

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1062-87/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela 17 o výměře 631 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: *Třebešice, č.p. 12, bydlení*, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 17, Parcela č. 15/4 o výměře 1494 m² zahrada, zapsané na LV č. 492, pro k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okres Kutná Hora, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	2 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.5.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 26.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: St. parcely 17 o výměře 631 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Třebešice, č.p. 12, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 17, parcela č. 15/4 o výměře 1494 m² zahrada, zapsané na LV č. 492, pro k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okres Kutná Hora, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka předmětu ocenění byla provedena dne 19.5.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Třebešice, k.ú. Třebešice
Adresa nemovité věci: Třebešice 12, 286 01 Třebešice

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Lukáš Minařík, č. p. 12, 286 01 Třebešice, LV: 492, podíl 1 / 1
Obec: Třebešice [530981]
Katastrální území: Třebešice [617776]
Číslo LV: 492

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 19.5.2021. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, nebyla umožněna prohlídka interiéru. Vzhledem k této skutečnosti jsou uvedené informace odhadovány a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou. Předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení. Pro ocenění se vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. Veškeré popisy a informace vyplývají o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Obec Třebešice se nachází v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji. Žije zde 288 obyvatel. Ve

vzdálenosti 4 km jihovýchodně leží město Čáslav, 6 km severozápadně město Kutná Hora, 15 km severozápadně město Kolín a 20 km severovýchodně město Přelouč. V obci min. obč. vybavenost, OÚ, knihovna, zámek, dále potom víceúčelové hřiště s umělou trávou, osvětlením a sportovním zázemím, kde je zřízena společenská místnost s dětským koutkem, sociální zařízení a posilovna s fitness. Celý areál je oplocen, na pozemku je postaven altán, který je umístěn v těsné blízkosti dětského hřiště s moderními herními prvky pro kategorie dětí 3-14 let a workoutovými prvky. V obci není obchod, restaurace ani zde není zřízeno žádné předškolní zařízení, děti z obce dojíždí do základních škol v Čáslavi a v Kutné Hoře.

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 - zástavba RD
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

560

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný, samostatně stojící objekt k bydlení se šikmou, sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Vnitřní prohlídka objektu k bydlení nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V objektu se předpokládá jedna bytová jednotka cca 3+1. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) z pozinkovaného plechu event. s nátěrem. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, a pravděpodobně na vodu z řady event. vlastní zdroj, připojení na vlastní septik, bez plynu. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky po rekonstrukci, sokl bez úpravy. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyň pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna dřevěná. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová. Vytápění pravděpodobně ústřední, kotlem na tuhá paliva. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo objektu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, porosty na pozemcích, vedlejší stavba, drobné stavby na pozemcích. Vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace, předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení.

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
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Část stavby garáže pravděpodobně na pozemku jiného vlastníka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Obec je na seznamu sociálně vyloučených lokalit, občané dojíždí za prací do podniků a firem v okolí, převážně v Kutné Hoře, Čáslavi a do sousední Církvice (zdroj: of. web obce Třebešice).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Zahájení exekuce - Minařík Lukáš
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt k datu ocenění pravděpodobně již nevyužíván (dle sdělení otce vlastníka).

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p.12
2. Vedlejší stavba
3. Pozemky st. 17, p.č. 15/4
4. Porosty na pozemcích

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 12
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Vedlejší stavba
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky st. 17 a p.č. 15/4
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Objekt k bydlení č.p. 12

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při určování výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Třebešice 12 286 01 Třebešice
LV:	492
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Třebešice
Katastrální území:	Třebešice
Počet obyvatel:	279
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 133,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 659,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro	I	-0,01

úcel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,051}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Objekt k bydlení č.p.12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	80,00	2,90 m
	80,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	80*2,9 =	232,00
Z	půda, zastřešení	80*1,5 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:			352,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 98,90
 Koeficient vybavení K₄: **0,9890**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9890
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³] = **4 265,09**

Plná cena: 352,00 m³ * 4 265,09 Kč/m³ = **1 501 311,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 140 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= **750 655,84 Kč**

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= **773 175,52 Kč**

Objekt k bydlení č.p.12 - zjištěná cena

= **773 175,52 Kč**

2. Vedlejší stavba

Zděný objekt se sedlovou střechou za objektem k bydlení. Nebyl zpřístupněn. Zjištěn z KM.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	28,00	3,20 m
28,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP 3,2*28 =	89,60
Obestavěný prostor - celkem:		89,60 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,2850</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 285,-
Plná cena: 89,60 m ³ * 2 285,- Kč/m ³	=	204 736,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 140 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	<u>0,500</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	102 368,- Kč
Koeficient pp	*	<u>1,030</u>
Cena stavby CS	=	105 439,04 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	105 439,04 Kč

