ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025490/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id 5/12 bytové jednotky č. 347/9 umístěné v bytovém domě č.p. 347 v Horově ulici v části obce Radošovice na pozemku st. parcela č. 716 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 687/15916 zapsané na LV 4761 a bytový dům č.p. 347 a výše uvedený pozemek na LV 4571 vše pro katastrální území Říčany-Radošovice a obec Říčany.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

TRŽNÍ HODNOTA spoluvlastnický podíl id. 5/12	**2 500 000 Kč**

Počet stran: 28 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 24.4.2024 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 25.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id 5/12 bytové jednotky č. 347/9 umístěné v bytovém domě č.p. 347 v Horově ulici v části obce Radošovice na pozemku st. parcela č. 716 - zastavěná plocha a nádvoří vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši id. 687/15916 zapsané na LV 4761 a bytový dům č.p. 347 a výše uvedený pozemek na LV 4571 vše pro katastrální území Říčany-Radošovice a obec Říčany zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

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

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.4.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce spoluvlastníka.

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, z databází znalce 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://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.stredoceskereality.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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál

- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 4761 ze dne 1.3.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 24.4.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce spoluvlastníka, který umožnil provést prohlídku společných prostor domu i prostor bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu a ostatního příslušenství.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Územní plán Hl. města Prahy
- Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2023 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Říčany, k.ú. Říčany-Radošovice
Adresa nemovité věci:	Horova 347/4, 251 01 Říčany

Vlastnické a evidenční údaje

Karolína Edrová, Horova 347/4, 251 01 Říčany, LV: 4761, podíl: 7 / 12
Martin Kumšta, Horova 347/4, 251 01 Říčany, LV: 4761, podíl: 5 / 12

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby.

Místopis

Město Říčany leží ve Středočeském kraji cca 10 km jihovýchodně od Hl. města Prahy v mírně zvlněné krajině. Město disponuje potřebnou infrastrukturu a kompletní občanskou vybavenost. Počet obyvatel cca 17 000 - dle malého lexikonu obcí.

Bytový dům č.p. 347 se nachází v širším centru města v části obce Radošovice v Horově ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou nízkopodlažní zástavbou s převahou bytových zděných domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Říčany, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1. V lokalitě je dostačující vybavenost obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízeni a kompletní vybavenost z hlediska kulturních či sportovních zařízeni.

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:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

64/6	Město Říčany
64/11	Město Říčany

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 347 na st. parcele č. 716 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 520 m2. Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má čtyři nadzemní podlaží a plochou střechu. Celý objekt je tvořen třemi sekcemi tj. třemi hlavními vchody. V podzemním podlaží jsou společné prostory užívané převážně jako sklepy. V každém ze vchodů je vždy po osmi bytech. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, předložené schodiště a zpevněné plochy. Oceňovaný byt se nachází v 1. nadzemním podlaží střední sekce. Bytový dům č.p. 347 byl vystavěn v roce 1978 a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav objektu je průměrný, technický stav bytové jednotky je též průměrný. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Bytová jednotka č. 347/9
2. **Porovnávací hodnota**
   2.1. Bytová jednotka č. 347/9
3. **Hodnota pozemků**
   3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 347/9

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená o čtyřech nadzemních podlažích, má obdélníkový půdorys a plochou střechu bez možnosti s provedení vestavby podkroví. Stavba domu č.p. 347 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm ve středu dispozice bez výtahu. Objekt má tři vchody (sekce). Objekt má celkem 24 bytových jednotek vždy po dvou na podlaží každé sekce. Oceňovaný byt je vel. 3+1 a je umístěn v 1.NP střední sekce s č.o. 4. U bytu je balkon a v 1.PP je ve výhradním užívání jeden sklep s elektrokotlem.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné údržbě vzhledem ke stáří průměrný. Původní stáří objektu je z roku 1978. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný převážně v původním stavu a vybavení, novější je kuchyňská linka. V rámci částečně rekonstrukce bylo provedeno zateplení objektu, oprava střechy, osazena nová okna. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Ke dni ocenění není byt vlastníkem užíván, sporadicky užíván ke skladování - viz foto. .

