

ZNA

čísl

Znalecký posudek je podá

- 2 -



1. ZADÁNÍ

ký úkol, odborná otázka zadavatele

olem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podíl

parc. č. St. 31 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 23 K
i: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 678 (zahrada) vše
e nad Sázavou, obec Vlastějovice, část obce Kounice, okres Kutná Hora, zaps

Stručný popis předmětu zna

Ocenění rodinného domu Kounice parc. č. 949/2 (orná půda), včetně příslušenství v kat. území Horka nad Sázavou
38881/11. obec Horka nad Sázavou, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 111.

naleckého posudku

Znalec:	Znalecká
Adresa:	Palackého

no posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

Zadavatel:	EXEKUTO exekuto
Adresa:	Za Beránke

čnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost za
posudku

OBVYKLÁ CENA

ca

rovedena dne 25.01.2023.

Počet stran: 23

Podle stavu ke dni: 07.03.2023

1.1. Znalec

Znaleckým úkolem bylo
(jedna osmnáct

- na pozemku p
způsob využití
území Kounice
LV 124.

- na pozemku p
Horka II, část c

1.2. Účel zn

Účel znaleckéh

1.3. Skute

znaleckého p

Ncbyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla p

zí aplikací

podobně lze

porovnána

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Míky, LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 28.12.2022 pod č.j. 120 EX 38881/11-138,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.1.2023,

- list vlastnictví č. 124 ze dne 5.12.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 111 ze dne 5.12.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.1.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.1.2023.
- vyrozumění o provedení ohledání nemovitých věcí exekutorem s termínem ohledání ze dne 28.12.2022 pod č.j. 120 EX 38881/11-139,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8899/2021-205. Podání k okamžiku 28.12.2021,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8769/2021-205. Podání k okamžiku 21.12.2021,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7095/2022-601. Podání k okamžiku 27.10.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5216/2022-205. Podání k okamžiku 7.9.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6628/2022-205. Podání k okamžiku 25.11.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5997/2022-205. Podání k okamžiku 21.10.2022,
- informace od spoluvlastnice,
- kopie znaleckého posudku č. ZP-15293 ze dne 19.12.2017.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází třetích stran na nich navazující.

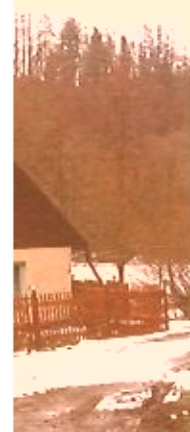
Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Od uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

LECKÝ PO

o položky: 0002

n v oboru ekonomika, o



leckého posudku

e a zemědělského pozer

á společnost s.r.o.

o 715/15, 110 00 Praha

OBČI KLATOVY

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV 124

kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Vlastějovice, k.ú. Kounice nad Sázavou
adresa nemovité věci: Vlastějovice, 285 23 Vlastějovice

LV 111

kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Horka II, k.ú. Horka nad Sázavou
adresa nemovité věci: Horka II, 285 22 Horka II

Místopis

Obec Vlastějovice se nachází ve Středočeském kraji na jižní straně kutnohorského okresu, asi 30 km jižně od Kutné Hory a cca 7 km jihovýchodně od města Zruč nad Sázavou. Obec leží ve Středním Posázaví a tvoří ji místní části: Kounice (+Kovácí Hamr), Milošovice, Skala, Budčice, Vlastějovice, Volavá Lhota, Pavlovice a Březina. Obcí protéká řeka Sázava. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází mateřská a základní škola (pouze 1.stupeň). Dopravní dostupnost do okolních měst zajišťují autobusy i posázavská železnice.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází jihovýchodně od obce Vlastějovice, a to v okrajové zastavěné části obce Kounice, která není stavebně srostlá s obcí Vlastějovice. Zastávka autobusu „Vlastějovice, Kounice“ se nachází cca 2,2 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Chřenovice“ se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 747/1 Obec Vlastějovice, č. p. 4, 285 23 Vlastějovice

Celkový popis nemovité věci

LV 124

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům č.p. 23 Kounice s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je ze smíšeného zdiva a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střechě jsou žlaby se svody. Součástí střechy je také komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Fasáda budovy není zateplená. Na rodinný dům navazuje dřevník. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází suché WC. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc zřejmě napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na stavebním pozemku parc. č. St. 31 se nachází stavba rodinného domu a dřevník. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 234 m². Na tento pozemek navazuje pozemek parc. č. 678, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové výměře 104 m². Pozemky tvoří jeden celek. Pozemky jsou oplocené, udržované, travnaté a mírně svažité. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 747/1 (ostatní plocha), který je ve vlastnictví obce Vlastějovice.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, suché WC a dřevník. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 25.1.2023. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

LV 111

Jedná se o pozemek parc. č. 949/2, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda o výměře 4.549 m². Pozemek je pravidelného tvaru a nachází se v extravilánu obce v zemědělsky obhospodařovaném území. Pozemek je přístupný přes okolní navazující pozemky cizích vlastníků a obce (parc. č. 913/16). Na pozemku nejsou porosty.

