

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3790-56/2017

Objednatel znaleckého posudku:

EOS KSI Česká republika, s.r.o.
Novodvorská 994/138
142 21 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu, příslušenství a pozemků za účelem zpeněžení nemovitého majetku.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 16. 1. 2017 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 23. 1. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 40, obec Horní Dubňany, kat. území Horní Dubňany, okres Znojmo, příslušenství a pozemků parc. č. 92, 93 za účelem zpeněžení nemovitého majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, okres Znojmo
Adresa předmětu ocenění: Horní Dubňany 40
671 73 Horní Dubňany
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Horní Dubňany
Katastrální území: Horní Dubňany
Počet obyvatel: 299

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 430,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **263,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16. 1. 2017 za přítomnosti rodičů vlastníka nemovitých věcí manželů Tručkových.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 29. 3. 2016
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 19. 1. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 16. 1. 2017
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené dne 16. 1. 2017 manželi Tručkovými
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tručka Jakub, č. p. 40, 67173 Horní Dubňany

Podíl:

1/1

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, kat. území Horní Dubňany, okres Znojmo, příslušenství a pozemky parc. č. 92, 93.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s půdou. Konstrukce domu je smíšená z pálených cihel, kamene a kotovice, základy domu jsou betonové neizolované. Tloušťka zdiva je 60 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven přibližně ve 20. letech 20. stol. a kompletně rekonstruován v roce 1953, od té doby byly prováděny pouze práce běžné údržby.

Dispozice rodinného domu je 2+1. Nachází se zde veranda, chodba, kuchyně, 2x pokoj, koupelna, WC, spíž. Podlahová plocha domu činí asi 80 m².

Okna v domě jsou dřevěná zdvojená. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na jižní/západní stranu. Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. V obytných místnostech tvoří podlahu koberec na cementovém potěru, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech tvoří podlahu PVC. Další vybavení domu tvoří běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod není zaveden. Vytápění je řešeno centrálně kotlem na tuhá paliva ve vedlejší stavbě, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

Zdivo rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí. Střecha a střešní krytina rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Jedná se o podstandardně řešený rodinný dům s předpokladem provedení větších stavebních úprav.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě ovocných stromů a okrasných dřevin. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: chlévy, kotelna, kolna.

Samotný pozemek je rovinatý, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Z hlediska polohy se dům nachází v severní části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojezdu. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + půda
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	20. léta 20. stol. (stáří 90 let)
	Rok rekonstrukce RD:	1953 (stáří 64 let)
	Rozsah rekonstrukce RD:	celková
	Základy :	betonové neizolované
	Konstrukce :	smíšená konstrukce z pálených cihel, kamene a kotovice
	Tloušťka zdiva:	60 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	betonová taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	břizolit
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	dřevěná zdvojená, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jižní/západní stranu
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	dřevěné plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	2+1
	Popis místností podle podlaží:	veranda, chodba, kuchyně, 2x pokoj, koupelna, WC, spíž
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v domě :	kotel na TP ve vedlejší stavbě
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler

	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - koberce na cementovém potěru, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech - PVC
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s předpokladem provedení větších stavebních úprav
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	ovocné a okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	chlévy, kotelna, kolna
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v severní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. NP:	$(6,90 * 14,60 + 2,25 * 14,60) * (2,40 + 0,30) = 360,69 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(6,90 * 14,60) * (2,60 / 2) = 130,96 \text{ m}^3$
		$(2,25 * 14,60) * (0,80 / 2) = 13,14 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= 504,79 \text{ m}^3$

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16. 1. 2017 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Chlévy
3. Kotelna
4. Kolna
5. Pozemky
6. Trvalé porosty

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, okres Znojmo

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,680}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 953
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 150,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP: } 6,90 * 14,60 + 2,25 * 14,60 = 133,59 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	133,59 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(6,90 * 14,60 + 2,25 * 14,60) * (2,40 + 0,30)$	=	360,69 m ³
Zastřešení:	$(6,90 * 14,60) * (2,60 / 2)$	=	130,96 m ³
	$(2,25 * 14,60) * (0,80 / 2)$	=	13,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	504,79 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	133,59 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	133,59 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,371}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 2\,150,- \text{ Kč/m}^3 * 0,371 = 797,65 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 504,79 \text{ m}^3 * 797,65 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 422\,778,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{422\,778,03 \text{ Kč}}$$

2. Chlévy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	$6,30 * (5,60 + 5,10)/2 + 6,20 * 5,10 / 2 + 5,10 * 12,50 =$	113,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	113,27 m ²	2,10 m	237,87
Součet	113,27 m ²		237,87

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$237,87 / 113,27$	= 2,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$113,27 / 1$	= 113,27 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor
1. NP	$(6,30 * (5,60 + 5,10)/2 + 6,20 * 5,10 / 2 + 5,10 * 12,50) * (2,10 + 0,30) = 271,84 \text{ m}^3$
Zastřešení	$(6,30 * (5,60 + 5,10)/2 + 6,20 * 5,10 / 2 + 5,10 * 12,50) * (2,80 / 2) = 158,57 \text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	271,84 m ³
Zastřešení	Z	158,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		430,41 m ³

