

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4441 - 11/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti.



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: 603 581 966
e-mail: ideal-po@idealnet.cz
IČ: 112 83 441

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

OBVYKLÁ CENA	8 470 000 Kč
Z toho:	
cena budovy č.p. 166 s p.č. 772/1	7 070 000 Kč
cena stavby bez č.p./č.e. s p.č. 772/2	1 400 000 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.04.2021

Vyhotoveno: V Poděbradech 04.05.2021

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 21.4.2021.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.04.2021 za přítomnosti objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. 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 zoku 1919 a výkresy st. úprav z roku 1996.
5. Místní šetření

2.2. 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 snižená 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 - v daném případě byla jako rozhodující pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda.

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 známe, 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
- Opotřebením 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. 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 m²
Součástí je stavba: Zdice č.p. 166, bydlení
P.č. 772/2 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 61 m²
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 nízkopodlažních domů podél hlavní průjezdní komunikace. nemovitost se nachází na rohu ulic Husova a Žižkova. Parkování možné ve dvoře a 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
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
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:	širší centrum - zástavba RD		
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 stárí 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 dle inf. nájemce 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. Ze dvora vstup do přízemní haly se schodištěm do 2.NP. V 1.PP 2 sklepy s venkovním vstupem ze dvora. Ve 2. NP byt 3+1 se vstupem ze dvora.

Ke dni místního šetření nebyl dům vyjma menšího obchodu zpřístupněn. Ocenění provedeno na základě původní stavební dokumentace, prohlídky exteriéru a údajů o provedených úpravách.

Příslušenství: Při levé hranici pozemku přízemní objekt prodejny se vstupem z ul. Žižkova. Prodejna dle dokumentace sestává z místnosti vlastní prodejny, skladu a soc. zařízení (WC s umývánkem). Je zděná s vyšším půdním prostorem, krov pultový, krytina z azbestocem. vlnovek. Původní objekt do dnešní podoby přestavěn v roce 1994. Celkový stav a údržba zhoršené.

Ve výpočtu porovnávací hodnoty užitná plocha vedlejší stavby připočtena ponížená koef. 0,70 k užitné ploše hlavní budovy.

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 a exekuce - viz. přílohy. Tato rizika nejsou v ocenění z důvodu prodeje v insolvenčním řízení uvažována.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář: Menší obchod a byt v patře pronajmuty. Podmínky pronájmu nejsou známe. V ocenění není uvažováno.

3.2. 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 tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD č.p. 166
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Stavba bez čp/ce na p.č. 772/2
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. RD č.p. 166

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt bydlení s kom. prostory
Adresa předmětu ocenění:	Žižkova 166 267 51 Zdice
LV:	399
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Zdice
Katastrální území:	Zdice
Počet obyvatel:	4 201
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 458,00 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. Technická 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,132,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 spoluhl. 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:

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

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

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

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

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

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,147$

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

Koeficient **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 m²	

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 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 649,15
Plná cena: 1 285,05 m ³ * 4 649,15 Kč/m ³	=	5 974 390,21 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	= 1 965 574,38 Kč
Koeficient pp	* 1,190
Cena stavby CS	= 2 339 033,51 Kč
RD č.p. 166 - zjištěná cena	= 2 339 033,51 Kč

2. Stavba bez čp/ce 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 m²	

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 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 856,25
Plná cena: 300,20 m ³ * 2 856,25 Kč/m ³	=	857 446,25 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)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,329
=	282 099,82 Kč
*	1,190
=	335 698,79 Kč
=	335 698,79 Kč

Stavba bez čp/ce na p.č. 772/2 - zjištěná cena

3. Pozemky

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

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000** Index polohy pozemku **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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,190 = 1,190$$

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	1 132,-	1,190		1 347,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	772/1	256	1 347,08	344 852,48
§ 4 odst. 1	zahrada	772/2	61	1 347,08	82 171,88
Stavební pozemky - celkem			317		427 024,36

Pozemky - zjištěná cena celkem = **427 024,36 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 m²	

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:			1 285,04 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	135
Užitná plocha (UP)	[m ²]	240
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 285,04
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 400
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 400
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 939 232
Stáří	roků	102
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	67,10
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 283 007

2. Věcná hodnota ostatních staveb**2.1. Stavba bez čp/ce 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	0,70	17,08 m ²
sklad	13,30 m ²	0,70	9,31 m ²
WC	1,40 m ²	0,70	0,98 m ²
			27,37 m²
			27,37 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	61,00	3,20 m
61,00 m²		

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 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	61
Užitná plocha (UP)	[m ²]	27
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	300,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 200
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 200
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 260 840
Stáří	roků	102
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	67,10
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	414 816

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek zastavěný budovou a přilehlou zahradu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	772/1	256	3 400,00		870 400
zastavěná plocha a nádvoří	772/2	61	3 400,00		207 400
Celková výměra pozemků		317	Hodnota pozemků celkem		1 077 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 166

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	267,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 285,04 m ³
Zastavěná plocha:	135,03 m ²
Plocha pozemku:	317,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Prodej rodinného domu 330 m2, pozemek 502 m2