Půdorys objektu : obdélníkový
Nosná konstrukce svislá : zděná
Nosná konstrukce vodorovná : pravděpodobně panelová
Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací sytém
Schodiště : teracové
Střecha : plochá
Střešní krytina : z pozinkovaného plechu či PVC
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Bleskosvod : je instalován
Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod

<u>Popis vybavení bytu č. 347/9</u>
Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka
Podlaha : keramické dlažby, koberce
Okna : plastová zdvojená
Dveře : hladké v ocelových zárubních
Vrata : nevyskytují se
El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
Vytápění : etážové s vlastním elektrokotlem ve sklepě
Rozvod vody : teplé i studené
Rozvod plynu : není proveden
Zdroj teplé vody : El bojler
Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC
Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	5,80 m^2	1,00	5,80 m^2
pokoj	Obytné prostory	21,92 m^2	1,00	21,92 m^2
pokoj	Obytné prostory	10,20 m^2	1,00	10,20 m^2
koupelna	Obytné prostory	3,82 m^2	1,00	3,82 m^2
záchod	Obytné prostory	0,95 m^2	1,00	0,95 m^2
pokoj	Obytné prostory	12,90 m^2	1,00	12,90 m^2
chodba	Obytné prostory	7,32 m^2	1,00	7,32 m^2
balkon	Obytné prostory	2,70 m^2	0,50	1,35 m^2
sklep	Obytné prostory	7,70 m^2	0,50	3,85 m^2
Celková podlahová plocha		**73,31 m^2**		**68,11 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	pravděpodobně keramické panely
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech či svařované PVC
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplávací systém
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	teracové
11. Dveře	hladké v ocelových zárzbních
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	koberce a keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s elektrokotlem ve sklepě
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a se sporákem a digestoří
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání ventilátory, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	28 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	68,11 m^2
Reprodukční cena	1 907 080 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	114 425	114 425	6,02
2. Svislé konstrukce	18,80	358 531	358 531	18,88
3. Stropy	8,20	156 381	156 381	8,23
4. Krov, střecha	5,30	101 075	101 075	5,32
5. Krytiny střech	2,40	45 770	45 770	2,41
6. Klempířské konstrukce	0,70	13 350	13 350	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	131 589	131 589	6,93
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	59 119	59 119	3,11
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	40 049	40 049	2,11
10. Schody	3,00	57 212	57 212	3,01
11. Dveře	3,20	61 027	61 027	3,21
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	102 982	102 982	5,42
14. Povrchy podlah	3,10	59 119	59 119	3,11
15. Vytápění	4,70	89 633	89 633	4,72
16. Elektroinstalace	5,20	99 168	99 168	5,22
17. Bleskosvod	0,40	7 628	7 628	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,30	62 934	62 934	3,31
19. Vnitřní kanalizace	3,20	61 027	61 027	3,21
20. Vnitřní plynovod	0,40	7 628	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	40 049	40 049	2,11
22. Vybavení kuchyní	1,80	34 327	34 327	1,81
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	72 469	72 469	3,82
24. Výtahy	1,30	24 792	24 792	1,31
25. Ostatní	5,60	106 796	106 796	5,62
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 899 452 Kč
Podlahová plocha		68,11 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	27 888 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	68,11
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	27 888
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 899 452
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	41,80
Vlastnický podíl	*	5 / 12
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**460 617**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 347/9

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	68,11 m^2
Zastavěná plocha:	281,36 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m^2
Plocha pozemku:	520,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt vel. 2+1 v Říčanech**

Lokalita: část obce Říčany, ul. Družstevní

Popis: Byt vel. 2+1 (62,9 m2), 2 lodžie (9,6 m2), sklep (4,8 m2), po rekonstrukci, užitná plocha 77 m2, v osobním vlastnictví, Říčany u Prahy, ul. Družstevní. Útulný, funkčně řešený byt po rekonstrukci se nachází v 1.NP (zvýšené přízemí) ze 4.NP revitalizovaného cihlového domu bez výtahu, v klidné a žádané části Říčan u Prahy, na rozhraní původní zástavby rodinných domů, s velmi pěkným výhledem do okolní zeleně, s veškerou občanskou vybaveností v místě.

