

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 239/26/2020

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku rodinného domu č.p. 193 v obci Petrohrad, s příslušenstvím a pozemky, v k.ú. 719692 Petrohrad, obec Petrohrad, okres Louny.

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Louny, obec Petrohrad, k.ú. Petrohrad

Adresa: Petrohrad 193, 439 85 Petrohrad

## VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Václav Prágr, č. p. 193, 439 85 Petrohrad, LV: 422, podíl: 1 / 2

Věra Pragrová, č. p. 15, 331 65 Velečín, LV: 422, podíl: 1 / 2

**OBJEDNATEL:** KOVA Group a.s., Vážený pan Jan Dvořák

Adresa: Malátova 633/12, 150 00 Praha 5 - Smíchov

**ZHOTOVITEL:** Ing. Gustav Mayr

Adresa: Plaménková 1092/1A, 326 00 Plzeň

IČ: 72075996

telefon: 602 415 533

e-mail: Gustav.Mayr@seznam.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**390 000 Kč**

Stav ke dni: 4. 9. 2020

Datum místního šetření: 4.9.2020 v 08:00 hodin

Za přítomnosti: znalce, pana Václava Prágl a paní Věry Práglové

Počet stran: 29 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 3

**V Plzni, dne 11. 9. 2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně **obvyklé nemovité věci - spoluvlastnickém podílu o velikosti id. 1/2** vzhledem k celku na nemovitých věcí včetně faktických součástí a příslušenství a přípojek inženýrských sítí, a to:

- pozemek parc. č. st. 248 o výměře 91 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří; součástí pozemku je stavba Petrohrad, č.p.193, rod. dům,
- pozemek parc. č. 718/11 o výměře 455 m<sup>2</sup> – zahrada;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec na LV č. 422 pro katastrální území Petrohrad, obec Petrohrad, okres Louny, podle stavu ke dni místního šetření, tj. 4.9.2020.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele za účelem prodeje nemovitosti v dražbě, čj. 0745D000046/20.

### Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno dle platné oceňovací vyhlášky **VYHLÁŠKA č. 188** ze dne 24. července 2019, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, metodou věcné hodnoty a metodou indexovou.

### Přehled podkladů

- výpis z KN LV č. 422, vedený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, ze dne 22.7.2020 (zajištěno dálkovým přístupem),
- snímek katastrální mapy ze dne 4.9.2020 (zajištěno dálkovým přístupem),
- Výzva k zpřístupnění předmětu dražby,
- informace a údaje sdělené znalci,
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem osobně na místě šetření dne 4.9.2020.

Stavebně - technická dokumentace k rodinnému domu nebyla předložena. Byl osloven obecní úřad v Petrohradě - dokumentaci neviduje. Dále, byl osloven stavební úřad Městského úřadu v Podbořanech, ale bez reakce.

### Vlastnické a evidenční údaje

viz. výpis z KN v příloze znaleckého posudku.

### Místopis

Petrohrad je vesnice v okrese Louny, kraj Ústecký. Vesnice se nachází v nadmořské výšce 360 metrů. Obec Petrohrad je složena z obcí Petrohrad, Černčice a Bílenec.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## **Celkový popis**

Jedná se o rovinné území, které je mimo hlavní zástavbu obce Petrohrad. V nedaleké vzdálenosti probíhá silnice E48 z Prahy do Karlových Varů. V okolí jsou vesměs rodinné domy, hospodářská stavení, živnostenské provozy a zdravotní zařízení - léčebna. Pozemek je napojen na obecní vodovod (ze zdravotního zařízení) a elektro. Kanalizace je řešena septikem.

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, ve stavebním provedení OKÁL se sedlovou střechou, podsklepený, a s jedním nadzemním podlažím.

Příslušenství rodinného domu tvoří 1 vedlejší stavba (dřevník), přípojky, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky, okrasné dřeviny.

Vjezd k rodinnému domu (betonová panelová cesta) je na pozemku parc.č. 891/1 ve vlastnictví obce Petrohrad a v navazující části na zahradu je na pozemku parc.č. 718/8 ve vlastnictví ČR, hospodaří Státní pozemkový úřad.

Přístup k rodinnému domu je zpevněnou veřejnou komunikací ve vlastnictví obce Petrohrad.

Dle výpisu z KN je na rodinném domě sjednáno „věcné břemeno užívání“. Doklad nepředložen.

## **RIZIKA**

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

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- 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 Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
  - ANO Věcné břemeno doživotního užívání
- Komentář: viz. výpis z KN.

### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny
2. Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny

#### **2. Hodnota pozemků**

- 2.1. Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad

#### **3. Věcná břemena**

- 3.1. Věcné břemeno užívání

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad  
Adresa předmětu ocenění: Petrohrad 193  
439 85 Petrohrad  
LV: 422  
Kraj: Ústecký  
Okres: Louny  
Obec: Petrohrad  
Katastrální území: Petrohrad  
Počet obyvatel: 647

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **829,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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 - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 198,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník).	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Sjednáno "věcné břemeno užívání".	I	-0,04
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: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,691}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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 pouze na některé sítě v obci - Elektro, vodovod.	II	-0,10
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zastávka ve vzdálenosti cca 300 m.	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,919}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,882}$$

## **1. Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s podsklepením a jedním nadzemním podlažím. Rodinný dům má sedlovou střechu se skládanou plechovou krytinou. Obvodová stěna je dřevěný rám, vnitřní stěna je pobita hobrou, fasáda je pobita ochrannými lignátovými deskami. Tloušťka stěny je 22 cm. Okna jsou plastová, vstupní dveře plastové. Stropy jsou dřevěné, trámové, v místě verandy a chodby je strop betonový. Vytápění je ústředním kotlem na tuhá paliva dřevo/uhlí, je umístěn v 1.PP. Klempířské prvky jsou standardní z pozinkovaného plechu. Ohřev vody je z elektrického boileru. Hromosvod je osazen. Rodinný dům je napojen na rozvod elektro, vodovod ze zdravotnického zařízení léčebny, kanalizace je svedena do septiku (1x ročně vyváženo). Plyn není přiveden. Schodiště do 1. PP je betonové, na půdu je dřevěné. V 1. NP je obývací pokoj, 2x pokoj, kuchyně, koupelna, WC a vstup. Půda je bez obývání.

Stáří objektu je dle uživatele 50 let, doklad nepředložen. Na objektu byly provedeny opravy:

- výměna střešní krytiny včetně oplechování a žlabů a svodů - 15 let,
- výměna oken za plastová - 10 let.

Stav objektu odpovídá stáří, druhu použitých materiálů a zanedbané údržbě. Do prostoru 1. PP vniká podzemní vlhkost, ta je svedena do jímky a kalovým čerpadlem odvedena mimo objekt. Konstrukce trámového stropu je uvolněná, v místě kuchyně je prohnutá. Vzhledem k tloušťce stěny 22 cm jsou kladeny velké požadavky na vytápění. Okapový chodník kolem rodinného domu je popraskaný a rozpadlý.

Celkový stav rodinného domu je k rekonstrukci.

Konstrukci okálu tvoří dřevěné sloupky, které jsou oplášťovány deskami – z vnější strany azbestocementovými a z vnitřní dřevoštěpkovými. Prostor mezi deskami je vyplněn tepelnou izolací. Nevýhodou je, že z lepidla ve starých dřevoštěpkových deskách se může uvolňovat formaldehyd a vnější desky při neopatrné manipulaci mohou být zdrojem azbestového prachu, což obojí má negativní vliv na lidské zdraví.



### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:  
Poloha objektu:  
Stáří stavby:  
Základní cena ZC (příloha č. 24):

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel  
50 let  
1 751,- Kč/m<sup>3</sup>

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1. PP:	$3,70 \cdot 1,80 + 8,00 \cdot 10,51$	=	90,74 m <sup>2</sup>
1. NP:	$3,70 \cdot 1,80 + 8,00 \cdot 10,51$	=	90,74 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	90,74 m <sup>2</sup>	2,65 m
1. NP:	90,74 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1. PP:	$(3,70 \cdot 1,80 + 8,00 \cdot 10,51) \cdot (2,65 + 0,10)$	=	249,54 m <sup>3</sup>
1. NP:	$(3,70 \cdot 1,80) \cdot (2,50 + 3,00) / 2 + (8,00 \cdot 10,51) \cdot (3,00)$	=	270,56 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	$8,00 \cdot 10,51 \cdot 3,00 / 2$	=	126,12 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>646,22 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	90,74 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	181,48 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ N
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
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 50 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,750 = \mathbf{0,580}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,960**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,919**



## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,751,- \text{ Kč/m}^3 * 0,580 = 1\,015,58 \text{ Kč/m}^3$   
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 646,22 \text{ m}^3 * 1\,015,58 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,919 = 579\,003,62 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>579 003,62 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>579 003,62 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>1 / 2</b>

**Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny - zjištěná cena = 289 501,81 Kč**

### 2. Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad

Jedná se o pozemky parc.č. St. 248 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 91 m<sup>2</sup> a parc.č. 718/11 - zahrada o výměře 455 m<sup>2</sup> v katastrálním území 719692 Petrohrad.

