

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3804-70/2017

Objednavatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenova 229/26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny jednopodlažního podsklepeného rodinného domu s podkrovím v dobrém stavu, č. p. 55 v obci Úsobrno, v okrese Blansko, a pozemky pro účely dražby.

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. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 1. 4. 2016 znalecký 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 21 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 27. 1. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 55, obec Úsobrno, kat. území Úsobrno, okres Blansko, příslušenství a pozemků parc. č. st. 165, st. 207, parc. č. 241/44, parc. č. 241/66 pro účely dražby.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Úsobrno 55
679 39 Úsobrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Blansko
Obec: Úsobrno
Katastrální území: Úsobrno
Počet obyvatel: 423

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 610,00 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 V služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{296,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření bylo provedeno Ing. Simonou Ujčíkovou dne 1. 4. 2016 za přítomnosti Romana Rajsnera (ohledán rodinný dům s pozemky a příslušenstvím) a Mgr. Tomášem Doležal dne 5. 1. 2017 za přítomnosti pana Romana Rajsnera a pana Lutery - vlastníka stavby garáže – více níže (ohledána garáž jiného vlastníka na pozemku parc. č. 241/66).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 5. 4. 2016
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 1. 4. 2016
- informace a údaje sdělené při prohlídce dne 1. 4. 2016, které poskytl pan Roman Rajsner
- inzerce na internetových realitních webech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnictví:

Roman Rajsner, Tyršova 1507/11, 571 01 Moravská Třebová, vlastnictví: výhradní

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 55, obec Úsobrno, kat. území Úsobrno, okres Blansko, příslušenství a pozemky parc. č. st. 165, st. 207, parc. č. 241/44, parc. č. 241/66.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

Ve východním cípu (spodní části) pozemku parc. č. 241/66 se nachází stavba, která má jiného vlastníka. Dle sdělení pana Rajsnera (vlastníka pozemku) a pana Lutery, který je dle sdělení obou účastníků místního šetření vlastníkem stavby, byla stavba dokončena v 60. letech na povolení tehdejšího MNV. Stavba tedy není kolaudována ani zapsána v katastru nemovitostí. Dle místního šetření lze prohlásit, že stavbu lze klasifikovat jako garáž, nyní využívána spíše ke skladování. Zastavěná plocha garáže činí asi 20 m².

Samotné zřízení stavby je dle sdělení obou účastníků místního šetření podloženo písemnou smlouvou mezi tehdejším vlastníkem pozemku a panem Luterou – současným vlastníkem stavby. Tato smlouva nebyla ani po několika urgencích panem Rajsnerem předložena. Pozemek pod stavbou je využíván vlastníkem garáže bezúplatně, neplatí se žádné nájemné a neexistuje žádný dokument upravující tento stav, pouze ústní dohoda. Přístup ke stavbě je přes obecní parcely (které nejsou v katastru nemovitostí vedeny jako komunikace) a dále pak přes pozemek pana Rajsnera (pás cca 1,5 - 2m). Přístup ke stavbě je řešen bezúplatně a neexistuje žádný dokument upravující tento stav, pouze ústní dohoda.

Stavba garáže se nachází při okraji pozemku a nemá vliv na cenu obvyklou nemovitých věcí, které jsou předmětem znaleckého posudku.

Ostatní dokumenty odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, s podkrovím. Konstrukce domu je dřevěná jednostranně obíjená, základy domu jsou kamenné. Tloušťka stěn je 25 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Stěny jsou zvnějšku obité dřevem, vnitřní omítky domu jsou sádrové. Střecha je sedlová, střešní krytina onduline vlnitý, klempířské prvky jsou plechové pozinkované.

Dům byl postaven v roce 1954 a rekonstruován v roce 1999, kdy bylo nastavěno celé podkroví, ve kterém se nacházejí 3 obytné místnosti a balkon o šíři celého domu. Vchod na balkon je ze dvou místností.

Dům je dispozičně řešen jako 5+1. V přízemí se nachází zádveří, vstupní chodba, kuchyň, jídelna, obývací pokoj, koupelna s WC a schodiště, které vede do podkroví. V podkroví se nachází chodba, tři obytné místnosti a balkon, který vede podél celé šíře rodinného domu.

