

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 080089/2023



**Zadavatel znaleckého posudku:** Okresní soud v Mladé Boleslavi  
JUDr. Eva Kučerová  
nám. Republiky 100  
293 01 Mladá Boleslav III

**Číslo jednací:** 80 D 883/2022-636

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely řízení o projednání pozůstalosti.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Zdětín č.p. 50, okres Mladá Boleslav

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 03.11.2023

**Zpracováno ke dni:** 03.11.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 12.12.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/12 na pozemku parc. č. st. 76, jehož součástí je stavba Zdětín č.p. 50, rodinný dům v obci Zdětín, okres Mladá Boleslav, katastrální území Zdětín u Benátek nad Jizerou na listu vlastnictví č. 186.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely řízení o projednání pozůstalosti.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 50
Adresa předmětu ocenění:	Zdětín č.p. 50, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Zdětín
Katastrální území:	Zdětín u Benátek nad Jizerou

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.11.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jakub Veselý, syn zemřelé paní Květoslavy Veselé, spolumajitelky oceňované nemovitosti.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

### Vlastnické právo:

Černá Alena, náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno	1/24
Černá Alena, náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno	1/24
Černý Jaroslav, č. p. 50, 294 71 Zdětín	2/12
Černý Michal, č. p. 141, 271 01 Třtice	1/24
Černý Zdeněk, náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno	1/24
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4	1/4
Veselá Květoslava, č. p. 50, 294 71 Zdětín	5/12

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 76, jehož součástí je stavba Zdětín č.p. 50, rodinný dům v obci Zdětín, okres Mladá Boleslav, katastrální území Zdětín u Benátek nad Jizerou na listu vlastnictví č. 186.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## 5. Celkový popis nemovitosti

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt s jedním nadzemním podlažím. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy jsou kamenné, stropy jsou rákosové a dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby kolem roku 1920.

V roce 2022 proběhla rekonstrukce rozvodů elektřiny a odpadů a částečná rekonstrukce rozvodů topení.

Vady rodinného domu:

vybavení: bez vad, prvek chybí

podlahy: prvek chybí

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

rozvody: bez vad, zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 3+kk.

1. NP		
Pokoj	Pokoj	16,44 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	11,31 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	17,68 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,00 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Zádveří	5,07 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Kotelna	9,72 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Skład	10,26 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		54,50 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		74,48 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou kastlová a dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na východ a sever. Objekt nemá kuchyňskou linku. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo, toaleta není instalována. Interiérové dveře jsou dřevěné prosklené, z části chybí, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Všechny místnosti jsou bez podlahových krytin, je zde pouze beton.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

## Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 211 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem a pletivem v rámech s podezdívkou. Pozemek je bez trvalých porostů a nachází se na něm vedlejší stavba, ve které je kotelna a sklad.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Pozemek se nachází v chráněném ložiskovém území.

**Tabulkový popis**

Tabulkový popis				
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	Dům byl postaven v roce	kolem roku 1920		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		rozvody elektřiny	celková	2022
		rozvody odpadů	celková	2022
		rozvody topení	částečná	2022
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	rákosové, dřevěné trámové		
	Sřecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		
Klempířské prvky	pozinkované			
Vnější omítky	vápenocementové			
Vnitřní omítky	vápenné			

