

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 796-19/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitosti:

rodinný dům Brtnice č. p. 108 a č.p. 557, na pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, včetně příslušenství a součástí, garáž č.e. 289, na pozemku p.č. st. 1394, včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. st. 376 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 377 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 1394 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 2060/12 - ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Iva Mejzlíková</b>
Adresa:	Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč
IČ: 696 73 667	telefon: +420732123891 e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

<b>Zadavatel:</b>	<b>insolvenční správce, Mgr. František Mareš</b>
Adresa:	Pod Tratí 317, 675 21 Okříšky

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 580 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 53, z toho 9 příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.04.2021

Vyhotoveno: V Třebíči 11.05.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odhadce je stanovit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu Brtnice č. p. 108 a č.p. 557, na pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, včetně příslušenství a součástí, garáže č.e. 289, na pozemku p.č. st. 1394, včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. st. 376 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 377 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 1394 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 2060/12 - ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina. Cena má být stanovena bez jakýchkoli věcných břemen uvedených či neuvedených na LV 584, k.ú. Brtnice.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění bylo zjištění ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení.

### 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2021 za přítomnosti paní Jordánové Kateřiny.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### Základní pojmy a metody ocenění

#### Východiska pro vypracování ocenění

#### Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalečce neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalečce při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

#### Prohlášení

Znalečce prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce. Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto ocenění je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování ocenění. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování ocenění k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto ocenění za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování ocenění.

### **Autorská práva**

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení soudní znalkyně: Ing. Ivy Mejzlíkové. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole "Účel ocenění".

### **Stavebně právní stav**

Ke stavebně právnímu stavu oceňované stavby nebyla předložena žádná dokumentace. Zákres staveb v katastrální mapě rodinného domu č.p. 108 a č.p. 557, včetně stavby garáže na pozemku p.č. st. 1394, odpovídá skutečnosti. Oceňuji skutečně zjištěný stav při místním šetření.

### **Zástavní a jiná věcná práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí na LV 584 a na LV 1831, k.ú. Brtnice je evidováno omezení vlastnických práv:

1) Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000, Praha 4, IČO: 45244782, Povinnost k Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12, dle Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -23 (19 EXE 735/2018-111) ze dne 19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019, vklad V-3696/2019-707

Poznámky a další obdobné údaje:

1) Zahájení exekuce: pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov, Povinnost k: [REDAKCE]  
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 049 EX 00223/18-014 (19 EXE 875/2018-107) ze dne 18.07.-2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:06. Zápis proveden dne 23.07.2018; uloženo na prac. Pelhřimov, Z-2147/2018-304

2) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti: Povinnost k: Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pelhřimov, č.j.049 EX-00223/2018 - 020 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:04. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Jihlava, Z-3254/2018-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 17.02.2020 (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 18.09.2018). Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020, 14:00:02. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-700/2020-707

3) Dražební vyhláška: Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018-271 (19 EXE 875/2018-10, ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 12:00:47. Zápis proveden dne 15. 1.2021; uloženo na prac. Jihlava Z-382/2021-707

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018-286 odročení dražby ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 14:00:02. Zápis proveden dne 12.02.2021; uloženo na prac. Jihlava, Z-1185/2021-707

4) Zahájení exekuce: Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46 Praha 8, Praha 10100, Povinnost k: [REDAKCE]

[REDAKCE] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8, č.j.204 EX-3657/2020 -236 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-1475/2020-707

Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti: Povinnost k Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 - 247 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 03.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-1477/2020-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 03.04.2020. (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 27.04.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 07:58:06. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-3309/2020-707

5) Zahájení exekuce: pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha, 101 00 Praha. Povinnost k [REDAKCE]

[REDAKCE] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-4634/2020 -272 ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:35:55. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Třebíč, Z-2529/2020-710

Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Povinnost k Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha. 8 č.j.,204 EX-4634/2020 - 278 (55 EXE 759/2020 -102) ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:06:21. Zápis proveden dne 21.05.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-2995/2020-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 16.7.2020. (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 9.6.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 16..07.2020 20:40:57. Zápis proveden dne 22.072020; uloženo na prac. Jihlava, Z-4239/2020-707

### **Nájemní vztahy**

Oceňovaná nemovitost není ke dni ocenění pronajímána, nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy.

### **Metodika ocenění**

#### **KATEGORIE HODNOTY**

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

## **TRŽNÍ HODNOTA**

**Tržní hodnota** (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost, maximální ziskovost.

### **Cena obvyklá**

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako "cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim." Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

## **OBECNÉ METODY OCENĚNÍ**

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: nákladový, výnosový, porovnávací.

### **NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

### **Věcná hodnota nemovitosti**

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### **VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

### **Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

### **POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetku, se zjistí výsledná hodnota.

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- internetové informace z dálkového přístupu z KN - geografický informační systém z KN: oceňované pozemky p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. st. 1394 (LV 584), p.č. 2060/12 (LV 1831), katastrálním územím Brtnice (612952), obec Brtnice (586943), okres Jihlava, kraj Vysočina,
- mapa katastru nemovitostí na oceňované pozemky p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. st. 1394, p.č. 2060/12, katastrálním územím Brtnice (612952), obec Brtnice (586943), okres Jihlava, kraj Vysočina,

- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
- zaměření objektů ocenění provedené laserovým dálkoměrem BOSCH DLE 150 a ocelovým pásmem
- informace získané od uživatelky domu paní Jordánové Kateřiny o stavbách a pozemcích
- databáze Valuo.cz, o cenách nemovitostí nabízených a obchodovatelných v místě a čase obdobných
- <https://ikarus21.cz/> - informace o uskutečněných prodejích včetně vkladových řízení
- Informace o cenách z Katastru nemovitostí

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Brtnice, k.ú. Brtnice  
Adresa nemovité věci: Pod Zámkem 108, 588 32 Brtnice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti, pozemky:

- p.č. st. 376 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 54 m<sup>2</sup>, součástí je stavba, rodinný dům č.p. 108, ulice Pod Zámkem, obec Brtnice;
- p.č. st. 377 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 49 m<sup>2</sup>, součástí je stavba, rodinný dům č.p. 557, ulice Pod Zámkem, obec Brtnice;
- p.č. st. 1394 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 29 m<sup>2</sup>, součástí je stavba č.e. 289, garáž, ulice Pod Zámkem, obec Brtnice;

v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

zapsány na LV 584, dle výpisu ze dne 17. 3. 2021 zapsány pro vlastníka:

- p.č. 2060/12 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 57 m<sup>2</sup>,  
v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

zapsány na LV 1831, dle výpisu ze dne 17. 3. 2021 zapsány pro vlastníka:

#### Dokumentace a skutečnost

Ocenění provádím podle skutečně zjištěného stavu.

#### Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Brtnice v historické části města, v ulici Pod Zámkem, pod Zámeckým rybníkem, v blízkosti Židovského mostu. V bezprostředním sousedství nemovitosti je vodopád, vytvořený terénním spádem a vodou vytékající ze Zámeckého rybníka do řeky Brtnice. Ulice Pod Zámkem je přístupná odbočením z hlavní ulice, průjezdní komunikace, Legionářská, ulice Pod Zámkem kopíruje tok řeky Brtnice. Rodinný dům je umístěn po západní straně této ulice, garáž je umístěna naproti domu, po východní straně ulice. V sousedství garáže je parkoviště a veřejné plochy. Přístup i příjezd je zajištěn po veřejně přístupných pozemcích: p.č. 2060/33 - ostatní plocha, ostatní komunikace, ulice Pod Zámkem, vlastník: Město Brtnice, nám. Svobody 379, 58832 Brtnice.

Rodinný dům je situován v lokalitě, kde se nacházejí obdobné stavby rodinných domů venkovského typu, v historické zástavbě, v památkové zóně města Brtnice. Lokalita je klidná, mimo hlavní komunikaci, v romantickém prostředí s výhledem na zámek, u vodopádu, pod rybníkem. Docházkové vzdálenosti do centra do 3-5 min. Park, sportoviště, škola, obchody v dosahu do 0,5 km. Základní služby a obchody na náměstí do 5 min. chůze.

