# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 5138 - 45/2025

Ekonomika, ceny a odhady, nemovitostí

**Pohledy z ul. Husova a Žižkova**

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

***O obvyklé ceně domu č.p. 166 s pozemkem p.č. 772/1 a stavby bez čp/če s pozemkem p.č. 772/2 včetně příslušenství, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun v katastrálním území a obci Zdice na LV č. 399.***

**Znalec:** Ing. Jiří Švec
Studentská 800, 290 01 Poděbrady
telefon: 603581966
e-mail: ideal-po@idealnet.cz
IČ: 11283441 DIČ: CZ5806091918 datová schránka: 2gmstwy

**Zadavatel:** JUDR. Šárka Línková, insolvenční správkyně
Jiráskova 972, 53002 Pardubice

| | |
|---|---|
| **OBVYKLÁ CENA** | **11 490 000 Kč** |

**Počet stran:** 31 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.07.2025 **Vyhotoveno:** V Poděbradech 04.08.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro potřebu objednatele - stanovení obvyklé ceny ke dni 25.7.2025.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.07.2025 za přítomnosti objednatele posudku, městské policie a nájemců nemovitosti.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly použity standardní postupy:
- prověření podkladů získaných od objednatele, stavebního a katastrálního úřadu (stavební dokumentace, prohlášení vlastníka, územní plán, přístup k nemovitosti, napojení na inž. sítě …....) a riziko povodně či záplavy

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Snímek katastrální mapy a letecký snímek
3. Objednávka insolvenčního správce
4. Podklady získané z archivu st. úřadu - plány na přestavbu hostince s roku 1919 a výkresy st. úprav z roku 1996.
5. Místní šetření
6. Vlastní znalecký posudek č. 4441-11/2021 ze dne 21.4.2021

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla převzata od objednatele a získána z veřejně dostupných zdrojů a není důvod pochybovat o jejich věrohodnosti.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Metody oceňování** (popis metod)

**ADMINISTRATIVNÍ CENA -** Tato cena je stanovena dle administrativního předpisu platného ke dni ocenění, t.j. vyhl. č. 488 ze dne 18. listopadu 2020, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. tato cena nemá na stanovení obvyklé ceny žádný vliv, zákon o oceňování majetku však provedení tohoto výpočtu vyžaduje.

**METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY - Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena** odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Také může sloužit jako podklad pro stanovení pojistné hodnoty nemovitosti. Nezohledňuje však tržní vlivy a aktuální situaci na trhu nemovitostí a tedy není vhodná pro stanovení obvyklé (tržní) hodnoty. **Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný** stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

**METODA VÝNOSOVÁ** – z důvodu stanovení ceny dle zákona porovnávacím způsobem není tato metoda použita.

**METODA POROVNÁVACÍ - Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné** nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé, případně z aktuálních cen nemovitostí nabízených na realitním trhu, které jsou dle serióznosti zdroje, druhu, polohy a stavu nemovitosti patřičně upraveny a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. **Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.**

**Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné** tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

**Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:**
- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

**Analýza trhu -** Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

Aplikace porovnávací metody:
Existuje dostatečný vzorek obdobného majetku, který byl v posledním období realizován nebo je v současné době obchodován a proto lze porovnávací metodu použít pro stanovení ceny obvyklé.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byly použity standardní postupy:
- prověření podkladů získaných od objednatele, stavebního a katastrálního úřadu (stavební dokumentace, prohlášení vlastníka včetně grafických příloh, nájemní smlouva, územní plán, přístup k nemovitosti, napojení na inž. sítě ...) a riziko povodně či záplavy

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Jako rozhodující pro stanovení ceny porovnávacím způsobem byla použita užitná plocha nemovitosti. Dále byly zohledněny zejména skutečnost mající vliv na atraktivitu, polohu kvalitu a další vlivy na cenu nemovitosti a to koeficienty uvedenými ve výpočtu níže.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Zdice, k.ú. Zdice
Adresa nemovité věci: Žižkova 166, 267 51 Zdice

### Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 399 pro kat. území Zdice je mimo jiné uvedeno :

Část A LV - vlastník : Mgr. Martin Šašek, Slavašovská 575/18, 266 01 Beroun, LV: 2117, podíl 1 / 1

Část B LV - nemovitosti :
Parcely : P.č. 772/1 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 256 $m^2$
Součástí je stavba: Zdice č.p. 166, bydlení
P.č. 772/2 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 61 $m^2$
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

### Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace odpovídá skutečnosti.

### Místopis

**Charakteristika obce - Zdice** jsou menší město cca 30 km JV od Prahy a 8 km od okresního města Beroun. Většina služeb v obci, zbývající v Berouně. Velmi dobré vlak. spojení či dálnicí D5 do Prahy. V okolí lesy, turistické stezky, přírodní koupaliště.
**Poloha nemovitosti:** Lokalita zástavby řadových domů podél hlavní průjezdní komunikace. Nemovitost se nachází na rohu ulic Husova a Žižkova. Parkování možné ve dvoře a na přilehlé komunikaci. Centrum obce a BUS zastávka 300 m. Nebyly zjištěny žádné negativní jevy okolí.

