

# Znalecký posudek

č. 1158-430/2014

Objednatel: Ing. Eva Jeřábková  
PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

## **Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 299/2, včetně stavby zděného jednopodlažního rodinného domu s podkrovím o dispozici 3+1, č. p. 89, a příslušenství, v obci Sázavka, katastrální území Sázavka, okres Havlíčkův Brod, pro účely dražby.

**Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a 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. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),**

**podle stavu ke dni 04.08.2014 posudek vypracoval:**

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

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

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu, a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 21.08.2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 299/2, včetně stavby rodinného domu č. p. 89 a příslušenství, v obci Sázavka, katastrální území Sázavka, okres Havlíčkův Brod, pro účely dražby.

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

<b>Název nemovitosti:</b>	Pozemek parc. č. 299/2, včetně stavby rodinného domu č.p. 89
<b>Adresa:</b>	Sázavka č. p. 89
<b>Kraj:</b>	Vysočina
<b>Okres:</b>	Havlíčkův Brod
<b>Katastrální území:</b>	Sázavka
<b>Obec:</b>	Sázavka

### **3. Zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 04.08.2014 za přítomnosti paní Dany Pejcharové.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 21.08.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 04.08.2014 paní Danou Pejcharovou
- Nabývací titul – Kupní smlouva ze dne 22.09.2003
- Znalecký posudek na část oceňovaných nemovitostí ze dne 24.07.2003

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

SJM Pejchar Jaroslav a Pejcharová Dana, č.p. 89, 58244 Sázavka

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Pejchar Jaroslav a Pejcharová Dana, č.p. 89, 58244 Sázavka

Nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 299/2 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 873 m<sup>2</sup>), jehož součástí je rodinný dům č. p. 89, a příslušenství  
obec Sázavka, kat. území Sázavka, okres Havlíčkův Brod.

## 6. Celkový popis nemovitosti

**Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 89, obec Sázavka, kat. území Sázavka, okres Havlíčkův Brod.**

### Celková situace:

Jedná se o přízemní nepodsklepený zděný rodinný dům dispozice 3+1, s možností půdní vestavby. Dům je cca 100 let starý, po částečné rekonstrukci před 45 a před 10 lety, s nutností dalších stavebních úprav.

Vytápění objektu je ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Příslušenstvím domu je stodola, obytný přístavek, bývalý chlév a garáž. Zahrada je bez větších trvalých porostů (pouze živý plot), částečně udržovaná. Pozemek je oplocen.

Dům se nachází na severozápadním okraji obce, u hlavní průjezdní komunikace, v sousedství hřbitova.

Okolí nemovitosti je udržované, stav sousedních objektů průměrný. Příjezdová komunikace je zpevněná, asfaltová.

V obci je základní občanská vybavenost včetně škol a pošty, další vybavenost je ve Světlé nad Sázavou (cca 10 km) a v Havlíčkově Brodě (20 km). Dojezdová vzdálenost automobilem do okresního města je cca 25 minut. Dopravní spojení hromadnou dopravou je dobré. Nezaměstnanost v oblasti je pod průměrem kraje.

Rodinný dům je v katastru nemovitostí zapsán jako součást pozemku parc. č. st. 299/2 – budova s číslem popisným, stavba pro bydlení. Dům je užíván pro rodinné bydlení, je celoročně obyvatelný.

<b>Popis rodinného domu:</b>	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží:	1 + půda
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	1916
	Základy:	smíšené
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy:	betonové
	Střecha:	sedlová
	Krytina střechy:	částečně plechová, částečně pálená taška
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, sprchový kout, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, dřevěné prosklené dveře, vestavěné skříně, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD:	cca 1970 a 2004
	Rozsah rekonstrukce RD:	1970: dispoziční úpravy, nové stropní konstrukce, část podlah, zřízena koupelna a WC, vyměněna část dveří 2004: výměna oken, nová fasáda (nezateplená), rozvody elektro a topení (vč. kotle), nová kuchyň, sprchový kout, oplocení

