

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 1914-448/2015

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny přízemního rodinného domu před dokončením kompletní rekonstrukce č. p. 157 v kat. území Vřesovice s velkou zahradou a vedlejšími stavbami pro účely insolvenčního řízení.

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 2. 7. 2015 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 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 9. 7. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 157, obec Vřesovice, kat. území Vřesovice, okres Hodonín, příslušenství a pozemků parc. č. st. 172/1, 1430/2 pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 157 v obci Vřesovice, okres Hodonín
Adresa předmětu ocenění: Vřesovice 157
697 01 Vřesovice

Kraj: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Obec: Vřesovice
Katastrální území: Vřesovice
Počet obyvatel: 585

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 350,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	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 - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **341,17 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 7. 2015 za přítomnosti pana Dalibora Kubíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 7. 7. 2015
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 2. 7. 2015
- informace a údaje sdělené panem Kubíkem dne 2. 7. 2015
- inzerce na internetových realitních webech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Kubík Dalibor a Kubíková Gabriela, Sídlištní 3413/49, 69501 Hodonín

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 157, obec Vřesovice, kat. území Vřesovice, okres Hodonín, příslušenství a pozemky parc. č. st. 172/1, 1430/2.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o rodinný dům, těsně přiléhající ke další stavbě jiného vlastníka, o jednom nadzemním podlaží, s částečným podsklepením, s podkrovím. Dům pochází ze 40. let 20. stol. V letech 2009 – 2013 byla prováděna kompletní rekonstrukce, která je ve stavu před dokončením. Byla vybudována nová střecha včetně krytiny, osazena plastová okna, podlahy, vnitřní omítky, vybavení koupelny a toalety, vnitřní rozvody elektřiny, vody, plynu, kanalizace i topení, septik 3 m³ a zděná kuchyňská linka. Dále bylo provedeno částečné zateplení, bez omítek. Podkroví je připraveno pro vestavbu – střecha je zateplená, chybí podbití a zapravení, podlahy prkenné.

Konstrukce domu je smíšená z pálených cihel a kamene, základy domu jsou betonové neizolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu tvoří kombinace dřevěných trámů a sádkartonových desek. Vnější omítky chybí, vnitřní omítky domu jsou tvořeny perlínkou lepidlem a štukem. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované.

Dispozice rodinného domu je 3+1. V přízemí se nachází kuchyně s jídelnou, pokoj, koupelna, WC, sklad. Podkroví je připraveno pro 2 pokoje.

Okna v domě jsou plastová s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na východní / západní stranu. Koupelna je vybavena rohovou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. V obytných místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potěru, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba, v podkroví je podlahu prkenná. Další vybavení domu tvoří běžné osvětlovací lustry, zděná kuchyňská linka bez spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do septiku, plynovod je zaveden. Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

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 nebo chybí. Jedná se o obyvatelný rodinný dům s nutností dokončení vnitřních a vnějších úprav.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných i ovocných dřevin. Na pozemku se dále nachází dřevěný sklad a přístřešek.

Samotný pozemek je svažité, oplocení tvoří dřevěný plot. Přístup k domu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Pod povrchem se nachází vysoká hladina spodní vody – v deštivém období nebo při tání sněhu nutnost odčerpávat vodu ze sklepa.

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. 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. Zelen 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 ve vzdálenosti asi 900 m. 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:	krajní dům těsně sousedící s vedlejší stavbou
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkroví
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	40. léta 20. stol.
	Rok rekonstrukce RD:	2009-2013
	Rozsah rekonstrukce RD:	nová střecha včetně krytiny, plastová okna, podlahy, vnitřní omítky, vybavení koupelny a toalety, vnitřní rozvody elektřiny, vody, plynu, kanalizace i topení, septik, zděná kuchyňská linka, částečné zateplení, podkroví připraveno pro vestavbu
	Základy :	betonové neizolované
	Konstrukce :	smíšená konstrukce z pálených cihel a kamene
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	kombinace dřevěných trámů a sádrokartonu
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	chybí
	Vnitřní omítky:	perlinka, lepidlo, štuk
	Typ oken v domě :	plastová s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
	Vybavení koupelny :	rohová vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	zděná, bez spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	3+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: kuchyně s jídelnou, pokoj, koupelna, WC, sklad podkroví: je příprava pro 2 pokoje.