Byt:

Dispozici bytu tvoří velkoryse řešená předsíň s možností instalace vestavěné skříně, obývací pokoj s přímým vstupem na lodžii, navazující kuchyň s kuchyňskou linkou, ložnice s přímým vstupem na lodžii do klidného vnitrobloku, prostorná koupelna s vanou, umyvadlem, bojlerem s možností napojení pračky a sušičky, vč. tepelného žebříku, samostatná toaleta. Plastová okna. Podlahová krytina kombinace linolea, dlažby a koberce. V bytě nové rozvody vody a odpadu, elektro v mědi 230V, zděné jádro, stěny, omítky. Topení zajišťují el. přímotopy, ohřev vody bojlerem. Orientace bytu na sever/ jih.

Dům:

V rámci revitalizace domu zateplení a fasáda, nová střecha, stoupačky v plastu, nová plastová okna, lodžie. Dobře fungující SVJ a sousedské vztahy. Parkování volně před domem.

Lokalita:

Umístění v blízkosti centra aktivního a fungujícího města s veškerou občanskou vybaveností (školka, škola, nákupní možnosti, lékař, restaurace, apod.) přitom však v klidu a zeleni. Velmi dobré spojení směr Praha (železniční zastávka, cca 25 min směr Praha Hl. nádraží), nájezd na pražský okruh cca 5 km. Klidná oblast, lesy, koupání, zeleň, sportovní vyžití (běh, cyklistika, turistika).

Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 62,9 m^2 byt + 0,50 * 9,60 m^2 2x lodžie + 0,50 * 4,80 m^2 sklep = 70,10 m^2

Podlaží: 1.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 70,10 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 920 000	70,10	98 716	0,90	**88 844**

Název: **Byt vel. 3+kk v Říčanech**

Lokalita: část obce Voděrádky

Popis: Dům prošel kompletní náročnou rekonstrukcí (technicky jde o novostavbu). Aktuálně jsou dostupné byty v 1. a 2. patře, o dispozici 3+kk a výměře cca 62 m2 - napište si o půdorysy. Každý byt ve vysokém standardu - okna s izolačními trojskly, vinylové podlahy vč. úsporného podlahového vytápění, kvalitní sanita a obklady, na střeše domu solární panely k centrálnímu ohřevu vody = nízké měsíční poplatky. K domu náleží vlastní zahrada o výměře 665 m2 s posezením, ohništěm, pískovištěm apod. První dva byty v projektu za mimořádnou zaváděcí cenu 6.850.000 Kč, ke každému bytu navíc zdarma sklep a parkovací stání přímo před domem! Skvělá lokalita, dostatek zeleně a sportovního vyžití.
Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 62,0 m^2 byt + 0,50 * 2,00 m^2 sklep = 63,00 m^2

Podlaží: 1.
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 63,00 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší - bez kuchyňské linky	1,03
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkovací stání	0,96

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 850 000	63,00	108 730	0,86	**93 508**

Název: **Byt vel. 2+1 v Říčanech**

Lokalita: část obce Říčany, ul. U Olivovny

Popis: Byt vel. 2+1 s lodžií, s celkovou výměrou 60,5 m2. Nachází se v atraktivní lokalitě Říčan u Olivovny, v ulici U Olivovny. Byt je umístěn ve 3. nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu s výtahem. Byt je ve velmi dobrém stavu nevyžadující investici a nový majitelé se mohou hned po prodeji nastěhovat. V bytě se nachází kuchyňská linka vybavena myčkou a sklokeramickou varnou deskou. Pokojová orientace na jih (obývací pokoj s lodžií a jeden další pokoj) zajišťuje příjemné denní světlo během celého dne. Kuchyň je orientována na sever. Z oken a lodžie se naskýtají krásné výhledy, které zpříjemní každodenní bydlení. K bytu náleží také sklepní kóje o velikosti 2 m2.
Říčany jsou ceněné pro svou kompletní občanskou vybavenost, včetně nemocnice, kina, restaurací, plaveckého bazénu, zimního stadionu, sportovních hal, hřiště, gymnázií a dalšího. Láká také krásnou přírodou s přírodními koupališti Jureček a Marvánek, stejně jako cyklostezkami. Zároveň je zde výborná dostupnost do centra Prahy, vlakem PID, autobusem nebo autem po D1.
Užitná plocha dle inzerátu a dle metodiky ČBA : 56,5 m^2 byt + 0,50 * 4,00 m^2 lodžie + 0,50 * 2 m^2 sklep = 59,50 m^2