### Situace

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | | ☐ ostatní plocha | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | | ☒ zahrada | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☒ RD | ☐ byty | ☐ rekr.objekt ☐ garáže | ☐ jiné |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna | ☐ ostatní |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | ☒ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☒ telefon | ☐ dálkové vytápění | |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

773/1 Město Zdice

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitost - dvoupodlažní, z necelé 1/2 podsklepený RD s volným půdním prostorem. Je zděný, stropy dřevěné trámové, krov sedlový vaznicový, krytina z pálených tašek, klempířské prvky z pozink. plechu.
Původní dům stáří více jak 150 let byl do dnešní podoby rekonstruován v roce 1919. Přízemí bylo dále stavebně upraveno (zejména vestavba soc. zař.) v roce 1996. Drobné úpravy bytu v patře a plynofikace provedeny v roce 1991. Před cca 10 opraven krov a vyměněna střešní krytina. Vytápění lokálními plyn. topidly, v bytě odpojeno ústřední vytápění a topí kamny na tuhá paliva. Celkový stav a údržba zanedbané. Vyžaduje opravy a další modernizaci.

Dům obsahuje v přízemí 2 komerční prostory se vstupy z ul Husova. Za nevyužívanou prodejnou společné WC. Ze dvora vstup do chodby přízemí se schodištěm do 2.NP. V 1.PP sklepy přístupné ze zadní chodby. Ve 2. NP byt 3+1 se vstupem ze dvora.

Příslušenství: Při zadní hranici pozemku přízemní objekt bez čp/če, prodejny se vstupem z ul. Žižkova. Prodejna dle dokumentace sestává z místnosti vlastní prodejny, skladu a soc. zařízení (WC s umývátkem). Je zděná s pultovým krovem pultový, krytina z azbestocem. vlnovek. Původní objekt do dnešní podoby přestavěn v roce 1994. Celkový stav a údržba zhoršené. Tento objekt nebyl zpřístupněn, ocenění provedeno na základě dokumentace a vnější prohlídky.

# Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

| | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

| | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

| | |
|---|---|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: Na LV uvedeno zástavní právo, exekuce, rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkursu - viz. přílohy. Tato rizika nejsou v ocenění z důvodu prodeje v insolvenčním řízení uvažována.

**Ostatní rizika: nejsou**

ANO Nemovitá je pronajímána

Komentář: Nemovitost dle získaných informací z větší část pronajmuta. Vzhledem ke skutečnosti, že obvyklá cena je stanovena porovnávacím způsobem není požadován výpočet výnosové metody a podmínky pronájmu nejsou pro stanovení výsledné ceny nemovitosti podstatné.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 166
2. Stavba bez čp/ce na p.č. 772/2
3. Pozemky

### Obsah ocenění na tržních principech

**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. RD č.p. 166

**2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. Stavba bez čp/če na p.č. 772/2

**3. Porovnávací hodnota**

3.1. RD č.p. 166 s pozemky a příslušenstvím

# 4. POSUDEK

## 4.1. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Objekt bydlení s kom. prostory |
| Adresa předmětu ocenění: | Žižkova 166<br>267 51 Zdice |
| LV: | 399 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Beroun |
| Obec: | Zdice |
| Katastrální území: | Zdice |
| Počet obyvatel: | 4 120 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 209,00 Kč/m²**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | IV | 1,01 |
| O4. Tech. infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **2 399,00 Kč/m²**

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Viz. LV v příloze. Z důvodu budoucího prodeje v insolvenčním řízení nejsou omezení uvedená na LV v ocenění uvažována. | II | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}964}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce | I | 0,03 |
| 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, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce | IV | 0,03 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností | IV | 0,08 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}190}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1{,}147}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1{,}190}$

## 1. RD č.p. 166

### Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---|---|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | se dvěma nadzemními podlažími |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| 1.PP | 11,30 * 5,25 = | 59,33 | 2,20 m |
| 1.NP | 11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2) = | 135,03 | 3,40 m |
| 2.NP | 11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2) = | 135,03 | 3,05 m |
| Půdní prostor + zastřešení | 11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2) = | 135,03 | 2,10 m |
| | | **464,42 m$^2$** | |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| PP | 1.PP | (11,30 * 5,25)*(2,20) = | 130,52 |
| NP | 1.NP | (11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2))*(3,40) = | 459,11 |
| NP | 2.NP | (11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2))*(3,05) = | 411,85 |
| Z | Půdní prostor + zastřešení | (11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2))*(2,10) = | 283,57 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **1 285,05 m$^3$** |

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu $K_4$

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Zdivo | S | 22,30 | 100 | 1,00 | 22,30 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 |
| 4. Střecha | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 5. Krytina | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 8. Fasádní omítky | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnější obklady | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Dveře | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 16. Vytápění | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 18. Bleskosvod | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 21. Instalace plynu | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 22. Kanalizace | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 25. Záchod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 26. Ostatní | S | 3,60 | 100 | 1,00 | 3,60 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **1,0000** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m$^3$]: | = | 1 975,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1710 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **6 262,73** |
| **Plná cena:** 1 285,05 m$^3$ * 6 262,73 Kč/m$^3$ | = | **8 047 921,19 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 102 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 152 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 102 / 152 = 67,1 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 67,1 % / 100) | * | 0,329 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **2 647 766,07 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,190 |
| **Cena stavby CS** | = | **3 150 841,62 Kč** |
| **RD č.p. 166 - cena zjištěná** | = | **3 150 841,62 Kč** |

## 2. Stavba bez čp/če na p.č. 772/2

### 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 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|
| 1.NP | 61,00 | 3,20 m |
| | **61,00 m$^2$** | |

### Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1.NP | (61)*(3,20) = | 195,20 |
| Z | Půdní prostor + zastřešení | 105 = | 105,00 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **300,20 m$^3$** |

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu $K_4$

| 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 | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **1,0000** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m$^3$] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0760 |
| **Základní cena upravená [Kč/m$^3$]** | **=** | **3 845,-** |
| **Plná cena:** 300,20 m$^3$ * 3 845,- Kč/m$^3$ | **=** | **1 154 269,- Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 102 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 152 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 102 / 152 = 67,1 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 67,1 % / 100) | * | 0,329 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | **=** | **379 754,50 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 1,190 |
| **Cena stavby CS** | **=** | **451 907,86 Kč** |
| **Stavba bez čp/če na p.č. 772/2 - cena zjištěná** | **=** | **451 907,86 Kč** |

**3. Pozemky**

Jedná se o pozemek zastavěné plochy budovy a vedlejší stavby a dvora.

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,190}$

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny. | II | 0,00 |

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

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,190 = **1,190**

**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, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 2 399,- | 1,190 | | 2 854,81 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 772/1 | 256 | 2 854,81 | 730 831,36 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 772/2 | 61 | 2 854,81 | 174 143,41 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 317 | | **904 974,77** |

**Pozemky - cena zjištěná celkem** **=** **904 974,77 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. RD č.p. 166

**Věcná hodnota dle THU**

**Užitná plocha**

| Název | | | | Užitná plocha |
|---|---|---|---|---|
| 1.PP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| 2 x sklep | 38,00 m$^2$ | 0,50 | 19,00 m$^2$ | |
| | | | | **19,00 m$^2$** |
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| Hala se schodištěm | 19,50 m$^2$ | 1,00 | 19,50 m$^2$ | |
| Prodejna 1 | 26,05 m$^2$ | 1,00 | 26,05 m$^2$ | |
| Herna | 64,25 m$^2$ | 1,00 | 64,25 m$^2$ | |
| | | | | **109,80 m$^2$** |
| 2.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| sch. hala | 14,80 m$^2$ | 1,00 | 14,80 m$^2$ | |
| koupelna s WC | 9,60 m$^2$ | 1,00 | 9,60 m$^2$ | |
| obytná kuchyně | 24,20 m$^2$ | 1,00 | 24,20 m$^2$ | |
| pokoj | 23,80 m$^2$ | 1,00 | 23,80 m$^2$ | |
| pokoj | 19,80 m$^2$ | 1,00 | 19,80 m$^2$ | |
| pokoj | 18,90 m$^2$ | 1,00 | 18,90 m$^2$ | |
| | | | | **111,10 m$^2$** |
| Půdní prostor + zastřešení | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| půda | 0,00 m$^2$ | 0,00 | 0,00 m$^2$ | |
| | | | | **0,00 m$^2$** |
| | | | | **239,90 m$^2$** |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| 1.PP | 11,30 * 5,25 = | 59,33 | 2,20 m |
| 1.NP | 11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2) = | 135,03 | 3,40 m |
| 2.NP | 11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2) = | 135,03 | 3,05 m |
| Půdní prostor + zastřešení | 11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2) = | 135,03 | 2,10 m |
| | | **464,42 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| PP | 1.PP | (11,30 * 5,25)*(2,20) = | 130,52 |
| NP | 1.NP | (11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2))*(3,40) = | 459,11 |
| NP | 2.NP | (11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2))*(3,05) = | 411,85 |
| Z | Půdní prostor + zastřešení | (11,30 * 13,50 - 3,85 * 3,90 - (1,30 * 3,85 / 2))*(2,10) = | 283,57 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **1 285,05 m$^3$** |

| **Ocenění** | | |
|---|---|---|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m$^2$] | 135 |
| Užitná plocha (UP) | [m$^2$] | 240 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m$^3$] | 1 285,05 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m$^3$] | 6 400 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m$^3$] | 6 400 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 8 224 320 |
| Stáří | roků | 102 |
| Další životnost | roků | 50 |
| Opotřebení | % | 67,10 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **[Kč]** | **2 705 801** |

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Stavba bez čp/če na p.č. 772/2

| **Věcná hodnota dle THU** |
|---|

**Užitná plocha**

| Název | | | | Užitná plocha |
|---|---|---|---|---|
| 1.NP | | | | |
| | Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| | prodejna | 24,40 m$^2$ | 1,00 | 24,40 m$^2$ |
| | sklad | 13,30 m$^2$ | 1,00 | 13,30 m$^2$ |
| | WC | 1,40 m$^2$ | 1,00 | 1,40 m$^2$ |
| | | | | **39,10 m$^2$** |
| | | | | **39,10 m$^2$** |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|
| 1.NP | 61,00 | 3,20 m |
| | **61,00 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1.NP | (61)*(3,20) = | 195,20 |
| Z | Půdní prostor + zastřešení | 105 = | 105,00 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **300,20 m$^3$** |

| **Ocenění** | | |
|---|---|---|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m$^2$] | 61 |
| Užitná plocha (UP) | [m$^2$] | 39 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m$^3$] | 300,20 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m$^3$] | 5 800 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m$^3$] | 5 800 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 1 741 160 |
| Stáří | roků | 102 |
| Další životnost | roků | 50 |
| Opotřebení | % | 67,10 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **[Kč]** | **572 842** |

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. RD č.p. 166 s pozemky a příslušenstvím

