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	V.	příjezd po zpevň., nezp. park	-0,02
7	Hromadná doprava	III.	zastávka do 200 m od domu	0,00
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Ip				0,93
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				51 611,62

**b) RD čp. 34 včetně příslušenství na pozemcích p.č. st. 19 a st. 40 v k.ú. a obci Hrutov, okres Jihlava**

Výměry pro ocenění OP – obestavěný prostor domu

$$\underline{\text{OP}} = (13,3*8*2)+(13,4*13,3*3,0)+(13,4*8,15*2,5*0,5) = \underline{\underline{883,97 \text{ m}^3}}$$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 34				
Obec			Hrutov	
Katastrální území			Hrutov	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		88
Kraj			Vysočina	
Základní cena		příloha č. 24 ZC Kč/m2		1 289,00
Obestavěný prostor		OP m2		883,97
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	III.	samostatně stojící	0,00
2	Provedení obv. stěn	III.	zdivo cihelné zateplené	0,04
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	III.	hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na veř. síť	III.	elektřina a vodovod, jímka	0,00
6	Vytápění	III.	ústřední	0,00
7	Zákl. příslušenství	IV.	standardní, násobné	0,05
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	minimálního rozsahu	-0,03
10	Vedlejší stavby	II.	bez vdejších staveb	0,00
11	Pozemky	II.	od 301 do 800,0 m2	0,00
12	Jiné kritérium	II.	chybí kotel, jeden bojler	-0,03
				0,05
	Stáří staby	6	s = 1-0,005*y	0,97
13	Stav	III.	dobrý stav, nedodělky	0,85
			Iv	0,87
Index trhu - dle pozemku				
			It	1,00
Index polohy - dle pozemku				
Ip				0,93
Cena stavby celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip				917 388,63

#### Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky st. 19 a st. 40	Hrutov	Hrutov	Kč	51 611,62
b)	RD č.p. 34	Hrutov	Hrutov	Kč	917 388,63
	<b>Cena nemovitých věcí</b>				<b>969 000,25</b>

**Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 969 000,00 Kč**

#### 2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je rodinný dům obsahující dva byty typu 2 + 1 s možností rozšíření jednoho z nich na byt typu 3+1. Stavba stojí v centru menší klidné vesnice Hrutov v okrese Jihlava. Obec má zanedbatelnou občanskou vybavenost, ta je ale dostupná v sousední obci Kněžice vzdálené od Hrutova méně než 1 km. V docházkové vzdálenosti do 200 m od domu je zastávka autobusu. Vesnice Hrutov je vzdálena přibližně 24 km od centra okresního a krajského města Jihlavy, stejná vzdálenost jí dělí od centra Třebíče. U domu najdeme nepevněné parkovací místo, zahrádka je minimální. Dům je kompletně přestavěn z původního starého domu, v současné podobě byl zkolaudován v roce 2009, tedy před 6ti lety. Celkově je stavba dispozičně velmi zajímavě řešená, je zde možnost při malé investici oddělení v domě dvou samostatných bytových jednotek. K domu náležící pozemky mají rozlohu cca 300,0 m², z nichž je většina plochy zastavěná. Technický stav domu je dobrý, chybí však některé konstrukce a instalace technického vybavení stavby.

Nabídka domů v lokalitě Hrutov není velká, v samotné obci v současné době je nabízená jedna stavba, dále najdeme nabídky v obcích okolních:



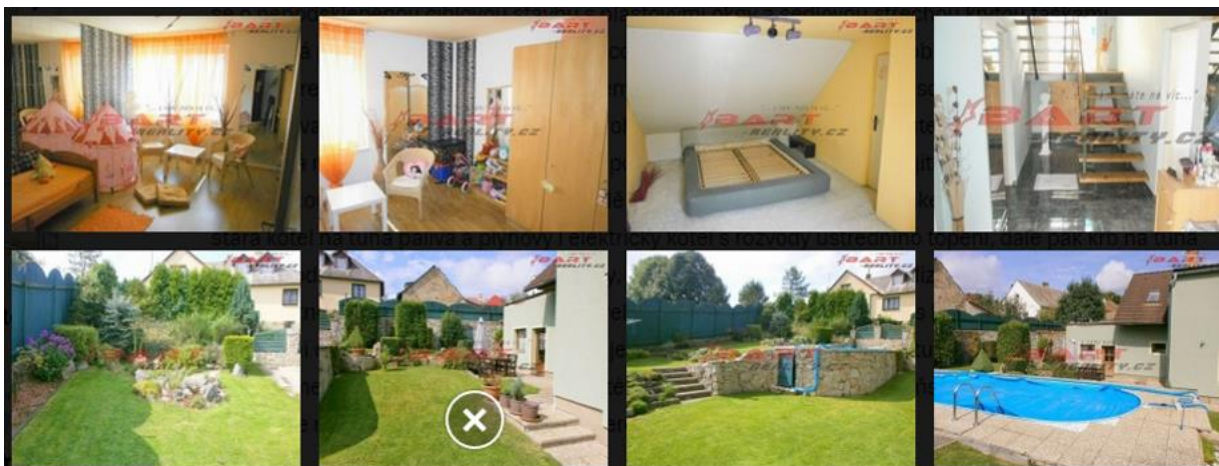
**Příklad 1.:** „Nabízíme samostatně stojící RD 6+1 s garáží, bazénem a zahradou v klidné části obce Brtnička. Jedná se o nepodskeplenou cihlovou stavbu s plastovými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 607 m<sup>2</sup>, obytná je cca 150 m<sup>2</sup>. Dům je ve velmi dobrém udržovaném stavu po rozsáhlé rekonstrukci v roce 2007. V přízemí se nachází zádveř, chodba, schodiště, kuchyň, jídelní kout, obývací pokoj s krbem, koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, samostatná toaleta a technická místnost. V podkroví jsou čtyři pokoje, chodba a dvě šatny. Majitelé v domě ponechají kuchyňskou linku a jídelní kout, po dohodě je možné ponechat téměř veškeré vybavení. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva a plynový i elektrický kotel s rozvody ústředního topení, dále pak krb na tuhá paliva. Voda je k dispozici z vlastní studny, odpady jsou svedeny do kanalizace. K domu náleží samostatně stojící garáž pro dvě auta a velmi pěkná udržovaná zahrada s bazénem a okrasnými dřevinami o rozloze 381 m<sup>2</sup>. Nemovitost je oplocena. V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízením úvěru nebo hypotéky. Ostatní vybavenost: Kuchyňská linka a jídelní kout, po dohodě je možné v domě ponechat veškeré vybavení.“



### Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>

Brtnička, okres Jihlava

3 199 000 Kč



V nedaleké obci Brtnička je k prodeji nabízen rodinný dům obdobné dispozice. V tomto domě je sice jen jeden byt, zato prostornější. Stavba stárím přibližně odpovídá stavbě posuzované, její rekonstrukce však byla zcela dokončena a technické vybavení je kompletní. Také pozemky ke stavbě náležící jsou podstatně větší - cca 1000,0 m<sup>2</sup>. Dům je taky nadstandardně vybaven, což má kladný vliv na jeho cenu.

**Příklad 2.:** „Nabízíme samostatně stojící RD 4+kk se zahradou v klidné části obce Hladov. Jedná se o nepodskeplenou cihlovou stavbu s plastovými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 109 m<sup>2</sup>, obytná je cca 120 m<sup>2</sup>. Dům je ve velmi dobrém udržovaném stavu. V přízemí se nachází zádveř, chodba, schodiště, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna, toaleta a komora. V podkroví jsou dva pokoje, chodba, koupelna, toaleta a balkon. O vytápění se stará tepelné čerpadlo (roční náklady na vytápění jsou cca 10.000 Kč) a krb v obývacím pokoji. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace a vlastní ČOV. K domu náleží přístřešek pro auto a velmi pěkná udržovaná zahrada se zahradním domkem, jezírkem, pergolou a okrasnými dřevinami o rozloze 1389 m<sup>2</sup>. Nemovitost je oplocena, přístupná je štěrkovou cestou (bude asfaltová).“





### Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>

Hladov, okres Jihlava

3 699 000 Kč



Objekt v nedaleké obci Hladov. Jedná se o stavbu s obdobnou užitnou plochou jako nemovitost posuzovaná, nabízená stavba obsahuje zdvojené sociální zázemí, ale není dělitelná na dvě bytové jednotky. Dům je v dobrém technickém stavu s úspornými opatřeními, jako tepelné čerpadlo. Objekt má také rozsáhlé venkovní úpravy kolem domu realizované na prostorné zahradě – nad 1300,0 m<sup>2</sup>. Obec Hladov nabízí lepší technickou infrastrukturu a má lepší dopravní dostupnost.

**Příklad 3.:** „RD před rekonstrukcí, v centru obce Brtnice, asi 12 km od krajského města Jihlavy. Na domě započatá rekonstrukce, nová střecha, okna (špaletová) a vchodové dveře budou vyměněny za nové, které jsou schváleny národním památkovým ústavem a jsou zahrnuty v ceně. Kompletní stavební plány a stavební povolení vyříženo. Všechny inženýrské sítě v domě. K domu patří garáž, předzahrádka a dvorek za domem.“



### Prodej rodinného domu 211 m<sup>2</sup>

Legionářská, Brtnice

780 000 Kč

Nabídka domu před kompletní rekonstrukcí v obci Brtnice, která má oproti obci Hrutov kompletní občanskou vybavenost a lepší dopravní dostupnost. Dům je samozřejmě ve výrazně horším technickém stavu, nabídka spíše poukazuje na ceny nemovitostí nedokončených, posuzovaná stavba je bohužel z části nedokončená.