	Elektřina :	připojení k rozvodné síti
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k septiku
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v domě :	plynový kotel
	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 - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	obyvatelný rodinný dům s nedokončenými vnitřními i vnějšími úpravami
	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 :	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	sklad, přístřešek
	Sklon pozemku :	mírně svažité
	Oplocení :	dřevěný plot
	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 - 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 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	
Další informace:	vysoká hladina spodní vody – nutnost odčerpávat vodu ze sklepa	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 2. 7. 2015 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.“

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 2. 7. 2015. 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. 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

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

1.2.2. Přístřešek

1.2.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 157 v obci Vřesovice, okres Hodonín

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., 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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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 - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. 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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,959}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,940}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	14,41 * 4,81	=	69,31
	4,90 * 4,00	=	19,60
	3,76 * 1,72	=	6,47
Podkroví	14,41 * 4,81	=	69,31

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	69,31 m ²	2,58 m
	19,60 m ²	2,40 m
	6,47 m ²	3,02 m
Podkroví	69,31 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Sklep	(4,66 * 2,18)*(1,73)	=	17,57 m ³
1. NP	(14,41 * 4,81)*(2,58 + 0,20)	=	192,69 m ³
	(4,90 * 4,00)*(2,08)	=	40,77 m ³
	(3,76 * 1,72)*(3,02)	=	19,53 m ³
	(14,41 * 4,81)*(1,12)	=	77,63 m ³
Zastřešení	(14,41 * 4,81)*(2,02 / 2)	=	70,01 m ³
	(4,90 * 4,00)*(1,22 / 2)	=	11,96 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Sklep	PP	17,57 m ³
1. NP	NP	192,69 m ³
	NP	40,77 m ³
	NP	19,53 m ³
Zastřešení	Z	77,63 m ³
	Z	70,01 m ³
	Z	11,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		430,16 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	kamenné, bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené (kámen, pálená cihla)	S	100
3. Stropy	dřevěné, sádkokartonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře	S	50
12. Dveře		S	50
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení plynové	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77	4,09	100,00	4,09
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	23,00	100,00	23,00
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,57	100,00	8,57
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,92	80,00	6,34
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,69	100,00	3,69
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,98	100,00	0,98
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,29	100,00	6,29
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	3,04	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,54	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,50	100,00	2,50
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,08	100,00	1,08
12. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60	1,74	100,00	1,74
12. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60	1,74	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,64	100,00	5,64
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,39	100,00	2,39
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,08	100,00	1,08
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,64	100,00	5,64
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,67	100,00	4,67
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,65	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,47	100,00	3,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,06	100,00	2,06
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,54	100,00	0,54
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,36	100,00	3,36
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,54	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,45	100,00	4,45
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,33	100,00	0,33
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					92,17	Rozestavěnost: 91,91		
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9217			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	P	4,09	100,00	4,09	4,45	75	150	50,00	2,2250
2. Zdivo	S	23,00	100,00	23,00	25,02	75	120	62,50	15,6375
3. Stropy	S	8,57	100,00	8,57	9,32	4	120	3,33	0,3104
4. Střecha	S	6,34	100,00	6,34	6,89	4	100	4,00	0,2756
5. Krytina	S	3,69	100,00	3,69	4,01	4	60	6,67	0,2675
6. Klempířské konstrukce	S	0,98	100,00	0,98	1,07	4	55	7,27	0,0778
7. Vnitřní omítky	S	6,29	100,00	6,29	6,84	4	65	6,15	0,4207
10. Vnitřní obklady	S	2,50	100,00	2,50	2,72	4	40	10,00	0,2720
11. Schody	S	1,08	100,00	1,08	1,18	4	100	4,00	0,0472