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 267,00 $m^2$ |
| **Obestavěný prostor:** | 1 285,04 $m^3$ |
| **Zastavěná plocha:** | 135,03 $m^2$ |
| **Výměra pozemku:** | 317,00 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **RD Žebrák**
**Lokalita:** Žebrák, Plzeňská 24
**Popis:** V zastoupení majitele nabízíme k prodeji městský rodinný dům s pozemkem o celkové ploše 586 m2 ve městě Žebrák. Nemovitost v roce 1991 prošla částečnou rekonstrukcí: nová střešní krytina, okapy, vybudování obytného podkroví a je vhodná pro bydlení s možností využití přízemí jako komerčních prostor. Dispozice domu: PŘÍZEMÍ: 2 místnosti s dobovými klenutými stropy, koupelna, WC, chodba, komora a garáž. PODKROVÍ: obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 x pokoj, koupelna, WC a prostorná půda vhodná pro další obytnou vestavbu. Nemovitost je možno řešit i jako investiční projekt s vybudováním dalšího obytného patra. Dům je také částečně podsklepen. V současné době je vytápění nemovitosti řešeno elektrickými přímotopy. Voda a kanalizace je zde řešeno vlastní studnou a jímkou, nicméně na hranici pozemku jsou vedeny obecní sítě s možností napojení jako obecní vodovod, kanalizace a zemní plyn. Dům se nachází při hlavní komunikaci v blízkosti náměstí města Žebrák. Město Žebrák je velmi dobrou lokalitou jak pro bydlení tak pro malé podnikání. Vzhledem k tomu, že je zde přímé napojení na dálnici D5 je zde zajištěna i dobrá dostupnost do okolních měst jako Hořovice a Beroun, případně do Prahy a Plzně. Číslo vkladu: V-1069/2025-202

**Pozemek:** 586,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 155,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - v užitné ploše plně podkroví a průjezd | 1,15 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav - rekonstrukce 1991 | 0,95 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez komerčních prostor | 1,10 |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - v užitné ploše plně podkroví a průjezd; Celkový stav - rekonstrukce 1991; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez komerčních prostor;

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 4 150 000 | 155,00 | 26 774 | 1,20 | **32 129** |

**Název:** **Dům Beroun**
**Lokalita:** Kostelní 3/5, Beroun
**Popis:** Exklusivně nabízím vícegenerační-(nájemní) dům v Berouně, jehož vznik se datuje již do 13 století. Tato stavba patří mezi první domy v Berouně, na které navazovaly ještě hradby a historické centrum. Tento historický skvost stojí na zastavěné ploše 185m2, a je dispozičně rozložen ve třech podlažích. Suterén: 3x sklepní prostory. (Celková výměra dle plánků 15m2+15m2+13m2-cca 42-45m2) Přízemí : chodba + komora+5x pokoje. (Výměra dlepůdorysu: 24m2+12m2+12m2+3.5m2+7m2+32m2-cca celkově 90-95m2.) 1NP: 4x pokoje + kuchyň a koupelna. (Výměra dle půdorysu 28m2+16m2+16m2+6m2+20m2 +6m2+4m2 - cca celkově 85-90m2.) 2NP: půda, kde by bylo možné vybudovat další obytné prostory + terasa s výhledem na město. Tento velice zajímavý a historický dům, je umístěn hned vedle známé brány při vstupu na náměstí v Berouně. Je napojen na veškeré IS, plyn, el, odpdy - kanalizace a obecní vodovod. Dům byl postaven převážně z cihel a v některých místech s kombinací kamene. Beroun město je vynikající svoji polohou, zelení, přístupem na D5 a vynikající občanskou vybaveností. Číslo vkladu:V-1951/2025-202
**Pozemek:** 300,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 180,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha - Centrum Berouna | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - není vjezd na pozemek | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Bez komerčních prostor | 1,10 |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej; Poloha - Centrum Berouna; Vliv pozemku - není vjezd na pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Bez komerčních prostor;

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 9 500 000 | 180,00 | 52 778 | 1,10 | **58 056** |

**Název:** **Objekt Zdice**
**Lokalita:** Středočeský kraj, Beroun, Zdice
**Popis:** Na rohovém rovinatém pozemku o rozloze 586 m2 nedaleko centra města Zdice nabízíme k prodeji zděný rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci. Dům dokončený v roce 1975 má zastavěnou plochu 100 m2, dvě nadzemní podlaží a je z poloviny podsklepený. Dům je napojen na elektřinu a plyn. Jako zdroj vody byla využívána studna, kanalizaci řešil septik. Kanalizace a vodovod jsou v komunikaci před domem a v ideálním případě bude vhodné během rekonstrukce zhotovit připojení. Dispozice přízemí nabízí zádveří (7 m2), kuchyni (14 m2), obývací pokoj (22 m2), další 2 pokoje (22 a 15 m2), koupelnu (8 m2), komoru (2 m2) a schodiště do 1. patra a vstup do sklepa. V prvním patře lze nyní využít jeden hlavní pokoj (22 m2), menší pokoj se sešikmeným stropem (8 m2), chodbu (5 m2) a půdu, která by mohla po úpravě střechy nabídnout další obytný prostor. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Okna jsou původní dřevěná, střecha z pálených tašek novější z 90. let. Okapy jsou nové. Na pozemku se dále nachází samostatná menší garáž, kůlny a skleník, který vybízí k pěstování vlastní zeleniny. Město Zdice má skvělou polohu 40 km od Prahy a 10 km od Berouna, nedaleko plzeňské dálnice D5, avšak v naprostém klidu. Nabízí veškerou občanskou vybavenost jako je mateřská škola, základní (škola přímo naproti domu), zdravotnická zařízení, poštu, sportoviště, dětská hřiště, restaurace a obchody.
**Pozemek:** 586,00 $m^2$

