



Na předražený dům v satelitním městečku zapomeňte. Opravte si starší domek na vesnici

27. dubna 2010

Většinou stačí menší rekonstrukce a dům zase vypadá jako nový. Oproti novostavbě však přijde na třetinovou cenu. Starší domek se vyplatí opravit, pokud je nabízený za výhodnou cenu a stojí na velkém pozemku. Plusem je i dobrá občanská vybavenost obce.



foto: Radek Duchoň, MF DNES

Cenu staršího domu nejvíce ovlivňuje jeho technický stav. Při výběru se proto vyplatí poradit se s odborníkem, vyhněte se tím komplikovanému odstraňování skrytých vad

Když manželé Košťanovi řešili, kam se přestěhují z pražského bytu, měli jasno. Nepořídí si žádný předražený dům v satelitním městečku ani nový byt v moderním paneláku, nýbrž starší dům, který si sami zrekonstruují.

Konečná volba padla na obec nedaleko Sedlčan, na Žďár u Radíče, asi šedesát kilometrů od Prahy. A cena? Pozemek o rozloze 2 700 metrů čtverečních se statkem a dalšími šesti budovami vyšel na 800 tisíc korun. Za to by v metropoli nepořídili ani novou garsonku.

Bydlení podle vlastních představ

Zájem o starší domy určené k rekonstrukci roste zejména mezi mladými lidmi. Těm poslední dobou přestává vyhovovat život v uzavřených satelitech. Už se okoukal i jednotvárný styl novostaveb, kde je velkým minusem ztráta soukromí.



A tak mladí míří do zabydlených vesnic ve Středočeském kraji, nejčastěji do Hostivice, Břežan nebo Jesenice. Mezi hlavní požadavky patří kromě nízké ceny také velký pozemek a dobrá občanská vybavenost obce.

V čem je koupě staršího domu výhodná? "Může to být nízká pořizovací cena a to, že si nový majitel může zrekonstruovat bydlení podle svých představ," vyjmenovává David Černík ze společnosti Maxima Reality. Zrenovovaný dům tak nebude stejný jako sousední, pozemek poskytne více možností pro odpočinek.

Dům se zahradou za půl milionu

Cenu takového domu ovlivňuje spousta faktorů, jako je vzdálenost od hlavního města, rozloha pozemku, občanská vybavenost místa, ale především technický stav objektu.

Obecně lze říci, že dům v dobrém stavu do 30 kilometrů od Prahy může stát kolem milionu. "Pokud budete hledat nemovitost ke kompletní rekonstrukci ve Středočeském kraji, můžete ji ve vzdálenějších lokalitách od metropole pořídit za 450 až 600 tisíc korun," počítá David Černík.

STARŠÍ DŮM NA VENKOVĚ URČENÝ K REKONSTRUKCI

- + nižší pořizovací náklady
- + možnost získat levně pozemek

- + splnění vlastních požadavků na bydlení
- při rekonstrukci hrozí překročení rozpočtu
- odhalení skrytých vad až po zabydlení
- problémy s dojížděním do Prahy

Zaplacená částka ale může být ještě nižší, v takovém případě kupujete spíše jen pozemek, protože dům bude v tak havarijním stavu, že se bude muset zbourat. Kdo chce rekonstruovat starší dům, musí počítat s nemalými investicemi. "Cena rekonstrukce se odvíjí od náročnosti a potřeb majitelů, ale v průměru je to 10 až 15 tisíc korun na metr čtvereční obytné plochy," říká Petra Holubová z realitní kanceláře Professionals. "Náklady se liší podle provedení stavebních prací, rozhoduje zejména to, zda je rekonstrukce svěřena stavební firmě, nebo probíhá svépomocí."

Pozor na havarijní stav domu

Koupě starší nemovitosti však přináší i nevýhody. Často až po zaplacení zjistíte, že dům je v tak špatném stavu, že ho budete muset nechat zbourat.

Anebo zrekonstruovat tak moc, že několiknásobně převýšíte plánovaný rozpočet. "Problémem může být i to, že si všechno musíte řídit sami, včetně harmonogramu stavebních prací, a to může být náročné," doplňuje Petra Holubová.

Jak tomu předejít? Stačí být při výběru nemovitosti obezřetný. Rozhodně se vyplatí přizvat si odborníka. "Je nezbytné zkontrolovat statiku, vlhkost objektu, střechu a inženýrské sítě, především vodu a odpad," doporučuje David Černík. Odborník dokáže propočíst i náklady na následnou rekonstrukci.

"Důležité je prověřit i vlastnické právo prodávajícího, nechat si udělat cenový odhad nemovitosti a stavebních nákladů. Vyvarujete se tím výdajů spojených s odstraňováním skrytých vad," radí Petra Holubová.

AKTUÁLNÍ NABÍDKA STARŠÍCH DOMŮ PŘED RENOVACÍ

* Bohdaneč, Kutná Hora

Zastavěná plocha: 165 m²

Plocha pozemku: 358 m²

Cena: 530 000 Kč

* Kamenné Zboží, Nymburk

Zastavěná plocha: 55 m²

Plocha pozemku: 296 m²

Cena: 550 000 Kč

* Kladno

Zastavěná plocha: 70 m²

Plocha pozemku: 141 m²

Cena: 590 000 Kč

* Vranovice, Příbram

Zastavěná plocha: 140 m²

Plocha pozemku: 277 m²

Cena: 750 000 Kč

* Nový Samechov, Kutná Hora

Zastavěná plocha: 80 m²

Plocha pozemku: 1 140 m²

Cena: 895 000 Kč

* Břežany, Praha-východ

Zastavěná plocha: 389 m²

Plocha pozemku: 460 m²

Cena: 890 000 Kč

* Žabonosy, Kolín

Zastavěná plocha: 78 m²

Plocha pozemku: 490 m²

Cena: 999 000 Kč

* Malešov, Kutná Hora

Zastavěná plocha: 144 m²

Plocha pozemku: 498 m²

Cena: 1 140 000 Kč

Kam dál?

[Češi propadli novému trendu. Stěhují se natrvalo do chatových osad](#)

[Nejlepší investicí je starší byt v okolí centra nebo dům za Prahou](#)

[Alternativa satelitních měst nabídne bydlení a služby pro 400 lidí](#)

[Lidé se nejvíce stěhují do středních Čech. Hledají zde přírodu a větší klid](#)

Autoři:

MF DNES

Klára Vyskočilová