12. Dveře	S	1,74	100,00	1,74	1,89	4	65	6,15	0,1162
13. Okna	S	5,64	100,00	5,64	6,14	4	65	6,15	0,3776
14. Podlahy obytných místností	S	2,39	100,00	2,39	2,60	4	47	8,51	0,2213
15. Podlahy ostatních místností	S	1,08	100,00	1,08	1,18	4	47	8,51	0,1004
16. Vytápění	S	5,64	100,00	5,64	6,14	4	35	11,43	0,7018
17. Elektroinstalace	S	4,67	100,00	4,67	5,08	4	37	10,81	0,5491
19. Rozvod vody	S	3,47	100,00	3,47	3,78	4	35	11,43	0,4321
20. Zdroj teplé vody	S	2,06	100,00	2,06	2,24	4	30	13,33	0,2986
21. Instalace plynu	S	0,54	100,00	0,54	0,59	4	35	11,43	0,0674
22. Kanalizace	S	3,36	100,00	3,36	3,66	4	45	8,89	0,3254
24. Vnitřní vybavení	S	4,45	100,00	4,45	4,84	4	45	8,89	0,4303
25. Záchod	S	0,33	100,00	0,33	0,36	4	45	8,89	0,0320
Opotřebení:									23,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*		1,
		1200	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9217	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 999,85	
Plná cena: 430,16 m ³ * 3 999,85 Kč/m ³	=	1 720 575,48 Kč	

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9191	
Nedokončená stavba	=	1 581 312,10 Kč	
Koeficient opotřebení: (1- 23,2 % /100)	*	0,768	
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 214 447,69 Kč	
Koeficient pp	*	0,940	
Cena stavby CS	=	1 141 580,83 Kč	
Rodinný dům - zjištěná cena	=	1 141 580,83 Kč	

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 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	5,84 * 3,30	=	19,27

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	19,27 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(5,84 * 3,30)*(2,45)	=	47,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	47,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		47,22 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	osinkocementové vlnité šablony	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,00	100	0,00	0,00
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	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	9,70	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6970

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6970
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 215,95
Plná cena: 47,22 m ³ * 1 215,95 Kč/m ³	=	57 417,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 60 = 91,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
--	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	8 612,57 Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	0,940
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	8 095,82 Kč
-----------------------	---	--------------------

Sklad - zjištěná cena	=	8 095,82 Kč
------------------------------	---	--------------------

1.2.2. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP	5,65 * 2,35	=	13,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	13,28 m ²	2,08 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP	(5,65 * 2,35)*(2,08)	=	27,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	27,62 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		27,62 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	35
2. Obvodové stěny	chybí	C	65
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný	S	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		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	35	1,00	10,85
2. Obvodové stěny	C	31,00	65	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					57,15
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5715

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5715
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	708,77
Plná cena: 27,62 m ³ * 708,77 Kč/m ³	=	19 576,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 40 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 936,43 Kč
Koeficient pp	*	0,940
Cena stavby CS	=	2 760,24 Kč

Přístřešek - zjištěná cena	=	2 760,24 Kč
-----------------------------------	---	--------------------

1.2.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 141 580,83 Kč
Sklad	8 095,82 Kč
Přístřešek	2 760,24 Kč
Celkem:	1 152 436,89 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	1 152 436,89
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	40 335,29 Kč
--	---	---------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

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 do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	I	-0,05
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,959$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 0,950 * 0,959 = \mathbf{0,893}$

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	341,17	0,893		304,66	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 172/1	148,00	304,66	45 089,68
§ 4 odst. 1	orná půda	1430/2	1 348,00	304,66	410 681,68
Stavební pozemky - celkem			1 496,00	m ²	455 771,36

Pozemky - zjištěná cena = 455 771,36 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	455 771,36
Celková výměra pozemku	m ²	1 496,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	650,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	198 029,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	12 871,89
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	12 871,89 Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 157 v obci Vřesovice, okres Hodonín

