

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066141/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Polešovice pro exekuční řízení č.j. 120 EX 4049/07

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	63 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.12.2023

Vyhotoveno: V Praze 20.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina):

- na pozemku parc. č. 153/2 (zahrada) v kat. území Polešovice, obec Polešovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 874,

- na pozemcích parc. č. 1490/73 (orná půda), parc. č. 1490/75 (orná půda), parc. č. 2690 (orná půda), parc. č. 2810/8 (ostatní plocha), parc. č. 3550 (vinice), parc. č. 3700/19 (vinice), parc. č. 3800/9 (vinice), parc. č. 3800/11 (ostatní plocha), parc. č. 3846/1 (vinice) a parc. č. 3847 (vinice) v kat. území Polešovice, obec Polešovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 2700.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.11.2023.

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 Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.10.2023 pod č.j. 120 EX 4049/07-331,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 15.11.2023,

- list vlastnictví č. 874 ze dne 17.10.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 2700 ze dne 17.10.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.11.2023, 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 10.11.2023,
- kopie územního plánu městyse Polešovice z roku 2020,
- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 22.8.2023,
- sdělení EÚ ohledně nájemní smlouvy ze dne 17.10.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Pozemky polí a vinic:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1739/2023-711. Datum podání k okamžiku 24.3.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1312/2023-711. Datum podání k okamžiku 7.3.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-586/2023-711. Datum podání k okamžiku 1.2.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4859/2022-711. Datum podání k okamžiku 10.8.2022.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1681/2022-711. Datum podání k okamžiku 16.3.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1161/2022-711. Datum podání k okamžiku 23.2.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1162/2022-711. Datum podání k okamžiku 23.2.2022.

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 aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze 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 porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

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, územním 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.

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 RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána 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

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Polešovice, k.ú. Polešovice
Adresa nemovité věci: Polešovice, 687 37 Polešovice

Místopis

Městys Polešovice se nachází cca 11 km jihozápadně od města Uherské Hradiště a cca 11 km severně od města Veselí nad Moravou. Jedná se o městys se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti a ve Veselí nad Moravou. Do městyse vede silnice II. třídy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 5466/6 Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín
parc. č. 5479/1 Městys Polešovice, č. p. 242, 68737 Polešovice
parc. č. 2810/4 Městys Polešovice, č. p. 242, 68737 Polešovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 350 - 1 100 m severně od okraje zastavěné části městyse Polešovice a v zastavěné části městyse Polešovice. Jedná se o soubor nesousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada, orná půda, ostatní plocha a vinice o výměře 13 452 m².

Pozemek parc. č. 153/2 je ohraničený oplocením a na travnatém pozemku se nacházejí listnaté porosty. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Zemědělské pozemky parc. č. 1490/73 a parc. č. 1490/75 jsou na severozápadní a jihovýchodní straně ohraničené zpevněnou komunikací a nacházejí se v lánu.

Zemědělský pozemek parc. č. 2690 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu.

Travnatý pozemek parc. č. 3550 je na severní a jižní straně ohraničený lesními a keřovými porosty a nachází se v lánu. Přes travnatý pozemek vede nezpevněná cesta.

Sousedící pozemky vinic parc. č. 2810/8 a parc. č. 3700/19 jsou na jihozápadní straně ohraničené nezpevněnou cestou, na severovýchodní straně ornou půdou a jsou součástí okolních viničních tratí. Na pozemcích se nacházejí betonové sloupky vinic s porosty.

Travnatý pozemek parc. č. 3847 je na severozápadní a jihovýchodní straně ohraničený listnatými a keřovými porosty.

Na souboru sousedících pozemků parc. č. 3846/1, parc. č. 3800/9 a parc. č. 3800/11 se nacházejí listnaté porosty.

V době oceňování byly pozemky udržované a využívané. K pozemkům parc. č. 1490/73 a parc. č. 1490/75 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 5466/6, který je ve vlastnictví Zlínského kraje. K pozemku parc. č. 5479/1 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 5479/1, který je ve vlastnictví městyse Polešovice. K pozemkům parc. č. 2810/8 a parc. č. 3700/19 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2810/4, který je ve vlastnictví městyse Polešovice.

Přípojky IS jsou v dosahu cca 60 m od pozemku parc. č. 153/2. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 153/2 vedený jako plocha smíšená obytná. Pozemky parc. č. 1490/73, parc. č. 1490/75, parc. č. 2690, parc. č. 2810/8, parc. č. 3700/19 a parc. č. 3550 jsou vedené jako plocha zemědělská. Pozemky parc. č. 3800/9, parc. č. 3800/11, parc. č. 3846/1 a parc. č. 3847 jsou vedené jako návrh na plochu přírodní.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je betonové sloupky vinic. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že společnost Šlechtitelská stanice vinařská s.r.o. a společnost ZEAS Polešovice a.s. nemají na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 15.11.2023.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům parc. č. 1490/73 a parc. č. 1490/75 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 5466/6, který je ve vlastnictví Zlínského kraje. K pozemku parc. č. 5479/1 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 5479/1, který je ve vlastnictví městyse Polešovice. K pozemkům parc. č. 2810/8 a parc. č. 3700/19 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2810/4, který je ve vlastnictví městyse Polešovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována 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 (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 7 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební a zemědělský pozemek a pozemky vinic
- lokalita: k.ú. Polešovice, blízké okolí do cca 10 km

4.2. Ocenění

LV č. 874

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Polešovice (okr. Uherské Hradiště)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Polešovice, realizovaný prodej ze dne 16.3.2022, V-1681/2022-711			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1735/408 v k.ú. Polešovice o výměře 890 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,10
velikost pozemku -				1,03
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,70
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,02
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 379 500	890	1 550,00	0,65	1 007,50