3. Pozemky st. 17, p.č. 15/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	659,-	1,030		678,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 17	631	678,77	428 303,87
Stavební pozemek - celkem			631		428 303,87

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	15/4	31010	1 494	16,52	60,00	26,43	39 486,42
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:							39 486,42

Pozemky st. 17, p.č. 15/4 - zjištěná cena celkem = 467 790,29 Kč

4. Porosty na pozemcích

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

Celková cena pozemku:	Kč	428 303,87
Celková výměra pozemku	m ²	631,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	631,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	428 303,87
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	27 839,75

Porosty na pozemcích - zjištěná cena celkem = 27 839,75 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 12

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
1.NP	70,00 m ²
	70,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží přibližně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	80,00	2,90 m
	80,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	2,9*80 =	232,00
Z	půda, zastřešení	1,5*80 =	120,00
Obestavěný prostor - celkem:			352,00 m³

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	352,00 m ³
Reprodukční cena	1 760 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	144 320	144 320	8,29
2. Zdivo	21,20	373 120	373 120	21,44
3. Stropy	7,90	139 040	139 040	7,99
4. Střecha	7,30	128 480	128 480	7,38
5. Krytina	3,40	59 840	59 840	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,90	15 840	15 840	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	102 080	102 080	5,86
8. Fasádní omítky	2,80	49 280	49 280	2,83
9. Vnější obklady	0,50	8 800	8 800	0,51
10. Vnitřní obklady	2,30	40 480	40 480	2,33
11. Schody	1,00	17 600	17 600	1,01
12. Dveře	3,20	56 320	56 320	3,24
13. Okna	5,20	91 520	91 520	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	38 720	38 720	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	17 600	17 600	1,01
16. Vytápění	5,20	91 520	91 520	5,26
17. Elektroinstalace	4,30	75 680	75 680	4,35
18. Bleskosvod	0,60	10 560	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	56 320	56 320	3,24
20. Zdroj teplé vody	1,90	33 440	33 440	1,92
21. Instalace plynu	0,50	8 800	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	54 560	54 560	3,13
23. Vybavení kuchyně	0,50	8 800	8 800	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	72 160	72 160	4,15
25. Záchod	0,30	5 280	5 280	0,30
26. Ostatní	3,40	59 840	59 840	3,44
Upravená reprodukční cena			1 740 640 Kč	
Množství			352,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 945 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	80
Užitná plocha (UP)	[m ²]	70
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	352,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 945

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 945
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 740 640
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	870 320

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
1.NP	25,00 m ²
	25,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží přibližně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	28,00	3,20 m
	28,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	3,2*28 =	89,60
Z	zastřešení	1,2*28 =	33,60
Obestavěný prostor - celkem:			123,20 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	28
Užitná plocha (UP)	[m ²]	25
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	123,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	369 600
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	184 800

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky st. 17 a p.č. 15/4

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky st. 17; součástí pozemku je stavba a p.č. 15/4. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou rovinaté, tvaru nepravidelného obdélníku. Pozemek p.č. st. 17 je zčásti objektem k bydlení č.p. 12 a stavbou bez č.p./ev.č. Pozemek 15/4 je veden a užíván jako zahrada.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Třebešice			
Popis:	Pozemek určený k výstavbě rodinného domu o rozloze 1000 m ² v obci Třebešice, okr. Kutná Hora, cena 900 Kč/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]
900 000	1 000	900,00	1,00	900,00



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Třebešice			
Popis:	Pozemek vhodný k výstavbě RD v okrajové části obce Třebešice, která se nachází mezi Kutnou Horou a Čáslaví. Celková plocha pozemku 5118 M ² zde nabízí spousty možností k členění Vaší budoucí stavby.			
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. -			1,05	
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]
3 000 000	5 118	586,17	1,05	615,48



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Hlízov, okres Kutná Hora			
Popis:	Rovinatý slunný pozemek v obci Hlízov V exkluzivním zastoupení nabízím pozemek na prodej. Nachází se v zastavěné části obce Hlízov. V okolí pozemků jsou nové rodinné domy se zahradami. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Celková plocha nabízeného pozemku je 3420 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 385 800	3 420	990,00	1,00	990,00