Na pozemku parc.č. St. 248 je postaven rodinný dům. Pozemky spolu tvoří funkční celek. V místě se nacházejí přípojky elektro a vodovod. Příjezd je po veřejné zpevněné komunikaci, pozemky jsou mírně svažité k severozápadu.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,919$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,919 = 0,882$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

§ 4 odst. 1 198,- 0,882 174,64

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. 248	91	174,64	15 892,24
§ 4 odst. 1	zahrada	718/11	455	174,64	79 461,20
Stavební pozemky - celkem			546		<b>95 353,44</b>
<b>Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>95 353,44 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
<b>Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>47 676,72 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny

Popis viz. administrativní metoda.

Stáří rodinného domu je 50 let. Doba další životnosti byla stanovena s ohledem na celkový stav rodinného domu a použitých materiálů na 50 let. Tím je celková doba životnosti rodinného domu 100 let.



#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Střecha:

Počet nadzemních podlaží:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

§ 13, typ N

dřevěná

podsklepená

nemá podkroví

se šikmou nebo strmou střechou

s jedním nadzemním podlažím

111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	3,70*1,80+8,00*10,51 =	90,74	2,65 m

1. NP	$3,70*1,80+8,00*10,51 =$	90,74	3,00 m
		<b>181,48 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	$(3,70*1,80+8,00*10,51)*(2,65+0,10) =$	249,54
NP	1. NP	$(3,70*1,80)*(2,50 + 3,00)/2+(8,00*10,51)*(3,00) =$	270,56
Z	Zastřešení	$8,00*10,51*3,00/2 =$	126,12
Obestavěný prostor - celkem:			<b>646,22 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	dřevěný rám s tepelnou izolací	P	100
3. Stropy	betonové a trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	skládaná plechová taškas	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech s nátěrem	S	100
7. Vnitřní omítky	malba	S	100
8. Fasádní omítky	skládaná osinkocementová deska	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné, betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	PVC koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	nevyskytuje se	C	100
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	P	23,40	100	0,46	10,76
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	P	4,20	100	0,46	1,93
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,33
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8133</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 925,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8133
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):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 823,09</b>
<b>Plná cena:</b> 646,22 m <sup>3</sup> * 2 823,09 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 824 337,22 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
<b>Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny - výchozí cena</b>	=	<b>912 168,61 Kč</b>
<b>pro výpočet vlastnického podílu</b>		
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

**Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny - zjištěná cena = 456 084,31 Kč**

### 2. Hodnota pozemků

## 2.1. Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad

### Indexová metoda

A - územní struktura - spíše okrajová část obce, poloha nemovitosti u hlavní komunikace, blízkost občanské vybavenosti - obchod, doprava,

B - typ stavebního pozemku - doplňuje funkci rodinného domu, je s ním ve funkčním celku,

C - třída velikosti obce podle počtu obyvatel - uveden vlastní koeficient 1,00, koeficient pro počet obyvatel < 2000 neodpovídá skutečnosti,

D - obchodní resp. průmyslová poloha - obytná část obce, rodinné domy a rekreační chaty, živnostenské prostory,

E - územní připravenost, infrastruktura - v obci dobrá (obecní úřad, pošta, lékař, doprava - autobus a vlak, restaurace, obchod, veřejný rozvod vody a kanalizace),

F - speciální charakteristiky volitelné - využíván jako stavební pozemek.

Cena pozemku dle indexové metody je ve výši 601,92 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky parc.č. 248 a 718/11 jsou ve funkčním celku s rodinným domem.