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vřesovice, okres Hodonín	obestavěný prostor 430 m ³ , přízemní, podkroví, část. podsklepený	po rozsáhlé rekonstrukci před dokončením, rozestavěnost 92%, z roku 2009-2013	1.496 m ²	sklad, nutnost odčerpávat vodu, přístup po nezpevněné cestě
1	Vřesovice, okres Hodonín	obestavěný prostor cca 450 m ³ , přízemní, celk. podsklepený	po celkové rekonstrukci, z roku 2005	1.791 m ²	garáž, kůlna,
2	Koryčany, okres Kroměříž	obestavěný prostor cca 400 m ³ , přízemní, půda, nepodsklepený	po celkové rekonstrukci, cca 2010t	409 m ²	terasa
3	Hýslý, okres Hodonín	obestavěný prostor cca 550 m ³ , přízemní, půda, nepodsklepený	po celkové rekonstrukci, 2008	1.007 m ²	bazén, průjezd

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	1 699 000	0,90	1529100	1,00	1,02	1,10	1,02	1,12	1,06	1,36	1 125 431
2	1 500 000	0,90	1350000	1,06	0,97	1,12	0,92	1,10	1,04	1,21	1 113 844
3	1 650 000	0,95	1567500	1,02	1,08	1,11	0,97	1,12	1,05	1,39	1 123 781

Celkem průměr	1 121 019
Minimum	1 113 844
Maximum	1 125 431
Směrodatná výběrová odchylka - s	6 268
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	1 114 750
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 127 287
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. 157 v obci Vřesovice, okres Hodonín

1 120 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 1 141 580,80 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad 8 095,80 Kč

1.2.2. Přístřešek 2 760,20 Kč

1.2.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 40 335,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 455 771,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 12 871,90 Kč

Celkem 1 661 415,40 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům č. p. 157 v obci Vřesovice, okres Hodonín 1 120 000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase na

1 120 000,- Kč

Slovy: Jedenmilionstodvacettisíc 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 9. 7. 2015

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 1914-448/2015 znaleckého deníku.

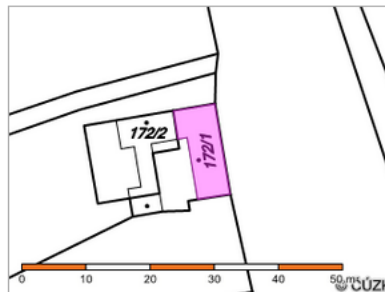
E. Přílohy

- 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

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 157
Obec:	Vřesovice [586773]
Část obce:	Vřesovice [186741]
Katastrální území:	Vřesovice [786748]
Číslo LV:	322
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 172/1
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



+ Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kubík Dalibor a Kubíková Gabriela, Sídlištní 3413/49, 69501 Hodonín	

Informace o pozemku

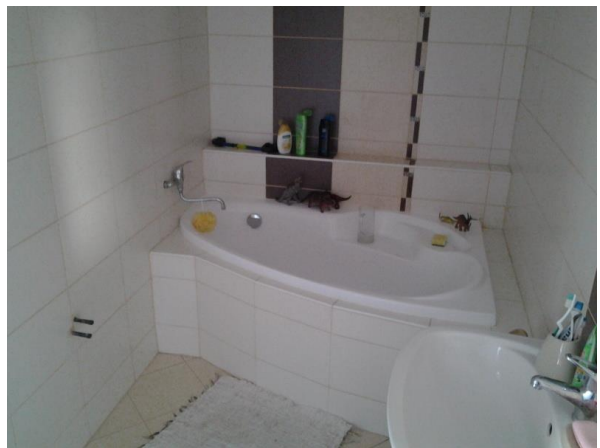
Parcelní číslo:	st. 172/1
Obec:	Vřesovice [586773]
Katastrální území:	Vřesovice [786748]
Číslo LV:	322
Výměra [m ²]:	148
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 157



Parcelní číslo:	1430/2
Obec:	Vřesovice [586773]
Katastrální území:	Vřesovice [786748]
Číslo LV:	322
Výměra [m ²]:	1348
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej rodinného domu 80 m²

