

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3864-130/2017

Objednavatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA a.s.
Křenová 299/26
60200 Brno-město

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu a příslušenství pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.2.2017 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 9.2.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 8, obec Besednice, kat. území Malče (603228), okres Český Krumlov, a parc. č. st. 39, 1677, 1678 pro účely dražby.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Malče 8
382 81 Malče
Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Besednice
Katastrální území: Malče
Počet obyvatel: 835

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 421,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Kaplice	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **415,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.2.2017 za přítomnosti dlužníka, pana Stanislava Tůmy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 09.02.2017
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 06.02.2017 panem Stanislavem Tůmou
- List vlastnictví

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Wernerová Oldřiška, Malče 8, 38241 Besednice

Nemovitosti:

RD č. p. 8, obec Besednice, kat. území Malče (603228), okres Český Krumlov, a parc. č. st. 39, 1677, 1678.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 8, obec Besednice, kat. území Malče (603228), okres Český Krumlov		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží:	1 + půda
	Počet podzemních podlaží:	1
	Dům byl postaven v roce:	odhadem 1983
	Základy:	betonové
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	30 cm
	Stropy:	''Hurdís desky''
	Střecha:	valbová
	Krytina střechy:	eternit
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	plastové okno a vchodové dveře, dřevěná okna, žaluzie, klasická vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, klimatizace obývacího pokoje – v současnosti mimo provoz, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD:	1992, 2012
	Rozsah rekonstrukce RD:	odhadem v roce 1992 byla rekonstruována podlaha v obývacím pokoji - plovoucí podlaha odhadem v roce 2012 pak byly provedeny rekonstrukce v tomto rozsahu: částečně rozvod vody, výměna kuchyně, vybudování prádelny v 1.PP, dlažba, 2x plastové vchodové dveře, 1x plastové okno
	Dispozice rodinného domu:	5+1
	Popis místností podle podlaží:	1.PP: schodiště + chodba, prádelna, skladová místnost, sklepní místnost, kotelna, uhelna 1.NP: zádveří, chodba + schodiště, koupelna, WC, špajz, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, 3x pokoj, terasa Zastřešení: půda - půdní prostor
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku
	Řešení vytápění v domě:	centrálně - kotel na TP
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech PVC a plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům, předpoklad provedení menších stavebních úprav
	Vady rodinného domu:	stav odpovídající stáří bez provedení větších rekonstrukcí, špatné těsnění oken, zdivo v zimním období promrzá, tvoří se plíseň
	Zahrada:	ovocné a okrasné stromy

	Venkovní stavby:	dřevník, kolna, stodola
	Přístupová cesta k domu:	Přístup po obecní cestě. Parcela č. st. 39, jejíž součástí je stavba č.p. 8 je v její jižní části oddělena od obecní komunikace menšími kousky parcel (parc. č. 1968/8 a 1968/7), které jsou zapsány na stejném LV 446, ovšem nejsou předmětem ocenění. Možný přístup tedy přichází v úvahu pouze přes část parcely č. 1677, jež je zahrnuta do ocenění a navazuje jak na parc. č. st. 39 tak na obecní komunikaci a k oceňovanému rodinnému domu umožňuje pouze pěší přístup. Na parcelu č. 1677 v její severní části navazuje rovněž obecní komunikace. Přístup k domu touto cestou je opět možný jako pěší, vjezd na pozemek vozidlem, popřípadě příjezd k domu, by byl touto cestou značně ztížen.
Popis okolí:	Občanská vybavenost: (Vztaženo k obci Besednice)	obchod, škola, obecní úřad, pošta
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy, špatné parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepříznivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena:	bez věcných břemen	
Další informace:	<p>Dle KN je u omezení vlastnických práv evidováno: předkupní právo, omezení dispozičních práv, zástavní právo smluvní.</p> <p>Vliv předkupního práva nepovažujeme za zásadní na cenu obvyklou zkoumané nemovitosti.</p> <p>Všechny oceňované parcely tvoří společně funkční celek, ovšem v ne příliš vhodném tvaru, viz. katastrální mapa.</p>	
Výpočet obestavěného prostoru:	$1. \text{ PP: } ((15,56 \times 10,35) - (10,21 \times 1,63)) \times 3,00 = 433,21 \text{ m}^3$ $1. \text{ NP: } ((15,56 \times 10,35) - (10,21 \times 1,63)) \times 2,90 = 418,77 \text{ m}^3$ $\text{Zastřešení: } ((15,56 \times 10,35) - (10,21 \times 1,63)) \times (1,55) - ((8,7 \times 9,6/12) + (10,35 \times 9,6/12)) = 208,59 \text{ m}^3$ <p style="text-align: center;">OP celkem: 1060,57 m³</p>	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.02.2017 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 06.02.2017. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