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 vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	klenuté, dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá kovová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	20
14. Povrchy podlah	chybí	C	80
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	20	1,00	0,64
14. Povrchy podlah	C	3,20	80	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,21
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7321

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9783
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7321
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 077,15
Plná cena: 430,41 m ³ * 4 077,15 Kč/m ³	=	1 754 846,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	263 226,92 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	276 388,27 Kč
Chlévy - zjištěná cena	=	276 388,27 Kč

3. Kotelna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	(5,50 + 3,30)/2 * 5,50	=	24,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	24,20 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	$((5,50 + 3,30)/2 * 5,50) * (2,50 + 0,30)$	=	67,76 m ³
Zastřešení	$((5,50 + 3,30)/2 * 5,50) * (1,00 / 2)$	=	12,10 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	67,76 m ³
Zastřešení	Z	12,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		79,86 m ³

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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný, pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnité eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					93,55
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9355

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9355
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 976,71
Plná cena: 79,86 m ³ * 1 976,71 Kč/m ³	=	157 860,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 87 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 57 / 87 = 65,5 %
Koeficient opotřebení: (1 - 65,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,345
Koeficient pp	=	54 461,72 Kč
Cena stavby CS	*	1,050
	=	57 184,81 Kč

Kotelna - zjištěná cena	=	57 184,81 Kč
--------------------------------	---	---------------------

4. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	5,60 * 5,00	=	28,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	28,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(5,60 * 5,00)*(2,30)	=	64,40 m ³
Zastřešení	(5,60 * 5,00)*(2,20)	=	61,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	64,40 m ³
Zastřešení	Z	61,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		126,00 m ³

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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					75,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7537

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7537
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 592,57
Plná cena: 126,00 m ³ * 1 592,57 Kč/m ³	=	200 663,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 87 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 87 = 77,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 77,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,230
=	46 152,68 Kč
*	1,050
=	48 460,31 Kč
=	48 460,31 Kč

Kolna - zjištěná cena

5. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 203,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 203,00) / 1 203,00 = \mathbf{0,966}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,050

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	254,06	1,050		266,76
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,966				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	92	783,00	266,76	208 873,08
§ 4 odst. 1	zahradka	93	420,00	266,76	112 039,20
Stavební pozemky - celkem			1 203,00		320 912,28

Pozemky - zjištěná cena = **320 912,28 Kč**

6. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	320 912,28
Celková výměra pozemku	m ²	1 203,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	600,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	160 056,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	10 403,64

Trvalé porosty - zjištěná cena = **10 403,64 Kč**

Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Rodinný dům	422 778,- Kč
2. Chlévy	276 388,30 Kč
3. Kotelna	57 184,80 Kč
4. Kolna	48 460,30 Kč
5. Pozemky	320 912,30 Kč
6. Trvalé porosty	10 403,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 136 127,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 136 130,- Kč**

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, okres Znojmo

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

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

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci. Ke srovnání s uskutečněnými prodeji jsme nemohli přistoupit z těchto důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, okres Znojmo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Horní Dubňany, okres Znojmo	podlahová plocha 80 m2, 2+1, přízemní, nepodsklepený	zanedbaný stav, předpoklad provedení větších stavebních úprav	1.203 m2	hospodářské stavby
1	Jamolice, okres Znojmo	podlahová plocha 70 m2, 2+1, přízemní, nepodsklepený	zanedbaný stav, před rozsáhlou rekonstrukcí	240 m2	-
2	Vémyslice, okres Znojmo	podlahová plocha 132 m2, 3+1, přízemní, část. podsklepený	po významnější rekonstrukci, velmi dobrý stav	2.262 m2	hospodářské stavby
3	Rouchovany, okres Třebíč	podlahová plocha 70 m2, 2+1, patrový, dvojdomek, část. podsklepený	po částečné rekonstrukci, dobrý stav	437 m2	garáž, posezení, studna

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	936 000	0,85	795 600	1,06	0,95	0,95	0,90	0,98	1,10	0,93	857 197
2	1 390 000	0,80	1 112 000	1,02	1,15	1,20	1,08	1,00	0,99	1,51	738 868
3	750 000	0,85	637 500	1,06	0,95	1,10	0,92	1,00	0,96	0,98	651 627
Celkem průměr											749 230
Minimum											651 627
Maximum											857 197
Směrodatná výběrová odchylka - s											103 176
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											646 054
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											852 406
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, okres Znojmo

750 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, okres Znojmo

1 136 130,-- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 40, obec Horní Dubňany, okres Znojmo

750 000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti se přikláníme ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě na

750 000,-- Kč

Slovy: Sedmsetpadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 23. 1. 2017

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3790-56/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	92
Obec:	Horní Dubňany [594083]
Katastrální území:	Horní Dubňany [642843]
Číslo LV:	299
Výměra [m ²]:	783
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Horní Dubňany [42846] č. p. 40; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 92
Stavební objekt:	č. p. 40
Adresní místa:	č. p. 40