Součástí nemovité věci jsou nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 25.1.2023.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v záplavovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- lokalita: Kounice a okolí do 20 km,
- typ nemovité věci: stavba rodinného domu a stavba pro rodinnou rekreaci,
- lokalita: Horka nad Sázavou a okolí do 10 km,
- typ nemovité věci: zemědělské pozemky.

4.2. Ocenění

LV 124

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 23 Kounice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	338,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům

srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Třebětín			
Lokalita:	Třebětín č.p. 11, 285 22 Třebětín			
Popis:	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je situován v centrální části obce Třebětín. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojí. K domu náleží oplocená zahrada s ovocnými stromy. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Pozemek:	1 007,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 28.12.2021 (V-8899/2021-205)		
K2 Velikosti objektu	0,90			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,95			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	1,05			
K7 Vliv pozemku	0,93			
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena		
800 000 Kč	0,92	736 000 Kč		

Název:	Stavba pro rodinnou rekreaci Staré Nespeřice			
Lokalita:	Staré Nespeřice č.ev. 1007, 285 04 Petrovice II			
Popis:	Jedná se o samostatně stojící podsklepený dům, který je situován v rekreační oblasti v jihovýchodní okrajové části obce Staré Nespeřice. Střecha budovy je mírně sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou po provedené modernizaci. Fasáda je zateplená. Na stavbu navazuje pergola z dřevěné konstrukce s mírnou sedlovou střechou. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace.			
Pozemek:	384,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 21.12.2021 (V-8769/2021-205)		
K2 Velikosti objektu	1,02			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,85			
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena		
1 053 000 Kč	0,82	863 460 Kč		

Název:	Rodinný dům Nová Ves u Dolních Kralovic		
Lokalita:	Nová Ves u Dolních Kralovic č.p. 7, 584 01 Ilněkovice - Nová Ves u Dolních Kralovic		

Popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům bez využitého podkroví, který je situován v jižní zastavěné části obce Nová Ves u Dolních Kralovic. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojí. K domu náleží oplocená zahrada s porosty a vedlejší stavba. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 515,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,98



Zdroj: realizovaný prodej z.
27.10.2022
(V-7095/2022-601)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 350 000 Kč	0,64	864 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	736 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	821 153 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	864 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	821 153 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	821 153
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 18,00 = 45 619,61
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,60 = 27 371,77
Riziko povodně	* 0,95 = 26 003,18
Výsledná porovnávací hodnota	26 003 Kč

LV 111

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kounice nad Sázavou

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Zemědělské pozemky Horka nad Sázavou, zdroj realizovaný prodej z 7.9.2022 (V-5216/2022-205)				
Popis: Jedná se o soubor zemědělských pozemků parc. č. 106/3, 106/1, 106/4 a 106/2 o celkové ploše 8762 m ² v kat. území Horka nad Sázavou.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
175 240	8 762	20,00	1,00	20,00

Název: Zemědělské pozemky Vlastějovice, zdroj realizovaný prodej z 25.11.2022 (V-6628/2022-205)				
Popis: Jedná se o soubor zemědělských pozemků parc. č. 393/1, 366, 375 a 374/1 o celkové ploše 3405 m ² v kat. území Vlastějovice.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
100 000	3 405	29,37	1,00	29,37

Název: Zemědělský pozemek Volavá Lhota, zdroj realizovaný prodej z 21.10.2022 (V-5997/2022-205)				
Popis: Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 612 o celkové ploše 27503 m ² v kat. území Volavá Lhota.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	

velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
962 605	27 503	35,00	1,00	35,00

Minimální jednotková porovnávací cena	20,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28,12 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovitě věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	949/2	4 549	28,00		127 372
Obvyklá cena před korekcí ceny					127 372
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
			* 1,00 / 18,00 =		7 076,22
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					
			* 0,60 =		4 245,73
Celková výměra pozemků		4 549	Hodnota pozemků celkem		4 246

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku skutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) 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),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmcnovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí

nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitě věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovitě věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž

výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV 124

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 23 Kounice

26 003,- Kč

LV 124 - Obvyklá cena

27 000 Kč

slovy: Dvacetsedmtisíc Kč

LV 111

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kounice nad Sázavou

4 246,- Kč

LV 111 - Obvyklá cena

4 200 Kč

slovy: Čtyřitisícdevět Kč

Silné stránky

- klidná lokalita vhodná k rekreaci,
- v místě je zajištěna autobusová i vlaková doprava.

Slabé stránky

- v místě není možnost napojení na kompletní IS,
- nebyla umožněna prohlídka vnitřní části rodinného domu.

Obvyklá cena

31 200 Kč

slovy: Třicetjednatísícdevět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

LV 124

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu 1/18 na pozemku parc. č. St. 31 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 23 Kounice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 678 (zahrada) vše v kat. území Kounice nad Sázavou, obec Vlastějovice, část obce Kounice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 124.

