

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066310/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/5 pozemku parcela č. 1414 - zahrada na LV 520 pro katastrální území Nusle a obec Praha.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovčova 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

Číslo jednací: 044/2024-A

OBVYKLÁ CENA

spoluvlastnický podíl id. 1/5

105 000 Kč

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.9.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 7.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/5 pozemku parcela č. 1414 - zahrada na LV 520 pro katastrální území Nusle a obec Praha vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

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 18.9.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

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 520 ze dne 9.8.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha

- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 18.9.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Oslovený spoluvlastník paní Lydie Obrusníková se místního šetření nezúčastnila, je nekontaktní a nespolupracuje. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace.
- Prohlášení vlastníka - bytového domu č.p. 531 z roku 2004
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření dne 18.9.2024
- 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 platný ke dni ocenění
- Cenová mapa hl. města Prahy platný ke dni ocenění
- Dálkový přístup - na katastru nemovitostí ve věci zjištění skutečným kupních cen obdobných pozemků v lokalitě
- 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
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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. 337/2022 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)

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 neprojednávají 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. 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. 337/2022 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 sniženou 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 tísní. 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 Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Nusle
Adresa nemovité věci: Jaromínova 531/9, 110 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Ital Viaggi s.r.o., Jaromírova 531/9, 128 00 Praha 2, LV: 520, podíl: 4 / 5
Lydie Obrusníková, Sukova 756, 256 01 Benešov, LV: 520, podíl: 1 / 5

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 18.9.2024 v čase 15:30-16:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. **Dle informace objednatele a insolvenčního správce je spoluvlastník oceňovaného prostoru paní Lydie Obrusníková nekontaktní, žádný relevantní kontakt nebyl znalci předán, nebylo možno domluvit termín místního šetření. Z tohoto důvodu nebylo znalci umožněno provést prohlídku oceňovaného pozemku, který je za objektem bytového domu č.p. 531. Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka místa z veřejně přístupného prostoru a příslušná fotodokumentace.**

Místopis

Hl. město Praha leží ve střední části Čech na řece Vltavě. Město disponuje potřebnou infrastrukturou a kompletní občanskou vybaveností vč. sídla prezidenta a vládních institucí. Počet obyvatel cca 1 310 000 - dle malého lexikonu obcí. V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost.

Oceňovaný pozemek parcela č. 1414 - zahrada se nachází přímo za objektem bytového domu č.p. 531, který stojí jižně od centra města v části obce Nusle v Jaromírově ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou zděnou zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví hl. města Prahy, 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. Pozemek parcela č. 1414 - zahrada je přístupný před objekt bytového domu č.p. 531.

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 ☐ dálkové vytápění
 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 - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3029 Hl. město Praha
 1413 spoluvlastnictví vlastníků jednotek v bytovém domě č.p. 531

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 531 na parcele č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 270 m² a právě oceňovaným pozemkem p.č. 1414 - zahrada, který je umístěn za domem ve vnitrobloku a tvoří funkční celek. Objekt je řadový vnitřní, má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má pět nadzemních podlaží a zařízení podkroví a sedlovou střechu. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských stí, zpevněné plochy. Areál bytového domu je v dvorní části oplocen. Bytový dům č.p. 531 byl vystavěn ve druhé dekádě minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Oceňovaný pozemek je přístupný z bytového domu a je užíván vlastníky bytů a členy SVJ k venkovnímu posezení.

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
 ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Oceňovaný pozemek p.č. 1414 je přístupný z Jaromírovy ulice přes objekt bytového domu č.p. 531 stojící na sousední parcele č. 1413 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Nusle. Přístup není právně zajištěn.

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
 ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah části ocenění

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 1414 - zahrada

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 1414 - zahrada

4. 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

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcela č. 1414 - zahrada v k.ú. Nusle v Praze
Adresa předmětu ocenění:	Jaromínova 531/9 110 00 Praha
LV:	520
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Nusle
Počet obyvatel:	1 357 326

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Parcela č. 1414 - zahrada

Oceňovaný pozemek parcela č. 1414 - zahrada se nachází v k.ú. Nusle v zastavěné části obce Nusle v Jaromírově ulici v lokalitě s převahou staveb pro bydlení. Pozemek není zastavěn žádnou stavbou, je rovinný, leží v ochranném pásmu MPR a je užíván ve funkčním celku s objektem bytového domu č.p. 531. Je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy. Neleží v záplavovém území. V místě je možnost napojení na inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1414	125	17 450,00	2 181 250,-
Cenová mapa - celkem		125		2 181 250,-
Parcela č. 1414 - zahrada - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	2 181 250,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 5
Parcela č. 1414 - zahrada - cena zjištěná celkem			=	436 250,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 1414 - zahrada

Znalec provedl výběr porovnávacích vzorků pozemků v místě a čase, které byly prodány na volném realitním trhu. Je nutno zdůraznit, že v lokalitě nebyly stejné ani blíže podobné pozemky v poslední době prodány, zcela běžný trh s obdobnými pozemky neexistuje. Území je stabilizováno, volné pozemky nejsou k prodeji nabízeny.