	Vady domu	vybavení: bez vad, prvek chybí podlahy: prvek chybí střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek rozvody: bez vad, zastaralý prvek
--	-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	3+kk																														
	Typ oken	kastlová, dřevěná zdvojená																														
	Orientace oken obytných místností	východ, sever																														
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo																														
	Toaleta(y)	chybí																														
	Vstupní dveře	dřevěné																														
	Typ zárubní	ocelové																														
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené, z části chybí																														
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">1. NP</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>16,44 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,31 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj s kuchyňským koutem</td> <td>17,68 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>4,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>5,07 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Kotelna</td> <td>9,72 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklad</td> <td>10,26 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>54,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>74,48 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	1. NP			Pokoj	Pokoj	16,44 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	11,31 m <sup>2</sup>	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	17,68 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,00 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Zádveří	5,07 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Kotelna	9,72 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Sklad	10,26 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		54,50 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství		74,48 m <sup>2</sup>
	1. NP																															
	Pokoj	Pokoj	16,44 m <sup>2</sup>																													
	Pokoj	Pokoj	11,31 m <sup>2</sup>																													
	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	17,68 m <sup>2</sup>																													
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,00 m <sup>2</sup>																													
	Ostatní prostory	Zádveří	5,07 m <sup>2</sup>																													
	Příslušenství	Kotelna	9,72 m <sup>2</sup>																													
	Příslušenství	Sklad	10,26 m <sup>2</sup>																													
	Podlahová plocha		54,50 m <sup>2</sup>																													
	Podlahová plocha vč. příslušenství		74,48 m <sup>2</sup>																													
	Elektřina	230V																														
Vodovod	vodovod																															
Svod splašek	veřejná kanalizace																															
Plynovod	ne																															
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva																															
Topná tělesa	závěsné radiátory																															
Řešení ohřevu vody v domě	bojler																															
Podlahy v domě	chodba: bez podlah koupelna, WC: bez podlah kuchyně: bez podlah místnosti: bez podlah																															
Popis stavu	před rekonstrukcí																															

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	211 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	zděná stavba s pultovou střechou (kotelna a sklad)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo v rámech s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	pozemek se nachází v chráněném ložiskovém území

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.11.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

„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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 2\,392,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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: V ostatních případech	VI	0,80
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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 485,00 \text{ Kč/m}^2$$

#### 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	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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,648$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,642$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,990$$

## 1. Pozemek parc. č. st. 76

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	II	0,00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	485,-	0,990		480,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 76	211	480,15	101 311,65
Stavební pozemek - celkem			211		<b>101 311,65</b>

## 1.2. Rodinný dům č.p. 50

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 549,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	5,3*14,3	=	75,79 m <sup>2</sup>
	3,5*3,1	=	10,85 m <sup>2</sup>
zastřešení:	5,3*14,3	=	75,79 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	75,79 m <sup>2</sup>	3,14 m
	10,85 m <sup>2</sup>	2,25 m
zastřešení:	75,79 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(5,3*14,3)*(3,14)	=	237,98 m <sup>3</sup>
	(3,5*3,1)*(2,25)	=	24,41 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(5,3*14,3)*(2,70)/2	=	102,32 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>364,71 m<sup>3</sup></b>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 86,64 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 162,43 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,87

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,398}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,990}$ **Ocenění**Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 2\,549,- \text{ Kč/m}^3 * 0,398 = 1\,014,50 \text{ Kč/m}^3$  $CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 364,71 \text{ m}^3 * 1\,014,50 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 366\,298,31 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 366 298,31 Kč**

### 1.3. Vedlejší stavba

#### 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 <sup>2</sup> ]	výška
1. NP+zastřešení	3,3*8 =	26,40	2,75 m
		<b>26,40 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP+zastřešení	(3,3*8)*(2,75) =	72,60
Obestavěný prostor - celkem:			<b>72,60 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
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	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					91,94
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9194</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9194
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 517,32</b>
<b>Plná cena:</b>	72,60 m <sup>3</sup> * 2 517,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>182 757,43 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 110 = 90,9 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

		*	0,150
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>27 413,61 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>		*	0,990
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>27 139,47 Kč</b>

<b>Vedlejší stavba - zjištěná cena</b>		=	<b>27 139,47 Kč</b>
----------------------------------------	--	---	---------------------

## Pozemek parc. č. st. 76 - rekapitulace

<b>1.1. Pozemky:</b>			<b>101 311,65 Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>			
1.2. Rodinný dům č.p. 50			366 298,31 Kč
1.3. Vedlejší stavba			27 139,47 Kč
Stavby na pozemku - celkem		+	<b>393 437,78 Kč</b>

<b>Pozemek parc. č. st. 76 - zjištěná cena celkem</b>		=	<b>494 749,43 Kč</b>
-------------------------------------------------------	--	---	----------------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **494 750,- Kč**

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Zdětín č.p. 50, okres Mladá Boleslav