Název:	k.ú. Medlovice u Uherského Hradiště, realizovaný prodej ze dne 23.2.2022, V-1161/2022-711			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 54/5, parc. č. 54/7 a parc. č. 54/6 v k.ú. Medlovice u Uherského Hradiště o výměře 1 734 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,10
velikost pozemku -				1,10
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,70

intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				0,92
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 254 200	1 734	1 300,00	0,62	806,00

Název:	k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště, realizovaný prodej ze dne 23.2.2022, V-1162/2022-711			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 5277/5 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště o výměře 799 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,10
velikost pozemku -				1,03
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,70
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				0,92
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
550 000	799	688,36	0,58	399,25

Minimální jednotková porovnávací cena	399,25 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	737,58 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 007,50 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 nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	153/2	410	738,00	1 / 9	33 620
Obvyklá cena před korekcí ceny					33 620
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	20 172,00
Přístup k pozemku			* 0,90	=	18 154,80
Celková výměra pozemků		410	Hodnota pozemků celkem		18 155

LV č. 2700

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Polešovice (okr. Uherské Hradiště)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Polešovice, realizovaný prodej ze dne 24.3.2023, V-1739/2023-711				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 3527 v k.ú. Polešovice o výměře 1 360 m ² .				
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 -					1,10
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
80 000	1 360	58,82	1,10	64,70	

Název:	k.ú. Polešovice, realizovaný prodej ze dne 7.3.2023, V-1312/2023-711				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2131/45, parc. č. 2066/207, parc. č. 2421/18 a parc. č. 2680/5 v k.ú. Polešovice o výměře 11 394 m ² .				
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 -					1,10
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
512 000	11 394	44,94	1,10	49,43	

Název:	k.ú. Polešovice, realizovaný prodej ze dne 1.2.2023, V-586/2023-711			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků a pozemků vinic parc. č. 2066/169, parc. č. 1674/74, parc. č. 3009/76, parc. č. 3009/64, parc. č. 1636, parc. č. 2154/27, parc. č. 2131/67, parc. č. 2066/34, parc. č. 1131/186, parc. č. 3009/65, parc. č. 1972, parc. č. 1963/145, parc. č. 5909/60, parc. č. 1735/304, parc. č. 5909/59, parc. č. 498, parc. č. 525/2, parc. č. 3700/77, parc. č. 2131/13, parc. č. 3009/75, parc. č. 2056/2, parc. č. 2066/275, parc. č. 3594, parc. č. 3588/2 a parc. č. 3700/78 v k.ú. Polešovice o výměře 31 762 m ² .			
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]
1 084 194	31 762	34,13	1,00	34,13

Název:	k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště, realizovaný prodej ze dne 10.8.2022, V-4859/2022-711			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků a pozemků vinic parc. č. 4886, parc. č. 5567, parc. č. 4843 a parc. č. 5468 v k.ú. Ořechov u Uherského Hradiště o výměře 13 571 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
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]
746 405	13 571	55,00	1,05	57,75

Minimální jednotková porovnávací cena	34,13 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51,50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64,70 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 nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1490/73	3 689	52,00	1 / 9	21 314
orná půda	1490/75	178	52,00	1 / 9	1 028
orná půda	2690	3 593	52,00	1 / 9	20 760
ostatní plocha	2810/8	43	52,00	1 / 9	248
vinice	3550	561	52,00	1 / 9	3 241
vinice	3700/19	2 777	52,00	1 / 9	16 045
vinice	3800/9	469	52,00	1 / 9	2 710
ostatní plocha	3800/11	55	52,00	1 / 9	318
vinice	3846/1	807	52,00	1 / 9	4 663
vinice	3847	870	52,00	1 / 9	5 027
Obvyklá cena před korekcí ceny					75 354
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	45 212,40
Celková výměra pozemků		13 042	Hodnota pozemků celkem		45 212

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 prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná 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 uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. 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 oblíbenosti.

(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 jmenovité 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 příslušené 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 reálním 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 nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité 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 nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité 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 nemovité 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 prodeji 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.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 874

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Polešovice (okr. Uherské Hradiště)

18 155,- Kč

LV č. 874 - Obvyklá cena

18 000 Kč

slovy: Osmnácttisíc Kč

LV č. 2700

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Polešovice (okr. Uherské Hradiště)

45 212,- Kč

LV č. 2700 - Obvyklá cena

45 000 Kč

slovy: Čtyřicetpět tisíc Kč

Hodnota pozemku

63 367 Kč

Silné stránky

- přístup k pozemkům.

Slabé stránky

- nesousedící pozemky.

Obvyklá cena

63 000 Kč

slovy: Šedesát tři tisíc 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. 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 č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina) na pozemku parc. č. 153/2 (zahrada) v kat. území Polešovice, obec Polešovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 874.

Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina) na pozemcích parc. č. 1490/73 (orná půda), parc. č. 1490/75 (orná půda), parc. č. 2690 (orná půda), parc. č. 2810/8 (ostatní plocha), parc. č. 3550 (vinice), parc. č. 3700/19 (vinice), parc. č. 3800/9 (vinice), parc. č. 3800/11 (ostatní plocha), parc. č. 3846/1 (vinice) a parc. č. 3847 (vinice) v kat. území Polešovice, obec Polešovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 2700.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,-Kč**.

Obvyklá cena

63 000 Kč

slovy: Šedesátřítisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2700	13
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 874	12
Snímek katastrální mapy	6
Ortofotomapa	5
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

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., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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., LL.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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066141/2023.