I) Ocenění dle cenového předpisu

1. RD č.p. 8
2. Dřevník
3. Stodola
4. Kolna
5. Pozemky parc. č. st. 39, 1677, 1678
6. Porosty

II) Ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., 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 jednotka 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 - předkupní právo	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - částečně omezený přístup na pozemek z obecní komunikace	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,777}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,777}$$

1. RD č.p. 8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 095,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	(15,56*10,35)-(10,21*1,63)	=	144,40 m ²
1. NP:	(15,56*10,35)-(10,21*1,63)	=	144,40 m ²
Zastřešení:	(15,56*10,35)-(10,21*1,63)	=	144,40 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	144,40 m ²	3,00 m
1. NP:	144,40 m ²	2,90 m
Zastřešení:	144,40 m ²	1,55 m

Obestavěný prostor

1. PP:	$((15,56*10,35)-(10,21*1,63))*(3,00)$	=	433,21 m ³
1. NP:	$((15,56*10,35)-(10,21*1,63))*(2,90)$	=	418,77 m ³
Zastřešení:	$((15,56*10,35)-(10,21*1,63))*(1,55)-$ $((8,7*9,6/12)+(10,35*9,6/12))$	=	208,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 060,57 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	144,40 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	433,20 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,713}$$

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,950**

Index polohy pozemku **I_P = 0,818**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,095,- \text{ Kč/m}^3 * 0,713 = 1\,493,74 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,060,57 \text{ m}^3 * 1\,493,74 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,818 = 1\,231\,094,12 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 231 094,12 Kč**

2. Dřevník

Jedná se o vedlejší stavbu, přístřešek sloužící jako dřevník, sklad. Stáří odhadem 33 let. Konstrukce dřevěná tyčová, základy smíšené, jedna podélná strana vyzděná tvárnicemi tl. 30 cm. Bez povrchových úprav. Střecha pultová, krytinu tvoří tašky, klempířské prvky chybí. Objekt je bez stropů, schodiště, oken či dveří. Do objektu nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě. Zděná strana se vyklání vně objektu. Stav špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP + zastřešení	9,03*3,63	=	32,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP + zastřešení	32,78 m ²	3,78 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP + zastřešení	(9,03*3,63)*(3,78)	=	123,90 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	123,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		123,90 m ³

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	P	12,20	100	0,46	5,61

2. Obvodové stěny	P	31,00	100	0,46	14,26
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	P	33,50	100	0,46	15,41
5. Krytina	P	12,80	100	0,46	5,89
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,17
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4117

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4117
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1130</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	521,95
Plná cena: 123,90 m ³ * 521,95 Kč/m ³	=	64 669,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 35 = 94,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	<u>0,150</u>
=	9 700,44 Kč
*	<u>0,777</u>
=	7 537,24 Kč
=	7 537,24 Kč

Dřevník - zjištěná cena

3. Stodola

Jedná se o vedlejší stavbu - stodolu, stáří odhadem 100 let. Základy smíšené, zdivo zděné - smíšené. Objekt o jednom nadzemním podlaží bez podsklepení a bez podkroví. Střecha sedlová, krytinu tvoří tašky, klempířské prvky chybí. Objekt je bez stropů. Nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě. Stav původní, špatný.

Zatřídění pro potreby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP + zastřešení	12,5*6	=	75,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP + zastřešení	75,00 m ²	4,50 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP + zastřešení	(12,5*6)*(4,50)	=	337,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	337,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		337,50 m ³

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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					33,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3346

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3346
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,1130</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	707,01
Plná cena: 337,50 m ³ * 707,01 Kč/m ³	=	238 615,88 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	<u>0,167</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	39 848,85 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,777</u>
Cena stavby CS	=	30 962,56 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	<u>30 962,56 Kč</u>

4. Kolna

Jedná se o stavbu na parcele č. 1677. Konstrukce dřevěná, obou straně obložená, bez základů. Stáří odhadem 34 let. Střecha sedlová, krytinu tvoří tašky, klempířské prvky chybí. Do objektu nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě. Stav původní, špatný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. NP + zastřešení	4,19*3,3	=	13,83