Brtnice je město na východě okresu Jihlava v Kraji Vysočina v Českomoravské vrchovině. Leží na silnici II/405 asi 10 km od Jihlavy a 20 km od Třebíče v průměrné výšce 515 m n. m. Je součástí Mikroregionu Černé lesy. Svým významem jde o město dobře vybavené občanskou vybaveností, tj. poštou, školou, obecním úřadem, zdravotnickým zařízením, policií, knihovnou, sportovním hřištěm, restauračním zařízením, obchodem s potravinami a základními službami. V místě zastávka autobusu s přímým spojením Jihlava, Telč, Praha. Nejbližší vlaková zastávka v Bransouzích cca 6 km východně od Brtnice. Poblíž jsou přírodní lokality s lesy s okolím nezatíženým žádnými průmyslovými exhalacemi.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: úzké centrum - historická část  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

2060/33 Město Brtnice, nám. Svobody 379, 58832 Brtnice

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je:

rodinný dům Brtnice č. p. 108 a č.p. 557, na pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, včetně příslušenství a součástí, garáž č.e. 289, na pozemku p.č. st. 1394, včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. st. 376 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 377 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 1394 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 2060/12 - ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

Rodinný dům je, při pohledu z ulice, levá část dvojdomku, funguje zcela samostatně, včetně pozemku a přístupu. Na dům č.p. 108 navazuje dům č.p. 557, který dle místního šetření fyzicky neexistuje, bylo provedeno propojení domu č.p. 108 a č.p. 557. Část bezprostředně sousedící stěnami je v 1.NP užívána společně pod jednou střechou s domem č.p. 108 (je zde kuchyň) a část ve svahu je kůlna. Dům stojí ve svahu, směr Z-V. Dům stojí na vlastním pozemku, není podsklepený, je s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Zastřešení pultovou střechou (ve spojení se sousedním domem působí střecha jako sedlová nad dvojdomkem), nad č.p. 557 je sedlová střecha. Objekt rodinného domu pochází z 19. století.



Současný majitel dům užívá od roku 1990. V roce 1995 byla provedena nová střecha včetně krytiny a podkroví, fasáda, instalován plynový kotel a bojler, v roce 2005 byla nově rekonstruovaná kuchyň včetně kuchyňské linky, dlažby a linolea. Dům je v udržovaném stavu, s předpokladem výměny některých prvků krátkodobé životnosti (podlahy, omítky).

#### Dispoziční řešení:

Vstup do domu je po předloženém schodišti lícujícím s uliční stěnou domu, tedy zasunutým do dispozice. Vstupujeme do chodby, proti vstupním dveřím se nachází schodiště do podkroví. Z chodby vlevo je vstup do obytného prostoru 1.NP, který se skládá z obývacího pokoje, kuchyně s jídelnou, koupelny a WC. Kuchyň je přístupná po 3 vyrovnávacích stupních (je provedena probouráním do domu původně č.p. 557). Z kuchyně vedou dveře do skladu a dále na dvůr. Dvůr je ohraničen skálou, po které lze vystoupat nad střechu kůlny (v č.p. 557). Do podkroví vystoupáme po dřevěném mlynářském schodišti, vstupujeme do otevřené chodby s úložným prostorem, vestavěnými skříněmi. Z chodby vedou dveře do dvou pokojů a na WC.

#### Konstrukční řešení:

Dům je postavený v technologii zděné ze smíšeného zdiva kámen a cihla, podezdívka je kamenná. Dům je bez izolací spodní stavby, tloušťka obvodových konstrukcí cca 450 - 700 mm, příčky cihly o tloušťce 100 - 150 mm. Podlaží 1.NP je z uliční strany umístěno nad terénem a je suché, kuchyň je v rámci rekonstrukce odizolovaná. Podkrovní pokoje provedeny SDK obklady na roštu. Zastřešení domu č.p. 108 pultovou střechou (ve spojení se sousedním domem působí střecha jako sedlová nad dvojdomkem). Nad č.p. 557 je sedlová střecha, jak nad domem tak nad kůlnou, ve špatném technickém stavu. Krytina pálená taška, vyměněna v roce 1995. Stropy provedeny dřevěné trámové s rovným podhledem a záklopem, podkroví obklady SDK. Klempířské konstrukce žlaby, svody, okenní parapety a oplechování komínů z plechu s povrchovou úpravou. Fasáda v provedení vápenné dvouvrstvé omítky, bez zateplení, vnitřní omítky vápenné hladké. Venkovní obklady chybí, sokl upraven vápenocementovou omítkou. Vnitřní obklady v koupelně a WC a kolem kuchyně linky. Podlahy prkenné na chodbě (špatný stav, prohníla prkna), v obytných místnostech betonové. Pochůzná vrstva dlažby (kuchyň, koupelna, WC, chodba v podkroví), PVC v obytných místnostech. Dveře plné i prosklené dřevěné a náplňové v ocelových lisovaných zárubních Okna dřevěná, do ulice repliky historických oken, s izolačním sklem, v podkroví střešní okna, provedení z roku 1996. Schodiště dřevěné mlynářské, příkré, jednoramenné. Koupelna sestávající z vany, umyvadla, WC a je zde místo pro pračku. V podkroví je WC s umyvadlem. Sociální zařízení s dlažbou a keramickými obklady, provedení v roce 1995. Vytápění plynové, wafky, v kuchyni kamna na tuhá paliva, která vytopí lokálně 1.NP, v podkroví elektrické přímotopy. Elektroinstalace světelná i motorová, rozvody v mědi. Rozvod studené i teplé vody v plastu. Zdroj teplé vody bojler. Odkanalizování provedeno od umyvadel, kuchyně, koupelny a od záchodů, napojeno do obecní kanalizace. Záchody standardní splachovací. Venkovní úpravy zanedbatelné, jde o oplocení dvora a svahové tvárnice u skály na dvoře u č.p. 557.

Rodinný dům připojen na veškerou technickou infrastrukturu, vodovod, kanalizaci, el.energii, plyn.

Dále jsou předmětem ocenění:

#### Garáž:

Umístěná na pozemku p.č. st. 1394, zastavěná plocha 29,0 m<sup>2</sup>, postavená v roce 1970, provedena nově omítka v roce 1996. Vrata dřevěná dvoukřídlová otevíravá, dveře dřevěné. Garáž se zastřešením pultovou střechou, krytina plech. Podlaha betonová. Z konstrukčního hlediska se jedná o stavbu zděnou z cihel. Stavba v dobrém technickém stavu.

pozemek p.č. st. 376 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 54 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba, rodinný dům č.p. 108, Brtnice

pozemek p.č. st. 377 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 49 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba, rodinný dům č.p. 557, Brtnice a kůlna

pozemek p.č. st. 1394 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba č.e. 289, garáž, Brtnice

pozemek p.č. 2060/12 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 57 m<sup>2</sup>, užíváno jako dvůr a terasová zahrádka

pozemky jsou ve funkčním celku, užívané jedním vlastníkem,,

vše v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

Na oceňovaných nemovitostech vážnou věcná břemena exekucí, vypsána v podkladech pro vypracování posudku, zapsána na LV 584, k.ú. Brtnice.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcné břemeno doživotního užívání

ANO Exekuce

Komentář: 1) Věcné břemeno bytu, zřízení věcného břemene ze dne 8.2.1990, reg. dne 5.3.1990, [REDAKCE]

[REDAKCE], povinnost k p.č. st. 376, zápis Z-1600044/1990-707.

2) Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Oprávnění pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000, Praha 4, IČO: 45244782, Povinnost k Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12, dle Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -23 (19 EXE 735/2018-111) ze dne 19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019, vklad V-3696/2019-707 a s ním související zápisy (zapsáno na LV 584, k.ú. Brtnice, podrobnější popis v podkladech pro zpracování posudku)

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### LV 584

1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod zámekem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. st. 377, k.ú. Brtnice
2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, k.ú. Brtnice
3. Pozemek p.č. st. 1394, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava
4. Pozemek p.č. st. 376, p.č. st. 377, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

#### LV 1831

1. Pozemek p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava
2. Trvalé porosty na pozemku p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

### Obsah tržního ocenění majetku

#### LV 584

##### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod zámekem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. st. 377, k.ú. Brtnice
- 1.2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, k.ú. Brtnice
- 1.3. Kůlna na pozemku parc.č. st. 377, k.ú. Brtnice

#### Bez zařazení do částí

##### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. st. 1394, p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

##### 2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod Zámekem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. 377, včetně pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice
- 2.2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, včetně pozemku p.č. st. 1394, k.ú. Brtnice

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 108, č.p. 557, ulice Pod Zámkem, katastrální území Brtnice, obec Brtnice  
Adresa předmětu ocenění: Pod Zámkem 108  
588 32 Brtnice  
LV: LV 584 a LV 1831  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Jihlava  
Obec: Brtnice  
Katastrální území: Brtnice  
Počet obyvatel: 3 766  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 297,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Brtnice - Jihlava = 10 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{566,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### 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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - památková zóna města Brtnice	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,068}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,997}$$

### 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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - Nejsou známy žádné další vlivy, které by ovlivňovaly cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,175}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,097}$$

## **LV 584**

### **1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod zámekem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. st. 377, k.ú. Brtnice**

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

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1995
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 318,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1.NP:	6,0*9,5+4,0*7,0	=	85,00 m <sup>2</sup>
podkroví:	6,0*9,5	=	57,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	85,00 m <sup>2</sup>	2,90 m
podkroví:	57,00 m <sup>2</sup>	2,40 m

#### **Obestavěný prostor**

1.NP:	(6,0*9,5+4,0*7,0)*(2,90)	=	246,50 m <sup>3</sup>
podkroví zastřešení:	včetně(6,0*9,5)*(1,0+2,7/2)+(4,0*7,0)*(3,1/2)	=	177,35 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>423,85 m<sup>3</sup></b>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	85,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	142,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,67

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

## Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - smíšené zdivo	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - plynový kotel, Wafky, kamna na dřevo v kuchyni	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu - malý neupravený dvorek, zahrada ve skále	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - kůlna (č.p. 557)	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - v sousedství vodopád, skalnatý svah	II	-0,03
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - kůlna ve zchátralém stavu, dvůr neupraven, prkenná podlaha na chodbě se propadá	III	0,85

Koeficient pro stavby 26 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (26 + 15) = \mathbf{0,795}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,795 = \mathbf{0,683}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,997}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,100}$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,318,- \text{ Kč/m}^3 * 0,683 = 900,19 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 423,85 \text{ m}^3 * 900,19 \text{ Kč/m}^3 * 0,997 * 1,100 = 418\,440,98 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 418 440,98 Kč**

## 2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, k.ú. Brtnice

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 970 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 202,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 29,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	29,00 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	(29,0)*(2,60)	=	75,40 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(29,0)*(0,8/2)	=	11,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>87,00 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svíslé 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: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 1 970 let:

$$s = 1 - 0,005 * 1\,970 = \mathbf{-8,850}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,600 = \mathbf{0,582}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,997**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,100**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 1\,202,- \text{ Kč/m}^3 * 0,582 = 699,56 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 87,00 \text{ m}^3 * 699,56 \text{ Kč/m}^3 * 0,997 * 1,100 = 66\,747,05 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 66 747,05 Kč**



### 3. Pozemek p.č. st. 1394, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,997$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Na pozemku nejsou faktory snižující ani zvyšující cenu pozemku.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,997 * 1,000 * 1,100 = 1,097$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	566,-	1,097		620,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1394	29	620,90	18 006,10
Stavební pozemek - celkem			29		<b>18 006,10</b>

**Pozemek p.č. st. 1394, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava - zjištěná cena celkem = 18 006,10 Kč**

#### 4. Pozemek p.č. st. 376, p.č. st. 377, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,997$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Na pozemku nejsou faktory snižující ani zvyšující cenu pozemku.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,997 * 1,000 * 1,100 = 1,097$**

##### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	566,-	1,097		620,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 376	54	620,90	33 528,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 377	49	620,90	30 424,10
Stavební pozemky - celkem			103		<b>63 952,70</b>

**Pozemek p.č. st. 376, p.č. st. 377, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava - zjištěná cena celkem = 63 952,70 Kč**

## **LV 1831**

### **1. Pozemek p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,997$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$

#### **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % 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 ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Na pozemku nejsou faktory snižující ani zvyšující cenu pozemku.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,997 * 1,000 * 1,100 = 1,097$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	566,-	1,097		620,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	2060/12	57	620,90	35 391,30
Stavební pozemek - celkem			57		<b>35 391,30</b>

**Pozemek p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava - zjištěná cena celkem = 35 391,30 Kč**

## 2. Trvalé porosty na pozemku p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	35 391,30
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	57,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	57,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	35 391,30
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>2 300,43</u>

Trvalé porosty na pozemku p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, = 2 300,43 Kč  
okres Jihlava - zjištěná cena celkem

### Tržní ocenění majetku

#### LV 584

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod zámekem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. st. 377, k.ú. Brtnice

#### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	6,84 m <sup>2</sup>	1,00	6,84 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	20,33 m <sup>2</sup>	1,00	20,33 m <sup>2</sup>
kuchyň	12,54 m <sup>2</sup>	1,00	12,54 m <sup>2</sup>
koupelna	5,58 m <sup>2</sup>	1,00	5,58 m <sup>2</sup>
jídelna	9,75 m <sup>2</sup>	1,00	9,75 m <sup>2</sup>
sklad	4,13 m <sup>2</sup>	1,00	4,13 m <sup>2</sup>
			<b>59,16 m<sup>2</sup></b>
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	6,09 m <sup>2</sup>	1,00	6,09 m <sup>2</sup>
pokoj	12,20 m <sup>2</sup>	1,00	12,20 m <sup>2</sup>
ložnice	13,64 m <sup>2</sup>	1,00	13,64 m <sup>2</sup>
WC	1,13 m <sup>2</sup>	1,00	1,13 m <sup>2</sup>
			<b>33,05 m<sup>2</sup></b>
			<b>92,21 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	$6,0*9,5+4,0*7,0 =$	85,00	2,90 m
podkroví	$6,0*9,5 =$	57,00	2,40 m
		<b>142,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(6,0*9,5+4,0*7,0)*(2,90) =$	246,50
Z	podkroví včetně zastřešení	$(6,0*9,5)*(1,0+2,7/2)+(4,0*7,0)*(3,1/2) =$	177,35
Obestavěný prostor - celkem:			<b>423,85 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zděné tl. 450 - 600 mm smíšené kámen a cihla
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné omítky
9. Vnější obklady	kamenný sokl s omítkou
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné mlynářské
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná eurookna
14. Podlahy obytných místností	prkenná podlaha,PVC
14. Podlahy obytných místností	betonové povrchy, koberec, dlažba, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, plyn, wafky, kamna na tuhá paliva v kuchyni
17. Elektroinstalace	třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	vestavěné skříně

Jednotková cena	6 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	423,85 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	2 543 100 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	109 353	109 353	4,32
2. Zdivo	24,30	617 973	617 973	24,42
3. Stropy	9,30	236 508	236 508	9,35
4. Střecha	4,20	106 810	106 810	4,22
5. Krytina	3,00	76 293	76 293	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	17 802	17 802	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	162 758	162 758	6,43
8. Fasádní omítky	3,30	83 922	83 922	3,32
9. Vnější obklady	0,40	10 172	10 172	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	61 034	61 034	2,41
11. Schody	3,90	99 181	99 181	3,92
12. Dveře	3,40	86 465	86 465	3,42
13. Okna	5,30	134 784	134 784	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	58 491	29 246	1,16
14. Podlahy obytných místností	2,30	58 491	29 246	1,16
15. Podlahy ostatních místností	1,40	35 603	35 603	1,41
16. Vytápění	4,20	106 810	106 810	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	101 724	101 724	4,02
18. Bleskosvod	0,50	12 716	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	71 207	71 207	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	40 690	40 690	1,61
21. Instalace plynu	0,50	12 716	12 716	0,50
22. Kanalizace	2,90	73 750	73 750	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	12 716	12 716	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	127 155	127 155	5,03
25. Záchod	0,40	10 172	10 172	0,40
26. Ostatní	3,00	76 293	76 293	3,02
Upravená reprodukční cena			2 530 384 Kč	
Množství			423,85 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 970 Kč/m <sup>3</sup>	