V Praze 20.12.2023

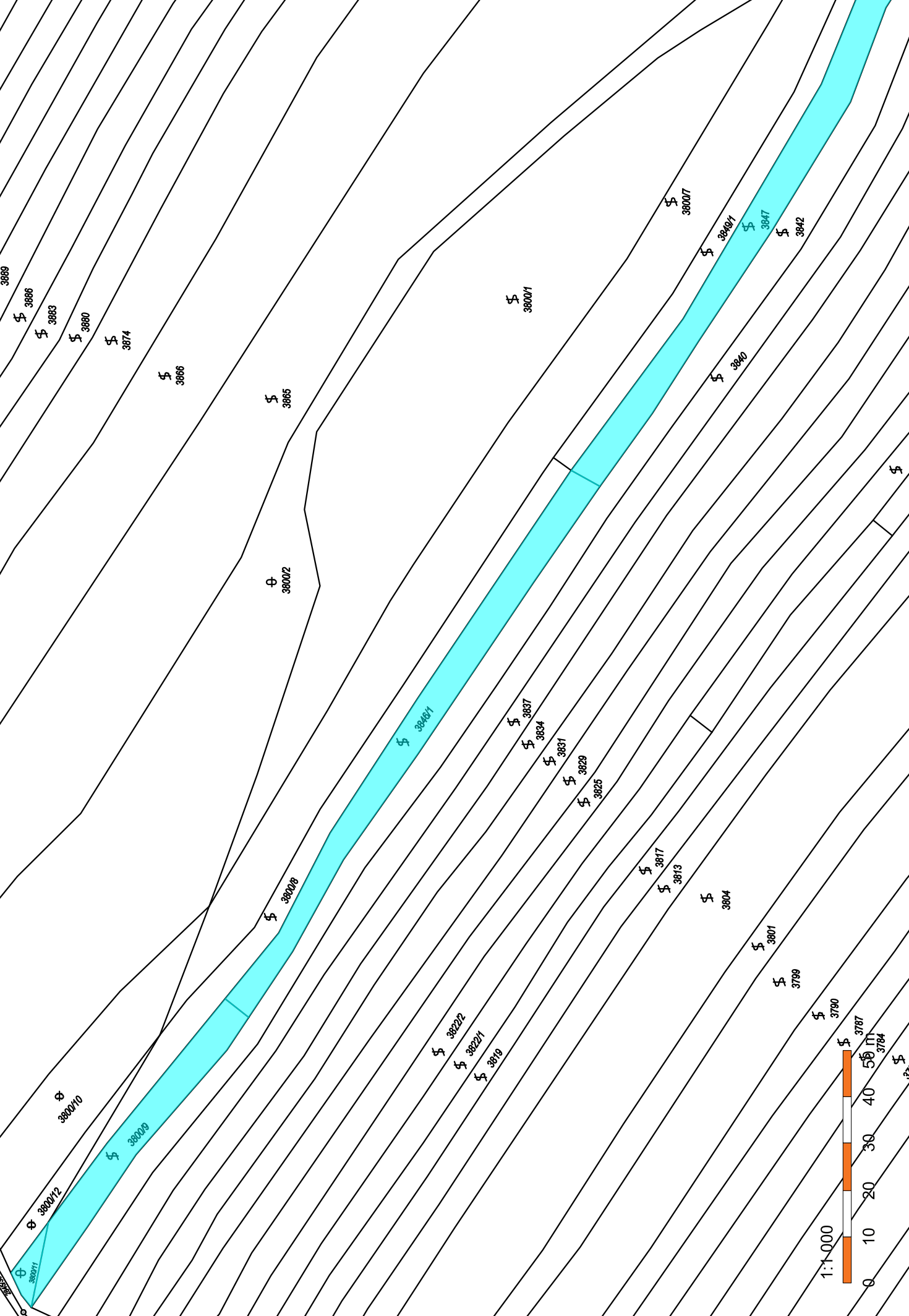


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



\$ 3889
\$ 3886
\$ 3883
\$ 3880
\$ 3874

\$ 3866

\$ 3865

⊕ 380072

\$ 380071

\$ 380077

\$ 384071

\$ 3847

\$ 3842

\$ 38210

\$ 384071

\$ 3837

\$ 3834

\$ 3831

\$ 3829

\$ 3825

\$ 3817

\$ 3813

\$ 3804

\$ 3801

\$ 3799

\$ 3790

\$ 3787

\$ 3784

⊕ 380070

\$ 380070

\$ 38222

\$ 38221

\$ 3818

⊕ 380072

⊕ 380071

1:1-000



37000

5909/42

5939/8

\$ 3700/67

\$ 3700/11

\$ 3700/12

\$ 3700/13

\$ 3700/14

\$ 3700/15

\$ 3700/16

\$ 3700/17

\$ 3700/18

\$ 3700/19

\$ 3700/20

\$ 3700/21

\$ 3700/22

\$ 2810/3

\$ 2810/7

\$ 3774

3726

2810/8

50 m

2810/7

2810/10

2810/8

2810/12

2810/11

\$ 2831/1

1:1 000

0

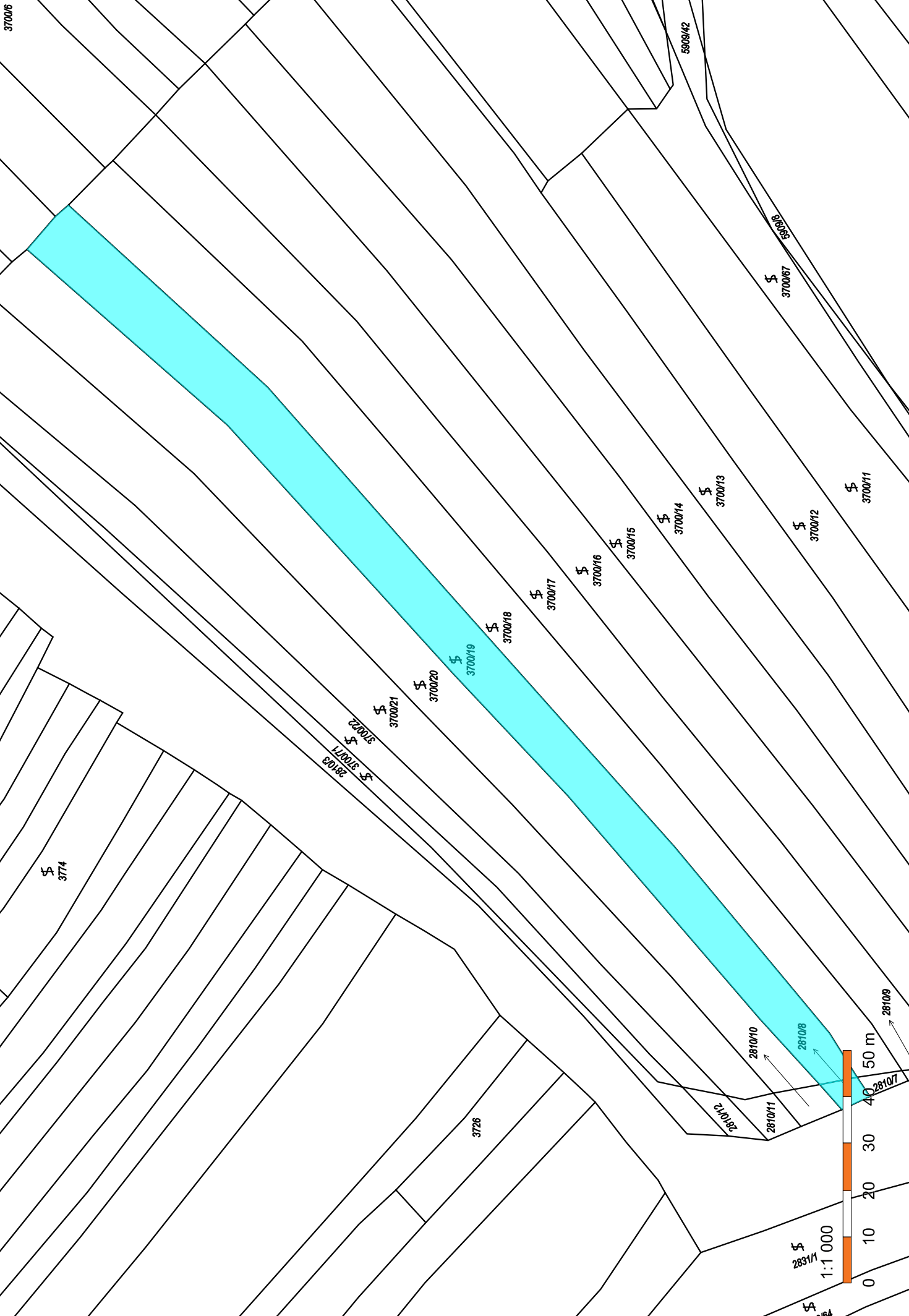
10

20

30

40

50



3700/101

\$ 3700/74

5909/87

5909/84

5909/9

5909/10

3009/114

\$ 3009/117

3009/104

\$ 3009/74

3009/101

3009/5
3009/57

\$ 3545

\$ 3546

\$ 3547

\$ 3548

\$ 3550

\$ 3551

\$ 3552

\$ 3553

\$ 3554

\$ 3555

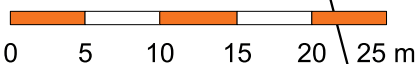
\$ 3558