LV 111

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu 1/18 na pozemku parc. č. 949/2 (orná půda), včetně příslušenství v kat. území Horka nad Sázavou, obec Horka II, část obce Horka nad Sázavou, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 111.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

LV 124 v objektivní zaokrouhlené výši **27.000,-Kč**,

LV 111 v objektivní zaokrouhlené výši **4.200,-Kč**.

OBVYKLÁ CENA

31 200 Kč

slovy: Třicetjednatisícdvěstě Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 124	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 111	11
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 000271/2023 evidence posudků.

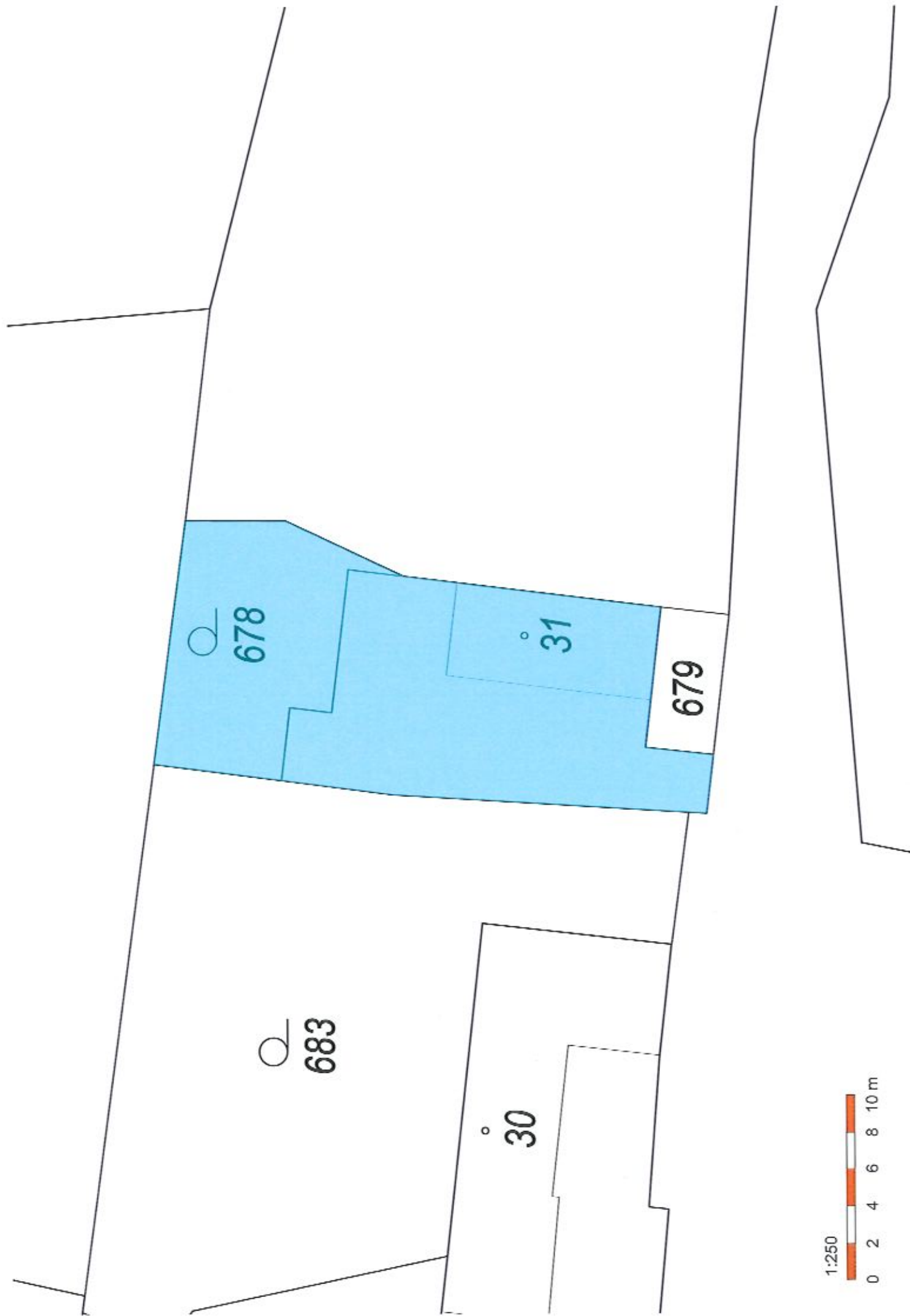
V Praze 07.03.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město











Hledání

Trasa

Plánování
Moje mapy

Změna

PRŮBĚHA 3D POHLED

Kounice 23

Adresa

Kounice 23, 285 22 Vlastějovice - Kounice, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Těma

6°

Průběh

Další odkazy:

Informace o parcelce v katastru nemovitostí

GPS

MAPY.CZ

Čestná v

Návrhová - Legenda - Mapy - Karta - Podmínky a licence
Facebook - Twitter - Instagram

0 100 200 300
10
© Štátní úřad zeměměřičský a katastrální, 2023 a další