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S 4,32	100,00	4,32	4,31	200	200	100,00	4,3100
2. Zdivo	S 24,42	100,00	24,42	24,42	200	200	100,00	24,4200
3. Stropy	S 9,35	100,00	9,35	9,35	200	200	100,00	9,3500
4. Střecha	S 4,22	100,00	4,22	4,22	16	110	14,55	0,6140
5. Krytina	S 3,02	100,00	3,02	3,02	16	60	26,67	0,8054
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100,00	0,70	0,70	16	55	29,09	0,2036
7. Vnitřní omítky	S 6,43	100,00	6,43	6,43	16	65	24,62	1,5831
8. Fasádní omítky	S 3,32	100,00	3,32	3,32	16	45	35,56	1,1806
9. Vnější obklady	S 0,40	100,00	0,40	0,40	100	100	100,00	0,4000
10. Vnitřní obklady	S 2,41	100,00	2,41	2,41	16	40	40,00	0,9640
11. Schody	S 3,92	100,00	3,92	3,92	16	140	11,43	0,4481
12. Dveře	S 3,42	100,00	3,42	3,42	16	65	24,62	0,8420

13. Okna	S	5,33	100,00	5,33	5,33	16	65	24,62	1,3122
14. Podlahy obytných místností	S	1,16	100,00	1,16	1,16	16	47	34,04	0,3949
14. Podlahy obytných místností	S	1,16	100,00	1,16	1,16	80	80	100,00	1,1600
15. Podlahy ostatních místností	S	1,41	100,00	1,41	1,41	16	47	34,04	0,4800
16. Vytápění	S	4,22	100,00	4,22	4,22	50	50	100,00	4,2200
17. Elektroinstalace	S	4,02	100,00	4,02	4,02	50	50	100,00	4,0200
19. Rozvod vody	S	2,81	100,00	2,81	2,81	16	35	45,71	1,2845
20. Zdroj teplé vody	S	1,61	100,00	1,61	1,61	16	30	53,33	0,8586
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	0,50	0,50	50	50	100,00	0,5000
22. Kanalizace	S	2,91	100,00	2,91	2,91	50	50	100,00	2,9100
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	0,50	0,50	16	22	72,73	0,3637
24. Vnitřní vybavení	S	5,03	100,00	5,03	5,03	16	45	35,56	1,7887
25. Záchod	S	0,40	100,00	0,40	0,40	16	45	35,56	0,1422
26. Ostatní	S	3,02	100,00	3,02	3,02	16	55	29,09	0,8785
Součet upravených objemových podílů:				100,01	Opotřebení:				65,4000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	85
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	92
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	423,85
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 970
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 970
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 530 385
Stáří	roků	
Opotřebení	%	65,40
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>875 513</b>

## 1.2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, k.ú. Brtnice

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	29,00	2,60 m
<b>29,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(29,0)*(2,60) = 75,40
Z	zastřešení	(29,0)*(0,8/2) = 11,60
Obestavěný prostor - celkem:		<b>87,00 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné	S	100
9. Okna	jednoduché	S	100
10. Vrata	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					73,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7380</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7380
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 318,70</b>
<b>Plná cena:</b> 87,00 m <sup>3</sup> * 2 318,70 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>201 726,90 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků



Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 100 = 51,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 51,0 \% / 100)$

\* 0,490

**Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, k.ú. Brtnice - zjištěná cena = 98 846,18 Kč**

### 1.3. Kůlna na pozemku parc.č. st. 377, k.ú. Brtnice

Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kůlna	14,00 m <sup>2</sup>	1,00	14,00 m <sup>2</sup>	
				<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>14,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	3,5*5,0 =	17,50	2,50 m
		<b>17,50 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(3,5*5,0)*(2,50) =$	43,75
Z	zastřešení	$(3,5*5,0)*(2,2/2) =$	19,25
Obestavěný prostor - celkem:			<b>63,00 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	jednoduchá
11. Podlahy	hliněná
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	2 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	63,00 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	126 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	8 946	8 946	8,85
2. Obvodové stěny	31,80	40 068	20 034	19,83
2. Obvodové stěny	31,80	40 068	20 034	19,83
3. Stropy	19,80	24 948	0	0,00
4. Krov	7,30	9 198	9 198	9,10
5. Krytina	8,10	10 206	10 206	10,10
6. Klempířské práce	1,70	2 142	2 142	2,12
7. Úprava povrchů	6,10	7 686	7 686	7,61
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	3 780	3 780	3,74
10. Okna	1,10	1 386	1 386	1,37
11. Podlahy	8,20	10 332	10 332	10,22
12. Elektroinstalace	5,80	7 308	7 308	7,23
Upravená reprodukční cena			101 052 Kč	
Množství			63,00 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 604 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	18
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	14
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	63,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 604
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	1 604
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	101 052
Stáří	roků	171
Další životnost	roků	9
Opotřebení	%	95,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>5 053</b>

## Bez zařazení do částí

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. st. 1394, p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Hrutov</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hrutov, okres Jihlava			
<b>Popis:</b>	stavební pozemek vhodný pro stavbu objektu rekreace, či rodinného domu. Tento o pozemek o výměře 733 m <sup>2</sup> ke kterému dále patří ideální 1/2 pozemku o rozloze 720 m <sup>2</sup> , tedy 1093 m <sup>2</sup> využitelné plochy, je členitý, svažité orientovaný k jihu. Sítě, elektřina, plyn, voda vedou po hranici pozemku a kanalizace bude v obci vybudována během 4 let. Jako zdroj vody také slouží studna. Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/hrutov--/1339538012#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/hrutov--/1339538012#img=0&amp;fullscreen=false</a>			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK				0,90
velikost pozemku - srovnatelná velikost				1,00
poloha pozemku - menší obec, horší dostupnost				1,03
dopravní dostupnost - vzdálenější správní centrum				1,03
možnost zastavění poz. - srovnatelné, pro RD				1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná				1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - určeno pro výstavby, klidná obec, horší dostupnost				1,02
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
730 000	1 093	667,89	0,97	<b>647,85</b>

<b>Název:</b>	<b>Lipník u Hrotovic</b>			
<b>Lokalita:</b>	Lipník u Hrotovic, okres Třebíč			
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu v obci Lipník u Hrotovic, vzdálené asi 10 km od města Třebíč. Jedná se o pozemek s výměrou 966 m <sup>2</sup> . Sítě (voda, elektřina, plyn) jsou přivedeny na hranice pozemku. Obec Lipník má 385 obyvatel, je zde školka i škola pro 1. - 4. ročník. Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/lipnik--/317889628#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/lipnik--/317889628#img=0&amp;fullscreen=false</a>			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - nabídka RK				0,90
velikost pozemku - srovnatelná velikost				1,00
poloha pozemku - srovnatelná obec a dostupnost				1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná velikost, dostupnost				1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné, pro RD				1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná				1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - určeno pro výstavby, klidná obec, horší dostupnost				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
965 340	966	999,32	0,90	<b>899,39</b>

**Název:** Luka nad Jihlavou

**Lokalita:** Luka nad Jihlavou - Předboř, okres Jihlava

**Popis:** Rovinatý pozemek na okraji velice klidné obce Předboř u Jihlavy. Pozemek o rozměru 2.000 m<sup>2</sup> má zavedenu elektřinu a v územním plánu je veden jako stavební, pro objekty smíšené-venkovské. V obci je plánován vodovod, který bude končit na hraně pozemku. Kanalizace, ani plyn zavedeny nejsou a obec jimi rovněž nedisponuje. Obec Předboř u Jihlavy má 32 stálých obyvatel, nachází se 10 km od statutárního města Jihlava a je skvěle dostupná i z hlediska dálnice D1, která je vzdálena 12 km. V okolí Předboře naleznete ski areál Luka nad Jihlavou (10 km), ski areál Šacberk (10 km), hrad Roštejn (23 km), hrad a zámek Polná (13 km) a v neposlední řadě město Telč (27 km), zapsané do kulturního dědictví UNESCO. Umístění obce skýtá nepřehledné množství turistického vyžití a především klid k relaxaci. Veškeré služby jsou dostupné v 1,5 km vzdálených Lukách nad Jihlavou.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni-plany/bydleni/luka-nad-jihlavou-predbor-/3514932572#img=0&fullscreen=false>

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - větší velikost	0,95
poloha pozemku - srovnatelná velikost a dostupnost Jihlavy	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné, pro RD	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - určeno pro výstavbu v obdobné obci	1,00

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 100 000	2 100	1 000,00	0,86	<b>860,00</b>

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**802,41 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