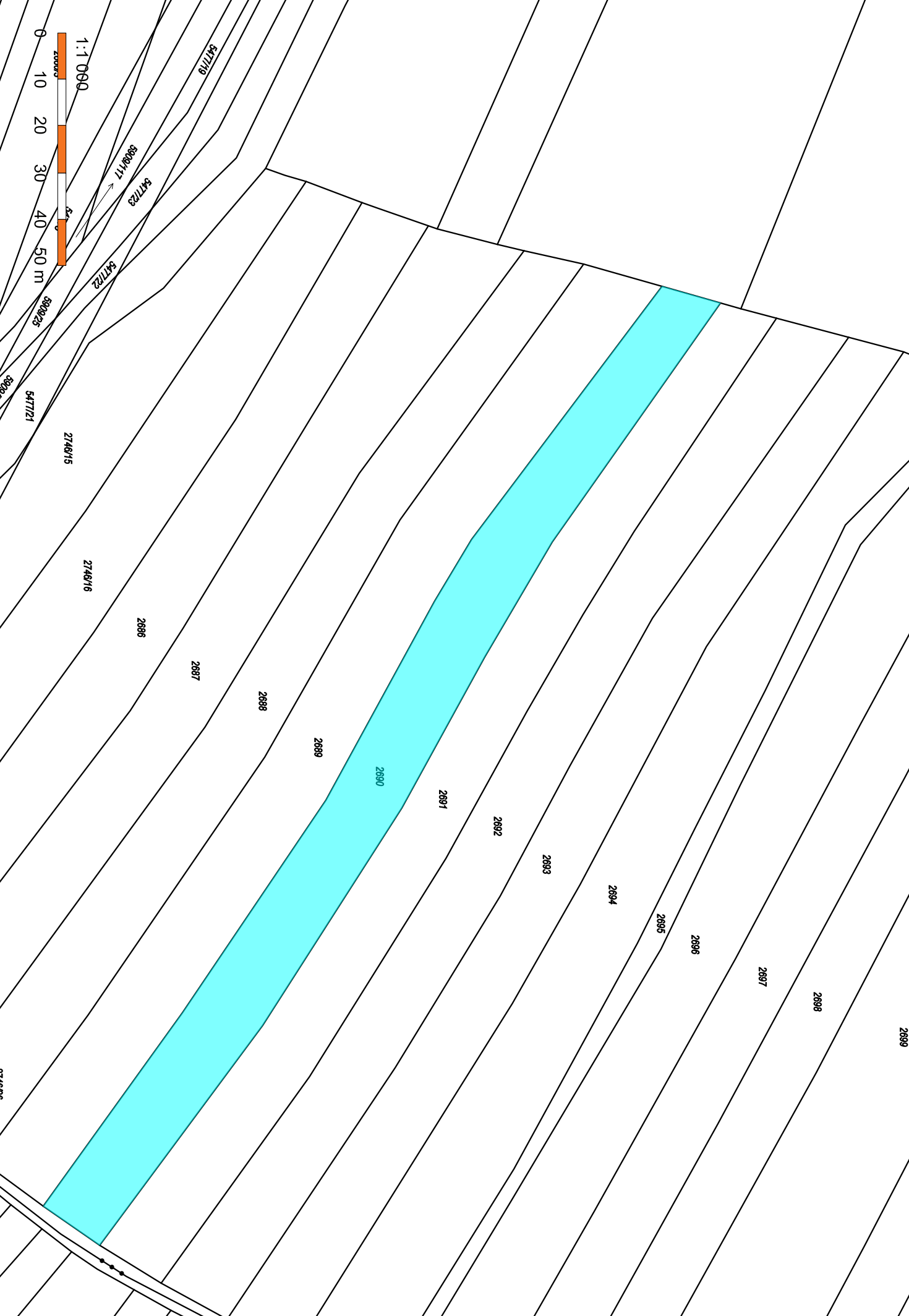
\$ 3009/181

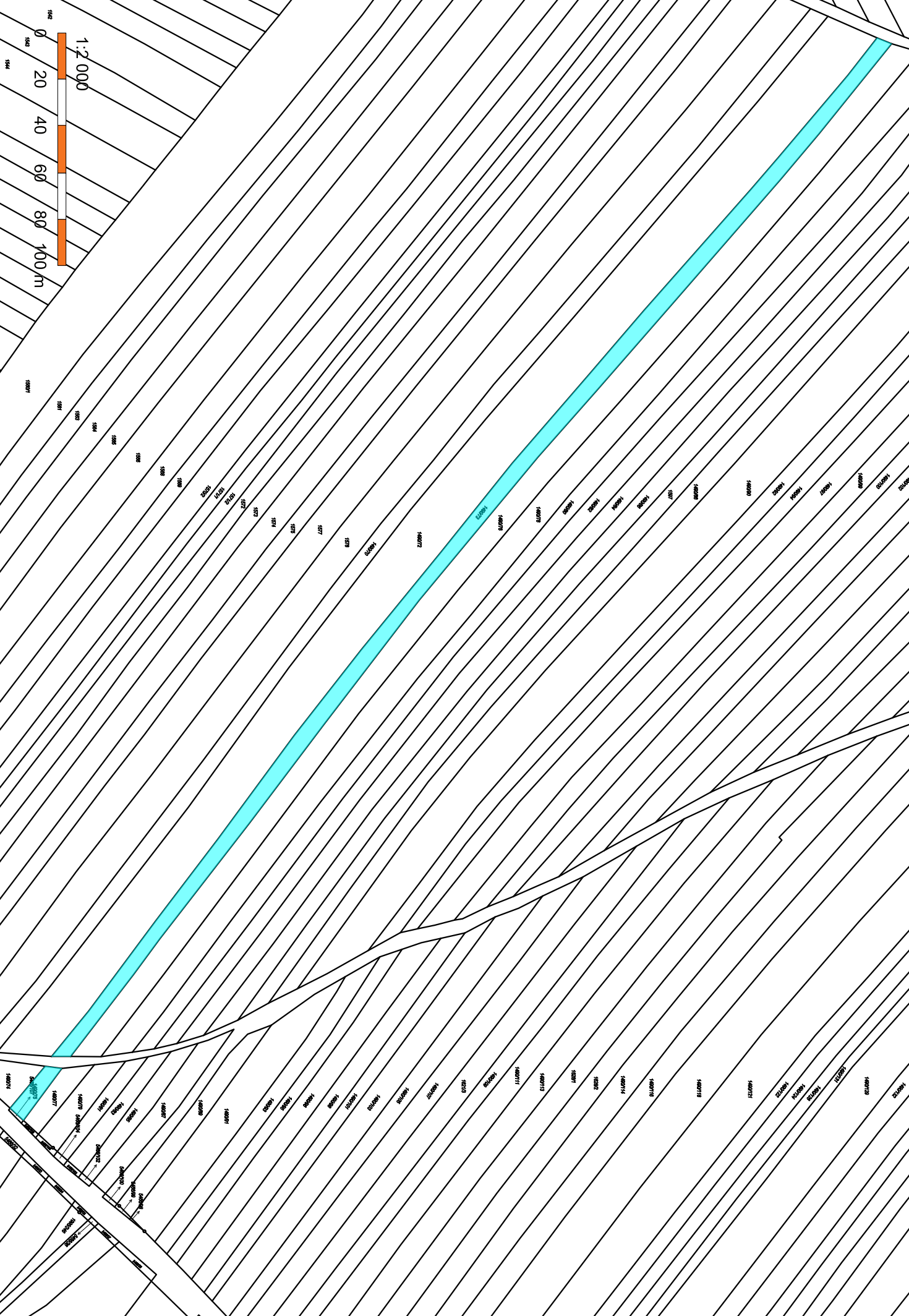
\$ 3561

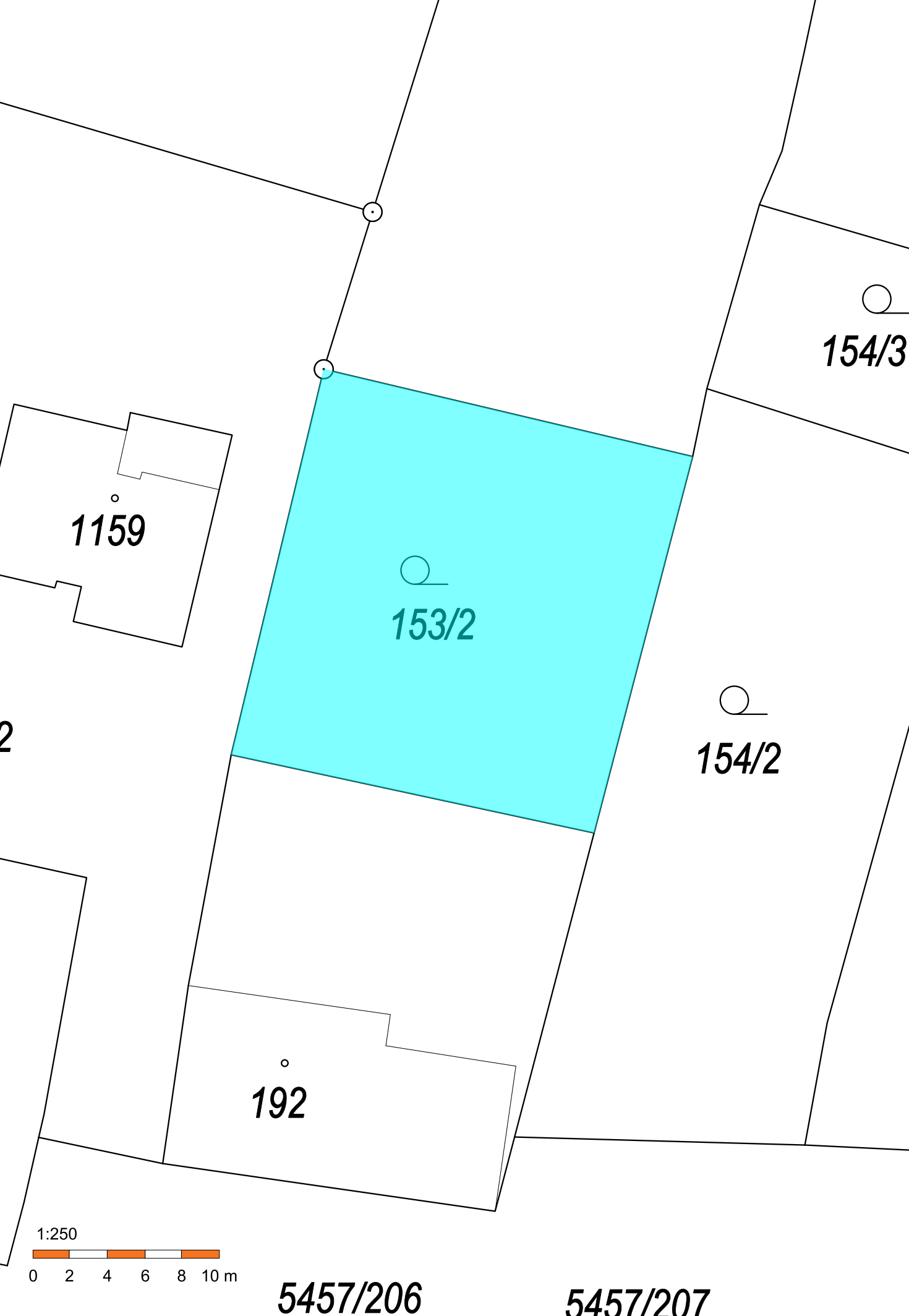
\$ 3386/122

1:500









1159

153/2

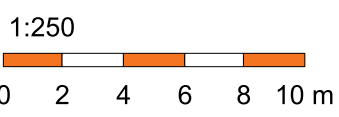
154/3

154/2

192

5457/206

5457/207





1:1 000



3386/171



1:2 000



CLIX



1:4 000
0 50 100 150 200 250 m

CUZK

CUZK

CUZK

CUZK



151/1

152/1

153/1

154/1

155/1

156/1

155/3

154/3

153/2

154/2

155/2

156/2

1159

916

990

152/2

191

192

1069

5457/206

5457/207

5457/284

5457/85

45

44

42

5457/204

43/1

1177

5457/209

5904

62/1

62/2

5457/186

644

61

5457/142

57/1

6004

51

47/1

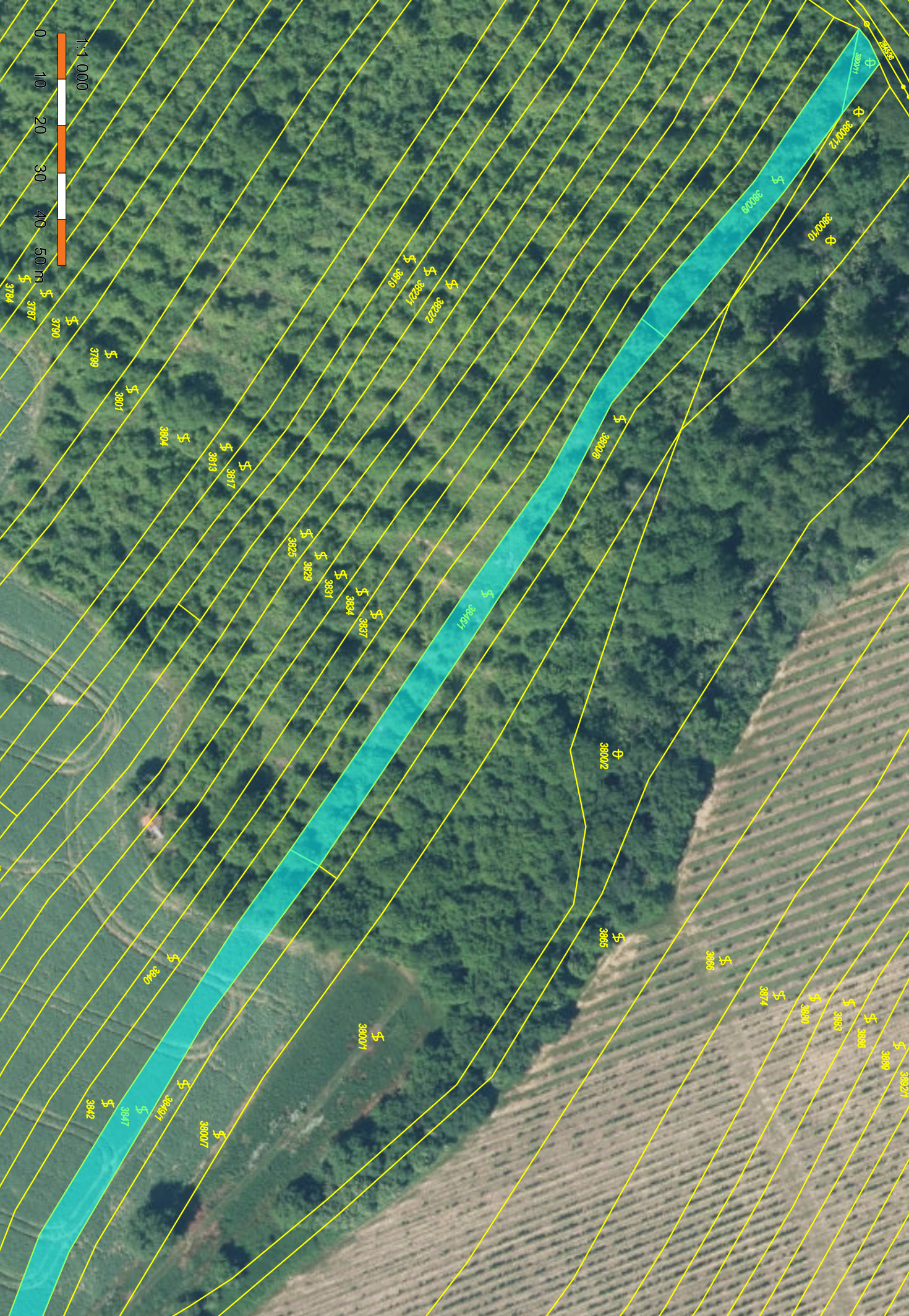
1:500

0 5 10 15 20 25 m

5457/142

59

58



380000

380011

380012

380010

380018

380019

380016

380017

380014

380015

380013

380011

380012

380010

380018

380019

380016

380017

380014

380015

380013

380011

380012

380010

380018

380019

380016

380017

380014

380015

380013

380011

380012

380010

380018

380019

380016

380017

380014

380015

380013

380011

380012

380010

380018

380019

