

Znalecký posudek

č. 6782-128/2012

**o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitosti
rodinného domu č.p. 52 na st. 77 včetně součástí a
příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 77 a poz.parc.č.
1144/1, zapsaných na LV č. 100**

katastrální území Miřetín

obec Proseč

část obce Miřetín

okres Chrudim

kraj Pardubický



V Žamberku, dne 23.07.2012

Vyhotovení č.:

2

Ing. Pavel Zářecký
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
U Daliborky 1287, 564 01 Žamberk
Tel. 603815046
Email: p.zarecky@tyhan.cz

Znalecký posudek č. 6782-128/2012

o ceně zjištěné a ceně obvyklé nemovitosti rodinného domu č.p. 52 na st. 77 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 77 a poz.parc.č. 1144/1 zapsaných na LV č. 100 v katastrálním území Měretín a obci Proseč, část obce Měretín, okres Chrudim, kraj Pardubický

Objednatel posudku:

Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951
500 03 Hradec Králové
IČ: 70890005
DIČ: CZ7089005
č. obj.: A994120030/Ha
ze dne: 25.5.2012
vystavil: Ing. Havel

Účel posudku:

Zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti pro převod vlastnického práva k nemovitostem a pro účely daně z převodu nemovitosti

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 9.5. 2012 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
tel. 603815046

Posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žamberku, dne 23. 7. 2012

Vyhotovení č.:

2

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitosti pro převod vlastnického práva k nemovitostem a pro účely daně z převodu nemovitosti

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 9.5. 2012 za přítomnosti znalce.

3. Podklady pro vypracování posudku

- a) dodané objednatelem posudku
 - objednávka č. A994120030/Ha ze dne 25.5.2012
 - údaje o stáří domu čp. 52, venkovních úprav a trvalých porostů
- b) opatřené znalcem
 - informace o parcele č. st. 77 a poz.parc.č. 1144/1, domě č.p. 52 v k.ú. Mířetín ze dne 6.5.2012
 - kopie katastrální mapy
 - prohlídka a zaměření nemovitosti při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Pardubický
Okres: Chrudim
Obec: Proseč
Katastrální území: Mířetín (695947)

List vlastnictví číslo: 100

Vlastník:

Ryba Jaroslav
Portmanka 210, Litomyšl, Záhradí, 570 01

5. Dokumentace a skutečnost

Ocenění nemovitostí je provedeno podle skutečného stavu.

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 52 je postaven v okrajové zastavěné části katastrálního území Miřetín, v obci Proseč, v části obce Miřetín, na mírně svažitém pozemku parc.č. st. 77 přivráceném k východu. Hlavní průčelí domu se nachází na straně jižní. Přístup a příjezd k nemovitosti je přímo z přilehlé nezpevněné místní účelové komunikace na poz.parc.č. 1144/1 ve vlastnictví vlastníka oceňované nemovitosti (pozemek je zapsán na LV č. 100) a dále po nezpevněné místní účelové komunikaci na poz.parc.č. 1105/2 ve vlastnictví města Proseč. Objekt je napojen na domovní studnu a el. síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plynovod v místě stavby nejsou vybudovány.

Dům č.p. 52 byl postaven podle údajů objednatele posudku a pamětníků v období let 1981-82 přestavbou původního hospodářského stavení a je užíván od roku 1982. Doklad o počátku užívání stavby nebyl předložen. Ocenění nemovitostí je provedeno podle fyzického stavu zjištěného při místním šetření na místě samém.

Dům č.p. 52 sestává z jedné bytové jednotky, má jedno nadzemní podlaží a podkroví a je podle § 2 písm. a) bod 2 vyhl.č. 501/2006 Sb. **domem rodinným**, oceňovaným porovnávacím způsobem v cenové úrovni § 26a vyhl.č. 387/2011 Sb.

K rodinnému domu č.p. 52 na stav.parc.č. 77 náleží studna, zemní sklep, přípojka vody ze studny, domácí vodárna, žumpa, venkovní terasa, venkovní krb, opěrná zídka z lomového kamene, venkovní schody dřevěné bez podstupnic na ocelové konstrukci, věšák na prádlo, drátěný plot a plotová vrata dřevěná, vedlejší stavby - dřevník o zastavěné ploše 6,36 m², sklad zahradního nářadí o zastavěné ploše 8,33 m², pozemky zapsané na LV č. 100 - stav.parc.č. 77, poz.parc.č. 1144/1 a trvalé porosty.

7. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 52 na st. 77
 - b) Studna
 - c) Zemní sklep
 - d) Trvalé porosty
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek parc.č. st. 77
 - b) Pozemek parc.č. 1144/1
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :**Okres:** Chrudim**Počet obyvatel:** 2 001 – 5 000 obyvatel**Popisy objektů****1) Objekty****a) Rodinný dům č.p. 52 na st. 77**

Nález:

Samostatný rodinný dům č.p. 52, postavený na pozemku parc.č. st. 77 v kat. území Miřetín, obci Proseč a části obce Miřetín. Objekt je zděný, provedený běžným způsobem odpovídajícím době výstavby, převážně se standardním vybavením. Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Objekt byl postaven podle údajů pamětníků v období let 1981-82 přestavbou původního hospodářského stavení a je užíván od roku 1982. Údržba rodinného domu je zčásti zanedbána, objekt vyžaduje provedení menších stavebních úprav (obnovu nátěru dřevěných a klempířských konstrukcí). Rodinný dům je oceněn porovnávacím způsobem v cenové úrovni § 26a vyhl.č. 387/2011 Sb. Cena rodinného domu zahrnuje i cenu venkovních úprav (přípojka vody ze studny, domácí vodárna, žumpa, venkovní terasa, venkovní krb, opěrná zídka z lomového kamene, venkovní schody dřevěné bez podstupnic na ocelové konstrukci, věšák na prádlo, drátěný plot a plotová vrata dřevěná) a vedlejší stavby (dřevník o zastavěné ploše 6,36 m² a sklad zahradního nářadí o zastavěné ploše 8,33 m²), postavené na stav.parc.č. 77, tvořící jeho příslušenství.