Zdětín č.p. 50, okres Mladá Boleslav					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Zdětín č.p. 50, okres Mladá Boleslav	54.50 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	211 m <sup>2</sup>	půda, vedlejší stavba (kotelna, sklad)
1	Dobrovická č.p. 200, Brodce, okres Mladá Boleslav	125 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	265 m <sup>2</sup>	garáž, kůlna
2	Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav	106 m <sup>2</sup>	dobrý	239 m <sup>2</sup>	částečně podsklepeno, v části podkroví půda, kůlna
3	Horky nad Jizerou č.p. 4, okres Mladá Boleslav	110 m <sup>2</sup>	dobrý	137 m <sup>2</sup>	v části podkroví půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23 992,00 Kč	1	23 992,00 Kč	1.01	0.96	1.05	1.09	0.99	1.098610	21 838,50 Kč
2	21 509,43 Kč	1	21 509,43 Kč	1.01	0.97	1.1	1.05	0.97	1.097606	19 596,66 Kč
3	19 990,91 Kč	1	19 990,91 Kč	1	0.97	1.1	0.84	0.95	0.851466	23 478,22 Kč
Celkem průměr										21 637,80 Kč
Minimum										19 596,66 Kč
Maximum										23 478,22 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 948,55 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										19 689,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										23 586,35 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

21 637,80 Kč/m<sup>2</sup>

\* 54,50 m<sup>2</sup>

= 1 179 260 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 200 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

494 750 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

1 200 000 Kč

**Cena podílu id. 5/12**

500 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu

**Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

400 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/12 na pozemku parc. č. st. 76, jehož součástí je stavba Zdětín č.p. 50, rodinný dům v obci Zdětín, okres Mladá Boleslav, katastrální území Zdětín u Benátek nad Jizerou na listu vlastnictví č. 186.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5/12 na předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**400.000,- Kč**

Slovy: čtyři sta tisíc korun českých

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,  
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.12.2023



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 080089/2023.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 76</a>
Obec:	<a href="#">Zdětín [571814]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zdětín u Benátek nad Jizerou [792373]</a>
Číslo LV:	186
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	211
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Zdětín [192376]</a> ; č. p. 50; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 76</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 50</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 50</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černá Alena, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	1/24
Černá Alena, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	1/24
Černý Jaroslav, č. p. 50, 29471 Zdětín	2/12
Černý Michal, č. p. 141, 27101 Třtice	1/24
Černý Zdeněk, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	1/24
Mi Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	1/4
Veselá Květoslava, č. p. 50, 29471 Zdětín	5/12