Okna v domě jsou dřevěná s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na jihovýchodní/jihozápadní 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 domě se nachází běžné vybavení, jako jsou osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu a navíc je využívána studna na užitkovou vodu, splašky jsou svedeny do septiku, plynovod není zaveden. Vytápění v rodinném domě zajišťují elektrické přímotopy. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler. V obytných místnostech je podlaha prkenná, v koupelně je keramická dlažba, v kuchyni je podlaha prkenná a v ostatních místnostech je podlaha prkenná.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu.

Dům je deset let neobydlený. Jedná se o standardně řešený rodinný dům, jenž není povrchově udržovaný, neshledávám však žádné vady, které by měly vliv na jeho funkčnost. Vzhledem ke stáří domu je v dobrém stavu. Nutnost menších oprav.

Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: garáž, zemědělské stavení, studna

Samotný pozemek je svažitý a přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Z hlediska polohy se dům nachází v západní části obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět.

Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Ohledně úředních záležitostí je nutné dojíždět.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti 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 nejsou problémové, vlastník s nimi není v 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 podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1954 (stáří 62 let)
	Rok rekonstrukce RD:	1999 (stáří 17 let)
	Rozsah rekonstrukce RD:	přístavba podkrovní
	Základy :	kamenné
	Konstrukce :	dřevěná jednostranně obíjená
	Tloušťka stěn:	25 cm
	Stropy :	dřevěné trámové

	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	onduline vlnitý
	Klempířské prvky :	Plechové - pozinkované
	Vnější stěny:	dřevěné
	Vnitřní omítky:	sádrové
	Typ oken v domě :	dřevěná s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jihovýchodní/jihozápadní 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
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	5+1
	Popis místností podle podlaží:	V přízemí se nachází zádveří, vstupní chodba, kuchyň, jídelna, obývací pokoj, koupelna s WC a schodiště, které vede do podkroví. V podkroví se nachází chodba, tři obytné místnosti a balkón, který vede podél celé šíře rodinného domu.
	Elektrina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu a studna na užitkovou vodu
	Svod splašek :	připojení k septiku
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v domě :	elektrické přímotopy
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - prkenná, v koupelně - prkenná, v kuchyni - prkenná, v ostatních místnostech - prkenná
	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě :	/
	Venkovní stavby :	garaz, zemědělské stavení, studna
	Sklon pozemku :	svažitý
	Oplocení :	/
	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 západní části obce		
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou,		
		dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,		
		kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět,		
		sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,		
	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 bezprostřední blízkosti,				
možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav				
spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů,				
Spojení a parkovací možnosti :	parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu			
Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - bez kontaktu se sousedy,			
		kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné		
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny			
Výpočet obestavěného prostoru:	1. PP:	$(8,20 * 9,35) * (2,35 + 0,30)$	=	203,18 m3
	1. NP:	$(8,20 * 9,35) * (2,47 + 0,30)$	=	212,38 m3
	2. NP:	$(8,20 * 9,35 * 1,10) + (8,20 * 1,37 / 2) * 9,35$	=	136,86 m3
	Balkony:	$8,20 * 1,20$	=	9,84 m3
	Obestavěný prostor - celkem:		=	562,18 m3

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 1. 4. 2016 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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1. 4. 2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.1.2. Garáž

1.2. Příslušenství 1.2.1. Zemědělský přístavek

1.2.2. Studna

2. Ocenění pozemků 2.1. Pozemky v k. ú Úsobrno, okres Blansko

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 55, obec Úsobrno, okres Blansko

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,949}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,949}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 999
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 901,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	8,20*9,35	=	76,67 m
2.NP:	8,20*9,35	=	76,67 m ²
1.PP:	8,20*9,35	=	76,67 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	76,67 m ²	2,48 m
2.NP:	76,67 m ²	2,48 m
1.PP:	76,67 m ²	2,35 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(8,20*9,35)*(2,48+0,30)	=	213,14 m ³
2.NP:	(8,20*9,35*1,1)+(8,20*1,37/2)*9,35	=	136,86 m ³
Balkon:	8,20*1,20	=	9,84 m ³
1.PP:	(8,20*9,35)*(2,35+0,30)	=	203,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	563,02 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	76,67 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	230,01 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ N
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 - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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	II	-0,03
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (17 + 15) = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,840 = \mathbf{0,578}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,949