380016

380017

380027

380029

380030

380031

380032

380033

380034

380035

380036

380037

380038

380039

380040

380041

380042

380043

380044

380045

380046

380047

380048

380049

380050

380051

380052

380053

380054

380055

380056

380057

380058

380059

380060

380061

380062

380063

380064

380065

380066

380067

380068

380069

380070

380071

380072

380073

380074

380075

380076

380077

380071

380072

380073

380074

380075

380076

380077

380078

380079

380080

380081

380082

380083

380084

380085

380086

380087

380088

380089

380090

380216

380217

380218

380219

380220

380221

380222

380223

380224

380225

380226

380227

380228

380229

380230

380231

380232

380233

380234

380235

380236

380237

380238

380239

380240

380241

380242

380243

380271

380272

380273

380274

380275

380276

380277

380278

380279

380280

380281

380282

380283

380284

380285

380286

380287

380288

380289

380290

380291

380292

380293

380294

380295

380296

380297

380298

380299

380300

380301

380302

380303

380304

380305

380306

380307

380308

380309

380310

380311

380312

380313

380314

380315

380316

380317

380318

380319

38046

38047

38048

38049

38050

38051

38052

38053

38054

38055

38056

38057

38058

38059

38060

38061

38062

38063

38064

38065

38066

38067

38068

38069

38070

38071

38072

38073

38074

38075

38076

38077

38078

38079

38080

38081

38082

38083

38084

38085

38086

38087

38088

38089

38090

38091

38092

38093

38094

38095

38096

38097

38098

38099

38100

38101

38102

38103

38104

38105

38106

38107

38108

38109

38110

38111

38112

38113

38114

38115

38116

38117

38118

38119

38120

38121

38122

38123

38124

38125

38126

38127

38128

38129

38130

38131

38132

38133

38134

38135

38136

38137

38138

38139

38140

3799

3800

3801

3802

3803

3804

3805

3806

3807

3808

3809

3810

3811

3812

3813

3814

3815

3816

3817

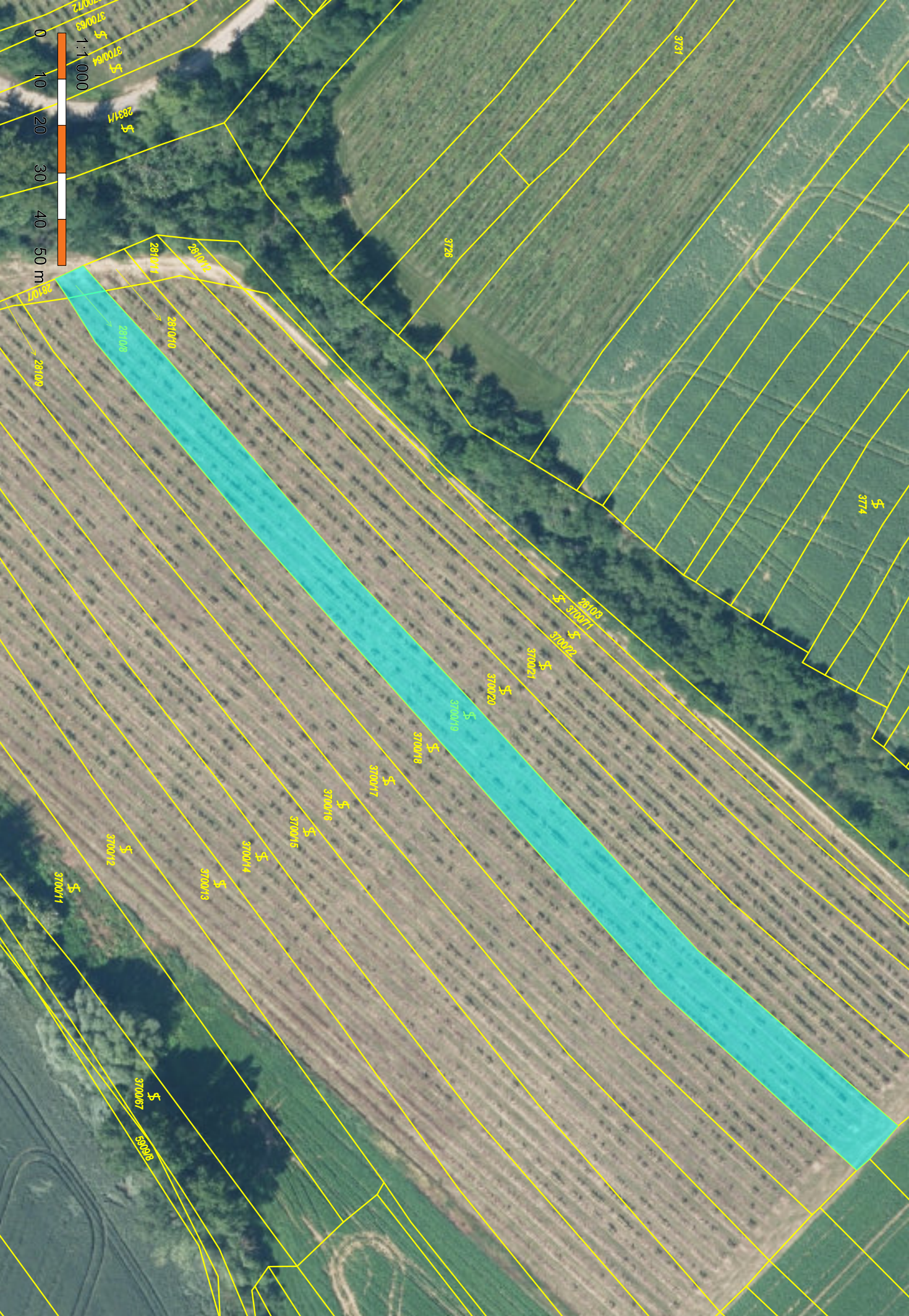
3818

3819

3820

3821

3822



0 10 20 30 40 50 m

1:1,000

28311

281011

281010

281009

281008

281007

281006

281005

281004

281003

281002

281001

281000

280999