**Užitná plocha:** 130,00 m$^2$
**Zastavěná plocha:** 100,00 m$^2$
**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - větší | 0,95 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nejsou komerční prostory | 1,10 |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - nejsou komerční prostory;

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 7 450 000 | 130,00 | 57 308 | 0,99 | **56 735** |

**Název:** **Objekt Králův Dvůr**
**Lokalita:** Středočeský kraj, Beroun, Králův Dvůr
**Popis:** Nabízíme k prodeji dům pří průjezdní komunikaci v Králově Dvoře. V přízemí a prvním patře se nachází obchodní prostory (každé patro má plochu 193 m2), v podkroví jsou umístěny dvě bytové jednotky o dispozici 3+kk (73 m2 a 53 m2). Do prvního patra se vchází samostatným vchodem z ulice, je také možno využít výtah umístěný ve dvorním traktu. V Každém patře je kuchyň, dvě toalety a sprchy. Prostor kanceláří je rozdělen sádrokartonovými příčkami. Vytápění zajišťují infračervené panely, v bytech elektrické topení. Ze dvora je možno využít nakládací rampu a technický výtah. Dům je nově zateplen, má novou střechu a plastová okna s dvojskly. Na podlahách je dlažba, v bytech plovoucí podlahy. Kancelářské prostory i byty jsou v tuto chvíli pronajímány. Je možné se domluvit na přenechání nájemních smluv - měsíční příjem cca. 100 tis. Kč. V opačném případě budou smlouvy vypovězeny (3 měs. lhůta). Parkování je možné ve dvoře (k nabíjení elektromobilů je zde instalován wallbox) a v ulici za domem, kde jsou pronajata 2 parkovací místa. Krátkodobé parkování je možné v parkovacím pruhu na ulici před domem. Byty jsou přístupné přes vlastní schodiště ze dvora. K většímu bytu patří také terasa s krásným výhledem. Objekt je částečně podsklepen. Štítek energetické náročnosti budovy se v tuto chvíli zpracovává, proto je prozatím uvedena třída G.
**Užitná plocha:** 520,00 m$^2$
**Zastavěná plocha:** 278,00 m$^2$
**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - po rekonstrukci | 0,75 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - po rekonstrukci;

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 26 000 000 | 520,00 | 50 000 | 0,71 | **35 500** |

**Název:** **Objekt Cerhovice**
**Lokalita:** Středočeský kraj, Beroun, Cerhovice
**Popis:** Nabízíme k prodeji zajímavý rodinný dům v klidné části obce Cerhovice, situovaný na rovinatém pozemku. Tento řadový dům se smíšenou konstrukcí má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. Disponuje osmi prostornými místnostmi, což poskytuje dostatek prostoru. Nemovitost je před rekonstrukcí, což dává budoucímu majiteli možnost upravit interiér dle vlastních představ a potřeb. Díky své strategické poloze je dům ideální pro kombinaci bydlení a podnikání. Neváhejte a využijte tuto jedinečnou příležitost pro investici v atraktivní lokalitě.
**Pozemek:** 1 030,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 250,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - k rekonstrukci | 1,15 |
| K5 Celkový stav - původní střecha | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez komerčních prostor | 1,10 |

Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu $K_c$:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - k rekonstrukci; Celkový stav - původní střecha; Úvaha zpracovatele ocenění - bez komerčních prostor;

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 6 490 000 | 250,00 | 25 960 | 1,26 | **32 710** |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Veškeré porovnávané nemovitosti jsou srovnatelné svým typem, velikostí, polohou a stavem. Jedná se o nemovitosti jejichž prodej byl realizován nejdéle roku předcházejícího před datem ocenění - údaje byly převzaty z katastru nemovitostí prostřednictvím programu VALUO Profi, kde jsou cenové údaje uvedeny společně s popisem a fotodokumentací, nebo (pouze v případě že na realitním trhu není dostatečný vzorek realizovaných prodejů porovnatelných nemovitostí) nemovitosti nabízené na realitním trhu v současné době - tato skutečnost je zohledněna koeficientem zdroje pramene ceny.

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 32 129 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 43 026 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 58 056 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **43 026 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 267,00 $m^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **11 487 942 Kč** |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|---|---|
| 1. RD č.p. 166 | 3 150 842,- Kč |
| 2. Stavba bez čp/če na p.č. 772/2 | 451 908,- Kč |
| 3. Pozemky | 904 975,- Kč |

**Cena zjištěná - celkem: 4 507 725,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 4 507 730,- Kč**

slovy: Čtyři miliony pět set sedm tisíc sedm set třicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 4 507 730 Kč**

slovy: Čtyři miliony pět set sedm tisíc sedm set třicet Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

| | |
|---|---|
| **1. Věcná hodnota staveb** | |
| 1.1. RD č.p. 166 | 2 705 801,- Kč |
| **2. Věcná hodnota ostatních staveb** | |
| 2.1. Stavba bez čp/če na p.č. 772/2 | 572 842,- Kč |
| **3. Porovnávací hodnota** | |
| 3.1. RD č.p. 166 s pozemky a příslušenstvím | 11 487 942,- Kč |

| | |
|---|---|
| **Porovnávací hodnota** | **11 487 942 Kč** |
| **Věcná hodnota** | **3 278 643 Kč** |
| **Obvyklá cena** | **11 490 000 Kč** |

slovy: Jedenáct milionů čtyři sta devadesát tisíc Kč

### Silné stránky

Zděný dům umožňující bydlení i podnikání. Výborná dostupnost Berouna, Prahy či Plzně.