Dispozice přízemí:

zastřešená terasa, kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC, spíž a schodiště

Dispozice podkroví:

předsíň, hala, pokoj, pokoj, pokoj, sprchový kout s WC a schodiště

V části půdního prostoru se nachází galerie.

b) Studna

Studna kopaná hloubky 2,60 m, postavená pod úrovní podlahy zemního sklepa na st. 77, stav průměrný.

c) Zemní sklep

Zemní sklep na st. 77, stav průměrný.

d) Trvalé porosty

Okrasné dřeviny rostoucí na st. 77 ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 52. Ocenní je provedeno podle § 42 vyhl.č. 387/2011 Sb.

2) Pozemky**a) Pozemek parc.č. st. 77**

Pozemková parcela katastru nemovitostí č. st. 77 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 100 pro obec Proseč, kat. území Miřetín a část obce Miřetín jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn rodinným domem č.p. 52. Ocenní je provedeno podle § 28 odst. 2 vyhl.č. 387/2011 Sb.

b) Pozemek parc.č. 1144/1

Pozemková parcela katastru nemovitostí č. 1144/1 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 100 pro obec Proseč a kat. území Miřetín jako ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda. Pozemek je prokazatelně pozemkem hospodářsky nevyužitelným a nachází se v zastavěném území části obce Miřetín. Ocenění je provedeno podle § 32 odst. 3 vyhl.č. 387/2011 Sb.

Ocenění**1) Objekty****1.a) Vyhláška 387/2011 Sb.****1.a.1) Rodinný dům č.p. 52 na st. 77 – § 26a****Podlaží:**

Název přízemí	Výška 2,68 m	Zastavěná plocha 12,41×8,97– 1,03×1,33+(1,22+1,93)/2×3,30+1,05× 1,93+1,93×4,93–1,25×0,35/2– 1,83×0,35	= 125,83 m ²
podkroví	2,68 m	12,41×8,97+1,10×4,10	= 115,83 m ²
Součet:	5,36 m		241,66 m ²

Podlažnost: 241,66 / 125,83 = 1,92

Obestavěný prostor (OP):

vrchní stavba	2,68 × (12,41×8,97– 1,03×1,33+((1,22+1,93)/2×3,30+1,05×1,93+1,93×4,93– 1,25×0,35/2– 1,83×0,35))×(2,28+2,50)/2+1,60×0,54×2,20+0,70×4,00 ×1,00+0,65×1,34×1,00	= 811,52 m ³
spodní stavba	(12,41×8,97– 1,03×1,33+(1,22+1,93)/2×3,30+1,05×1,93+1,93×4,93– 1,25×0,35/2–1,83×0,30+1,60×0,54×2,20)×0,45/2	= 28,76 m ³
zastřešení	12,41×8,97×4,30/2+1,10×4,10×(0,30+3,50)/2	= 247,90 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 1.088,18 m ³

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – s izolací	7,10 %	Standardní
2. Zdivo – zděné tl. 45 cm	22,30 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné s podhledem členitým	8,40 %	Standardní
4. Střecha – sedlový krov	5,20 %	Standardní
5. Krytina – osinkocementové šablony	3,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu	0,80 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové omítky	6,20 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné štukové omítky	3,10 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – koupelna, vana, WC, sprchový kout a kuchyně	2,30 %	Standardní
11. Schody – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Dveře – hladké plné a prosklené	3,30 %	Standardní
13. Okna – zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – prkna, keramická dlažba	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,10 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední s elektrokotlem, lokální	4,40 %	Nadstandardní
17. Elektroinstalace – světelná a motorová, jističe	4,10 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – rozvod studené a teplé vody	3,00 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – bojler	1,80 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – plastové potrubí	2,80 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Nadstandardní
24. Vnitřní vybavení – vana akrylátová, umyvadlo, sprchový kout	5,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Pardubický

Obec: Proseč

Počet obyvatel: 2.173

Indexovaná prům. cena (IPC): 3.207,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i):$		
	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Úřady v obci	I. Obecní úřad	0,00
3 Poloha nemovitosti v obci	I. Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,03
4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00

5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	II. Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0,00
6 Školství a sport v okolí nemovitosti	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II. Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
8 Veřejná doprava	I. Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m.	-0,05
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$):		
	0,960	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{14} :

12

0,9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$):

0,811

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$):

0,950 × 0,960 × 0,811 =

0,740

Cena upravená ($CU = IPC \times I$):

3.207,- × 0,740 =

2.373,18 Kč/m³Určení porovnávací hodnoty ($OP \times CU$):

1.088,18 × 2.373,18 =

2.582.447,01 Kč

Rodinný dům č.p. 52 na st. 77 – zjištěná cena:

2.582.447,01 Kč

1.a.2) Studna – § 9**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 2,60 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,323

Koeficient prodejnosti: 1,116 (Rodinné domy)

Ocenění:

2,60 m á 1.950,- Kč/m	+	5.070,- Kč
1 ks elektrické čerpadlo:	+	9.480,- Kč
Základní cena:	=	14.550,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3230
Koeficient prodejnosti K_p :	×	1,1160
Cena studny:	=	32.062,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 70 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 70) = 30,000 \%$