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tručka Jakub, č. p. 40, 67173 Horní Dubňany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Parcelní číslo:	93
Obec:	Horní Dubňany [594083]
Katastrální území:	Horní Dubňany [642843]
Číslo LV:	299
Výměra [m ²]:	420
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tručka Jakub, č. p. 40, 67173 Horní Dubňany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
41010	420

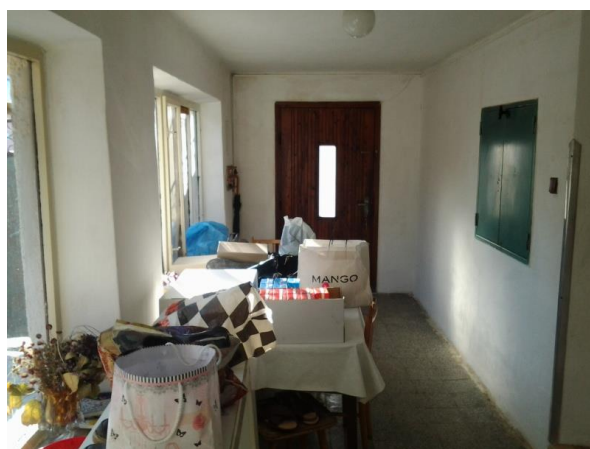
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 240 m²

Jamolice, okres Znojmo

936 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 2+1 v Jamolicích. Jedná se o přízemní řadový dům určený k rekonstrukci s možností půdní vestavby. Z IS je zde elektřina, obecní voda, plyn a kanalizace. V Jamolicích mají cca 450 obyvatel, MŠ, hospodu a obchod s potravinami. Vzdálenost 7 km od Moravského Krumlova, 40 km od Brna a 45 od Znojma.

Celková cena:	936 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Užitná plocha:	70 m ²
ID zakázky:	504593	Plocha pozemku:	240 m ²
Aktualizace:	15.12.2016	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Řadový	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Přízemní	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	1	Doprava:	Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	70 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky



Prodej rodinného domu 132 m², pozemek 2 262 m²

Vémyslice, okres Znojmo [👁️ Panorama](#)

1 390 000 Kč

Rodinný dům č.p. 212 je jednobytový - v domě je třípokojový byt s kuchyňským koutem (3+kk). Dům má jedno podlaží nadzemní - I.NP., menší část dispozice I.NP. je podsklepena. Dům je v okolní řadové zástavbě situován jako řadový vnitřní. Od roku 2010 je dům postupně modernizován - modernizace není zatím dokončena - nejsou provedeny konečné povrchové úpravy podlah.

Dispozice domu:

I.PP.: vstup do jednoho sklepa je po vnějším schodišti ze dvorku - zde jsou dvě průchozí místnosti, v jedné je domácí

vodárna. Druhý sklep je přístupný ze dvorního křídla po ocelovém schodišti (obsahuje jednu místnost).

I.NP.: vstup do domu je z chodníku do zádveří, na které navazuje chodba, která je průchozí na dvorek.

Z chodby je

přístupný obývací pokoj s kuchyňským koutem, dále pokoj orientovaný do ulice, nepřímo osvětlený pokoj, zimní zahrada

a dvorní křídlo. Z obývacího pokoje resp. z kuchyňského koutu je přístupna komora a nedokončená koupelna (bez

zařizovacích předmětů). Ve dvorním křídle je umístěný WC, nedokončená kotelna, další nedokončený WC a nedokončená

koupelna. V domě je proveden rozvod studené a teplé vody, elektrické instalace a topení.

Celková cena:	1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	000458
Aktualizace:	19.01.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	186 m ²
Užitná plocha:	132 m ²
Plocha podlahová:	132 m ²

Plocha pozemku:	2262 m ²
Sklep:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗



Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 437 m²

Rouchovany, okres Třebíč

750 000 Kč

Exkluzivní prodej rodinného domu v obci Rouchovany, okres Třebíč. Dům o dispozici 2+1 (+prostorná komora) prošel částečnou revitalizací (v roce 1999 došlo k výměně střešní krytiny, v roce 2009 nový krb na tuhá paliva + topná tělesa, v roce 2012 zateplení, fasáda, nová plastová okna a dveře, okapy). K domu náleží garáž v horším stavu, zastřešené posezení, vlastní studna s užitkovou vodou, zahrada o velikosti 159 m², která se nachází cca 80 m od domu. V obci Rouchovany je dobrá občanská vybavenost. Průkaz energetické náročnosti budov zde není vyhotoven, proto uvádíme třídu "G". Výměry místností, měsíční náklady a další informace u makléře.

Celková cena:	750 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Parkování:	✓
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, + provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí	Garáž:	✓
ID zakázky:	00061	Rok kolaudace:	1935
Aktualizace:	13.01.2017	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stavba:	Smišená	Topení:	Lokální tuhá paliva
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Rohový	Telekomunikace:	Ostatní
Typ domu:	Přízemní	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	1	Doprava:	Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	150 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	70 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Plocha pozemku:	437 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha zahrady:	159 m ²		