	Dispozice rodinného domu:	3+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: kuchyň, 3x pokoj, chodba, spíž, WC, koupelna půda: neupravená, přístupná pouze ze stodoly ze žebříku
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku rozvody zemního plynu na hranici pozemku
	Řešení vytápění v domě:	ústřední, kotel na tuhá paliva
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v koupelně a WC keramická dlažba, v chodbě PVC a dlažba, v ostatních místnostech dřevěné
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	provlhlé zdivo, děravá střecha, koupelna ve špatném stavu, zašlé omítky, neupravená půda, klempířské konstrukce ve špatném stavu
	Pozemek:	rovinatý, přibližně obdélníkového tvaru, bez omezení užívání
	Zahrada:	okrasné dřeviny pokryvná plocha porostů cca 50 m <sup>2</sup>
	Vedlejší stavby:	<u>stodola</u> : dřevěná, sedlová střecha, krytina tašková, bez zpevněných podlah, bez stropů, bez přípojek <u>obytná přístavba</u> : částečně dřevěná, částečně zděná, sedlová střecha, krytina plechová, částečně podsklepená, podlahy betonové, 1 obytná místnost, dřevěné dveře, dřevěná okna, přípojka elektro a topení, bez hygienického vybavení, bez přípojky vody <u>bývalý chlév</u> : zděný, sedlová střecha, krytina tašková, bez oken a dveří, podlahy pouze betonové, bez omítek, bez přípojek <u>garáž</u> : zděná, sedlová střecha, krytina tašková, podlahy betonové, okna kovová, dveře plechové, pouze přípojka elektro <u>studna</u> : kopaná, cca 10 m, ruční čerpadlo Stáří garáže je cca 55 let, stáří ostatních objektů je odhadováno totožné s hlavní stavbou. Stav vedlejších staveb je zhoršený a poznamenaný chovem většího množství psů.
	Venkovní úpravy:	oplocení, zpevněné plochy, branka, brána stav venkovních úprav je zhoršený
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní zpevněné cestě
<b>Popis okolí:</b>	Občanská vybavenost:	OÚ, MŠ, ZŠ, pošta, obchod, autobusová zastávka železniční zastávka je mimo obec, cca 1 km od jejího centra, tj. cca 1,5 km od oceňované nemovitosti

	Životní prostředí:	klidná lokalita, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav, bez větší zeleně v okolí, v bezprostředním sousedství hřbitov
	Spojení a parkovací možnosti:	omezená dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepříznivých menšin ani zvýšená kriminalita
<b>Věcná břemena:</b>	bez věcných břemen	
<b>Další informace:</b>	v katastru nemovitostí je u oceňovaných nemovitostí zapsáno rozhodnutí exekuce, rozhodnutí o úpadku a zástavní práva smluvní, exekutorská i soudní – vzhledem k účelu posudku nejsou tato omezení brána v úvahu	
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	dům: 9,5*13,85, v. 3,4 + 3,7 stodola: 9,2*5,7, v. 3,4 + 3,7 přístavba: 9,8*2,8, v. 2,2 + 1,6, podsklepení cca 8 m2 chlév: 6,5*2,4, v. 2,0+0,8 garáž: 5,6*6,85, v. 2,1+1,95	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

### 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 ocenění. 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 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.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

### **II. Ocenění srovnávací metodou**

1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

## **B. Znalecký posudek**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků**

##### **Ocenění**

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

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,824$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,824 = \mathbf{0,824}$**

**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</b>				
§ 4 odst. 1	102,60	0,824		84,54

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. 299/2	873,00	84,54	73 803,42
<b>Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>73 803,42</b>

## Ocenění staveb na pozemcích

### Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	98 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 698,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	9,5*13,85	=	131,57 m <sup>2</sup>
--------	-----------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	131,57 m <sup>2</sup>	3,40 m

#### Obestavěný prostor

1. NP:	(9,5*13,85)*(3,40)	=	447,36 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(9,5*13,85)*(3,70)/2	=	243,41 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>690,77 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	131,57 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	131,57 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

#### 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 A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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 - úplné podstandardní	II	-0,05
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 <sup>2</sup>	II	0,00



11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - stav budovy i vedlejších staveb ovlivněn chovem psů	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 98 let:

$$s = 1 - 0,005 * 98 = \mathbf{0,510}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,324}$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,824$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,698,- \text{ Kč/m}^3 * 0,324 = 550,15 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 690,77 \text{ m}^3 * 550,15 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,824 = 313\,142,34 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 313 142,34 Kč**

### Stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ C
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	9,2*5,7	=	52,44

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	52,44 m <sup>2</sup>	3,40 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	$(9,2*5,7)*(3,40)$	=	178,30 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(9,2*5,7)*(3,70)/2$	=	97,01 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	178,30 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	97,01 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		275,31 m <sup>3</sup>

### 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	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,40	100	1,00	6,40
2. Obvodové stěny	S	30,30	100	1,00	30,30
3. Stropy	C	19,40	100	0,00	0,00
4. Krov	S	9,80	100	1,00	9,80
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	S	1,80	100	1,00	1,80
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,70	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
10. Okna	C	1,20	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,00	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					58,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5800</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5800
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750
			<hr/>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 015,75</b>
<b>Plná cena:</b>	275,31 m <sup>3</sup> * 1 015,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>279 646,13 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Stodola - zjištěná cena**

*	0,167
=	<b>46 700,90 Kč</b>
*	0,824
=	<b>38 481,54 Kč</b>
=	<b>38 481,54 Kč</b>

## Obytná přístavba

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. PP	8,0	=	8,00
1. NP	9,8*2,8	=	27,44

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. PP	8,00 m <sup>2</sup>	2,00 m
1. NP	27,44 m <sup>2</sup>	2,20 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. PP	(8,0)*(2,00)	=	16,00 m <sup>3</sup>
1. NP	(9,8*2,8)*(2,20)	=	60,37 m <sup>3</sup>
zastřešení	(9,8*2,8)*(1,60)/2	=	21,95 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	16,00 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	60,37 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	21,95 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		98,32 m <sup>3</sup>

### 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	smíšené	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítky, nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	N	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,00	100	0,46	3,68
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30

11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	N	5,00	100	1,54	7,70
Součet upravených objemových podílů					98,38
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9838</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9838
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0750</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 722,93</b>
<b>Plná cena:</b> 98,32 m <sup>3</sup> * 1 722,93 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>169 398,48 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	* <u>0,167</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>28 289,55 Kč</b>
Koeficient pp	* <u>0,824</u>
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>23 310,59 Kč</b>
<b>Obytná přístavba - zjištěná cena</b>	= <u><b>23 310,59 Kč</b></u>

### Bývalý chlév

#### 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 <sup>2</sup> ]
1. NP	6,5*2,4	=	15,60

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	15,60 m <sup>2</sup>	2,00 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	$(6,5 \cdot 2,4) \cdot (2,00)$	=	31,20 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(6,5 \cdot 2,4) \cdot (0,80) / 2$	=	6,24 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	31,20 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	6,24 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		37,44 m <sup>3</sup>

### 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	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					50,36
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5036</b>

## 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	14,10	100	150	66,67	9,4005
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	63,15	100	100	100,00	63,1500
4. Krov	P	7,30	100,00	0,46	3,36	6,67	100	100	100,00	6,6700
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	16,08	100	100	100,00	16,0800
Opotřebení:										<b>95,3 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5036
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 044,97</b>
<b>Plná cena:</b> 37,44 m <sup>3</sup> * 1 044,97 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>39 123,68 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 95,3 % /100)	*	0,047
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>1 838,81 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,824
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 515,18 Kč</b>
<b>Bývalý chlév - zjištěná cena</b>	=	<b>1 515,18 Kč</b>

## Garáž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 143,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	5,6*6,85	=	38,36 m <sup>2</sup>
--------	----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	38,36 m <sup>2</sup>	2,10 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(5,6*6,85)*(2,10)	=	80,56 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(5,6*6,85)*(1,95)	=	74,80 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>155,36 m<sup>3</sup></b>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,725 = \mathbf{0,471}$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,824**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 1 143,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,471 = 538,35 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 155,36 m<sup>3</sup> \* 538,35 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 0,824 = 68 917,76 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 68 917,76 Kč**

### Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

<b>Typ studny:</b>	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 16:

<b>prvních 5,00 m hloubky:</b>	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč



<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>30 854,- Kč</b>
<b>Polohový koeficient <math>K_5</math></b> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3020
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>56 820,73 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

**Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$**

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

**Studna - zjištěná cena**

*	0,167
=	<b>9 489,06 Kč</b>
*	0,824
=	<b>7 818,99 Kč</b>
=	<b>7 818,99 Kč</b>

<b>Cena staveb celkem</b>	=	<b>453 186,40 Kč</b>
---------------------------	---	----------------------

#### Ocenění porostů na pozemcích

##### Trvalé porosty

#### Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	73 803,42
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	873,00
Celková krycí plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena krycí plochy porostů	Kč	4 227,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny krycí plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	359,30
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>		<b>359,30 Kč</b>
<b>Cena porostů celkem</b>	=	<b>359,30 Kč</b>

<b>Rodinný dům vč. pozemku a příslušenství - zjištěná cena</b>	=	<b>527 349,12 Kč</b>
--	---	----------------------

## II. Ocenění srovnávací metodou

### 1. Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků

Pro srovnání byly vybrány srovnatelné rodinné domy především co do stavu a velikosti, včetně srovnatelného příslušenství. Porovnávané objekty jsou v téže obci nebo v obcích se srovnatelnou velikostí a občanskou vybaveností.

Detailní popis srovnávaných nemovitostí je v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Samostatný RD, Sázavka, okr. Havlíčkův Brod	UP cca 90 m <sup>2</sup>	stáří cca 100 let, zhoršený stav, k úpravám	873 m <sup>2</sup>	zděná stavba, 3+1; vytápění tuhá paliva; el., voda, studna; zahrada udržovaná bez porostů; garáž, stodola, přístavek, chlév, vše ve zhoršeném stavu
Vzorek č.1	Samostatný RD, Sázavka, okr. Havlíčkův Brod	UP cca 60 m <sup>2</sup>	stáří nezjištěno, srovnatelné, k úpravám	759 m <sup>2</sup>	zděná stavba, 2+1; vytápění tuhá paliva; el., voda, kanalizace; zahrada udržovaná, část. s porosty; garáž, sklep, kůlna
Vzorek č.2	Samostatný RD, Leština - Štěpánov, okr. Havlíčkův Brod	UP cca 90 m <sup>2</sup>	stáří nezjištěno, srovnatelné, k úpravám	1 060 m <sup>2</sup>	zděná stavba, dispozice nezjištěna; vytápění plynové + krbová kamna; el., voda, plyn, kanalizace; zahrada udržovaná, část. s porosty; stodola, garáž, kůlna
Vzorek č.3	Samostatný RD, Habry - Zboží, okr. Havlíčkův Brod	UP cca 80 m <sup>2</sup>	stáří nezjištěno, srovnatelné, k úpravám	358 m <sup>2</sup>	smíšená stavba, 3+kk; vytápění tuhá paliva + elektrické; el., kanalizace, studna; zahrada udržovaná bez porostů; garáž, dílna, dřevník

č	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	610 000	0,9	549 000	1	0,95	1	1	1	1,05	0,998	550 376
2	640 000	0,85	544 000	1	1	1,1	1	1,05	1,1	1,271	428 178
3	790 000	0,9	711 000	1	1	0,8	1,3	1	1,1	1,144	621 503
Celkem průměr											533 352
Minimum											428 178
Maximum											621 503
Směrodatná výběrová odchylka - s											97 781
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											435 572
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											631 133
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna velikost a vybavenost obce											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podl. plocha objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemků											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu, obyvatelnost, vybavení											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněny vedl. stavby, rozsah, stav											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněny přípojky, vytápění											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

#### Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v blízkých a srovnatelných lokalitách. Rozdíly ve výměrách nemovitostí a pozemků jsou zohledněny v koeficientech K2 a K3, stav domu, vedl. staveb, zahrady a způsob vytápění nemovitosti jsou zohledněny v koeficientech K4 až K6.

#### Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku **530 000,- Kč**.