### Slabé stránky

Celkově zhoršený stav nemovitosti.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

**Obvyklá cena byla stanovena porovnávacím způsobem (zaokrouhleno) a odpovídá cenám srovnatelných nemovitostí obchodovaných v dané lokalitě. V principu se jedná o vyhodnocení cen realizovaných obchodů na realitním trhu starých max. 1 rok, nebo aktuálních nabídek na trhu s nemovitostmi, které jsou srovnatelné svým účelem užití, typem, velikostí, celkovým stavem a lokalitou - tyto ceny jsou s ohledem na jejich konkrétní parametry a serióznost zdroje informací patřičně upraveny.**

**Tato cena je dosažitelná za předpokladu prodeje volné nemovitosti nezatížené žádnými břemeny, dluhy, zástavními právy či jinými omezeními vlastnického práva nejlépe profesionální realitní kanceláří ve lhůtě min. 6 měsíců.**

**Na žádost objednatele byla obvyklá cena dále rozdělena na cenu hlavního objektu č.p. 166 s pozemkem p.č. 772/1 a cenu stavby bez č.p./č.e. s pozemkem p.č. 772/2. Toto rozdělení se jeví jako problematické z důvodu funkčního propojení obou staveb které mají společný dvůr s vjezdem. Tento dvůr je součástí p.č. 772/1 a pravděpodobně přes něho vedou některé přípojky ke stavbě bez č.p./č.e. - právně není nijak ošetřeno.**

**Toto rozdělení ceny je provedeno v poměru užitných ploch obou staveb.**

**Užitná plocha budovy č.p. 166 s p.č. 772/1: 240 m$^2$**

**Užitná plocha stavby bez čp/če s p.č. 772/2: 39 m$^2$**

**Celková užitní plocha: 279 m$^2$**

**Podíl obvyklé ceny - budova č.p. 166 s p.č. 772/1:**

**11 490 000,- Kč / 279 * 240 = 9 883 871,- Kč, zaokr. <u>9 880 000,- Kč</u>**

**Podíl obvyklé ceny stavby bez čp/če s p.č. 772/2 :**

**11 490 000,- Kč / 279 * 39 = 1 606 129.- Kč, zaokr. <u>1 610 000,- Kč</u>**

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Jako rozhodující pro stanovení obvyklé ceny byla v souladu se zákonem o oceňování majetku zvolena porovnávací metoda.
Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen.

## 5.2. Kontrola postupu

Postup je v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a zásadami ČKOM (České komory odhadců) pro tržní oceňování nemovitostí.

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni místního šetření. Toto znalec provedl v souladu s ustanoveními zákona o oceňování majetku, zdůvodnění postupu viz komentář výše.

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **11 490 000 Kč** |
| slovy: Jedenáct milionů čtyři sta devadesát tisíc Kč | |

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost - Nejsou stanoveny žádné podmínky závěru snižující jeho přesnost.

# SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z KN - list vlastnictví č. 399 ze dne 28.7.2025 | 4 |
| Snímek katastrální mapy a ortofotomapa | 1 |
| Přístupová komunikace | 1 |
| Riziko povodně | 1 |
| Fotodokumentace | 1 |
| Mapa lokality a širší vztahy | 1 |

**Konzultant a důvod jeho přibrání -** Nebyli přibráni žádní konzultanti.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 19.10.1992 č.j. Spr. 1045/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5138 - 45/2025.

V Poděbradech 04.08.2025

Ing. Jiří Švec
Studentská 800
290 01 Poděbrady

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *28.07.2025 09:15:02*

Okres: **CZ0202 Beroun** Obec: **532011 Zdice**

Kat.území: **792446 Zdice** List vlastnictví: **399**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

*Vlastnické právo*

**Šašek Martin Mgr., Slavašovská 575/18, Beroun-Závodí, 26601 Beroun** [redacted]

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **772/1** | **256** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná značka geodetického bodu** |
| *Součástí je stavba:* **Zdice, č.p. 166, rod.dům** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **772/1** | | | | |
| **772/2** | **61** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |
| *Součástí je stavba:* **bez čp/če, jiná st.** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **772/2** | | | | |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

- **Zástavní právo smluvní**

  **k zajištění pohledávky ve výši 1 870 000,- Kč s přísl. - hypoteční úvěr č.reg. 5500/102932 - 01/05/01 - 001/00/R**

  *Oprávnění pro*

  **ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324**

  *Povinnost k*

  **Parcela: 772/1**

  *Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2006.**

  **V-288/2006-202**

  *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

  **k zajištění pohledávky do celkové výše 375 000,- Kč s přísl.**

  *Oprávnění pro*

  **Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901**

  *Povinnost k*

  **Parcela: 772/2**

  *Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.06.2008.**

  **V-3322/2008-202**

  *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  **zřízení, provozování, údržby a oprav zařízení distribuční soustavy (dvě kabelové skříně) v rozsahu dle GP 1235-32/2007, a to na dobu neurčitou**