K porovnání byly použity pozemky stavební nabízené k prodeji realitními kanceláři v obdobných lokalitách v čase ocenění. Byla zhodnocena poloha pozemků, dopravní dostupnost, lokalita, velikost a využití pozemků a možnost napojení na inženýrské sítě.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je-li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je-li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	376	54	800,00		43 200
zastavěná plocha a nádvoří	377	49	800,00		39 200
zastavěná plocha a nádvoří	1394	29	800,00		23 200
ostatní plocha - jiná plocha	2060/12	57	800,00		45 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>189</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>151 200</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod Zámkem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. 377, včetně pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	92,21 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	423,85 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	160,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Legionářská, Brtnice</b>			
<b>Lokalita:</b>	Legionářská, Brtnice, Jihlava, Kraj Vysočina, Jihovýchod, 58832, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Prodej původního částečně zrekonstruovaného rodinného domu se stylovými klenutými stropy v Brtnici - 13 km od Jihlavy. Zrekonstruovaná obytná část – velká vstupní chodba, prostorný obývací pokoj, kuchyň, velká koupelna s WC a ložnice. Nová plastová okna do dvorního traktu, elektřina, omítky, koupelna s WC, kuchyňská linka. Na dům navazuje uzavřený dvůr (cca 90 m <sup>2</sup> ). Zastavěná plocha domu je 120 m <sup>2</sup> . Pozemky celkem 210 m <sup>2</sup> . Sítě: elektřina 220/380V, obecní vodovod a kanalizace. Plyn před domem. Topení - lokální topení v krbových kamnech v obývacím pokoji.			
<b>Pozemek:</b>	210,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	92,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Valuo.cz			0,95	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná plocha, menší dispozice, větší pokoje			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná, stejná obec			1,00	
K4 Provedení a vybavení - dvůr, IS ele, kanalizace, voda, plyn před domem, topení lokálně			1,01	
K5 Celkový stav - po částeční rekonstrukci			0,95	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná obec, starší dům po část. rekonstrukci			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 28.6.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 650 000	92,00	17 935	0,89	<b>15 962</b>



Zdroj: Valuo.cz

<b>Název:</b>	<b>Hrutov, Jihlava</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hrutov, Jihlava, Kraj Vysočina, Jihovýchod, 67527, Česká republika			
<b>Popis:</b>	Prodej RD v centru obce Hrutov, cca 25 km od Jihlavy. Jedná se o samostatně stojící dům s obytnou částí 2+1 s koupelnou a WC. Na dům navazuje uzavřený dvorek, předzahrádka a hospodářská část (kolna, chlévy a sklep.). Dům je částečně podsklepen, je vytápěn plynovými topidly VAW, elektřina 220/380 V, obecní vodovod, žumpa.			
<b>Pozemek:</b>	281,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	85,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Valuo.cz	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelný dům, hospodářské budovy rozsáhlejší	0,98
K3 Poloha - malá obec nedaleko Kněžic, hosiř dostupnost a obř. vybavení	1,05
K4 Provedení a vybavení - řást podsklepena, WAF, elektřina 220/380 V, vodovod, řumpa	1,02
K5 Celkový stav - srovnatelný stav	1,00
K6 Vliv pozemku - o něco větří pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - poloha, vedlejší stavby, vybavení	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kř]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.2.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kř/m <sup>2</sup>	Kc	[Kř/m <sup>2</sup> ]
1 350 000	85,00	15 882	0,98	15 564

**Název: Na Kopečku, Okřišky****Lokalita:** Na Kopečku ř.p. 40, Okřišky, okres Třebiř, kraj Vysořina**Popis:** Rodinný dům 3+1 se zahradou, Okřišky, okres Třebiř. Dům je řadový krajní, řástečně podsklepený se zahradou a hospodářským stavěním. Rodinný dům s rekonstrukcí koupelny a kuchyně, rekonstrukce nejsou dokonřeny. V domě nalezneme novou kuchyňskou linku, koupelnu vřetně obkladů a sanity. Za domem dvorek a zahrádka. Inženýrské sítě - objekt je napojen na kanalizaci, má vlastní studnu, řípojku obecného vodovodního řádu, elektřinu 280/320. Topení bylo řeřeno elektrickými římotopy a ohřev vody elektrickým bojlerem, umístěním v koupelně.**Pozemek:** 317,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 83,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-6377/2020-710	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost, bez podkroví, lze rozřířit	0,97
K3 Poloha - srovnatelná velikost obce a dostupnost	1,00
K4 Provedení a vybavení - IS - voda, kanalizace, studna vytápění římotopy ele, nová kuchyň a koupelna	0,98
K5 Celkový stav - po řástečné rekonstrukci, nutno dokonřit	1,02
K6 Vliv pozemku - větří pozemek, zahrada	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - stav, lokalita, pozemek	1,03



Zdroj: V-6377/2020-710

Cena [Kř]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.12.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kř/m <sup>2</sup>	Kc	[Kř/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	83,00	14 458	0,97	14 024

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Koeficienty vyjadřují řředpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větří než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horří, je koeficient menří než 1,0. Za výchozí cenu pro výpořet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 024 Kř/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 183 Kř/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 962 Kř/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	15 183 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	92,21 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 400 024 Kč</b>

**2.2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, včetně pozemku p.č. st. 1394, k.ú. Brtnice****Oceňovaná nemovitá věc**

<b>Užitná plocha:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	93,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	29,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:****Název:** Jihlava č.e. 3934**Popis:** Garáž řadová s plochou střechou, vrata plechová.IS ele. energie.**Pozemek:** 19,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 16,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-8496/2020-707 1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, garáž bez dílny 1,03

K3 Poloha - Jihlava 0,95

K4 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K5 Úvaha zpracovatele ocenění - stav, lokalita, velikost 1,00



Zdroj: V-8496/2020-707

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 17.12.2020	16,00	7 500	0,98	7 350

**Název:** Jihlava č.e. 2353**Popis:** Garáž řadová s plochou střechou, vrata plechová.IS ele. energie.**Pozemek:** 23,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 19,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-418/2021-707 1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, garáž bez dílny 1,01

K3 Poloha - Jihlava 0,95

K4 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K5 Úvaha zpracovatele ocenění - stav, lokalita, velikost 1,00



Zdroj: V-418/2021-707

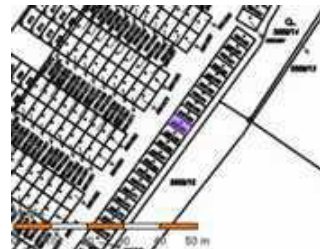
Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 11.2.2021	19,00	7 474	0,96	7 175

**Název:** Jihlava č.e. 3934  
**Popis:** Garáž řadová s plochou střechou, vrata sekční.IS ele. energie.

**Pozemek:** 20,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 17,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-8278/2020-707 1,00  
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, garáž bez dílny 1,02  
K3 Poloha - Jihlava 0,95  
K4 Celkový stav - srovnatelný 0,97  
K5 Úvaha zpracovatele ocenění - stav, lokalita, velikost 0,98



Zdroj: V-8278/2020-707

Cena [Kč] k 10.12.2020	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
170 000	17,00	10 000	0,92	9 200

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je-li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je-li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 175 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 908 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 200 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	7 908 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>181 884 Kč</b>



## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### LV 584

1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod zámekem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. st. 377, k.ú. Brtnice	418 441,- Kč
2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, k.ú. Brtnice	66 747,10 Kč
3. Pozemek p.č. st. 1394, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava	18 006,10 Kč
4. Pozemek p.č. st. 376, p.č. st. 377, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava	63 952,70 Kč

**LV 584 - celkem: 567 146,90 Kč**

#### LV 1831

1. Pozemek p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava	35 391,30 Kč
2. Trvalé porosty na pozemku p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava	2 300,40 Kč

**LV 1831 - celkem: 37 691,70 Kč**

**Výsledná cena - celkem: 604 838,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 604 840,- Kč**

slovy: Šestsetčtyřítisícsmsetčtyřicet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**604 840 Kč**

slovy: Šestsetčtyřítisícsmsetčtyřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### LV 584

##### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod zámekem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. st. 377, k.ú. Brtnice	875 513,20 Kč
1.2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, k.ú. Brtnice	98 846,20 Kč
1.3. Kůlna na pozemku parc.č. st. 377, k.ú. Brtnice	5 052,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<u>979 412,- Kč</u>

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. st. 1394, p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava	151 200,- Kč
--	--------------