#### Způsob ochrany nemovitostí

Název
chráněná ložisková území

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

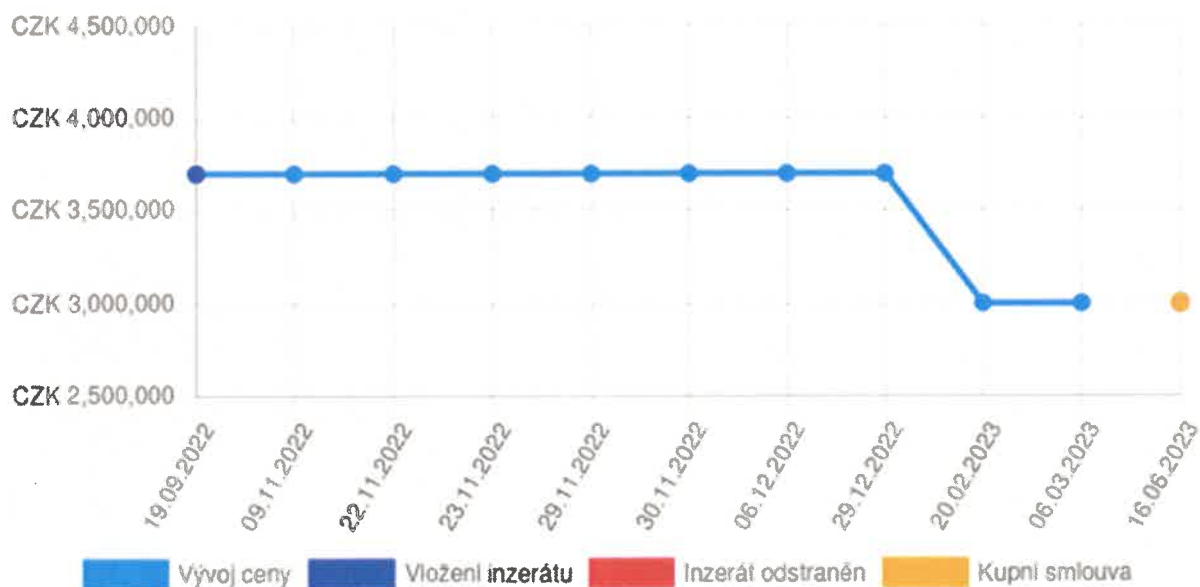


**Rodinný dům, 125 m<sup>2</sup>, Dobrovická č.p. 200, Brodce, okres Mladá Boleslav**

**Celková cena: 2 999 000 Kč**

**Lokalita: Dobrovická č.p. 200, Brodce, okres Mladá Boleslav**

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dobrovická č.p. 200, Brodce, okres Mladá Boleslav	Cena dle KS	2 999 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.06.2023	Číslo řízení	V-4736/2023-207
Poznámka k ceně	včetně kompletního realitního a právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	265 m <sup>2</sup>	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	75 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	125 m <sup>2</sup>	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

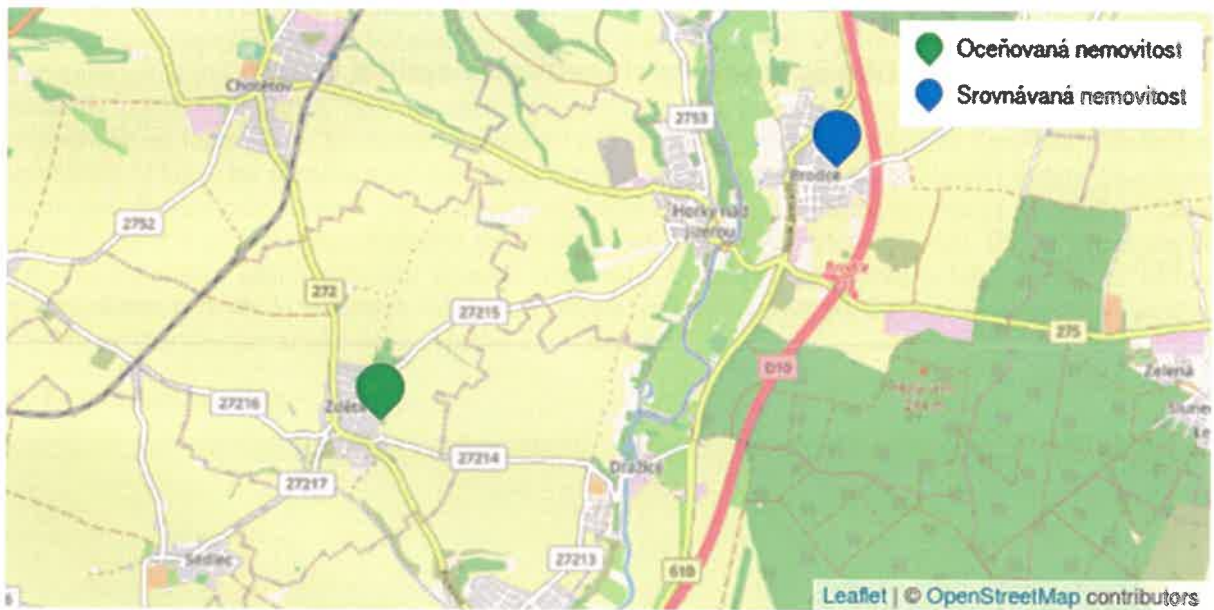
Exkluzivně nabízíme k prodeji patrový rodinný dům uprostřed obce Brodce nad Jizerou. Dům je vhodný k trvalému bydlení a po drobných úpravách s možností okamžitého užívání. Pro náročnější má dům značný potenciál k modernizaci. Dispozice domu je 4kk. V přízemí se nachází dva pokoje, kuchyňský kout a koupelna. V 1. NP jsou dva pokoje a komora. Dům je částečně podsklepen. Zastavěná plocha domu je 75 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku je 265 m<sup>2</sup>. Nemovitost je tedy vhodná především pro ty, kteří se nechtějí nebo se z nějakého důvodu nemohou starat o zahradu, protože k domu přiléhá pouze malý dvůr s garáží a „kůlnou“. V obci je škola, školka, restaurace, obchody, sportoviště i lékař. V současnosti se v obci dokončuje výstavba kanalizace, přípojka už je dovedena k domu, stačí tedy jen realizovat připojení. Voda je obecní, topení lokální na tuhá paliva. Obec Brodce se nachází mezi Mladou Boleslaví (10 km) a Prahou (cca 45km) v dosahu D10 (sjezd 33 Brodce) a svobodným autobusovým spojením s oběma městy.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