Odpočet opotřebení: 32.062,35 Kč × 30,000 %	-	9.618,71 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	22.443,64 Kč

Studna – zjištěná cena: **22.443,64 Kč**

1.a.3) Zemní sklep – § 10**Zatřídění pro potřeby ocenění**15. Zemní sklep: $4,60 \times 3,60 \times 2,30 = 38,09 \text{ m}^3$ OP

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,339

Koeficient prodejnosti: 1,116 (Rodinné domy)

Ocenění

Základní cena: $38,09 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1.800,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$ 68.562,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s : × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3390

Koeficient prodejnosti K_p : × 1,1160

Cena stavby: = 152.123,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 20) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: $152.123,68 \text{ Kč} \times 80,000 \%$ – 121.698,94 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 30.424,74 Kč

Zemní sklep – zjištěná cena: 30.424,74 Kč

1.a.4) Trvalé porosty – § 35 - § 42**Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 42**

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
220 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	0,085	172,6229 Kč	3.228,05 Kč

Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 42 – celkem: = 3.228,05 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 3.228,05 Kč

Ceny objektů bez odpočtu opotřebení:

1) Rodinný dům č.p. 52 na st. 77 2.582.447,01 Kč

2) Studna 32.062,35 Kč

3) Zemní sklep 152.123,68 Kč

4) Trvalé porosty 3.228,05 Kč

Cena objektů bez odpočtu opotřebení činí celkem: 2.769.861,09 Kč

Cena po zaokrouhlení: 2.769.860,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Rodinný dům č.p. 52 na st. 77 2.582.447,01 Kč

2) Studna 22.443,64 Kč

3) Zemní sklep 30.424,74 Kč

4) Trvalé porosty 3.228,05 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 2.638.543,44 Kč

Cena po zaokrouhlení: 2.638.540,- Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 387/2011 Sb.****2.a.1) Pozemek parc.č. st. 77 – § 28**

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 43,70 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (2\,173 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 2 173 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby	+	125 %	×	2,250
--------------------	---	-------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nepevněné komunikaci	–	10 %		
---------------------------------	---	------	--	--

Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %		
------------------------------------------	---	-----	--	--

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %		
----------------------------------------------	---	-----	--	--

Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast.				
--------------------------------------------	--	--	--	--

veřejné dopravy – více než 1,5 km	–	5 %		
-----------------------------------	---	-----	--	--

Úprava celkem:	–	27 %	×	0,730
----------------	---	------	---	-------

Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,155
----------------------------------------------	--	--	---	-------

Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×	1,116
--------------------------------------------------------	--	--	---	-------

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	543	43,70	172,6229
				Cena [Kč]
				93.734,23

Pozemek parc.č. st. 77 – zjištěná cena:

93.734,23 Kč

2.a.2) Pozemek parc.č. 1144/1 – § 32**§32 odst. 3 – Neplodná půda, roklina, mez apod.****Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 23 položky č.1:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	×	1,400
----------------------------------------------	---	------	---	-------

Koeficient úpravy dle § 32 odst. 3:			×	0,250
-------------------------------------	--	--	---	-------

Koeficient prodejnosti K _p :			×	1,000
-----------------------------------------	--	--	---	-------

		Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	sníž. upravená
ostatní plocha - neplodná půda	1144/1	2.358	3,80	1,3300
				Cena [Kč]
				3.136,14

Pozemek parc.č. 1144/1 – zjištěná cena:

3.136,14 Kč

Ceny pozemků:

1) Pozemek parc.č. st. 77	93.734,23 Kč
2) Pozemek parc.č. 1144/1	3.136,14 Kč

Cena pozemků činí celkem: 96.870,37 Kč

Cena po zaokrouhlení: 96.870,- Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění rodinných domů a rekreačních chalup volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*). *Adjustace* je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají vyšší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají nižší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení, v klidném a čistém prostředí
- možnost parkování u domu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- rodinný dům č.p. ~~512~~ se nachází ve zhoršeném stavebně technickém stavu a má větší energetickou náročnost
- nabídka rodinných domů v obci Proseč převyšuje poptávku
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. bytová jednotka, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou.

Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný rodinný dům je obchodovatelný.

Seznam porovnávaných objektů:

Rodinný dům, 82 m², Proseč, nabídková cena 849.000,- Kč
 Rodinný dům, 115 m², Proseč, Česká Rybná, nabídková cena 2.579.000,- Kč
 Rodinný dům, 80 m², Proseč, Česká Rybná, nabídková cena 1.075.000,- Kč
 Rodinný dům, 130 m², Proseč, nabídková cena 740.000,- Kč
 Rekreační chalupa 238 m², Milesimov, nabídková cena 2.290.000,- Kč
 Rekreační chalupa 244 m², Bystřice, nabídková cena 2.990.000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{konstrukce}$	$K_{vybavení}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Rodinný dům, 82 m ² , Proseč				849.000,- Kč	82,00 m ²
1,00	1,00	0,95	0,90	8.852,38 Kč	1,0
Rodinný dům, 115 m ² , Proseč, Česká Rybná				2.579.000,- Kč	115,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,99	22.201,83 Kč	1,0
Rodinný dům, 80 m ² , Proseč, Česká Rybná				1.075.000,- Kč	80,00 m ²
1,00	1,00	0,98	0,96	12.642,- Kč	1,0
Rodinný dům, 130 m ² , Proseč				740.000,- Kč	130,00 m ²
1,00	1,00	0,98	0,96	5.355,32 Kč	1,0
Rekreační chalupa 238 m ² , Milesimov				2.290.000,- Kč	238,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	9.621,85 Kč	1,0
Rekreační chalupa 244 m ² , Bystřice,				2.990.000,- Kč	244,00 m ²
1,05	1,00	1,00	1,00	12.866,80 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{konstrukce} \times K_{vybavení})$