## 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 108 a 557, ulice Pod Zámkem, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 376 a p.č. 377, včetně pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. 2060/12, k.ú. Brtnice	1 400 024,40 Kč
2.2. Garáž č.e. 289, na pozemku parc.č. st. 1394, včetně pozemku p.č. st. 1394, k.ú. Brtnice	181 884,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:	<b>1 581 908,40 Kč</b>

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 581 908 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 130 612 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	151 200 Kč

### Silné stránky

- klidné bydlení v menším městě v blízkosti historického centra
- dostupnost přírody
- dům po částečné rekonstrukci
- parkování na vlastním pozemku a v garáži proti domu

### Slabé stránky

- malý dvorek, zahrada se skálou
- zóna s nízkým nebezpečím povodně/záplavy, vedle domu vodopád
- předpoklad udržovacích prací
- kůlna ve špatném technickém stavu

## Obvyklá cena

**1 580 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesát tisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Bylo provedeno vyhodnocení všech dostupných informací majících vliv na celkovou obvyklou cenu. Byla provedena analýza trhu s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase. Byla zohledněna věcná a zejména pak porovnávací hodnota. Na základě uvedené porovnávací hodnoty je výslednou hodnotou obvyklá cena ve výši: 1 580 000,- Kč, pro uvedenou nemovitost rodinného domu Brtnice č. p. 108 a č.p. 557, na pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, garáže č.e. 289, na pozemku p.č. st. 1394 a pozemků p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. st. 1394, p.č. 2060/12, v katastrálním území Brtnice. Nemovitost je oceněná bez jakýchkoli věcných břemen uvedených či neuvedených na LV 584 a LV 1831, k.ú. Brtnice.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Nemovitost je oceněna jako volná, bez jakýchkoli věcných břemen uvedených či neuvedených na LV 584, LV 1831, k.ú. Brtnice.

Výslednou hodnotou pro nemovitost rodinného domu Brtnice č. p. 108 a 557, včetně pozemku ve funkčním celku p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. 2060/12, garáže č.e. 289, včetně pozemku p.č. st. 1394, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina: je obvyklá cena ve výši: 1 580 000,- Kč.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem odhadce je stanovit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu Brtnice č. p. 108 a č.p. 557, na pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, včetně příslušenství a součástí, garáže č.e. 289, na pozemku p.č. st. 1394, včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. st. 376 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 377 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. st. 1394 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 2060/12 - ostatní plocha, jiná plocha, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina. Cena má být stanovena bez jakýchkoli věcných břemen uvedených či neuvedených na LV 584, k.ú. Brtnice.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**1 580 000 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesát tisíc Kč

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Posudek jsem zpracovala sama osobně, bez přibrání jakéhokoli konzultanta, na zpracování posudku se nepodílela žádná další osoba. Ke zpracování bylo využito přístupných dat: databáze Valuo.cz, <https://ikarus21.cz/>, informace o cenách z Katastru nemovitostí

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021064

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, č.j. Spr 4270/2013-41, dne 3. 6. 2014, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 796-19/2021 evidence posudků.

V Třebíči 11.05.2021



Ing. Iva Mejzlíková  
Gen. Fanty 930/28  
674 01 Třebíč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

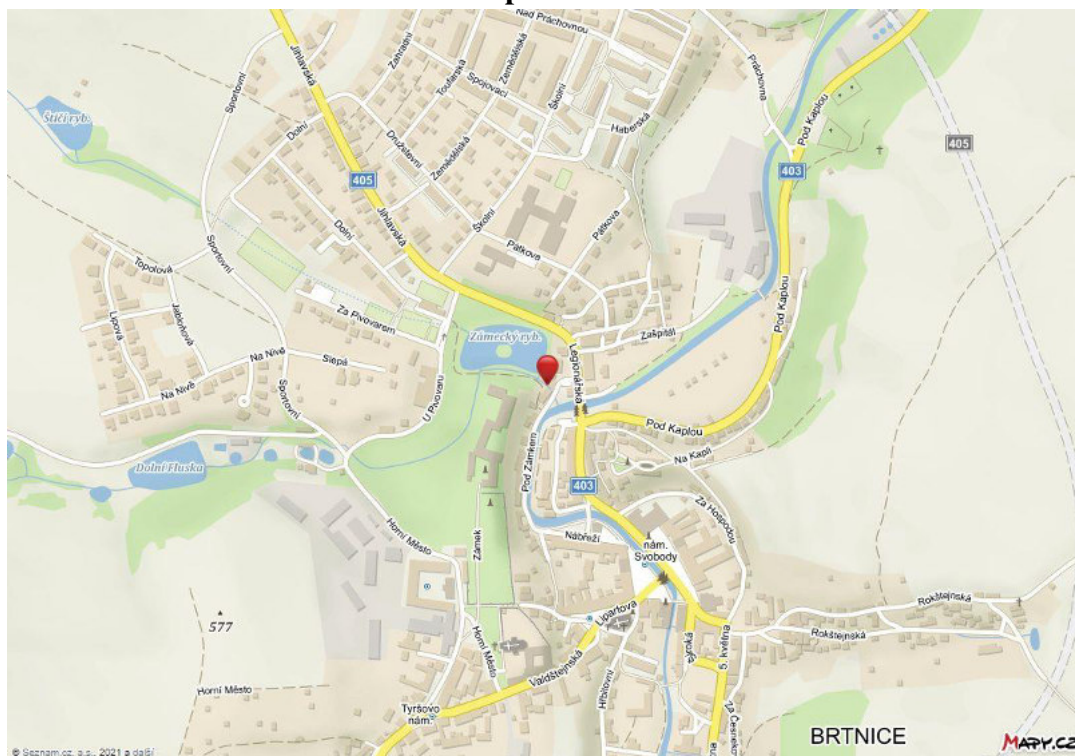
## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 796-19/2021

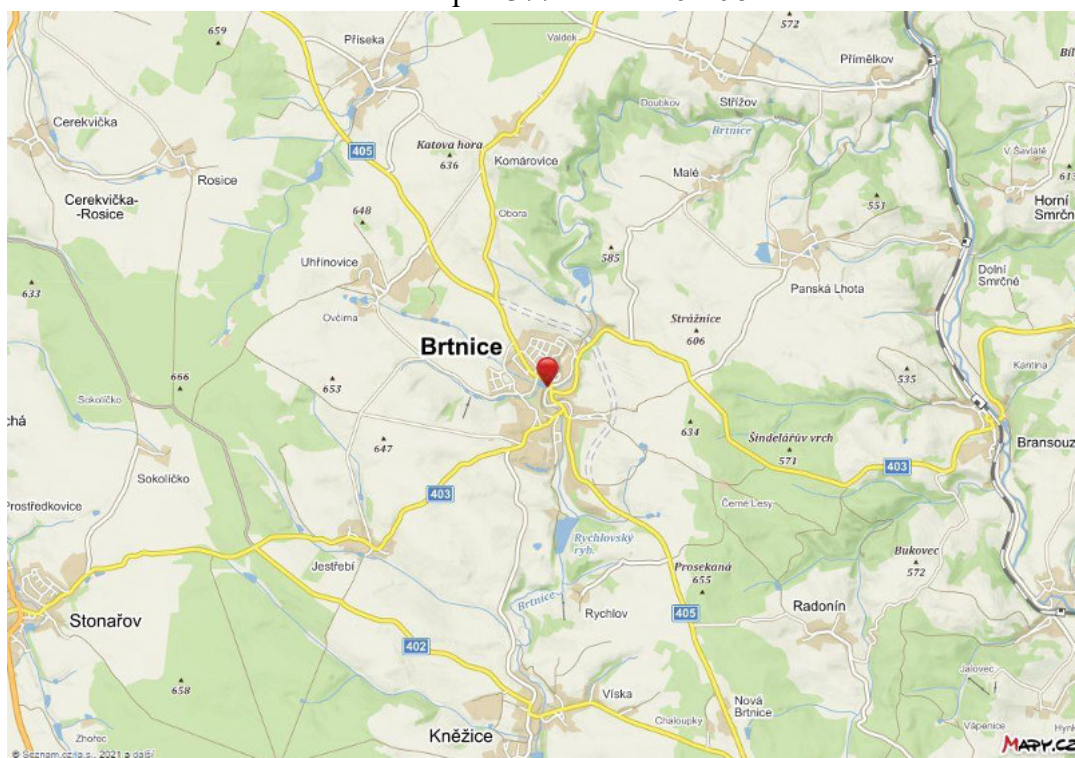
počet stran A4 v příloze:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. st. 1394 (LV 584), p.č. 2060/12 (LV 1831), katastrálním územím Brtnice    | 0 |
| 2. Situace umístění nemovitosti, pozemku p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice   | 1 |
| 3. Fotodokumentace RD č.p. 108 a č.p. 557, Brtnice, ulice Pod Zámkem a pozemků p.č. st. 376, p.č. st. 377, p.č. 2060/12, katastrálním územím Brtnice | 3 |
| 4. Fotodokumentace garáže č.e. 289, pozemku p.č. st. 1394, katastrálním územím Brtnice   | 1 |
| 5. Povodňová zóna  | 3 |
| 6. LV 584 a LV 1831, katastrálním územím Brtnice   | 7 |
| 7. Porovnávaná nemovitost - RD Legionářská, Brtnice, Jihlava, Kraj Vysočina  | 1 |
| 8. Porovnávaná nemovitost - Hrutov 15, Jihlava, Kraj Vysočina  | 1 |
| 9. Porovnávaná nemovitost - Na Kopečku č.p. 40, Okříšky, okres Třebíč, kraj Vysočina   | 1 |