Podlaží: 3.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Pozemek: 1,00 m^2
Obestavěný prostor: 1,00 m^3
Užitná plocha: 59,50 m^2
Zastavěná plocha: 1,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 980 000	59,50	100 504	0,86	**86 433**

Minimální jednotková porovnávací cena	86 433 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 595 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	93 508 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**89 595 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		68,11 m^2
Vlastnický podíl	*	5 / 12
Výsledná porovnávací hodnota		**2 542 631 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky
Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Říčany pohybuje v rozmezí 12 000 - 16 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem v horní úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 15 000 Kč/m^2. Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	716	520	15 000,00	687 / 15 916	336 680
Vlastnický podíl			*	5 / 12	
Celková výměra pozemků		**520**	**Hodnota pozemků celkem**		**140 283**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Bytová jednotka č. 347/9 — 460 617,- Kč

2. Porovnávací hodnota
2.1. Bytová jednotka č. 347/9 — 2 542 631,- Kč

3. Hodnota pozemků
3.1. Oceňované pozemky — 140 283,- Kč

Porovnávací hodnota	**2 542 631 Kč**
Věcná hodnota	**600 900 Kč**
z toho hodnota pozemku	140 283 Kč

Tržní hodnota	**2 500 000 Kč**
spoluvlastnický podíl id. 5/12	
slovy: dva miliony pět set tisíc Kč	

Silné stránky
+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

Slabé stránky
- převážně původní vybavení i

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek ve městě Říčany v části Radošovice. Objekt bytového domu č.p. 347 z roku 1978 je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je též průměrný. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 5/12 oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 2 500 000,- Kč.

Tržní hodnota spoluvlastnický podíl id. 5/12	**2 500 000 Kč**
slovy: dva miliony pět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a vybavení. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4761 ze dne 1.3.2024	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.4.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 24.4.2024	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

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 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) :
Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025490/2024.

V Českých Budějovicích 25.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 025490/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4761 ze dne 1.3.2024	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.4.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 24.4.2024	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.03.2024 10:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538728 Říčany**

Kat.území: **745511 Říčany-Radošovice** List vlastnictví: **4761**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Edrová Karolína, Horova 347/4, Radošovice, 25101 Říčany	[redacted]	**7/12**
Kumšta Martin, Horova 347/4, Radošovice, 25101 Říčany	[redacted]	**5/12**

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
347/9	**byt**		**byt.z.**	**687/15916**

Vymezeno v:

Budova **Radošovice, č.p. 347, byt.dům, LV 4571**

na parcele **St. 716, LV 4571**

Parcela **St. 716** **zastavěná plocha a nádvoří** **520m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 550.000,- Kč
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  Jednotka: 347/9
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2004.**
  V-1093/2004-209
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí pohledávka do výše 330.000,- Kč
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  Jednotka: 347/9
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2004.**
  V-1093/2004-209
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 462.358,22 Kč s příslušenstvím a náklady řízení
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *01.03.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538728 Říčany**
Kat.území: **745511 Říčany-Radošovice** List vlastnictví: **4761**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 347/9

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha - východ 081 EX-24885/2012 -035 ze dne 20.12.2012.**
Z-25621/2012-209

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 111.679,87 Kč s příslušenstvím a náklady řízení
  k podílu 5/12

Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k
[redacted]

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 3 č.j.: 144 EX-9675/2011 -32 ze dne 31.08.2011. Právní moc ke dni 23.09.2011.**
Z-28550/2011-209

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 111.679,87 Kč s příslušenstvím a náklady řízení
  k podílu 5/12

Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k
Kumšta Martin, Horova 347/4, Radošovice, 25101 Říčany,
RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 347/9

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 3 č.j.: 144 EX-9675/2011 -32 ze dne 31.08.2011. Právní moc ke dni 23.09.2011.**
Z-28550/2011-209

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k
Jednotka: 347/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-východ 081 EX-24885/2012 051JH ze dne 26.01.2013.**
Z-1894/2013-209

- **Exekuce na část majetku**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.03.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538728 Říčany**