Minimální jednotková cena za m²: 5.355,32 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 11.923,36 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 22.201,83 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 11.923,36 Kč
 Množství: \times 205,00 m²
 Porovnávací hodnota: $=$ 2.444.290,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Vzhledem k tomu, že pro porovnání srovnatelných rodinných domů a zemědělských usedlostí v daném místě a čase byly použity současné nabídkové ceny na realitním trhu, je průměrná jednotková cena snížena o 10 %.

prodejnost \times 0,900
 Cena po úpravě: $=$ 2.199.861,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2.199.861,- Kč

C. Rekapitulace

C.1. Cena zjištěná

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	2.638.540,- Kč
Cena pozemků	96.870,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2.735.410,- Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu
2.735.410,- Kč

Cena slovy: dvamilionysedmsettřicetpěttisícčtyřistadeset Kč

Rozpočet ceny zjištěné na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Ryba Jaroslav	1 / 1	2.735.410,- Kč

Zjištěná cena nemovitosti ke dni 9.5. 2012 je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

C.2. Cena obvyklá

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2.199.860,- Kč
--------------------------------------------	-----------------------

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
2.200.000,- Kč

Cena slovy: dvamilionydvěstětisíc Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Ryba Jaroslav	1 / 1	2.200.000,- Kč

D. Závěr

Současná cena zjištěná (administrativní) nemovitostí, a to rodinného domu č.p. 52 na st. 77 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 77 a poz.parc.č. 1144/1 zapsaných na LV č. 100 v katastrálním území Miřetín a obci Proseč, část obce Miřetín, okres Chrudim, kraj Pardubický, podle stavu ke dni 09.05.2012, je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a činí**2.735.410,00 Kč**

Slovy: Dva milion sedm set třicet pět tisíc čtyř set korun českých =

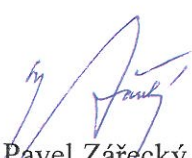
Pro stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní) oceňovaných nemovitostí bylo použito metody ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a metody porovnávací. Pro daný segment oceňovaných nemovitostí podle názoru znalce se obvyklá (obecná, tržní) cena nejvíce přibližuje metodě porovnávací.

Současná obvyklá (tržní) cena nemovitostí, a to rodinného domu č.p. 52 na st. 77 včetně součástí a příslušenství, včetně pozemků parc.č. st. 77 a poz.parc.č. 1144/1 zapsaných na LV č. 100 v katastrálním území Miřetín a obci Proseč, část obce Miřetín, okres Chrudim, kraj Pardubický, podle stavu ke dni 09.05.2012 **je odhadnuta** na základě provedeného nálezu a analýzy trhu, vlastní databáze oceňovaných nemovitostí, provedených šetření u realitních kanceláří působících v daném regionu a podle porovnání s cenami nabídkových realitních cen srovnatelných nemovitostí na částku.....**2.200.000,00 Kč**

Slovy: Dva miliony dvě stě tisíc korun českých =



V Žamberku, dne 23. 7. 2012

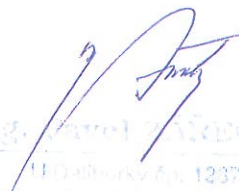

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
tel. 603815046

D. Znalecká doložka

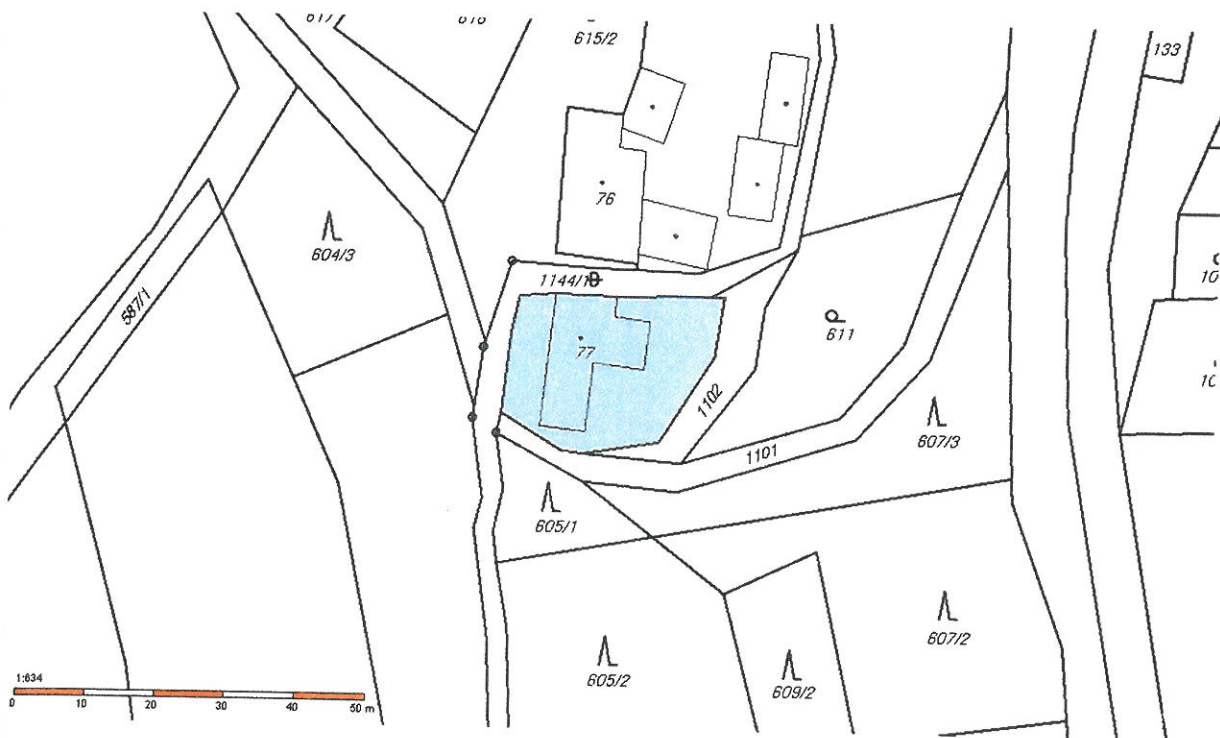
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 18.9.1984, č.j. 2150/83 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a vodní a pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č.6782-128/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji daňovým dokladem č. 128/2012 podle připojené likvidace.