Lokalita:

5. května, Zdice

Popis:

Zprostředkujeme prodej prostorného třípodlažního domu 7+1 o výměře 284 m2 + 16 m2 sklep + 30 m2 dvojgaráž v klidné slepé ulici. V Domě započala rekonstrukce. Možnost využití i jako dvou až tří generační bydlení. Rozvedeno nové ústřední plynové topení, vodovod, kanalizace, na zahradě je vlastní studna. V podkroví je možno vybudovat další 3 místnosti. Dům díky svému řešení s velkorysým prostorem nabízí mnoho možností využití a úprav dle představ nového majitele. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost, obchod, restaurace, škola, školka, zdravotní středisko, autobusy do Berouna a do Prahy, vlakové nádraží.

PENB se zajišťuje, dle zákona uváděno G.

Pozemek:

502,00 m²

Užitná plocha:

160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - faktická už. plocha max. 160 m2	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - faktická už. plocha max. 180 m2; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 250 000	160,00	32 813	0,77	25 266

Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej obchodního prostoru 150 m2
Lokalita:	Králův Dvůr - Počaply, okres Beroun
Popis:	K prodeji komerční budova se sídlem firmy, v atraktivní lokalitě původní zástavby města Králův Dvůr, kterou lze po provedení nezbytných stavebních prací rekolaudovat na rodinný dům. Dle územního plánu je území všeobecně smíšené. Objekt tvoří tři hlavní místnosti, v současné době využívané jako showroom, kancelář, kuchyň se skladem, včetně sociálního zařízení se sprchou a toaletou. V případě využití objektu k podnikatelským i bytovým potřebám je možné osadit samostatná měřidla elektřiny i plynu. Město Králův Dvůr poskytuje kompletní občanskou vybavenost. V blízkosti je zastávka MHD i PID, Beroun 5 km, nájezd na D5 1 km, Praha Zličín 17 minut, Plzeň 30 minut jízdy autem po dálnici D5.

Užitná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez pozemku			0,60	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Vliv pozemku - bez pozemku;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 290 000	150,00	55 267	0,54	29 844



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 440 m²			
Lokalita:	Krameriova, Beroun - Beroun-Město			
Popis:	Naše společnost Vám v exkluzivním zastoupení majitele nabízí ke koupi rodinný dům 4+1 na pozemku 440 m² ve vyhledávané lokalitě Malé sídliště (stará zástavba) v Berouně. Jedná se o dům, který v letech 2015-2018 prošel velmi zdařilou rekonstrukcí. V přízemí domu obývací pokoj, ložnice, kuchyně s výstupem na terasu, koupelna se sprchovým koutem, wc, šatna a prádelna. V patře domu dva pokoje, koupelna se sprchovým koutem, wc. Na chodbě vestavěná šatní skříň. Ve spodní části domu podlahy parkety a vinyl, v horní části plovoucí podlahy. Ve všech pokojích klimatizační jednotky, okna plastová s venkovními žaluziemi (pouze u oken do ulice). Na zahradě garáž (23m²), bazén 8 x 3m (zakrytý, slaná voda, protiproud, hl. 1,2m) - téměř bezúdržbový a zahradní domek. Dům se nachází ve velmi klidné lokalitě s výbornou dostupností do centra města a nájezdem na dálnici D5 - do 2min. U domu je uvedena energetická náročnost budovy G, protože štítek PENB se právě zpracovává. V blízkosti lesopark Městská hora (rozhledna, medvědárium, dětské hřiště) do 10min. Rádi pomůžeme s financováním, kde jsme schopni zajistit jednu z nejlepších podmínek na trhu. Vřele doporučujeme!			
Pozemek:	440,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - okresní město			0,80	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,80	
K6 Vliv pozemku - větší			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - okresní město; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 900 000	150,00	72 667	0,52	37 787



Zdroj: www.sreality.cz

Název:

Prodej rodinného domu 170 m2, pozemek 1 900 m2

Lokalita:

Plzeňská, Králův Dvůr - Počaply

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje koupi rodinného domu v Králově Dvoře - Počaplech. Rodinný dům s jižně orientovanou zahradou, na které je možné využít garáž, skleník a zděný domek na nářadí. Částečně podsklepený dům má v přízemí bytovou jednotku 3+1 s velmi prostornými místnostmi a krbem. Byt v patře je připraven (rozvod topení, příprava elektro) k vestavbě další bytové jednotky, případně jen dalších pokojů a koupelny. Plynové vytápění. Dům je umístěný nedaleko centra obce. V blízkosti škola, školka, obchody, lékař a další občanská vybavenost. Nemovitost leží v blízkosti sjezdu z dálnice D5 a autobusové zastávky. Financování hypotečním úvěrem zajistí RK. Na vyžádání je možné zaslat videoprohlídku interiéru. Ev. číslo: 22497.

Pozemek:

1 900,00 m²

Užitná plocha:

170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce

0,90

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku - větší

0,70

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - byt v patře pouze připraven

1,20

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - byt v patře pouze připraven;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

7 599 000

170,00

44 700

0,76

33 972

Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, které byly upraveny koeficienty dle výpočtu výše.