Minimální jednotková porovnávací cena	615 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	835 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	990 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie a pravděpodobně vody. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 1600,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1000,-Kč/m² u st. 17 a 400,-Kč/m² u p.č. 15/4.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 17	631	1 000,00		631 000
zahrada	15/4	1 494	400,00		597 600
Celková výměra pozemků		2 125	Hodnota pozemků celkem		1 228 600

4. Porovnávací hodnota**4.1. Objekt k bydlení č.p. 12**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	70,00 m ²
Obestavěný prostor:	352,00 m ³
Zastavěná plocha:	80,00 m ²
Plocha pozemku:	2 125,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu
Lokalita:	Křesetice, okres Kutná Hora
Popis:	RD 3+1 o podlahové ploše 75 m ² , v původním udržovaném stavu. Nachází se na klidném místě, zároveň však nedaleko centra obce s dobrou občanskou vybaveností. Velmi dobrá dostupnost do Kutné Hory, Kolína i Čáslavi.
Pozemek:	891,00 m ²
Užitná plocha:	115,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Obdobné výměry.

Cena k 16.3.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

1 995 000 Kč

1,00

1 995 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu**Lokalita:** Nazaret, Čáslav, okres Kutná Hora

Popis: Přízemní řadový cihlový rodinný dům v ulici Nazaret v Čáslavi. Dům ve tvaru písmene L, částečně podsklepený, dispozice 2+1, 91m² obytné plochy je určen k rekonstrukci. Dílna, půda, ve dvoře menší zahrádka a dřevník. Sedlová střecha po rekonstrukci. Veškeré inženýrské sítě / elektřina, plyn, vodovod, kanalizace/. Dům z r. 1886 je ideálním řešením rodinného bydlení. Jeho výhodou je umístění v těsném dosahu centra, velikost většího bytu / nízké náklady na provoz/, uzavřený dvůr /naprosté soukromí, bezpečí dětí/, bezproblémové parkování.

Pozemek: 195,00 m²**Užitná plocha:** 91,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Řadový domek, min. výměra pozemku.

Cena k 28.3.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

2 700 000 Kč

1,00

2 700 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu**Lokalita:** Kluky, okres Kutná Hora

Popis: RD o dispozici 6+1 v obci Pucheř u Kluků. Celková velikost pozemku je 1381 m². Celá nemovitost je určena k rekonstrukci. Jedná se o starší část domu (bývalý hostinec) a novější rozšíření do současné velikosti domu. Na pozemku se nachází stodola a další menší stavby. Po rekonstrukci domu (případně i vybudování podkroví) a úpravě rozsáhlé zahrady, bude objekt nabízet řadu možností pro využití. Současně i poloha objektu je velice výhodná, 7 km do Kutné Hory a 6 km do Čáslavi.

Pozemek: 1 381,00 m²**Užitná plocha:** 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce prameny ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Objekt k rekonstrukci.Cena k 20.12.2021
2 599 000 KčCelkový koeficient Kc
1,05Upravená cena
2 728 950 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 995 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 474 650 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 728 950 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 474 650 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 474 650 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Objekt k bydlení č.p.12	773 175,50 Kč
2. Vedlejší stavba	105 439,- Kč
3. Pozemky st. 17, p.č. 15/4	467 790,30 Kč
4. Porosty na pozemcích	27 839,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 374 244,60 Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 374 240,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřístasedmdesátčtyřitisícdvěstěčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 374 240 Kč**

slovy: Jedenmiliontřístasedmdesátčtyřitisícdvěstěčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 12	870 320,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba	184 800,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky st. 17 a p.č. 15/4	1 228 600,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 12

2 474 650,- Kč

Porovnávací hodnota	2 474 650 Kč
Věcná hodnota	2 283 720 Kč
z toho hodnota pozemku	1 228 600 Kč

Silné stránky

+ dostatečná výměra pozemků k objektu bydlení

Slabé stránky

- minimální občanská vybavenost v místě

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je průměr ve výši 2.474.650,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: St. parcely 17 o výměře 631 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Třebešice, č.p. 12, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 17, parcela č. 15/4 o výměře 1494 m² zahrada, zapsané na LV č. 492, pro k.ú. Třebešice, obec Třebešice, okres Kutná Hora, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionpětsettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1062-87/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 26.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	3

Kopie katastrální mapy ze dne 26.5.2021



Pozemek st. 17 a p.č. 15/4 v k.ú. č. 617776

Mapa obce, oblasti