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,901,- \text{ Kč/m}^3 * 0,578 = 1\,098,78 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 563,02 \text{ m}^3 * 1\,098,78 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,949 = 587\,084,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{587\,084,72 \text{ Kč}}$$

1.1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 229,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Garáž:	5,5*4	=	22,00 m ²
--------	-------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Garáž:	22,00 m ²	5,00 m

Obestavěný prostor

Garáž:	(5,5*4)*(5+0,20)	=	114,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	114,40 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
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 se zanedbanou údržbou -	III	0,85

(předpoklad provedení menších stavebních úprav) Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,690 = \mathbf{0,575}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,949

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 229,- Kč/m³ * 0,575 = 706,68 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 114,40 m³ * 706,68 Kč/m³ * 1,000 * 0,949 = 76 721,14 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 76 721,14 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zemědělský přístavek

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]
1NP	7*3,65	= 25,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1NP	25,55 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1NP	(7*3,65*3,50)	= 89,43 m ³
krov	(3,65*0,80/2)*7	= 10,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	89,43 m ³
krov	NP	10,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		99,65 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upr. 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	S	1,70	100	1,00	1,70
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	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9420

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,54	62	100	62,00	4,6748
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	33,76	62	100	62,00	20,9312
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	21,02	62	100	62,00	13,0324
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,75	62	110	56,36	4,3679
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,60	60	60	100,00	8,6000
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,80	50	50	100,00	1,8000
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,48	50	50	100,00	6,4800
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,18	60	60	100,00	3,1800
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,17	62	65	95,38	1,1159
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,70	60	60	100,00	8,7000
Opotřebení:										72,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 966,90
Plná cena: 99,65 m ³ * 1 966,90 Kč/m ³	=	196 001,59 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 72,9 % / 100)	*	0,271
Nákladová cena stavby CS_N	=	53 116,43 Kč
Koeficient pp	*	0,949
Cena stavby CS	=	50 407,49 Kč
Zemědělský přístavek - zjištěná cena	=	50 407,49 Kč

1.2.2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
Základní cena celkem		=	21 180,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
		*	2,3180

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	<u> </u>	<u>39 276,19 Kč</u>
Upravená cena studny	<u> </u>	
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 62 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 62 / 100 =$		
62,0 % Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$	<u> </u>	<u>0,380</u>
	<u> </u>	<u>14 924,95Kč</u>

Ocenění čerpadel ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,-	<u> </u>	<u>2 054,- Kč</u>
Kč/ks Základní cena čerpadel celkem	<u> </u>	<u>2 054,- Kč</u>
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	<u> </u>	<u>0,8000</u>
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	<u> </u>	<u>2,3180</u>
	<u> </u>	<u>3 808,94 Kč</u>
opotřebení čerpadel 62,0 %	<u> </u>	<u>0,380</u>
	<u> </u>	<u>1 447,40 Kč</u>

Upravená cena čerpadel	<u> </u>	<u>1 447,40 Kč</u>
Nákladová cena stavby CS_N	<u> </u>	<u>16 372,35 Kč</u>
Koeficient pp	<u> </u>	<u>0,949</u>
Cena stavby CS	<u> </u>	<u>15 537,36 Kč</u>
Studna - zjištěná cena		<u>15 537,36 Kč</u>

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k. ú Úsobrno, okres Blansko

Ocenění

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 nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,949$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,949 = \mathbf{0,940}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění cena[Kč/m ²]		Zákl. cena[Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr.
§ 4 odst. 1 -	stavební pozemek -	zastavěná plocha				
§ 4 odst. 1		nádvoří	296,-	0,940		278,24
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 165	206,00	278,24	57 317,44	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 207	21,00	278,24	5 843,04	
§ 4 odst. 1	zahrada	241/44	196,00	278,24	54 535,04	
§ 4 odst. 1	zahrada	241/66	520,00	278,24	144 684,80	
Stavební pozemky - celkem			943,00	m ²	262 380,32	
Pozemky v k. ú. Úsobrno, okres Blansko - zjištěná cena				=	262 380,32 Kč	

Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 587 084,70 Kč

1.1.2. Garáž 76 721,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zemědělský přístavek 50 407,50- Kč

1.2.2. Studna 15 537,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 729 750,70- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k. ú. Úsobrno, okres Blansko 262 380,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 262 380,30 Kč

Celkem 992 131,00 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 992 130,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 55, obec Úsobrno, okres Blansko

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)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Úsobrno, Blansko	užitná plocha 184 m2, patrový, podsklepený	Zanedbaná údržba	943 m2	garáž, zemědělské stavení, studna
1	Úsobrno, Blansko	užitná plocha 100 m2, patrový, celkově podsklepený	dobrý, po rekonstrukci 1.NP	157 m2	2. podzemní podlaží
2	Knínice, Blansko	užitná plocha 140 m2, částečně podsklepený	dům určený k rekonstrukci	664 m2	-
3	Kořenec, Blansko	užitná plocha 180 m2, patrový, nepodsklepený	Dobrý, udržovaný	732 m2	chlév, garáž s dílnou

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na prameny	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastností	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	590 000	0,95	560 500	1,00	0,90	1,00	0,87	0,97	0,98	0,74	753 037
2	400 000	0,95	380 000	0,97	0,97	0,97	0,97	0,95	0,95	0,80	475 608
3	1 240 000	0,95	1 178 000	0,95	1,00	1,20	0,99	0,99	1,02	1,14	1 033 641
Celkem průměr											754 095
Minimum											475 608
Maximum											1 033 641
Směrodatná výběrová odchylka - s											279 018
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											475 077
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 033 113
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. 55, obec Úsobrno, okres Blansko

750 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

Rodinný dům č. p. 55, obec Úsobrno, okres Blansko

992 130,-- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 55, obec Úsobrno, okres Blansko

750 000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se přikláníme spíše k porovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

750 000,-Kč

Slovy: Sedmsetpadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 049 30 584

Ing. Simona Ujčíková
Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 27. 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 3804-70/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy


I. Výpisy 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:	st. 165
Obec:	Úsobrná [582573]
Katastrální území:	Úsobrná [774774]
Číslo LV:	204
Výměra [m ²]:	206
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Úsobrná [174777] č. p. 55; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 165
Stavební objekt:	č. p. 55
Adresní místa:	č. p. 55

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rajsner Roman, Tyršova 1507/11, Předměstí, 57101 Moravská Třebová	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Rajsner Roman
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Rajsner Roman
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rajsner Roman
Zahájení exekuce - Rajsner Roman
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Parcelní číslo:	st. 207
Obec:	Úsobrno [582573]
Katastrální území:	Úsobrno [774774]
Číslo LV:	204
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 207

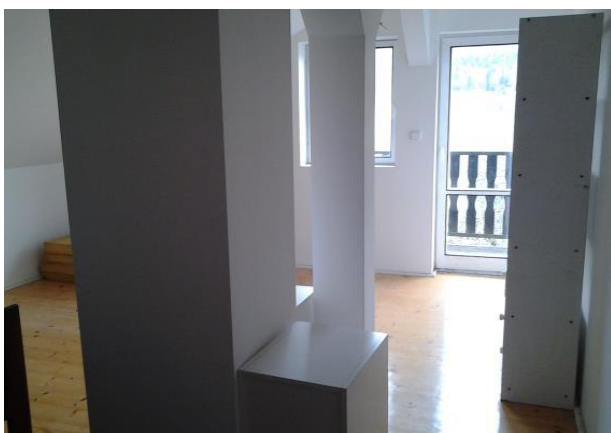
Parcelní číslo:	241/44
Obec:	Úsobrno [582573]
Katastrální území:	Úsobrno [774774]
Číslo LV:	204
Výměra [m ²]:	196
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