V Žamberku, dne 23. 7. 2012


Ing. Pavel ZÁMECKÝ
110 000 000 000, 1237
503 01 Žamberk
IČ: 46494595, DIČ: CZ46417035
tel.: 465 613 695, mob.: 603 315 040

Katastrální mapa parcely st. 77



Katastrální mapa parcely 1144/1



Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření

Rodinný dům č.p. 52 – pohled jihovýchodní



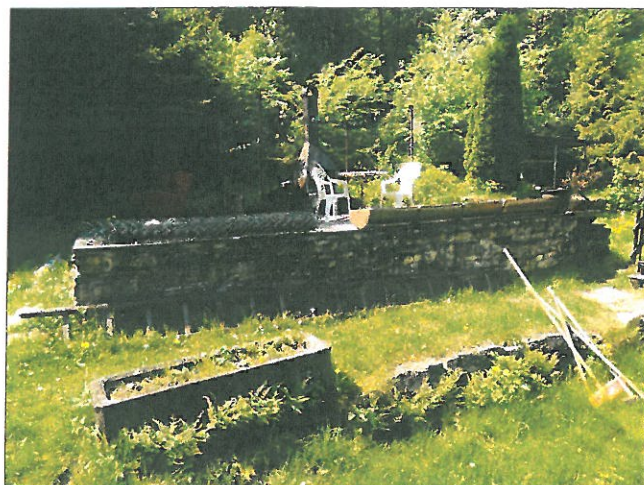
Rodinný dům č.p. 52 – pohled jihozápadní



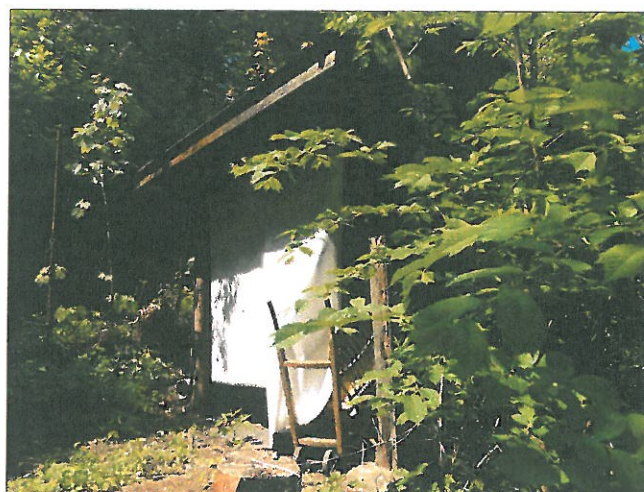
Rodinný dům č.p. 52 – pohled západní



Zemní sklep s terasou



Sklad zahradního nářadí



Dřevník



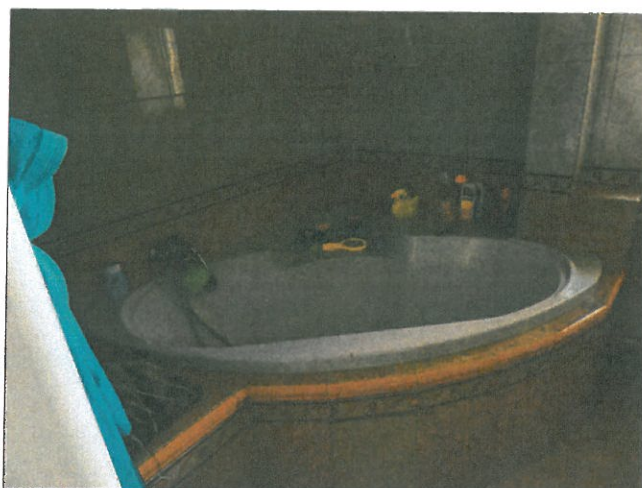
Rodinný dům č.p. 52 – kuchyň v přízemí



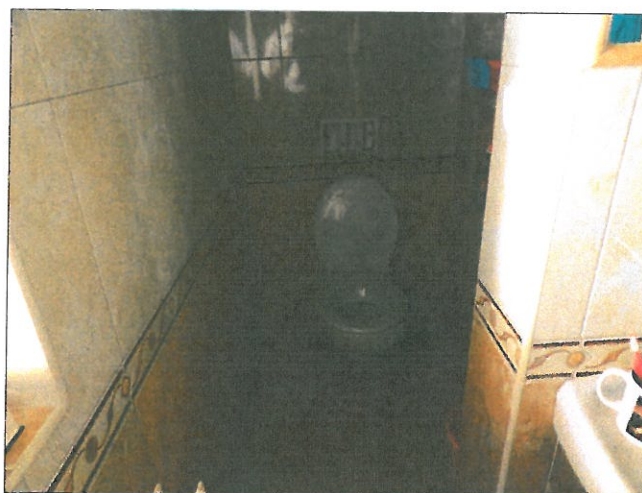
Rodinný dům č.p. 52 – obývací pokoj v přízemí