**Výchozí cena** [Kč/m<sup>2</sup>] = **198,00**

### Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: \* 1,20

B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený \* 1,50

C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: \* 1,00

D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy \* 1,30

E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá \* 1,00

F – speciální charakteristiky volitelné: \* 1,30

**Výchozí cena upravená** [Kč/m<sup>2</sup>] = **601,92**

**Jednotková cena stavebních pozemků** [Kč/m<sup>2</sup>] = **601,92**

### Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]
zastavěná plocha a nádvoří	248	91
zahrada	718/11	455
<b>Výměra stavebních pozemků</b>		<b>546 m<sup>2</sup></b>

### Cena stavebních pozemků

[Kč]  
546 m<sup>2</sup> \* 601,92 Kč/m<sup>2</sup> = 328 648,32

= 3  
28 648,32 Kč

Úprava ceny:

Popis	úprava	mezivýsledek
vlastnický podíl	$* 1,00 / 2,00 =$	1
		64 324,16
<b>Výsledná cena</b>	<b>=</b>	<b><u>164 324,16 Kč</u></b>

### 3. Věcná břemena

#### 3.1. Věcné břemeno užívání

Dle výpisu z KN je na rodinném domě sjednáno „věcné břemeno užívání - bezúplatné“. Hodnota věcného břemene se promítne do hodnoty rodinného domu a to snížením hodnoty RD.

Dle výpisu z KN je hodnota věcného břemene bezúplatná, avšak dle metodiky oceňování je třeba hodnotu tohoto břemena finančně vyjádřit.

Dle místního šetření osoba oprávněná z věcného břemene využívá samostatně 1 pokoj a ostatní místnosti a prostory společně s ostatními obyvateli rodinného domu.

Na podkladě této skutečnosti je hodnota věcného břemene užívání vypočítána dle simulovaného nájmu bytové jednotky 1+kk - 1+1 v místě a čase obvyklé. Pronájem obdobného rodinného domu v lokalitě aktuálně nebyl zjištěn.

Dle nabídek realitních serverů pro pronájem výše uvedené bytové jednotky se měsíční nájem pohybuje v rozmezí od 3.000,- do 4.500,- Kč.

Pro uvedené věcné břemeno je použito nájemné ve výši 3.500,- Kč / měsíc, tj. 42.000,- Kč / rok. Výhodou je možnost využití zahrady, nevýhodou je celkový stav rodinného domu a využívání prostor v rodinném domě, které jsou ve většině společně využívány všemi obyvateli rodinného domu.

Věcné břemeno ve svém rozsahu omezuje majitele rodinného domu ve výši 100 %, protože není stanoven nebo určen rozsah užívaných prostor v rodinném domě. Dle dispozičního řešení rodinného domu ani toto nelze a nejde vymezit rozsah užití prostor pro oprávněného.

Věcné břemeno je na dobu neurčitou.

Následně je dle znaleckého zadání s hodnotou věcného břemene uvažováno ve výši 1/2 dle vlastnického podílu.



#### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Věcné břemeno užívání - obvyklé nájemné: 42 000,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$42\ 000,-\text{ Kč/rok} * 100\ \% = 42\ 000,-\text{ Kč}$

Roční užítek vyplývající z věcného břemene: 42 000,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

42 000,- Kč \* 10 let = 420 000,- Kč

**Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **420 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 2**

**Hodnota věcného břemene činí**

= **210 000,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny	289 501,80 Kč
2. Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad	47 676,70 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **337 178,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **337 180,- Kč**

slovy: Třistatřicetsedmtisícjednostoosmdesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**337 180 Kč**

slovy: Třistatřicetsedmtisícjednostoosmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 193 v obci Petrohrad, okres Louny	456 084,30 Kč
---	---------------

#### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky parc.č. 248 a 718/11 v k.ú. Petrohrad	164 324,20 Kč
--	---------------

#### 3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno užívání	210 000,- Kč
----------------------------	--------------

<b>Věcná hodnota</b>	<b>620 408 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	164 324 Kč
<b>Věcné břemeno</b>	<b>210 000 Kč</b>

### Silné stránky

- samostatný rodinný dům,
- sklep (1.PP),
- lokalita - okolní zástavba rodinnými domy a rekreačními chatami,
- dopravní dostupnost,
- lokalita mimo velké město - klidné prostředí, dobrá dostupnost k silnici Praha - Karlovy Vary.

### Slabé stránky

- sjednané věcné břemeno užívání,
- stavebně - technický stav rodinného domu,
- provedení rodinného domu,
- použité materiály (azbest),
- přístup/vjezd je na pozemku cizího vlastníka,
- nepřipojení na veřejný kanalizační řad.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita oceňovací metoda administrativní, metoda věcné hodnoty a metoda indexová. Tyto metody jsou základními oceňovacími metodami.



Metoda porovnávací, jako jedna ze základních metod oceňování, nebyla použita z toho důvodu, že nebyl zjištěn minimální počet 3 obdobných nemovitostí, které by byly v současné době nabízeny k prodeji resp. byly již zobchodovány.