Minimální jednotková porovnávací cena	25 266 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 717 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 787 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	31 717 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	267,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 468 439 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 166	2 339 034,- Kč
2. Stavba bez čp/ce na p.č. 772/2	335 699,- Kč
3. Pozemky	427 024,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 101 757,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 101 760,- Kč**

slovy: Třimilionyjednostojedentisícšedmsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 101 760 Kč

slovy: Třimilionyjednostojedentisícšedmsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 166	2 283 007,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Stavba bez čp/ce na p.č. 772/2	414 816,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 077 800,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. RD č.p. 166	8 468 439,- Kč

Porovnávací hodnota	8 468 439 Kč
Věcná hodnota	3 775 623 Kč
z toho hodnota pozemku	1 077 800 Kč

Silné stránky

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

Slabé stránky

Celkově zhoršený stav nemovitosti.

Obvyklá cena

8 470 000 Kč

slovy: Osmmilionůčtyřístasedmdesátisíc Kč

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.

Ke dni místního šetření nebyl dům zpřístupněn. Ocenění provedeno na základě původní stavební dokumentace, prohlídky exteriéru a údajů o provedených úpravách interiéru.

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.

Rozdělení ceny je provedeno v poměru součtu věcných hodnot obou staveb a hodnot pozemků k nim náležejících.

Věcná hodnota budovy č.p. 166 s p.č. 772/1:

$$2\,283\,007 \text{ Kč} + (256 \text{ m}^2 * 3\,400,- \text{ Kč/m}^2) = 3\,153\,407,- \text{ Kč}$$

Věcná hodnota budovy bez č.p./č.e. s p.č. 772/2:

$$414\,816 \text{ Kč} + (61 \text{ m}^2 * 3\,400,- \text{ Kč/m}^2) = 622\,216,- \text{ Kč}$$

Podíl obvyklé ceny budovy č.p. 166 s p.č. 772/1:

$$8\,470\,000 \text{ Kč} : (3\,153\,407 \text{ Kč} + 622\,216 \text{ Kč}) * 3\,153\,407 \text{ Kč} = 7\,074\,159,- \text{ Kč}$$

zaokrouhleno 7 070 000,- Kč

Podíl obvyklé ceny budovy č.p. 166 s p.č. 772/1:

$$8\,470\,000 \text{ Kč} : (3\,153\,407 \text{ Kč} + 622\,216 \text{ Kč}) * 622\,216 \text{ Kč} = 1\,395\,841\,159,- \text{ Kč}$$

zaokrouhleno 1 400 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN - list vlastnictví č. 399 ze dne 29.6.2020	4
Snímek katastrální mapy a letecký snímek	1
Přístupová komunikace	1
Riziko povodně	1
Fotodokumentace	1
Mapa lokality a širší vztahy	1

ZNALCKÁ 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 byl zapsán pod číslem 4441 - 11/2021 evidence posudků.

V Poděbradech 04.05.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jiří Švec
Studentská 800
290 01 Poděbrady

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4441 - 11/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN - list vlastnictví č. 399 ze dne 29.6.2020	4
Snímek katastrální mapy a letecký snímek	1
Přístupová komunikace	1
Riziko povodně	1
Fotodokumentace	1
Mapa lokality a širší vztahy	1

Snímek katastrální mapy a letecký snímek



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.

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

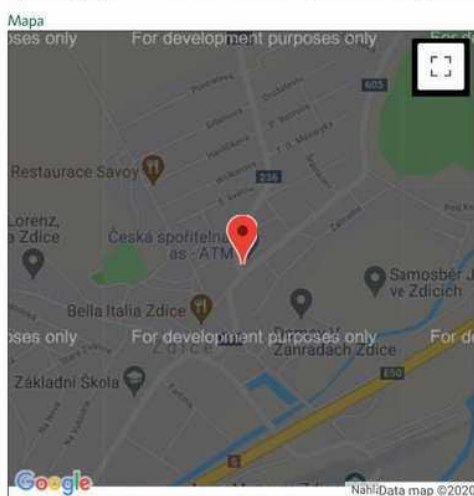
Obec: Část obce: PSČ:

Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:

Stát:

NAJÍT VYNULOVAT

Adresa				LPI	
PSČ	26751	Pošta	Zdice	Riziko povodeň	1
Městská část	Zdice	Část obce	Zdice	Riziko kriminalita	2
Ulice	Žižkova	Číslo domovní/orientační	166/	Riziko vichřice	
Okres	Beroun	Obec	Zdice	Riziko vloupání	3
Geo X	1057709.38	Geo Y	776840.06		
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		Způsob využití	objekt k bydlení	
				Parcela	
				Kmenové číslo	772
				Číslo	772/1
				Poddělení čísla	1
				Výměra parcely	256
				Způsob využití	Druh pozemku
				Typ parcely	Pozemková



Otevřít mapu v novém okně



Otevřít mapu v novém okně

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

Zobrazit kontakty

Fotodokumentace



Mapa lokality a širší vztahy