Rodinný dům č.p. 52 – koupelna v přízemí



Rodinný dům č.p. 52 – WC v přízemí



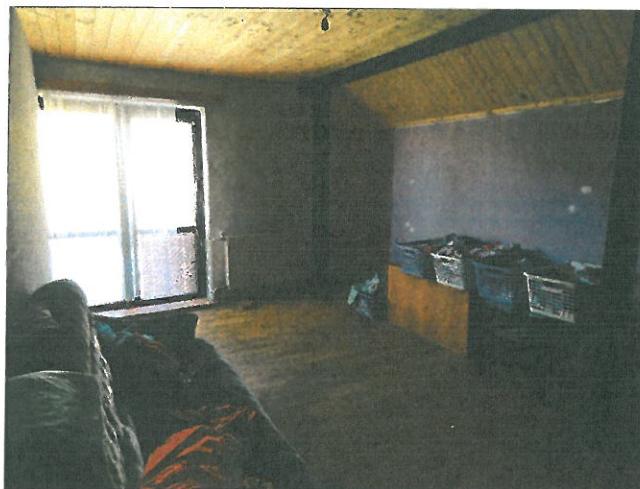
Rodinný dům č.p. 52 – hala v podkroví



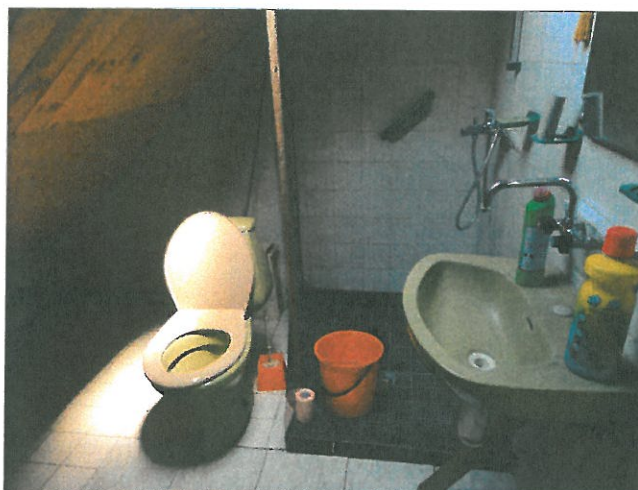
Rodinný dům č.p. 52 – pokoj v podkroví



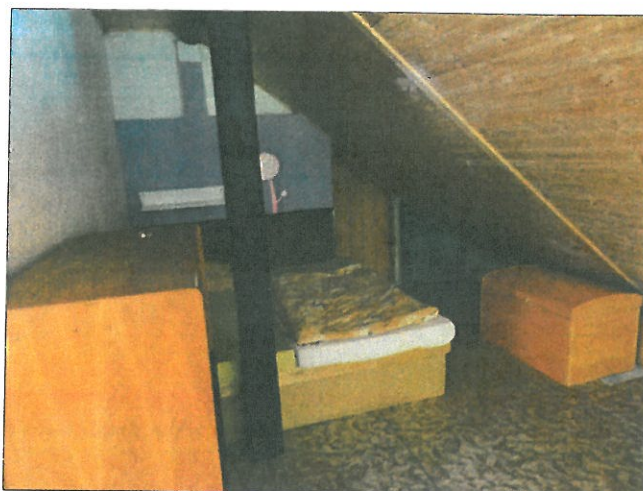
Rodinný dům č.p. 52 – pokoj v podkroví



Rodinný dům č.p. 52 – WC v podkroví



Rodinný dům č.p. 52 – pokoj v podkroví



Rodinný dům č.p. 52 – schodiště do podkroví



Informace o stavbě

Stavba: č.p. 52
Část obce: Miřetín 95940
Číslo LV: 100
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: rodinný dům
Katastrální území: Miřetín 695947
Na parcele: st. 77

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ryba Jaroslav	Bří Šťastných 1000, Litomyšl, Litomyšl-Město, 570 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

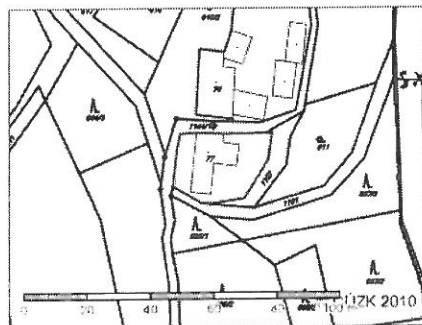
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 06.05.2012 07:08:01

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 77
 Výměra [m²]: 543
 Katastrální území: Mířetín 695947
 Číslo LV: 100
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: KMD
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na parcele: č.p. 52



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/úzev	Adresa	Podíl
Ryba Jaroslav	Bří Šťastných 1000, Litomyšl, Litomyšl-Město, 570 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

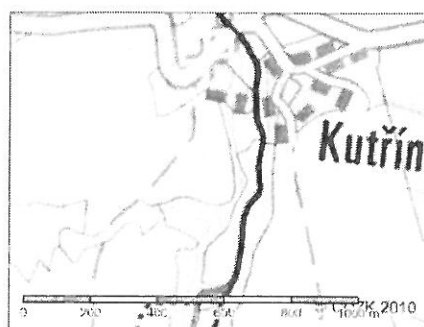
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 06.05.2012 07:08:01

Informace o parcele

Parcelní číslo: 1144/1
Výměra [m²]: 2358
Katastrální území: Mířetín 695947
Číslo LV: 100
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: neplodná půda
Druh pozemku: ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Ryba Jaroslav	Bří Šťastných 1000, Litomyšl, Litomyšl-Město, 570 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