  *Oprávnění pro*

  **ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *28.07.2025 09:15:02*

Okres: **CZ0202 Beroun** Obec: **532011 Zdice**
Kat.území: **792446 Zdice** List vlastnictví: **399**
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

*Povinnost k*
**Parcela: 772/1, Parcela: 772/2**

*Listina* **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2010.**
**V-4028/2010-202**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 31.309,00 Kč**

*Oprávnění pro*
**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun, Okružní 511/28, Beroun-Město, 26640 Beroun**

*Povinnost k*
**Parcela: 772/1, Parcela: 772/2**

*Listina* **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42002-220/8030/07.03.2019-00544/910/18-KoZ - 1 ze dne 07.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2019 10:40:02. Zápis proveden dne 29.03.2019.**
**V-1625/2019-202**

*Pořadí k* **07.03.2019 10:40**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 32.889,00 Kč**

*Oprávnění pro*
**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Beroun, Okružní 511/28, Beroun-Město, 26640 Beroun**

*Povinnost k*
**Parcela: 772/1, Parcela: 772/2**

*Listina* **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Beroun, 42002-220/8070/14.10.2019-01409/564/19-KoZ - 1 ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 12:14:04. Zápis proveden dne 07.11.2019.**
**V-7301/2019-202**

*Pořadí k* **14.10.2019 12:14**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3**

*Povinnost k*
**Šašek Martin Mgr., Slavašovská 575/18, Beroun-Závodí, 26601 Beroun, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 232/19-6 k 14 EXE 714/2019-12 ze dne 24.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2019 18:15:20. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Praha**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *28.07.2025 09:15:02*

Okres: **CZ0202 Beroun** Obec: **532011 Zdice**
Kat.území: **792446 Zdice** List vlastnictví: **399**
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**Z-13843/2019-101**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
*Povinnost k*
**Parcela: 772/1, Parcela: 772/2**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, JUDr. Jan Fendrych 132 EXE-232/2019 -13 (OS Beroun 14 EXE 714/2019-12) ze dne 25.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2019 18:14:18. Zápis proveden dne 29.04.2019; uloženo na prac. Beroun**

**Z-1842/2019-202**

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1 142 00 Praha 4**

*Povinnost k*
**Šašek Martin Mgr., Slavašovská 575/18, Beroun-Závodí, 26601 Beroun, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1100/19-7 k 14 EXE 894/2019-9 ze dne 23.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 12:02:08. Zápis proveden dne 15.07.2019; uloženo na prac. Praha**

**Z-23759/2019-101**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
*Povinnost k*
**Parcela: 772/1, Parcela: 772/2**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 4, Mgr. Jan Škarpa 206 EX-1100/2019 -55 (OS Beroun 14 EXE 894/2019-9) ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 16:03:59. Zápis proveden dne 16.07.2019; uloženo na prac. Beroun**

**Z-3163/2019-202**

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
*Povinnost k*
**Šašek Martin Mgr., Slavašovská 575/18, Beroun-Závodí, 26601 Beroun, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Usnesení soudu o prohlášení konkursu, o zahájení insolvenčního řízení Krajský soud v Praze, KSPH 60 INS-1722/2020 -A-17 ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 09:21:42. Zápis proveden dne 21.06.2021; uloženo na prac. Beroun**

**Z-2885/2021-202**

*Související zápisy*
**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**
*Povinnost k*
**Šašek Martin Mgr., Slavašovská 575/18, Beroun-Závodí, 26601 Beroun, RČ/IČO: [redacted]**

*Listina* **Usnesení soudu o prohlášení konkursu, o zahájení insolvenčního řízení Krajský soud v Praze KSPH 60INS-1722/2020 -A-17 ze dne 22.06.2020. Právní účinky**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *28.07.2025 09:15:02*

Okres: **CZ0202 Beroun** Obec: **532011 Zdice**

Kat.území: **792446 Zdice** List vlastnictví: **399**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**zápisu k okamžiku 09.06.2021 09:21:42. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Beroun**

**Z-2698/2021-202**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2005.**

**V-5193/2005-202**

*Pro:* **Šašek Martin Mgr., Slavašovská 575/18, Beroun-Závodí, 26601 Beroun** *RČ/IČO:* [redacted]

o **Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2008.**

**V-1658/2008-202**

*Pro:* **Šašek Martin Mgr., Slavašovská 575/18, Beroun-Závodí, 26601 Beroun** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.***

*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*
*Vyhotoveno dálkovým přístupem*

*Vyhotoveno: 28.07.2025 09:34:01*

*Podpis, razítko:*

*Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

**Snímek katastrální mapy a ortofotomapa**

# Přístupová komunikace

## Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 773/1 |
| Obec: | Zdice [532011] |
| Katastrální území: | Zdice [792446] |
| Číslo LV: | 10001 |
| Výměra [m$^2$]: | 259 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Město Zdice, Husova 2, 26751 Zdice | |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

| Typ |
|---|
| Věcné břemeno (podle listiny) |

## Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Změna výměr obnovou operátu |
| Změna číslování parcel |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.11.2020 14:46:12.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.6 build 0

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu: 26751, Beroun, Zdice, Žižkova 166

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Obec: | Zdice | Část obce: | Zdice | PSČ: | 26751 |
| Ulice: | Žižkova | Číslo popisné: | 166 | Číslo orientační: | |
| Stát: | ČESKÁ REPUBLIKA | | | | |