Vřesovice, okres Hodonín

1 699 000 Kč

Nabízíme samostatně stojící RD 3+1 s garáží a zahradou v klidné části obce Vřesovice. Jedná se o celopodsklepenou stavbu z cihel a tvárnic s dřevěnými Eurookny a rovnou střešou krytou ipou, zastavěná plocha činí 99 m², obytná je cca 80 m². Dům prošel v roce 2005 celkovou rekonstrukcí, mimo jiné zateplení, okna, střeška, vrata ke garáži a další. Ve zvýšeném přízemí se nachází zádveří, chodba, schodiště, kuchyň, obývací pokoj s balkonem, ložnice, pokoj, koupelna a samostatná toaleta. V suterénu je garáž, technická místnost, spíž a prostorná místnost (21 m²). Po dohodě s majiteli je možné v domě ponechat některé vybavení. O vytápění se stará plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní a z vlastní studny, odpady jsou svedeny do septiku. K domu náleží kůlna a pěkná udržovaná zahrada s ovocnými a okrasnými dřevinami o rozloze 1692 m². V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízením úvěru nebo hypotéky. Ostatní vybavenost: Dle dohody s majiteli.

Celková cena:	1 699 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
ID zakázky:	11971066
Aktualizace:	23.06.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	99 m ²
Užitná plocha:	80 m ²
Plocha podlahová:	80 m ²
Plocha pozemku:	1791 m ²

Plocha zahrady:	1692 m ²
Sklep:	80 m ²
Garáž:	✓
Rok rekonstrukce:	2005
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✓



Prodej rodinného domu 409 m²

Lhotka, Koryčany

1 500 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji zrekonstruovaný rod. dům 2+kk v Koryčanech. Dům je zděný, přízemní. Podlaha - plovoucí a dlažba. Voda obecní. Topení a teplá voda - plynový kotel. Odpad do veřejné kanalizace. V kuchyni zánovní kuch. linka. V koupelně rohová vana. K dispozici půda. K domu patří udržovaná okrasná zahrada 326 m² s grilem. Okolí - lesy, příroda, klid. Doporučujeme. Vhodné financování zajistíme.

Celková cena:	1 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	409 m ²
Poznámka k ceně:	včetně všech právních služeb, cena k jednání	Plocha zahrady:	326 m ²
ID zakázky:	417722	Parkování:	2
Aktualizace:	26.05.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Telekomunikace:	Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrina:	120V, 230V
Typ domu:	Přízemní	Doprava:	Vlak
Podlaží:	1	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	83 m ²	Vybavení:	Částečně
Užitná plocha:	409 m ²	Výtaň:	✗
Plocha podlahová:	63 m ²		



Prodej rodinného domu 108 m²

Hýsly, okres Hodonín

1 650 000 Kč

HappyReality Vám zprostředkuje k prodeji kompletně zrekonstruovaný rodinný dům 3+1 v obci Hýsly, 6km Kyjov a 25km Hodonín. Jedná se o přízemní dům přebudovaný a sladěný v moderním provenence stylu, působící velmi útulně. S nově opraveným dvorem, kde se nachází krásný bazén a zahrada se stromovým porostem. Celková rekonstrukce domu se týkala jak exteriéru, tak i interiéru a započala přibližně v roce 2008. Je provedeno zateplení, nová fasáda, nová plastová okna v celém domě, nové vchodové dveře. V domě nové podlahy, nové omítky, nová nestandardně velká koupelna a kuchyně, samozřejmě jsou nové rozvody elektřiny, vody, odpadů a topení. V domě elektřina 220 i 380V, voda obecní (bonusem je i vlastní studna), kanalizace, plyn (nyní odpojen, ale rozvody zůstaly). Dům se nachází ve slepé ulici na konci obce, toto poskytne svým novým majitelům klid a pohodlí. K domu patří již zmíněný dvůr s bazénem, zahrada a parkování je zajištěno ve vlastním průjezdu s možností najetí až na dvůr. Krásný dům po rekonstrukci. Doporučujeme. Zajištěno financování s výhodnou úrokovou sazbou.

Celková cena:	1 650 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	00137
Aktualizace:	06.07.2015
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	224 m ²
Užitná plocha:	108 m ²
Plocha pozemku:	1007 m ²

Sklep:	✓
Parkování:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bazén:	✓