Kat.území: **745511 Říčany-Radošovice** List vlastnictví: **4761**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 347/9

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Praha-východ 27 EXE-3009/2012 - 16 - exekuce prodejem nemovité zástavy - ze dne 06.12.2012. Právní moc ke dni 16.01.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2022 20:46:43. Zápis proveden dne 06.04.2022.**

Z-2802/2022-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6 Karolíny Edrové r.č. [redacted]

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-východ 081 EX-24885/2012 - 361 ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2022 20:58:19. Zápis proveden dne 06.04.2022; uloženo na prac. Praha-východ**

Z-2803/2022-209

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okr. soud Praha východ č.j. 36D-760/2018 -90 ze dne 24.04.2019. Právní moc ke dni 24.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2019 09:32:26. Zápis proveden dne 24.05.2019.**

  V-6045/2019-209

  Pro: **Edrová Karolína, Horova 347/4, Radošovice, 25101 Říčany** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudu o dědictví Okr. soud Praha-východ č.j. 22 D-825/2022 -132 ze dne 27.02.2023. Právní moc ke dni 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 10:37:25. Zápis proveden dne 06.03.2023.**

  V-2258/2023-209

  Pro: **Kumšta Martin, Horova 347/4, Radošovice, 25101 Říčany** *RČ/IČO:* [redacted]
  Edrová Karolína, Horova 347/4, Radošovice, 25101 Říčany

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.03.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538728 Říčany**

Kat.území: **745511 Říčany-Radošovice** List vlastnictví: **4761**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

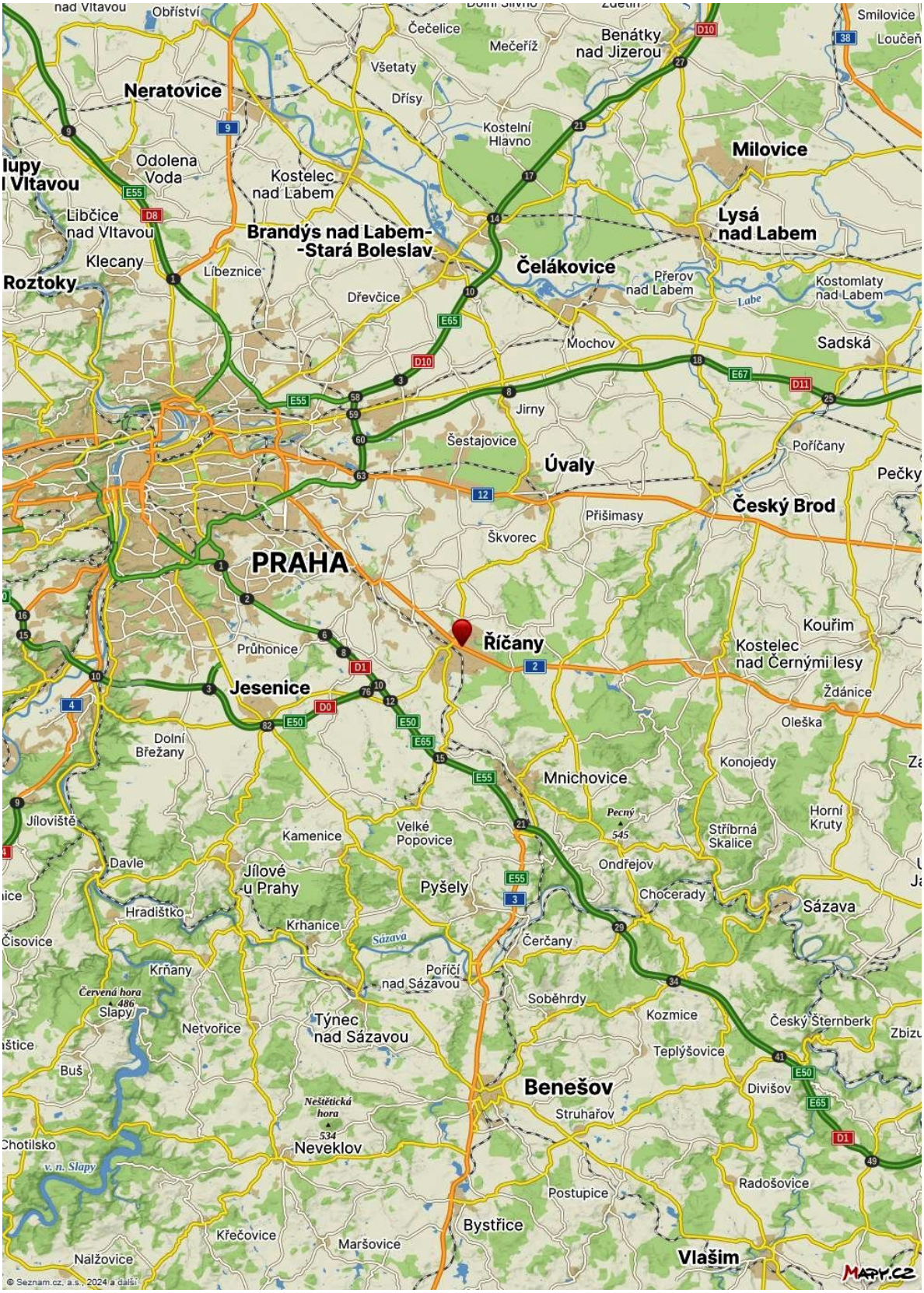
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.03.2024 10:31:45