Rodinný dům, 106 m<sup>2</sup>, Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 2 280 000 Kč

Lokalita: Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Mělnická č.p. 112, Bezno, okres Mladá Boleslav	<b>Cena dle KS</b>	2 280 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1891/2023-207
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	239 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Krbová vložka	<b>Zastavěná plocha</b>	81 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	106 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Ne
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Voda</b>	Vodovod

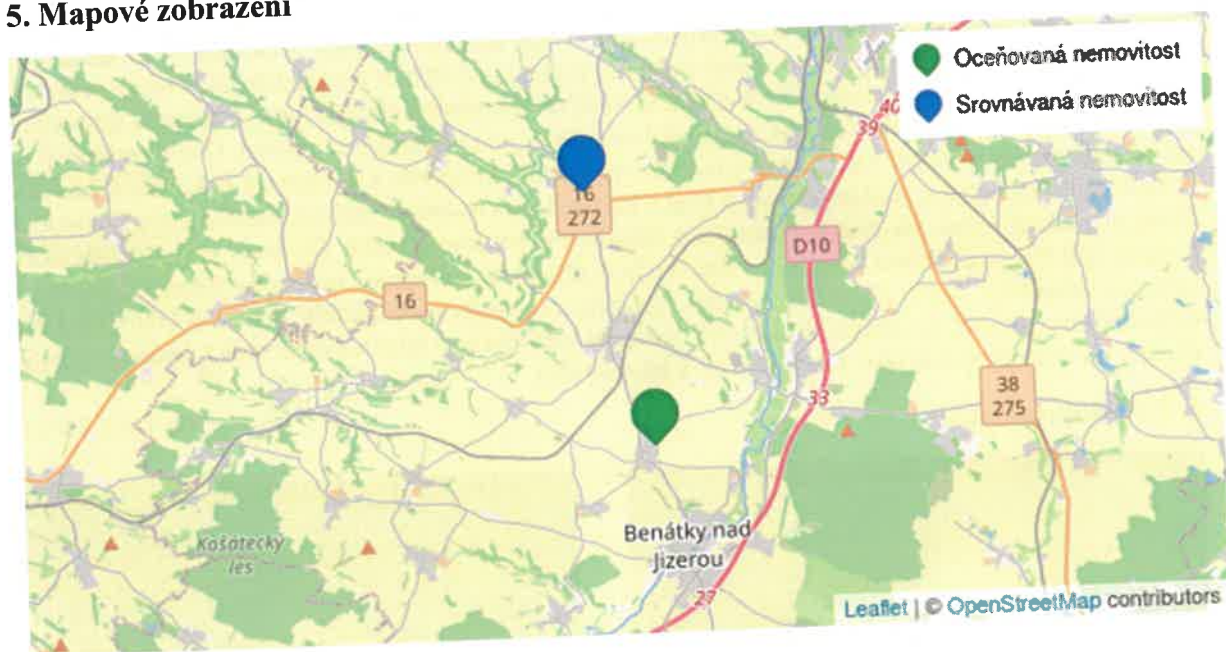
Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dům je částečně podsklepený a v části podkroví je půda. Základy domu jsou pravděpodobně smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou v části objektu klenbové a v části dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a plášť je částečně (jižní stěna domu) zateplen minerální vatou. Objekt byl postaven odhadem kolem roku 1920. V posledních deseti letech prošel dům částečnou rekonstrukcí – nová okna, nová střešní krytina, nové rozvody elektřiny a vody, částečná rekonstrukce podkroví, odizolování podlah, částečné zateplení domu. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na jih a západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák a kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo, na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění v 1. nadzemním podlaží je řešeno krbovými kamny s výměníkem s rozvody do závěsných radiátorů. Vytápění podkroví není řešeno. Ohřev vody zajišťuje bojler. Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, vhodný k rekonstrukci.