NAJÍT VYNULOVAT

Adresa

| | | | |
|---|---|---|---|
| PSČ | **26751** | Pošta | **Zdice** |
| Městská část | **Zdice** | Část obce | **Zdice** |
| Ulice | **Žižkova** | Číslo domovní/orientační | **166/** |
| Okres | **Beroun** | Obec | **Zdice** |
| Geo X | **1057709.38** | Geo Y | **776840.06** |

UPI

| | | | |
|---|---|---|---|
| Riziko povodeň | **1** | Riziko kriminalita | **2** |
| Riziko vichřice | | Riziko vloupání | **3** |

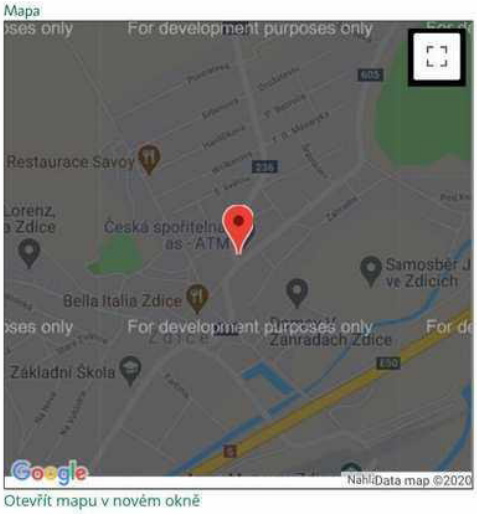
Stavební objekt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Typ stavebního objektu | **budova s číslem popisným** | Počet bytů | **1** |
| Dokončení | | Počet podlaží | **1** |
| Druh konstrukce | **Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací** | Obestavěný prostor (m³) | |
| Zastavěná plocha (m²) | | Podlahová plocha (m²) | |
| Připojení kanalizace | **Přípoj na kanalizační síť** | Připojení plyn | **Plyn z veřejné sítě** |
| Připojení vodovod | **S vodovodem** | Vybavení výtahem | **Bez výtahu** |
| Způsob vytápění | **Centrální domovní (kotel ve stav** | Zpusob využití | **objekt k bydlení** |

Parcela

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kmenové číslo | **772** | Číslo | **772/1** |
| Poddělení čísla | **1** | Výměra parcely | **256** |
| Způsob využití | | Druh pozemku | **zastavě** |
| Typ parcely | **Pozemková** | | |

Mapa




Otevřít mapu v novém okně

Náhled

Otevřít mapu v novém okně

© 2020 Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

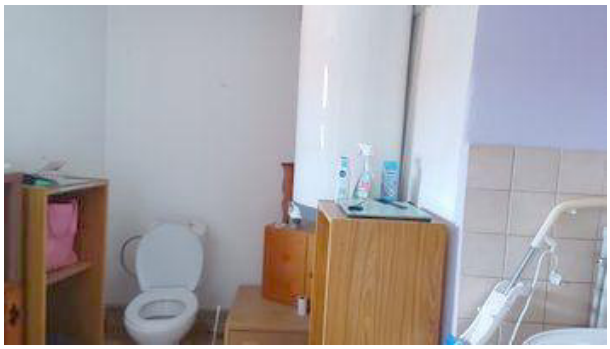
Zobrazit kontakty

**Fotodokumentace**

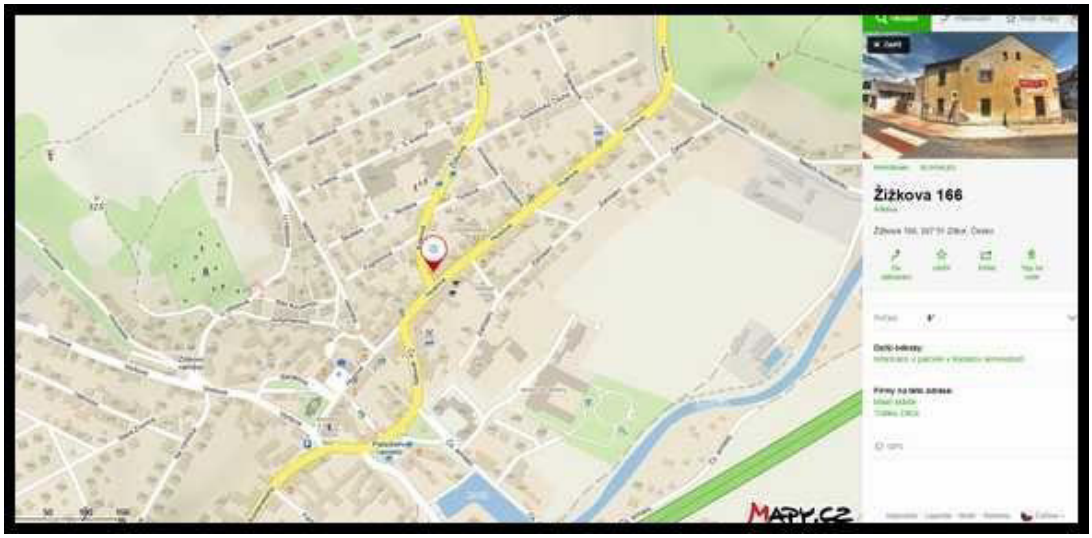
Prodejny přízemí

Společné WC obou prodejen

Sklep



Byt 2.NP

Pohledy ze dvora

## Mapa lokality a širší vztahy