Po zavedení nového oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění) je zde databáze základních jednotkových cen převážně většiny staveb na cenové úrovni 1994, koeficienty inflace od roku 1994, cenové podíly a metodiky umožňující poměrně věrohodně a kontrolovatelně zohlednit vybavení staveb, rozsah jejich dokončení (ev. odhad nákladů na dokončení) a opotřebení jejich jednotlivých částí; **toto umožňuje s dostatečnou přesností u většiny staveb jako časovou cenu (věcná hodnota) použít cenu stanovenou podle cenového předpisu nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti. K tomu se následně připočte hodnota pozemku.**

Na podkladě uvedených hodnot vypočítaných dle oceňovacích metod stanovují obvyklou hodnotu 1/2 oceňované nemovitosti pro stanovený účel ocenění ve výši **600.000,- Kč**.

Finanční hodnota „věcného břemene užívání“ je stanovena ve výši **210.000,- Kč**. O tuto finanční hodnotu věcného břemene se obvyklá hodnota rodinného domu snižuje. **Obvyklá hodnota rodinného domu snižená o hodnotu věcného břemene je 390.000,- Kč.**

## Obvyklá cena

**390 000 Kč**

slovy: Třistadevadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

### Závěr

Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvojitě vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestně-právně postižitelné, zneužití materiálu je trestné.

Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis. Veškerá práva jsou vyhrazena.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik, vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Znalec potvrzuje, že nemá a ani nebude mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výši ceny uvedené v závěru posudku.

### Hodnota a cena

**HODNOTA** - není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné kupujícím a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota a pod.). Přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

**CENA** - je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou peněžní částku za zboží nebo službu, nebo-li hodnota předmětu vyjádřená v penězích. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

**Věcná hodnota** - dle právního názvosloví tzv. časová cena věci. Je stanovena jako reprodukční pořizovací cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravy vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Zpravidla je označována jako Časová cena CC. V zákonu o oceňování majetku zák.č.151/1997 Sb. je obdobnou cenou tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem CN.

**Výnosová hodnota** - kapitalizovaná míra zisku též dále možno nazývat kapitalizovaný zisk. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (dle údajů finančních institucí a bankovních domů) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti). Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

**Porovnávací způsob** - který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jejím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci (u nemovitosti např. stanovení ceny bytu z ceny domu, v budoucnu možná ceny pozemku na základě toho, jaká stavba je na něm postavena).

**Metody oceňování - tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:**

- 1. **Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty),**
- 2. **Metoda stanovení výnosové hodnoty,**
- 3. **Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen, realizovaných na trhu).**

V Plzni 11. 9. 2020

Ing. Gustav Mayr  
Plaménková 1092/1A  
326 00 Plzeň  
telefon: 602 415 533  
e-mail: Gustav.Mayr@seznam.cz

#### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, ze dne 1.11.2006 č.j.Spr. 484/2006, pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 239/26/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 239/26/2020.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 422 v k.ú. Petrohrad	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 4.9.2020	3
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	2

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 422 v k.ú. Petrohrad

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2020 11:55:03

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566560 Petrohrad  
Kat.území: 719692 Petrohrad List vlastnictví: 422  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Prágr Václav, č.p. 193, 43985 Petrohrad	640901/1851	1/2
Pragrová Věra, č.p. 15, 33165 Velečín	795226/1196	1/2

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 248		91	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Petrohrad, č.p. 193, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 248					
	718/11	455	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Prágr Václav, č.p. 193, 43985 Petrohrad, RČ/IČO:  
410525/058

Pragrová Krista, č.p. 193, 43985 Petrohrad, RČ/IČO:  
415716/087

Povinnost k

Parcela: St. 248, Parcela: 718/11

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2010.

V-1317/2010-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 10.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2010.