### 4. Fotodokumentace





### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

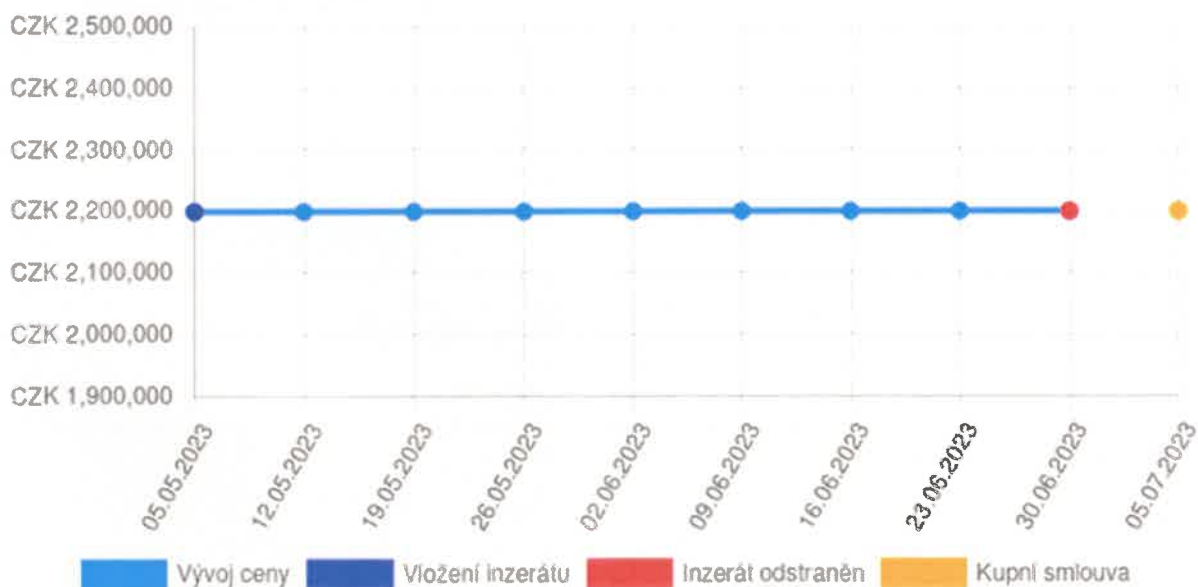


Rodinný dům, 110 m<sup>2</sup>, Horky nad Jizerou č.p. 4, okres Mladá Boleslav

Celková cena: 2 199 000 Kč

Lokalita: Horky nad Jizerou č.p. 4, okres Mladá Boleslav

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Horky nad Jizerou č.p. 4, okres Mladá Boleslav	<b>Cena dle KS</b>	2 199 000 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	05.07.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5307/2023-207
<b>Konstrukce</b>	Kamenná	<b>Plocha pozemku</b>	137 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektrina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Zastavěná plocha</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	110 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme Vám rodinný dům 3+1 o užitné ploše 110 m<sup>2</sup>, na pozemku 137 m<sup>2</sup>, Horky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav. Dům je určen k trvalému pobytu či k rekreaci. Nachází se u splavu řeky Jizery. V přízemí domu je vstupní předsiň, kuchyně s jídelnou, komora, koupelna s WC a samostatný obývací pokoj. Po dřevěných schodech se dostaneme do prvního patra, kde se nachází dvě ložnice a výstup na půdu. Okna a vstupní dveře jsou nové, podlaha je betonová, v patře je dřevěná. Topení je řešeno akumulací elektrickými kamny nebo na pevná paliva. Plyn je na okraji pozemku, voda je obecní, obecní kanalizace, střecha je sedlová s betonovými taškami, komíny jsou po revizi.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