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 377 v k.ú. č. 612952



Pozemek p.č. 377 v k.ú. č. 612952



uliční pohled



uliční pohled



vodopád vedle domu



schodiště ze dvora na zahradu a skálu



zahradní pohled



kůlna



zahrada



dvorek

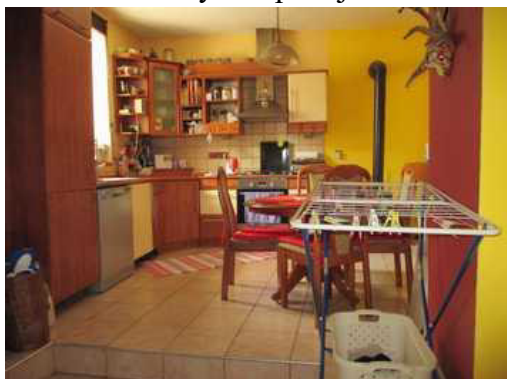
1.NP



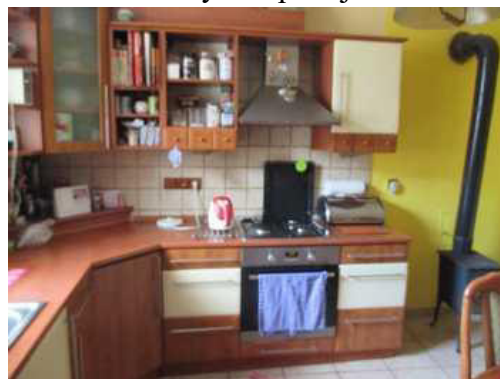
obývací pokoj



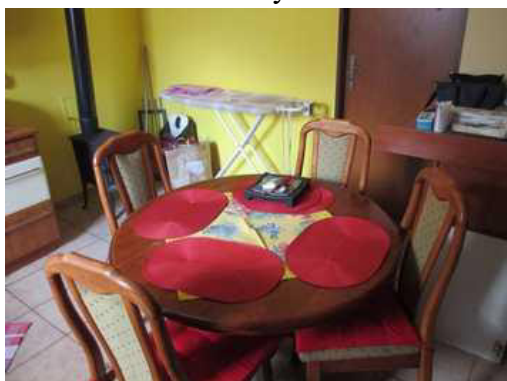
obývací pokoj



kuchyň



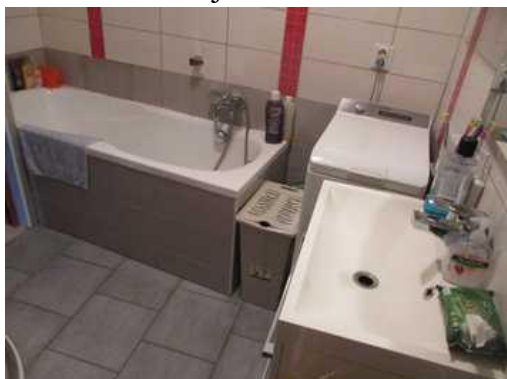
kuchyň



jídelna



kamna v kuchyni

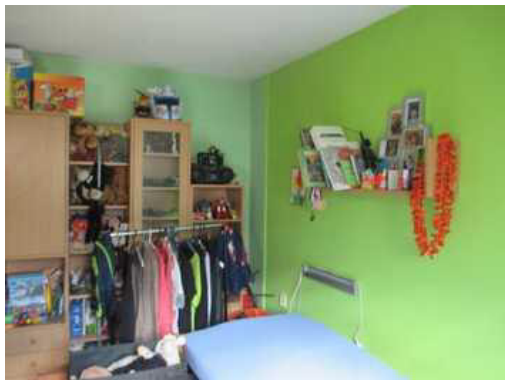


koupelna



WC

## Podkroví



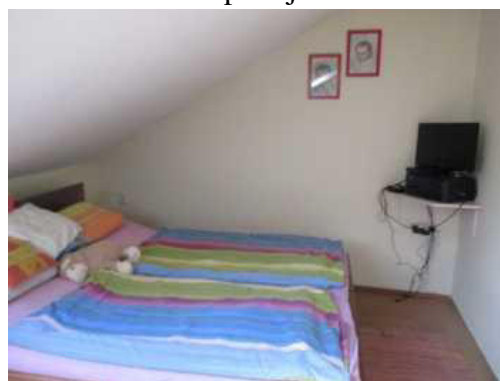
pokoj



pokoj



ložnice



ložnice



WC s umyvadlem



šatní skříň na chodbě



schodiště - pohled shora



schodiště - pohled z chodby





## Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
<input type="text" value="2021007679"/>	<input type="text" value="Můžete si tento report pojmenovat"/>	<input type="text" value="2021-05-10 19:39"/>
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
<input type="text" value="Dům"/>	<input type="text" value="Pod Zámkem 108, 588 32, Brtnice, Brtnice"/>	<input type="text"/>

## Povodňová mapa

## Riziková zóna

ZÓNA 2 - ZÓNA S NÍZKÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice  
GPS [49.307058455779](#),  
[15.675663400547](#)

Souřadnice S-  
JTSK 1140673.82, 664177.72  
(geodetický souřadnicový systém  
používaný v ČR)

Kód parcely 12246034  
(předávací kód parcely dle registru  
RÚIAN)

Přesnost  
zaměření Zaměřeno s přesností na definiční  
bod

## Legenda k mapě

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní  
povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 4 zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapov/licencni-podminky-nemo-report/>.



## Legenda

### Záplavová území

- ✓ Říční síť s vyhlášením záplavových území
- ~ Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q100
- ~ Hranice obcí s rozšířenou působností (ČSU)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2021 11:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 57 INS 669/2021 pro František Mareš, Mgr.

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 586943 Brtnice  
Kat.území: 612952 Brtnice List vlastnictví: 584  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 376	54	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Brtnice, č.p. 108, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 376				
St. 377	49	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Brtnice, č.p. 557, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 377				
St. 672	709	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brtnice, č.p. 468, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 672				
St. 1394	29	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Brtnice, č.e. 289, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1394				
1410/2	478	orná půda		zemědělský půdní fond
1436/12	128	zahradá		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno bytu

o zřízení věcného břemena ze dne 8.2.1990, reg. dne 5.3.1990

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 376

Listina Smlouva o převodu nemovitosti RI 216/1990.