V-1317/2010-533

Pro: Prágr Václav, č.p. 193, 43985 Petrohrad

RČ/IČO: 640901/1851

Pragrová Věra, č.p. 15, 33165 Velečín

795226/1196

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
718/11	44712	455

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1

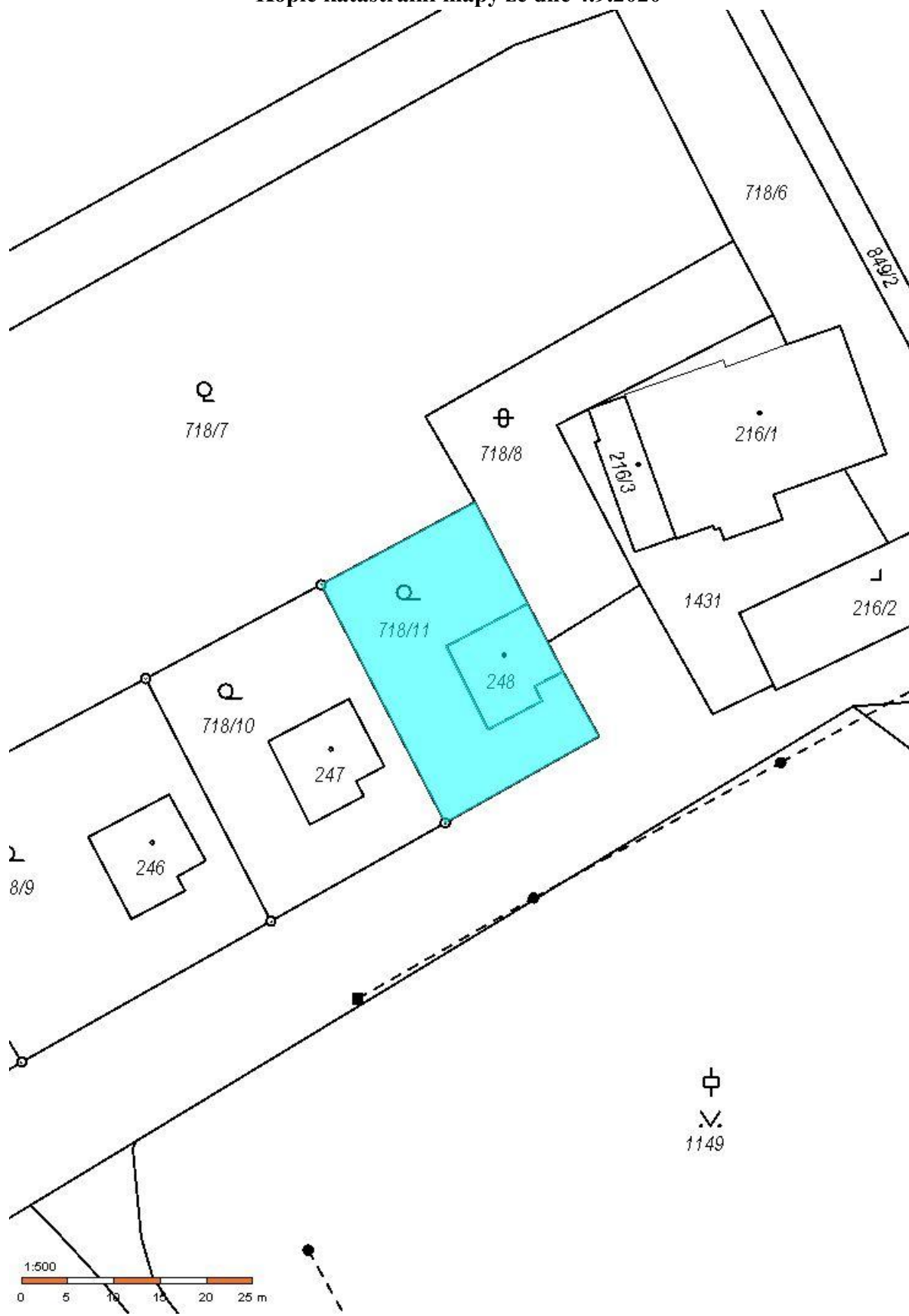


Kopie katastrální mapy ze dne 4.9.2020



Pozemek p.č. 248 v k.ú. č. 719692 Petrohrad (rodinný dům)

Kopie katastrální mapy ze dne 4.9.2020



Pozemek p.č. 248 a 718/11 v k.ú. č. 719692 Petrohrad

## Fotodokumentace ze dne 4.9.2020



Pohled na RD ze silnice



Pohled na RD ze zahrady



Stav 1. PP - vliv zatékání



Prostor 1. PP - kalové čerpadlo na jímání spodní vody



Prostor 1. PP - kotel na pevná paliva



Prostor 1. PP - kotelna, dílna



Prostor 1. PP - prádelna



Betonové schodiště mezi 1. PP a 1. NP





1. NP - prostor chodby



1. NP - WC



1. NP - koupelna



1. NP - koupelna



1. NP - kuchyně



1. NP - obývací pokoj



1. NP - pokoj



1. NP - pokoj



Schodiště na půdu z 1. NP



Prostor půdy



Prostor půdy



Prostor půdy - vstup ze schodiště



Schodiště na půdu z 1. NP



Okapový chodníček - pohled ze silnice



Pohled na RD ze silnice



Pohled na RD ze silnice

## Informace o povodních



### Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Louny  
Obec - část obce: Petrohrad - Petrohrad

Ulice, č.p./č.o.: 193  
PSČ: 43985

Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -811391 Y: -1028575.