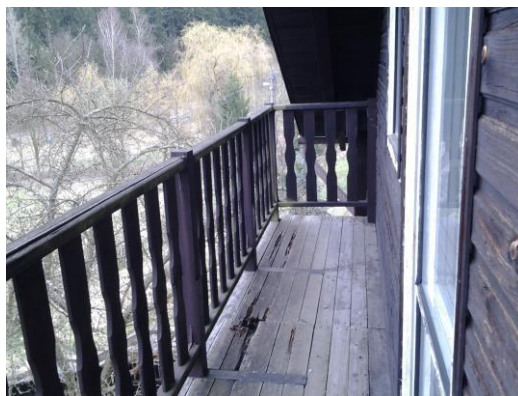


Parcelní číslo:	241/66
Obec:	Úsobrno [582573]
Katastrální území:	Úsobrno [774774]
Číslo LV:	204
Výměra [m ²]:	520
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



II. Fotodokumentace





Fotografie garáže ve vlastnictví p. Lutery



III. Srovnávané nemovitosti



Zobrazit 7 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 157 m²

Úsobrno, okres Blansko

590 000 Kč

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji patrový řadový rodinný dům v klidné lokalitě okraje obce Úsobrno u lesa. Dům prošel celkovou rekonstrukcí. V 1.NP se nachází kuchyně, obývací pokoj, chodba a koupelna s novým sprchovým koutem a rohovou vanou, balkon, v 2.NP pak dva pokoje. A pamatujte, že nejlepší cenu Vám vždy zprostředkuje naše realitní kancelář. Více informací u makléře. Do konce dubna 2016 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,49 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

Celková cena:	590 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Užitná plocha:	100 m ²
Hypotéka:	2 136,77 Kč měsíčně více»	Plocha podlahová:	100 m ²
Poznámka k ceně:	daň z nabytí	Plocha pozemku:	157 m ²
ID zakázky:	89258	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	Včera	Topení:	Lokální tuhá paliva
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Elektrika:	230V, 400V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	2 včetně 2 podzemních	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	50 m ²		



Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 664 m²

Knínice, okres Blansko

400 000 Kč

Prodej přízemního RD se zahradou. Jedná se o dům určený k rekonstrukci. Vstup, chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice. Komora, částečně podsklepeno. Plynová přípojka před domem. V současné době topení na pevná paliva. Sedlová střecha, možnost půdní vestavby. Elektřina 220/380V. Pěkná zahrada oplocená zahrada s ovocnými stromy (ořešák, švestky, broskev. V obci se nachází školka, základní škola, autobusová a vlaková doprava.

Celková cena:	400 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	150 m ²
Hypotéka:	1 435,83 Kč měsíčně více»	Plocha pozemku:	664 m ²
ID zakázky:	B1919288	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Včera	Topení:	Lokální tuhá paliva
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Vlak, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	326 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Užitná plocha:	140 m ²		



Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 732 m²

Kořenec, okres Blansko

1 240 000 Kč

Nabízíme prostorný rodinný dům o vel. 3+1 s možností půdní vestavby. Dispozice: prosklená veranda, chodba, vstup do pokoje s komorou, obývací pokoj, kuchyně, místnost pro novou koupelnu. Dále navazuje prosvětlená chodba se vstupy do ložnice, koupelny s toaletou a kotlem na vytápění. Dům je částečně podsklepený. Na dvoře se nachází, chlév, velká garáž s dílnou, odkud je možný vstup na půdu. V roce 2011 udělány nové elektrické rozvody, vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva. Dům je napojen na veškeré inž. sítě kromě plynu, přípojka plynu se nachází před domem. V domě vlastní studna, která se nyní využívá k zalévání. K domu je možné přikoupit další dvě stavební parcely, každá o výměře cca 800 m², které se nachází v jeho blízkosti. Kořenec je obec s veškerou občanskou vybaveností. Nemovitost je ihned obývatelná.

Celková cena:	1 240 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez DPH	Plocha pozemku:	732 m ²
Hypotéka:	2 578,56 Kč měsíčně více»	Stěp:	✓
Poznámka k ceně:	+ provize	Garáž:	✓
ID zakázky:	65143825	Voda:	Místní zdroj, Délkový vodovod
Aktualizace:	Včera	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Dobrý	Elektrika:	230V, 400V
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Sílnice, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Užitná plocha:	180 m ²		