Podpis, razítko:

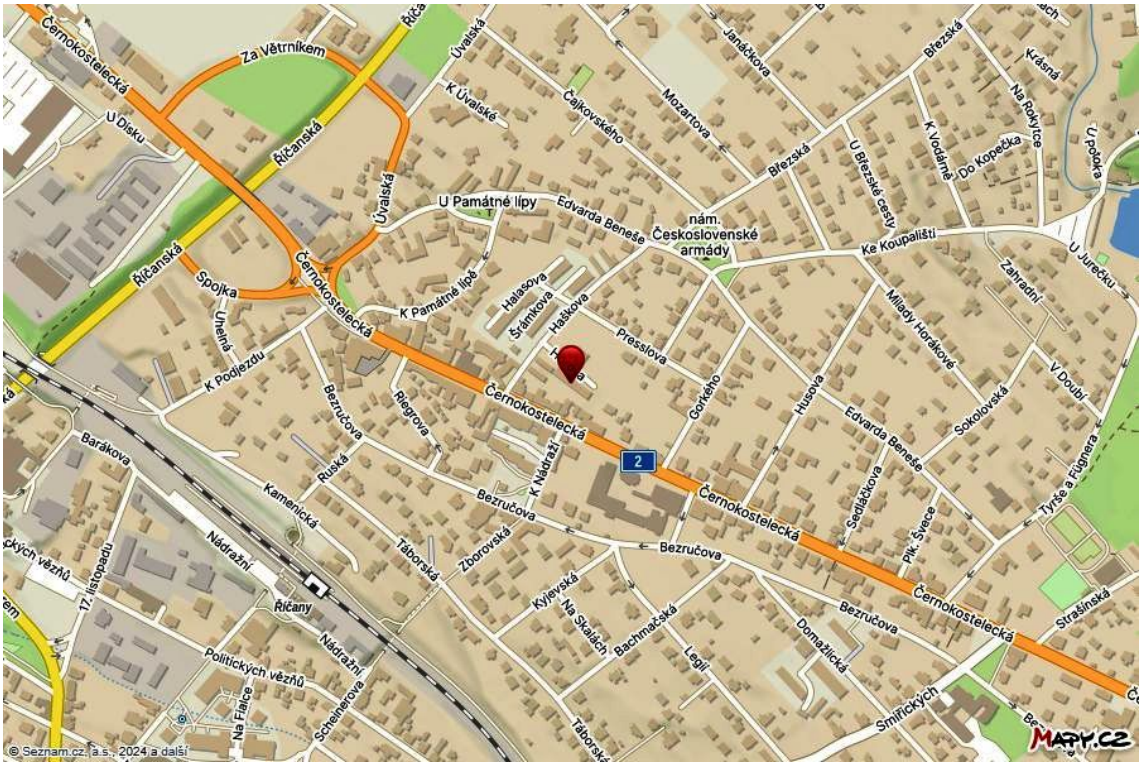
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.



mapa oblasti

mapa lokality



mapa lokality

oceňované pozemky - žlutě, příjezd - modře