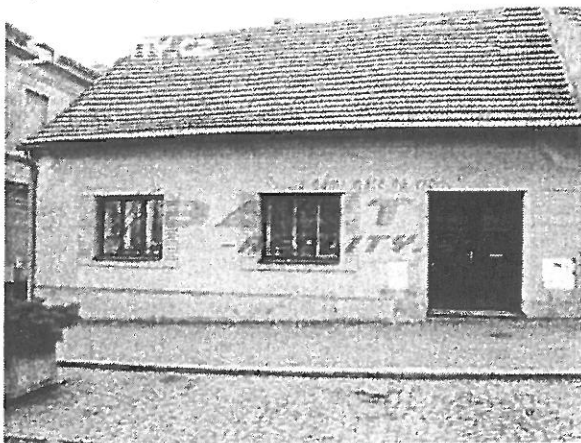
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim](#)

Platnost k 06.05.2012 07:08:01

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198716 aktuálních nabídek

**Prodej, dům rodinný, 82 m²**

Cena:	849 000,- Kč
	včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Adresa:	Proseč
Datum aktualizace:	19.07.2012
ID zakázky:	732005
Podoba:	Smišená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	137 m²
Plocha užitná:	82 m²
Plocha podlahová:	82 m²
Plocha pozemku:	287 m²
Plocha zahrady:	150 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Zařízení:	Ano



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána uzřením je místo

Popis:
Nabízíme Vám rohový rodinný dům 3+1 v řadové zástavbě v obci Proseč (okres Chrudim). Nemovitost je situována v centru obce, na náměstí. Po vstupu do domu se nacházíme v chodbě, na kterou navazují vchody do jednotlivých místností z přízemní obyvatelné části domu o velikosti 3+1. Dispoziční řešení: chodba, koupelna, toaleta, kuchyně, obývací pokoj, ložnice. V mezipatře se nachází další obytná místnost. Schodiště vede do půdních prostor domu s možností půdní vestavby. Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Je zde možnost ponechání částečného vybavení domu dle dohody s majitelem. O vytápění domu se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Dům je napojen na obecní vodovod, odpady jsou svedeny do septiku. V domě se nachází sklepní prostory. K domu náleží zahrada o výměře 150 m². V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízením úvěru či hypotéky.

[Zavřít](#)**Kontaktovat**

Růžička Pavel
Telefon: +420 725 800 801
Mobil: +420 725 800 802
info@bart-reality.cz

Dotaz prodejci

BART

Bart Reality, s.r.o.
Videňská 153/119b, 61900 Brno

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 193716 aktuálních nabídek



Mířetín

Česká
Rybná

Otradov

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzercí je čísel
města.**Prodej, dům rodinný, 115 m²**

Cena:	2 579 000,- Kč
	včetně provize, včetně právního ser u
Adresa:	Česká Rybná
Datum aktualizace:	17.07.2012
ID zakázky:	P12SH082sv
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Zastavba:	Venkovská
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	340 m ²
Plocha užitná:	115 m ²
Plocha podlahová:	115 m ²
Plocha pozemku:	700 m ²
Rok rekonstrukce:	1995

Popis:

Prodej samostatného rodinného domu 2+1 s možností půdní vestavby v obci Česká Rybná u Proseče. Dům prošel v roce 1995 citlivou rekonstrukcí, v roce 2007 vyměněna okna, na střeše původní pálená taška. Zahrada kolem domu je udržovaná s ovocnými stromy a okrasnými keři. Dispozice domu: sklep, přízemí - vstupní hala, obytná kuchyň, ložnice, koupelna, WC, komora, podkroví - velká obytná místnost, koupelna se sprchovým koutem, další prostory k půdní vestavbě. Součástí domu je garáž s dílnou. Vytápění domu je zajištěno el. přímotopy a krbovými kamny, odpad je sveden do tříkomorového septiku s přepadem. Elektřina je nastavena na denní a noční tarif. Voda je vlastní ze studny i obecní. Okolní lesy nabízejí možnost houbaření. Občanská vybavenost v 3km vzdálené Proseči nebo 9 km Skuteč.

[Zavřít](#)**Kontaktovat**

Pavlína Svobodová
Telefon: 466 688 888
Mobil: 734 510 286
pavlina.svobodova@rkevropa.cz

Dotaz prodejci



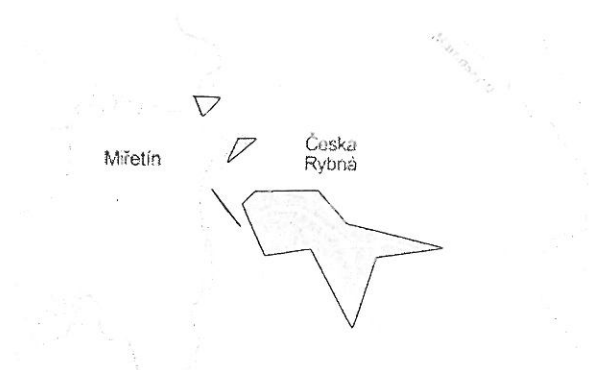
EVROPA realitní kancelář PARDUBICE
třída Míru 2800, 53002 Pardubice

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 198705 aktuálních nabídek

**Prodej, dům rodinný, 80 m²**

Cena:	1 075 000,- Kč včetně provize
Adresa:	Česká Rybná
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	257734
Stav objektu:	Smišená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	148 m ²
Plocha užitná:	80 m ²
Plocha podlahová:	100 m ²
Plocha pozemku:	979 m ²
Plocha zahrady:	831 m ²
Voda:	Místní zdroj
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Zařízení:	Částečně.