280998

280997

280996

280995

280994

280993

280992

280991

280990

280989

280988

280987

280986

280985

280984

280983

280982

280981

280980

280979

280978

280977

280976

280975

280974

280973

280972

280971

280970

280969

280968

280967

280966

280965

280964

280963

280962

280961

280960

280959

280958

280957

280956

280955

280954

280953

280952

280951

280950

280949

280948

280947

280946

280945

280944

280943

280942

280941

280940

280939

280938

280937

280936

280935

280934

280933

280932

280931

280930

280929

280928

280927

280926

280925

280924

280923

280922

280921

280920

280919

280918

280917

280916

280915

280914

280913

280912

280911

280910

280909

280908

280907

280906

280905

280904

280903

280902

280901

280900

280899

280898

280897

280896

280895

280894

280893

280892

280891

280890

280889

280888

280887

280886

280885

280884

280883

280882

280881

280880

280879

280878

280877

280876

280875

280874

280873

280872

280871

280870

280869

280868

280867

280866

280865

280864

280863

280862

280861

280860

280859

280858

280857

280856

280855

280854

280853

280852

280851

280850

280849

280848

280847

280846

280845

280844

280843

280842

280841

280840

280839

280838

280837

280836

280835

280834

280833

280832

280831

280830

280829

280828

280827

280826

280825

280824

280823

280822

280821

280820

280819

280818

280817

280816

280815

280814

280813

280812

280811

280810

280809

280808

280807

280806

280805

280804

280803

280802

280801

280800

280799

280798

280797

280796

280795

280794

3726

3731

3774

37002

37001

37000

37001

37002

37003

37004

37005

37006

37007

37008

37009

37010

37011

37012

37013

37014

37015

37016

37017

37018

37019

37020

37021

37022

37023

37024

37025

37026

37027

37028

37029

37030

37031

37032

37033

37034

37035

37036

37037

37038

37039

37040

37041

37042

37043

37044

37045

37046

37047

37048

37049

37050

37051

37052

37053

37054

37055

37056

37057

37058

37059

37060

37061

37062

37063

37064

37065

37066

37067

37068

37069

37070

37071

37072

37073