Souřadnice GPS: N: 50°7'40,43" E: 13°26'36,46"

Kód adresy: 9189548 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

**Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

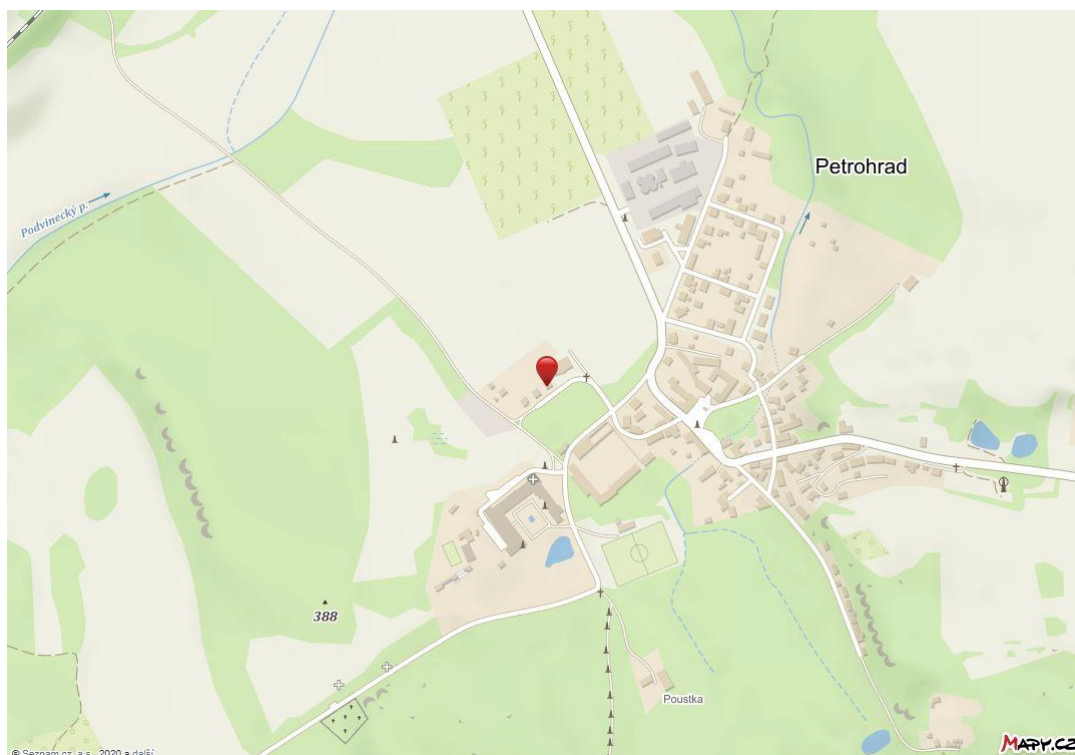
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).