POLVZ:44/1990

Z-1600044/1990-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění existující pohledávky ve výši 15.473.075,90 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2021 11:55:03

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 586943 Brtnice  
Kat.území: 612952 Brtnice List vlastnictví: 584  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672,  
Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -23 (19 EXE 735/2018-111) ze dne  
19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019.  
V-3896/2019-707

Pořadí k 09.05.2018 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov

*Povinnost k*

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 049 EX 00223/18-014 (19  
EXE 875/2018-107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
18.07.2018 16:00:06. Zápis proveden dne 23.07.2018; uloženo na prac. Pelhřimov  
Z-2147/2018-304

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672,  
Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049  
EX-00223/2018 - 020 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:04. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo  
na prac. Jihlava

Z-3254/2018-707

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 17.02.2020  
(Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 18.09.2018). Právní účinky zápisu k  
okamžiku 17.02.2020 14:00:02. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac.  
Jihlava

Z-700/2020-707

*Související zápisy*

**Dražební vyhláška**

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad  
Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018 -271 (19 EXE 875/2018-107) ze dne 13.01.2021.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 12:00:47. Zápis proveden dne  
15.01.2021; uloženo na prac. Jihlava

Z-382/2021-707

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad  
Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018 -286 odročení dražby ze dne 09.02.2021. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 14:00:02. Zápis proveden dne 12.02.2021;  
uloženo na prac. Jihlava

Z-1185/2021-707

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2021 11:55:03

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 586943 Brtnice  
Kat.území: 612952 Brtnice List vlastnictví: 584  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46 Praha 8, Praha 10100

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8  
č.j.204 EX-3657/2020 -236 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 02.04.2020. Právní účinky  
účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020;  
uloženo na prac. Jihlava

Z-1475/2020-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672,  
Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204  
EX-3657/2020 - 247 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 03.04.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo  
na prac. Jihlava

Z-1477/2020-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 03.04.2020  
(Exekuční příkaz nabyt právní moci dne 27.04.2020). Právní účinky zápisu k  
okamžiku 03.06.2020 07:58:06. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac.  
Jihlava

Z-3309/2020-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha, 101 00 Praha

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 204  
EX-4634/2020 -272 ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020  
14:35:55. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-2529/2020-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672,  
Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204  
EX-4634/2020 - 278 (55 EXE 759/2020 -102) ze dne 18.05.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:06:21. Zápis proveden dne 21.05.2020; uloženo  
na prac. Jihlava

Z-2995/2020-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 16.7.2020.  
(Exekuční příkaz nabyt právní moci dne 9.6.2020). Právní účinky zápisu k  
okamžiku 16.07.2020 20:40:57. Zápis proveden dne 22.07.2020; uloženo na prac.  
Jihlava

Z-4239/2020-707

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

strana 3



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2021 12:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 57 INS 669/2021 pro František Mareš, Mgr.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586943 Brtnice

Kat.území: 612952 Brtnice

List vlastnictví: 1831

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2060/12	57	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

**BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění existující pohledávky ve výši 15.473.075,90 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 2060/12

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -22 (19 EXE 735/2018-111) ze dne  
19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019.  
V-3896/2019-707

Pořadí k 09.05.2018 00:00

**D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 049 EX 00223/18-014 (19  
EXE 875/2018-107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
18.07.2018 16:00:06. Zápis proveden dne 23.07.2018; uloženo na prac. Pelhřimov  
Z-2147/2018-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

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

strana 1



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2021 12:35:03

Okres: CZ0632 Jihlava  
Kat.území: 612952 Brtnice

Obec: 586943 Brtnice

List vlastnictví: 1831

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: 2060/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049 EX-00223/2018 - 021 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:02. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Jihlava

- Z-3253/2018-707

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 17.02.2020 (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 18.09.2018). Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 14:00:02. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Jihlava

Z-700/2020-707

*Listina* Usnesení soudního exekutora o tom, že zákaz nakládat se vztahuje na část majetku Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049 EX-00223/2018 - 176 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 12:00:05. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Jihlava

- Z-948/2020-707

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 7.4.2020, usnesení sp.zn. 049 EX00223/18-175 nabylo právní moci dne 6.3.2020 a usnesení sp.zn. 049 EX00223/18-176 nabylo právní moci dne 4.3.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 10:00:04. Zápis proveden dne 15.04.2020; uloženo na prac. Jihlava

Z-1513/2020-707

#### o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46 Praha 8, Praha 10100

#### Povinnost k

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 -236 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava

Z-1475/2020-707

#### Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

#### Povinnost k

Parcela: 2060/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 - 242 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 03.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava

- Z-1476/2020-707

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 03.04.2020 (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 27.04.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 07:58:06. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac. Jihlava

Z-3308/2020-707

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha, 101 00 Praha

#### Povinnost k

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

strana 2



## Nemovitostní karta



### Legionářská 210, Brtnice, Jihlava, Kraj Vysočina, Jihovýchod, 58832, Česká republika

Legionářská 210, Brtnice, Jihlava, Kraj  
Vysočina, Jihovýchod, 58832, Česká republika



užitná plocha m<sup>2</sup>



plocha zahrady m<sup>2</sup>



zastavěná plocha m<sup>2</sup>



plocha pozemku 210 m<sup>2</sup>

**1 650 000 Kč**

0552 Prodej původního částečně zrekonstruovaného rodinného domu 2+1 se stylovými klenutými stropy v Brtnici - 13 km od Jihlavy. Zrekonstruovaná obytná část – velká vstupní chodba, prostorný obývací pokoj, kuchyň, velká koupelna s WC a ložnice. Nová plastová okna do dvorního traktu, elektřina, omítky, koupelna s WC, kuchyňská linka. Na dům navazuje uzavřený dvůr (cca 90 m<sup>2</sup>). Zastavěná plocha domu je 120 m<sup>2</sup>. Pozemky celkem 210 m<sup>2</sup>. Sítě: elektřina 220/380V, obecní vodovod a kanalizace. Plyn před domem. Topení - lokální topení v krbových kamnech v obývacím pokoji. PENB G. Ihned volný.



Celková cena:	1 650 000 Kč	Cena ze dne:	28.6.2020
Poznámka k ceně:	1 650 000 Kč za nemovitost; včetně provize RK	Plocha pozemku:	210 m <sup>2</sup>
Délka inzerce:	65	Počet podlaží:	
Druh objektu:	Neuvedeno	Parkování:	
Konstrukce:	Cihlová	Poloha	49,306946°N 15,676419°E
Technický stav:	Průměrný		

## Nemovitostní karta



**Hrutov 15, Jihlava, Kraj  
Vysočina, Jihovýchod, 67527,  
Česká republika**

Hrutov 15, Jihlava, Kraj Vysočina, Jihovýchod,  
67527, Česká republika



užitná plocha m<sup>2</sup>



plocha zahrady m<sup>2</sup>

**1 350 000 Kč**

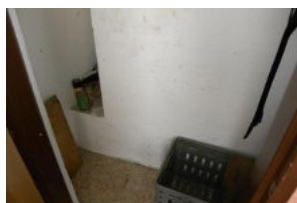


zastavěná plocha m<sup>2</sup>



plocha pozemku 281 m<sup>2</sup>

565 Prodej RD v centru obce Hrutov, cca 25 km od Jihlavy. Jedná se o samostatně stojící dům s obytnou částí 2+1 s koupelnou a WC. Na dům navazuje uzavřený dvorek, předzahrádka a hospodářská část (kolna, chlévy a sklep.). Dům je částečně podsklepen, je vytápěn plynovými topidly VAW, elektrina 220/380 V, obecní vodovod, žumpa. PENB G, volné dle dohody.



Celková cena: 1 350 000 Kč

Cena ze dne: 1.2.2021

Poznámka k ceně: 1 350 000 Kč za nemovitost,  
včetně provize

Plocha pozemku: 281 m<sup>2</sup>

Délka inzerce: 2

Počet podlaží:

Druh objektu: Neuvedeno

Parkování:

Konstrukce: Cihlová

Poloha 49,255443°N 15,680195°E

Technický stav: Před rekonstrukcí

Na Kopečku č.p. 40, Okříšky, okres Třebíč, kraj Vysočina

Vklad V-6377/2020-710, ke dni 17.12.2020, KS cena 1 200 000,- Kč



Rodinný dům 3+1 se zahradou, Okříšky, okres Třebíč. Dům je řadový krajní, částečně podsklepený se zahradou a hospodářským stavěním. Rodinný dům s rekonstrukcí koupelny a kuchyně, rekonstrukce nejsou dokončeny. V domě nalezneme novou kuchyňskou linku, koupelnu včetně obkladů a sanity. Za domem dvorek a zahrádka. Inženýrské sítě - objekt je napojen na kanalizaci, má vlastní studnu, přípojku obecného vodovodního řádu, elektřinu 280/320. Topení bylo řešeno elektrickými přímotopy a ohřev vody elektrickým bojlerem, umístěním v koupelně.

Plocha pozemku 317 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 83 m<sup>2</sup>