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP + zastřešení	13,83 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1. NP + zastřešení	(4,19*3,3)*(2,70)	=	37,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP + zastřešení	NP	37,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		37,33 m ³

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	C	8,00	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	P	31,30	100	0,46	14,40
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,20	100	0,46	5,15
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,80	100	0,46	1,75
10. Okna	P	1,30	100	0,46	0,60
11. Podlahy	P	9,70	100	0,46	4,46
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					29,26
Koeficient vybavení K ₄ :					0,2926

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,2926
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	521,81
Plná cena: 37,33 m ³ * 521,81 Kč/m ³	=	19 479,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 40 = 85,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85,0 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 921,88 Kč
Koeficient pp	*	0,777
Cena stavby CS	=	2 270,30 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	2 270,30 Kč

5. Pozemky parc. č. st. 39, 1677, 1678

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,928,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,928,00) / 2\,928,00 = \mathbf{0,868}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,818}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	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 - bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,818 = \mathbf{0,769}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	360,22	0,769		277,01
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,868				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 39	777,00	277,01	215 236,77
§ 4 odst. 1	zahrada	1677	2 061,00	277,01	570 917,61
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1678	90,00	277,01	24 930,90
Stavební pozemky - celkem			2 928,00		811 085,28

Pozemky parc. č. st. 39, 1677, 1678 - zjištěná cena = 811 085,28 Kč

6. Porosty

Pokryvná plocha porostu je odhadem 100 m².

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

Celková cena pozemku:	Kč	811 085,28
Celková výměra pozemku	m ²	2 928,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	27 701,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 800,57
Porosty - zjištěná cena	=	1 800,57 Kč

II) Ocenění srovnávací metodou

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 8, obec Besednice, kat. území Malče, okres Český Krumlov	podsklepeno, 1NP, půda, OP 1060,57 m ³ , ZP 144,4 m ² , 5+1	dobrý, předpoklad provedení menších úprav	2928 m ²	standardní provedení, vytápění centrálně - kotel na TP, ohřev vody bojler, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, vodovod - obecní, kanalizace - septik s přepadem, dřevník, stodola, kolna, omezený přístup na pozemek, nevhodný tvar obrazce souboru oceňovaných parcel
1	Sedlce - Svatý Jan nad Malší, České Budějovice	1NP, příprava pro podkroví, ZP 137 m ²	velmi dobrý, po rekonstrukci	1297 m ²	standardní provedení, vytápění centrálně - kotel na el. + krbová kamna, ohřev vody bojler, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, vodovod - vlastní zdroj, kanalizace - septik, zahradní domek
2	Na Hrbě, Besednice, Český Krumlov	1NP, podkroví, UP 90 m ²	dobrý, po rekonstrukci	1019 m ²	standardní provedení, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vytápění centrálně - kotel na TP, ohřev vody - bojler, vodovod - obecní, kanalizace - obecní, garáž, studna, skleník, rozestavěný altán + krb
3	Ločenice, České Budějovice	částečně podsklepeno, 1NP, půda, UP 98 m ²	původní	388 m ²	standardní provedení, vytápění lokální TP, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, vodovod - obecní, kanalizace - obecní, garáž, kolna

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 300 000	0,9	2070000	1	0,85	0,8	1,15	0,89	1,05	0,730779	2 832 594
2	2 100 000	0,9	1890000	1,1	0,87	0,79	1,06	0,97	1,05	0,816218	2 315 559
3	1 910 000	0,9	1719000	1,08	0,92	0,71	0,9	0,95	1,05	0,633323	2 714 254
Celkem průměr											2 620 802
Minimum											2 315 559
Maximum											2 832 594
Směrodatná výběrová odchylka - s											270 890
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 349 913
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 891 692
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu v obci, velikost obce (vybavenost), vzdálenost k větším obcím, srovnatelné lokality											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu, ZP, UP, podlaží, podsklepení apod.											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněna přítomnost vedlejších staveb, způsob napojení na IS, způsob vytápění											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněn přístup na pozemek a tvar parcel											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou srovnatelné, v blízkých lokalitách, v podobném stavu, s porovnatelným standardem vybavení. Případné rozdíly jsou upraveny koeficienty.

Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu vyhotovení posudku 9.2.2017 na: **2 620 000,- Kč**

C. REKAPITULACE

I) Dle cenového předpisu

1. RD č.p. 8	1 231 094,10 Kč
2. Dřevník	7 537,20 Kč
3. Stodola	30 962,60 Kč
4. Kolna	2 270,30 Kč
5. Pozemky parc. č. st. 39, 1677, 1678	811 085,30 Kč
6. Porosty	1 800,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 084 750,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 084 750,- Kč**

II) Dle srovnávací metody

2 620 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených údajů a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu rodinného domu č.p. 8 v obci Besednice, katastrální území Malče, okres Český Krumlov, kraj Jihočeský včetně pozemků parc. č. st. 39, 1677, 1678 a příslušenství ke dni ocenění 6.2.2017 na:

2 600 000,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

V Praze 9.2.2017

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ondřej Busta

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3864-130/2017 znaleckého deníku.

E. PŘÍLOHY

- Výpisy z el. verze KN
- Výřez z katastrální mapy + ortofotomapa
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 39
Obec:	Besednice [545414]
Katastrální území:	Malče [603228]
Číslo LV:	446
Výměra [m ²]:	777
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

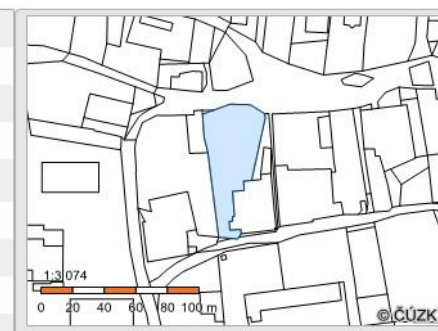


Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Malče [3221] , č. p. 8; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 39
Stavební objekt:	č. p. 8
Adresní místa:	č. p. 8

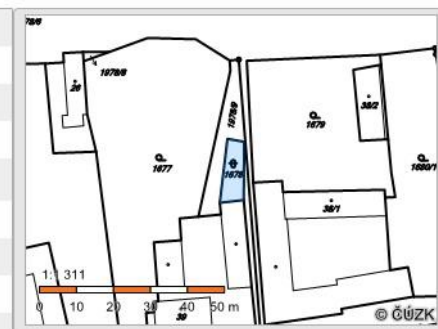
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1677
Obec:	Besednice [545414]
Katastrální území:	Malče [603228]
Číslo LV:	446
Výměra [m ²]:	2061
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

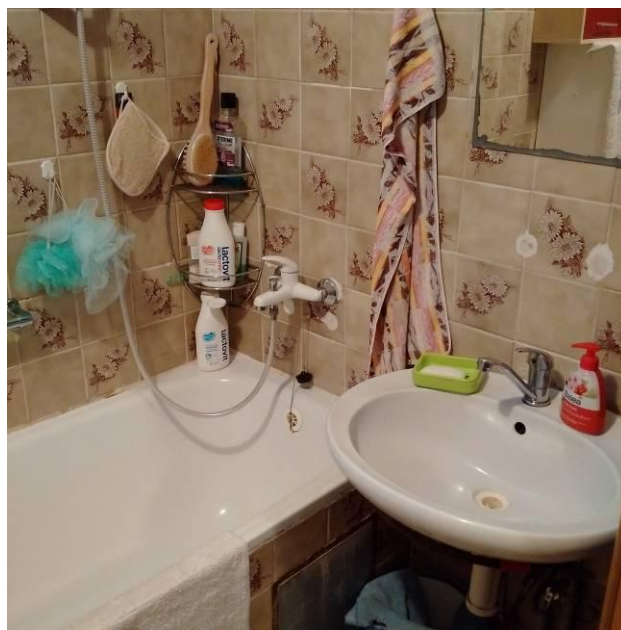
Parcelní číslo:	1678
Obec:	Besednice [545414]
Katastrální území:	Malče [603228]
Číslo LV:	446
Výměra [m ²]:	90
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Výřez z katastrální mapy + ortofotomapa



Fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

č.1



Prodej rodinného domu 137 m², pozemek 1 297 m²

Svatý Jan nad Malší, okres České Budějovice

2 300 000 Kč

Nabízíme ve výhradním zastoupení prodej rodinného domu v malé jihočeské vesničce Sedice, poblíž obce Svatý Jan nad Malší, cca 30 minut jízdy jižně od Českých Budějovic. Zastavěná plocha 137 m², zahrada 1.160 m². Dispozice bytové jednotky : zádveří, předsalň ze které je vstup do obývacího pokoje s kuchyňkou se vstupem na zahradu, dále koupelna, samostatná toaleta, technická místnost, kde je umístěn elektrický kotel, bojler. Dům nabízí možnost vybudování dalšího patra, které je již připraveno. Zde mohou vzniknout další pokoje s koupelnou. Odpad je sveden do septiku s přepadem, voda - vlastní zdroj, topení - elektrický kotel, krbová kamna na dřevo, umístěná v obývacím pokoji. Objekt byl zakoupen v roce 2005, do roku 2007 probíhala rekonstrukce a přístavba nových místností. Rekonstrukce zahrnovala izolace, podlahy, topení, plastová okna, rozvody, fasádu, nové krovy, střešní krytina KM Beta a další. Objekt se nachází na okraji současné zástavby rodinných domů. Na zahradě se nachází zahradní domek. Orientace vůči sousedům zajišťuje naprosté soukromí, orientace domu S/ SV, J/ JZ. Husté lesy a údolí Římovské přehrady nabízí ideální možnosti pro houbaření a turistiku. V nabídkové ceně nemovitosti je již zahrnut kompletní servis realitní kanceláře. Pro další informace neváhejte kontaktovat realitního makléře.

Celková cena:	2 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	+ (provize RK)
ID zakázky:	00156
Aktualizace:	05.02.2017
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	137 m ²
Užitná plocha:	137 m ²
Plocha pozemku:	1297 m ²
Plocha zahrady:	1160 m ²

Parkování:	2
Rok kolaudace:	2007
Rok rekonstrukce:	2005
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední elektrické
Odpad:	Septik
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice
Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✓
Výtah:	✗

č.2



Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 1 019 m²

Na Hrbě, Besednice [Panorama](#)

2 100 000 Kč

Nabízíme ke koupi rodinný dům situovaný v klidné, okrajové části Besednice, která je vzdálena od Českého Krumlova 22 km a od Českých Budějovic 33 km, který může sloužit k trvalému bydlení či k rekreaci.

Dům prošel celkovou vnitřní rekonstrukcí v roce 2013 (podlahy, štuky, rozvod elektřiny, vody, topení, dveře, okna, nová kuchyňská linka, sanita). Dům je nyní dispozičně řešen jako 3+kk s možností rozšíření vestavbou podkroví či přístavbou domu.

Obytná dispozice domu je členěna ve dvou nadzemních podlažích:

1.NP: bytová jednotka o dispozici 2+kk, cca 55 m².

2.NP: pokoj 14 m² (3,7 m x 3,8 m, který má samostatný vstup přes předsíň a zároveň vstup na terasu).

Celková plocha pozemku je 1019 m², z toho zastavěná plocha domu vč. kotelny, stodoly a garáže je 163 m².

Vytápění domu je řešeno ústředním kotlem na tuhá paliva. Kotel umístěn v oddělené kotelně se vstupem z dvorku. Voda i kanalizace je obecní. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým boilerem.

Na zahradě se nachází rozestavěný zahradní altán s krbem, studna, skleník a zázemí pro chov králíků a slepic.

Nemovitost doporučuji zejména klientům, kteří chtějí bydlet v přírodě a zároveň v obci s veškerou občanskou vybaveností.

Pro více informací kontaktujte makléřku.

Celková cena:	2 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	cena vč. provize RK
ID zakázky:	111-N03356
Aktualizace:	08.02.2017
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	163 m²

Užitná plocha:	90 m²
Plocha pozemku:	1019 m²
Plocha zahrady:	856 m²
Garáž:	✓
Rok rekonstrukce:	2013
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V, 400V
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

č.3



Prodej rodinného domu 98 m², pozemek 388 m²

Ločenice, okres České Budějovice

1 910 000 Kč

Exkluzivně - prodej rodinného přizemního domu v obci Ločenice z roku 1925. Stavení je o dispozici - zádveří, obytná veranda (hala), kuchyňka, dva pokoje a koupelna s WC. Nemovitost s pěkným výhledem na Novohradské hory je částečně podsklepená, má garáž, zděnou kolnu a náleží k ní zahrada s ovocnými stromy. Dům má zachovalou střechu, okna a fasádu a je vhodný jak pro rekreaci tak na trvalé bydlení. Daň z nabytí nemovitosti platí kupující. Zajištíme vám výhodné financování.

Celková cena:	1 910 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	00730
Aktualizace:	07.02.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přizemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	252 m ²
Užitná plocha:	98 m ²
Plocha pozemku:	388 m ²

Stěpy:	✓
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Rok rekonstrukce:	1983
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektrina:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Betonová, Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Vybavení:	✗