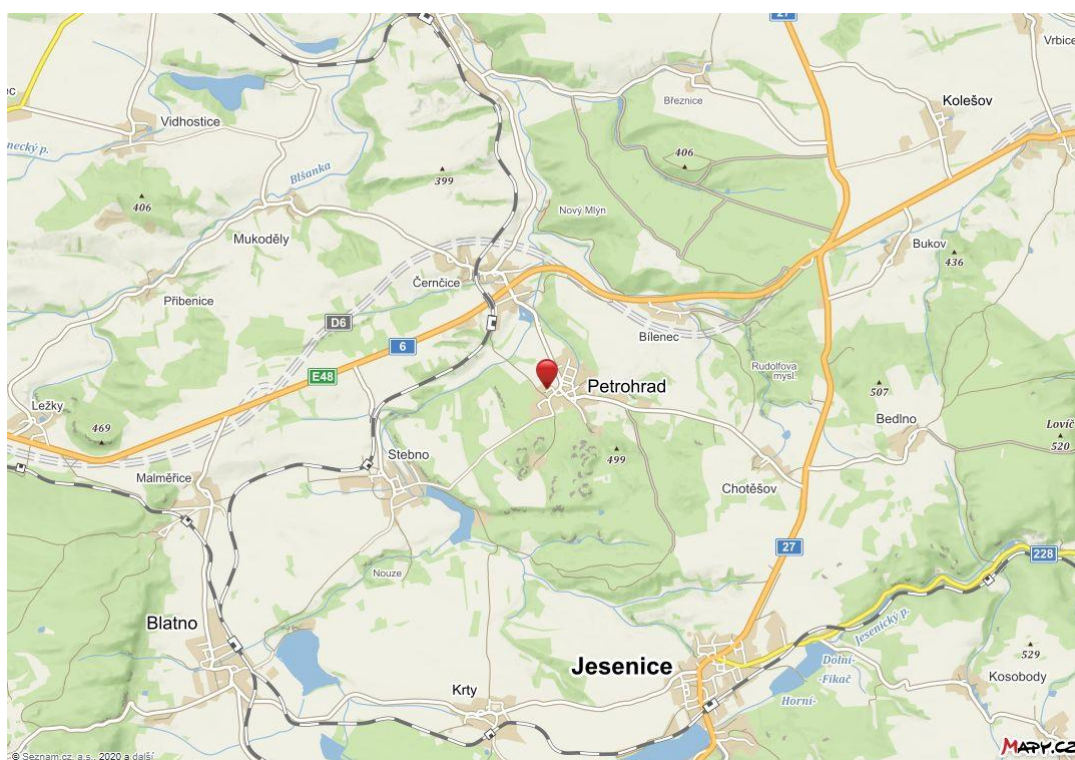
**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení zde.

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 248 v k.ú. č. 719692 Petrohrad

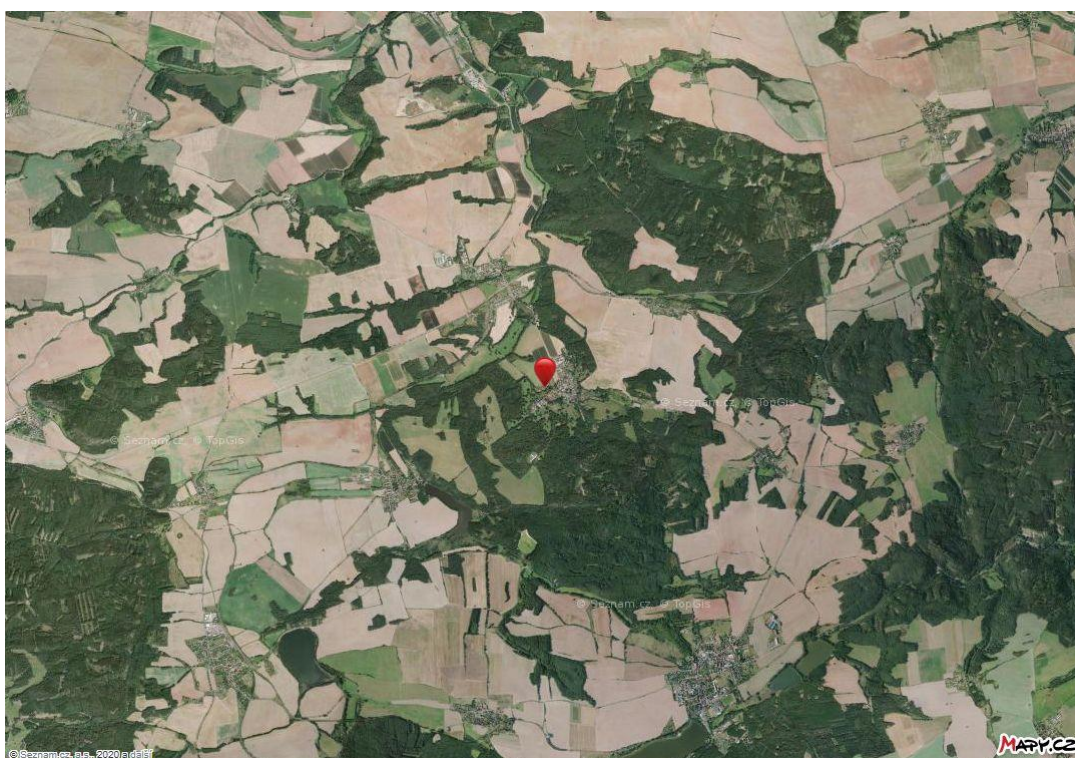


Pozemek p.č. 248 v k.ú. č. 719692 Petrohrad

## Mapa oblasti



Pozemek p.č. 248 v k.ú. č. 719692 Petrohrad



Pozemek p.č. 248 v k.ú. č. 719692 Petrohrad