**Otrádov**

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzzerentem se částí měřetína

Kontaktovat

M&M reality holding a.s.
Telefon: **800 100 446**
Mobil: **739 545 999**
info@mmreality.cz



Dotaz prodejci



M&M reality holding, a.s.
Krakovská 1675/2, 11000 Praha

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 193705 aktuálních nabídek

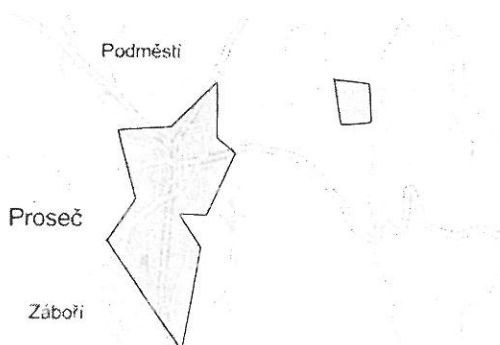
**Prodej, dům rodinný, 130 m²**

Cena:	740 000,- Kč včetně provize
Adresa:	Proseč
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	246005
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	91 m ²

Plocha užitná:	130 m ²
Plocha podlahová:	130 m ²
Plocha pozemku:	303 m ²
Plocha zahrady:	212 m ²
Parkovací stání:	1x
Rok rekonstrukce:	2005
Voda:	Dálkový vodovod
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V
Doprava:	Silnice
Zařizeno:	Ano

Popis:

Prodej rodinného domu 3+kk v Proseči u Skutče. Celková plocha pozemku 303 m². Dům je po částečné rekonstrukci: nová střecha, komín, přístavba. V domě je nová elektrika, voda a odpady a koupelna. Dům se prodává včetně vybavení. Veškerá občanská vybavenost v místě. Klidné místo. Financování bezplatně zařídíme. Volný ihned.

[Zavřít](#)

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzzerentem je část města.

Kontaktovat

M&M reality holding a.s.
Telefon: **800 100 446**
Mobil: **739 545 999**
info@mmreality.cz



Dotaz prodejci

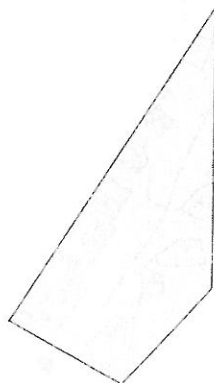


M&M reality holding, a.s.
Krakovská 1675/2, 11000 Praha



Prodej, chalupa, 238 m²

Cena:	2 290 000,- Kč
	včetně provize, včetně poplatků
Adresa:	Milesimov
Datum aktualizace:	16.07.2012
ID zakázky:	06142012
Stav objektu:	Velmi dobrý
Plocha zastavěná:	170 m ²
Plocha užitná:	238 m ²
Plocha podlahová:	238 m ²
Plocha pozemků:	8 000 m ²
Bežkón:	Ano
Terasa:	Ano
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední elektrické
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Septik
Elektrika:	230V, 400V
Zařízení:	Částečně



Milesimov

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města

Popis:
Nabízíme k prodeji chalupu k celoročnímu užívání s užitnou plochou 238 m². Nemovitost se nachází CHKO Žďárské Vrchy. Dispozice chalupy jsou: Suterén - dvě technické místnosti. Přizemí - obývací pokoj, kuchyň, jídelna, hala s krbem, sociální zařízení. Podkroví - herna s kulečnickým stolem, pokoje 3x, galerie, sociální zařízení. Vytápění chalupy je elektrokotlem, nebo krbem, na hranici pozemku je přiveden plyn. Odpad z chalupy je řešen septikem. Do chalupy je zavedena vlastní voda. U chalupy je bazén, hřiště, venkovní posezení a zahradní domek s dílnou. K chalupě náleží pozemek o výměře cca 8000m², který je v intravilánu obce a po vyjmutí z půdního fondu ho lze použít k výstavbě chat (v územním plánu obce). V nedalekém Hlinsku je lyžařský vleč, golfové hřiště v Hamrech, běžecké trasy a krásná příroda.

[Zavřít](#)

Kontaktovat

Píša Tomáš
Telefon: **+420 466 812 687**
Mobil: **+420 777 315 328**
tpisa@seznam.cz

Dotaz prodejci

DOMOV PARDUBICE, s.r.o.
třída Miru 94, 53002 Pardubice

SREALITY.CZ

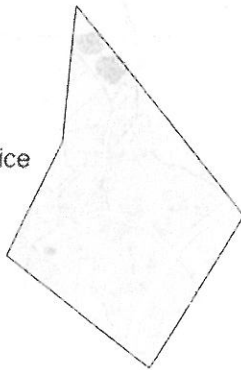
Nejnavštěvovanější realitní server, máme 199516 aktuálních nabídek

**Prodej, chalupa, 3 181 m²**

Cena:	2 990 000,- Kč
	včetně provize
Adresa:	Bystřice
Datum aktualizace:	21.07.2012
ID záznamu:	260059
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Samota
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	334 m ²
Plocha užitná:	3 181 m ²
Plocha podlahová:	244 m ²
Plocha pozemku:	3 181 m ²
Plocha zahrady:	2 451 m ²
Voda:	Místní zdroj
Telekomunikace:	Telefon
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Zelizováno:	Ano



Bystřice



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzerentem je část města

Kontaktovat

M&M reality holding a.s.
 Telefon: **800 100 446**
 Mobil: **739 545 999**
info@mmreality.cz



Dotaz prodejci



M&M reality holding, a.s.
 Krakovská 1675/2, 11000 Praha

[Zavřít](#)