### **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Cena dle cenového předpisu	<b>527 349,12 Kč</b>
Srovnávací hodnota	<b>530 000,00 Kč</b>

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme **obvyklou cenu rodinného domu č. p. 89 v obci Sázavka, kat. území Sázavka, okres Havlíčkův Brod, včetně pozemků a příslušenství**, v daném místě a čase na:

**530 000,-- Kč**

Slovy: Pětsettřicetisickorunčeských

V Praze, dne 21.08.2014

### **Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Ing. Jitka Mašínová**

## **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 1158-430/2014 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Srovnávané nemovitosti
3. Fotodokumentace

## 1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 299/2</a>
Obec:	<a href="#">Sázavka [569429]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Sázavka [746282]</a>
Číslo LV:	<a href="#">528</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	873
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Sázavka [146285]</a> , č.p. 89; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 299/2</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 89</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 89</a>

Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Pejchar Jaroslav a Pejcharová Dana, č.p. 89, 58244 Sázavka	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

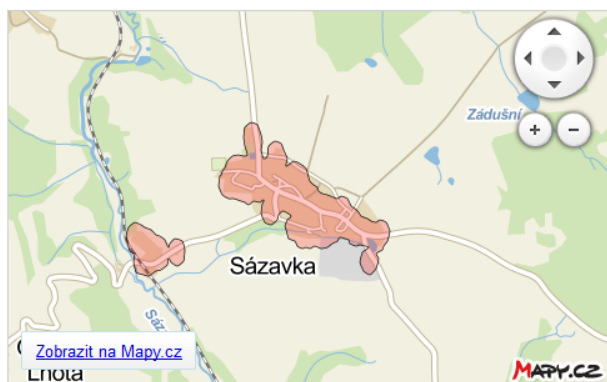
### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

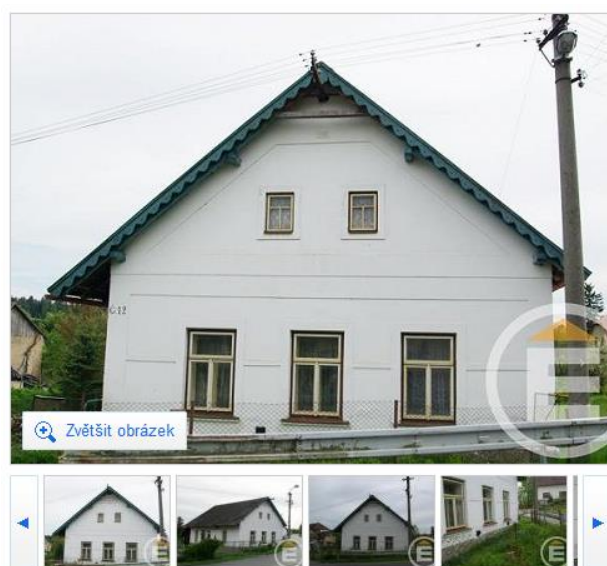
Typ
Nařízení exekuce - Pejcharová Dana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pejchar Jaroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pejcharová Dana
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské

## 2. Srovnávané nemovitosti



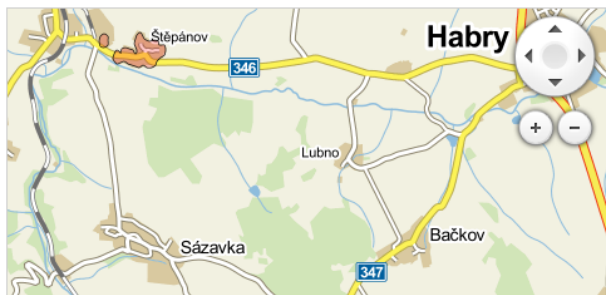
### Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>610 000 Kč</b> za nemovitost včetně provize
Adresa:	Sázavka (okres Havlíčkův Brod)
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	410880
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	71 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	180 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	180 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	759 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	680 m <sup>2</sup>
Parkování:	2x
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Vybavení:	Částečně
Výtah:	Ne
Popis:	Prodej rodinného domu o dispozici 2+kk v Sázavce u Světlé nad Sázavou. Ve spodním podlaží je garáž, sklep. Ve druhém podlaží dva pokoje s kuchyňským koutem, koupelnou. Započatá rekonstrukce podkrovního prostoru. Na zahradě kůlna.
Sdílet:	<a href="#">f</a> <a href="#">t</a> <a href="#">g+</a> <a href="#">e</a> <a href="#">Nahlásit chybu</a> <a href="#">Vytisknout</a>



### Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>640 000 Kč</b> za nemovitost (k jednání) včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Adresa:	Leština u Světlé - Štěpánov (okres Havlíčkův Brod)
Datum aktualizace:	20.08.2014
ID zakázky:	KHS14FPP0007
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	120
Plocha zastavěná:	120 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	90 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	90 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 060 m <sup>2</sup>
Vybavení:	Ne



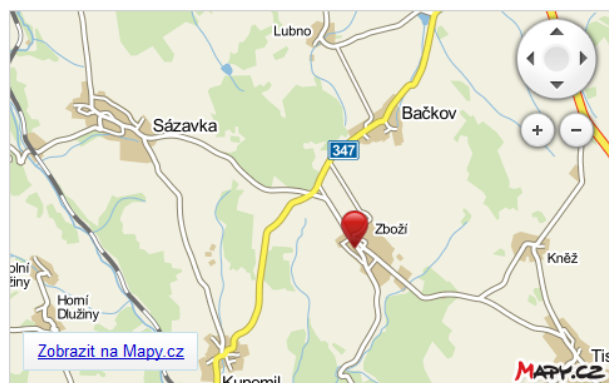
#### Popis:

Prodej vesnického rodinného domu ve Štěpánově u Leštiny u Světlé nad Sázavou. Nemovitost je ve velice dobrém technickém stavu, ihned obytelný. Dům je připojen na plyn. Vytápění je řešeno plynovým topením v kombinaci s krbovými kamny. Dům má podlahovou plochu o výměře 90 m<sup>2</sup>. K nemovitosti patří stodola, garáž, kůlna a zahrada o výměře 600 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Cena je příznivá, a proto neváhejte s prohlídkou. Úvěr na koupi domu zajistíme.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

#### Kontaktovat prodejce



#### V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Habry, Zboží 80 m

## Prodej rodinného domu 80 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>790 000 Kč</b> za nemovitost
Adresa:	Habry - Zboží (okres Havlíčkův Brod)
Datum aktualizace:	12.08.2014
ID zakázky:	014-N01050
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	161 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	80 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	358 m <sup>2</sup>
Sklep:	19 m <sup>2</sup>
Rok rekonstrukce:	2008
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Vybavení:	Ano

#### Popis:

Taková příležitost pro Vás čeká na Vysočině v obci Zboží, ležící v krajně vybízející k turistice pěší či bicyklové, mezi kopečky s lesy plných hub, zvířet, rybníků a přírodních zákoutí. Rodinný dům s uzavřeným dvorem najdete přímo na poklidné návsi. Za vraty se na Vás zazelená slunečná zahrada z větší části věnovaná relaxaci a z té menší drobnému pěstičství, celá ohraničená vstupní branou, stodolou sloužící jako garáž, dílna, dřevník, obytnou částí a zdi sousedního stavení. Obytná část je koncipována jako obytná kuchyň na straně jedné a dva pokoje na straně druhé. Do všech místností přivádí světlo špaletová okna. Vše spojeno chodbou se vstupem do koupelny. Nad obytnou částí a vstupem do dvora je pod sedlovou střechou připravený půdní prostor o velikosti cca 130 m<sup>2</sup> pro možnou vestavbu a to jak ateliéru či dalších obytných místností. Projekt je možné získat od současného majitele. V roce 2008 prošel dům rekonstrukcí, která zahrnovala kompletní rozvody elektřiny, vody a odpadů a také omítek a podlah všech místností, které jsou nyní pokryty dlažbou. Obytná část je vytápěna tuhým palivem či elektrickými keramickými konvektory. Přípojka plynu je přibližně 2m od domu. Ve stejné vzdálenosti je i vodovodní řád neb dům vodu pitnou čerpá z vlastního vrtu. Odpad je sveden do veřejné kanalizace. V obci je ve všední den otevřen obchod smíšeným zbožím a celý týden hospoda s čepovaným pivem. Autobus z návsi Vás přepraví do měst Habry (4km) kde základní občanskou vybavenost společně s MŠ a ZŠ najdete, Světlá nad Sázavou (9km), Chotěboř (20km) a Havlíčkův Brod (19km) s kompletní občanskou vybaveností a Okresní nemocnicí. Pokud tato nemovitost splňuje Vaše nároky, volejte, pište, rád Vám budu průvodcem. videoprezentace - <http://youtu.be/KSwHSdaSm5Y>



### 3. Fotodokumentace