**Příklad 4.:** prodej pěkné zděné chaty obložené dřevem, s pergolou a velkým pozemkem v obci Hrutov. Zastavěná plocha chaty činí 47 m<sup>2</sup>, užitná plocha 69 m<sup>2</sup>, orientována je jižním směrem, nově rekonstruovaná. Podlahy tvoří dřevo + beton, topení zajišťuje krb a kachlová kamna, voda vlastní + vodovod, odpad do septiku, elektřina 220/380 V. Po dohodě může zůstat vybavení. Pozemky okolo mají výměru 4 597 m<sup>2</sup>. Je možné se domluvit na prodeji chaty pouze s pozemky o výměře 777 m<sup>2</sup> za nižší cenu.

### Prodej: Rodinný dům (Chaty) Hrutov - Hrutov

Jihlava - Hrutov - Hrutov



Cena: 950.000 Kč

[Spočítejte si výši hypotéky](#)

Poznámka k ceně: + provize RK

ID nemovitosti:	PM0654
Stav nemovitosti:	Po rekonstrukci
Celková plocha:	4.644 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	47 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	69 m <sup>2</sup>
Datum vložení:	10. dubna 2015
Poslední úprava:	10. dubna 2015



POPIS VYBAVENÍ MAPA

#### Popis nemovitosti

Mokřátko exkluzivně nabízí pěknou zděnou chatu obloženou

Tento objekt je opravdu chatou, ač prostorově rozsáhlý je vytápěn tak jako stavba posuzovaná elektrickými přímotopy, část obvodových stěn jen dřevěných, zděné jsou jen sklepy a malá část nadzemí. Je zde krb, koupelna vybavená umyvadlem a sprchovým boxem. Objekt je ovšem malebný a pozemky, které k němu náleží velmi pěkně udržované.

Posuzovaná nemovitost je specifická svým dispozičním i konstrukčním řešením, které umožňuje rozdělení domu na dvě zcela samostatné bytové jednotky a to nejenom dispozičně ale i provozně, takových domů se v místě či obecně mnoho nenajde. Posuzovaná stavba ovšem zjevně vyžaduje investice, které je zde třeba vložit, i když je v současném stavu užívaná.

Ač nabídku RD v obci v současné době reprezentuje jen jedna chata, je nutno zohlednit, že vesnička má jen pár domů a v blízkém okolí obdobných nemovitostí se na prodej nabízí dost. Důvodem je přece jenom malá šance pracovního uplatnění v místě, dojezd za prací do větších měst je spojen s náklady na dopravu a ty nejsou malé. Navíc vícegenerační bydlení stále není tržně oblíbené, k posuzovanému domu postavenému na vesnici přitom chybí dostatečná plocha pozemků, jedná se v zásadě o dům bez zahrady.

Na základě zohlednění všech zjištění určí obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí metodou srovnání a analýzy situace ve výši

**Cena nemovitostí určená srovnáním (zaokrouhleno)**

**1 500 000,00 Kč**



### C. Závěr:

Administrativní cena nemovitostí ..... 969 000,00 Kč  
Cena nemovitostí určená srovnáním ..... 1 500 000,00 Kč

**Obvyklou cenu** posuzovaných nemovitých věcí, tj. **pozemku parcelní číslo st. 40**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 34** a pozemku **parcelní číslo st. 19** dle **LV č. 188** vedeného pro katastrální území Hrutov, obec Hrutov, okres Jihlava, **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

**1 500 000,00 Kč**

**Slovy:** jedenmilionpětsettisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 3. července 2015

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5901. – 131/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 125/15.

### Mapové přílohy posudku:



*Pobled na rodinný dům č.p. 34 obec Hrutov, související pozemek leží východně od stavby, viditelná část domu se střechou tvořenou plexisklem nad zimní zahradou.*

**Fotodokumentace:**



*Pohled na rodinný dům č.p. 34 v obci Hrutov, okres Jihlava, z ulice z východní a západní strany, na fotografii také nádvoří vedle domu, a vstup do suterénu domu po obecním pozemku.*



*Vstup do sklepa ze západní strany domu.*

*z původního domu v místě zůstala jen část sklepa*



*Zádveří a chodba první bytové jednotky, samostatná koupelna s vanou a el. bojlerem, samostatné WC.*





*Kuchyně prvního bytu*



*zimní zahrada s průhlednou střechou, viditelný průchod do druhého bytu*



*Chodba a zádveř druhé bytové jednotky.*



*Druhá kuchyně*



*Koupelna druhého bytu, nepoužívaná a nedokončená; podkrovní místnost druhého bytu; nedokončené podkrovní prvního bytu*

List vlastnictví:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2015 15:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 590681 Hrutov  
Kat.území: 648876 Hrutov List vlastnictví: 118  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Volfová Dana, Heroltice 1, 58601 Jihlava		

**B Nemovitosti**

Pozemky		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	St.				
19	St.	220	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
40	St.	106	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrutov, č.p. 34, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40					

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 12.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2008.

V-4141/2008-707

Pro: Volfová Dana, Heroltice 1, 58601 Jihlava

RČ/IČO:

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.05.2015 16:12:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....