Jsou např. prodávány některé pozemky za obdobnými bytovými domy obdobně užívané ve funkčním celku, ale v drtivé většině v souboru s převáděnými byty či nebytovými prostory a nikoliv samostatně, tudíž není známa kupní cena samostatných pozemků. Výběr charakterově bližších pozemků pro porovnání není a nebyl tudíž možný.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek v k.ú. Ruzyně, hl. m. Praha, p.č.: 955		
Lokalita:	lokalita zastavěné části obce Ruzyně, ul. Možného		
Popis:	Pozemek v zastavěné části obce Ruzyně v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 420 m ² v k.ú. Ruzyně v ulici Možného. Zpevněný příjezd z uvedené ulice, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě. Dle územního plánu hl. m. Prahy možnost výstavby objektu pro bydlení.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - prodejní cena v 12/2023 pod V-67762/2023-101		1,05	
velikost pozemku - větší		0,90	
poloha pozemku - horší		1,10	
dopravní dostupnost - lepší		0,80	
možnost zastavění poz. - výrazně lepší		0,50	
intenzita využití poz. - lepší		0,90	
vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 000 000	420	16 666,67	0,37	6 166,67

Název: Pozemek v k.ú. Vinohrady, hl. m. Praha, p.č.: 1328/1 a 1328/2				
Lokalita: lokalita zastavěné části obce Vinohrady				
Popis: Pozemky p.č. 1328/1 a p.č. 1328/2 oba v k.ú. Vinohrady v zastavěné části obce Vinohrady v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 225 m ² . Zpevněný příjezd, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek tvoří funkční celek se stavbou pro bydlení.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodejní cena v 11/2023 pod V-53974/2023-101, zohledněn nárůst cen pozemku od doby prodeje				
			1,05	
velikost pozemku - větší			0,95	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - lepší			0,90	
možnost zastavění poz. - lepší			1,20	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
811 560	225	3 606,93	1,08	3 895,48

Název: Pozemek v k.ú. Nové Město, hl. m. Praha, p.č.: 1614				
Lokalita: lokalita zastavěné části obce Nové Město				
Popis: Pozemek p.č. 1614 v k.ú. Nové Město v zastavěné části obce Nové Město v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby o celkové ploše 54 m ² . Zpevněný příjezd, v místě možné napojení na všechny inženýrské sítě, pozemek tvoří funkční celek se stavbou pro bydlení, přístup přes sousední bytový dům.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodejní cena v 11/2023 pod V-60888/2023-101, zohledněn nárůst cen pozemku od doby prodeje				
			1,05	
velikost pozemku - menší			1,05	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - lepší			1,20	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
				

vybavenost pozemku - srovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
100 000	54	1 851,85	1,32	2 444,44

Minimální jednotková porovnávací cena	2 444,44 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 168,86 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 166,67 Kč/m ²

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 Praha Nusle a okolních městských částí tj. bytového domu pohybuje v rozmezí 15 000 - 20 000,- Kč/m². Tyto částky potvrzuje i cenová mapa hl.m. Prahy. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky neexistuje a je vyčerpána.

Jednotková cena oceňovaného pozemku je stanovena znalcem v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem, cena je nižší především z důvodu, že pozemek slouží ve funkčním celku s bytovým domem a není primárně určen k zastavění hlavní stavbou. Z tohoto důvodu je cena i výrazně nižší než cena uvedená v cenové mapě stavebních pozemků hl. města Prahy (aktuálně ve výši 17 450 Kč/m²).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1414	125	4 200,00		525 000
Vlastnický podíl			*	1 / 5	
Celková výměra pozemků		125	Hodnota pozemků celkem		105 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 1414 - zahrada	436 250,- Kč
------------------------------	--------------

Zjištěná cena - celkem: **436 250,- Kč**

slovy: Čtyři sta třicet šest tisíc dvě stě padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	436 250 Kč
slovy: Čtyři sta třicet šest tisíc dvě stě padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 1414 - zahrada

105 000,- Kč

Hodnota pozemku	105 000 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena spoluvlastnický podíl id. 1/5 slovy: Jedno sto pět tisíc Kč	105 000 Kč
---	-------------------

Silné stránky

- + žádaná lokalita
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

Slabé stránky

- omezená možnost výstavby na pozemku
- není zajištěn přímý přístup z veřejného pozemku
- nic podstatného

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle informací o prodejních cenách nezastavěných pozemků v lokalitě i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen pozemků v městské části Nusle a okolí. Oceňovaný pozemek parcela č. 1414 - zahrada tvoří funkční celek s objektem bytového domu č.p. 531, není určen primárně k zastavění, ale leží v zastavěné části obce a doplňuje užívání zmíněného bytového domu. Je užíván pro venkovní posezení uživatelů a spoluvlastníků domu. O obdobné pozemky je v místě podprůměrný zájem, obdobné pozemky nejsou samostatně prodávány, proto je obtížné provést přesnější porovnání. Lokalita je vhodná k bydlení i k podnikání, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu, i když v omezeném počtu stání..

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 podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny částečně obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá.** 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. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/5 oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 105 000,- Kč.

Obvyklá cena

spoluvlastnický podíl id. 1/5

105 000 Kč

slovy: Jedno sto pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných či blíže podobných nemovitostí, ale pouze částečně obdobných s vícero odlišnými znaky. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 20 % ze stanovené obvyklé ceny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 520 ze dne 9.8.2024	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.9.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 18.9.2024	2
Cenová mapa hl.m. Prahy	1
Územní plán hl.m. Prahy	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, 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 kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 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 066310/2024.

V Českých Budějovicích 7.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 066310/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 520 ze dne 9.8.2024	6
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.9.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 18.9.2024	2
Cenová mapa hl.m. Prahy	1
Územní plán hl.m. Prahy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2024 11:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 520

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ital Viaggi s.r.o., Jaromírova 531/9, Nusle, 12800 Praha 2		4/5
Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov		1/5

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1414	125	zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 222 186,- Kč a příslušenství
- k podílu 1/5

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Parcela: 1414

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 29377/11/021940204586 ze dne 04.03.2011.

Z-22346/2011-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 43 498,- Kč a příslušenství
- k podílu 1/5

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Parcela: 1414

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) 116211/2010 /002940108418 ze dne 08.06.2010.

Z-45823/2010-101

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2024 11:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 520
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1.025.768,80 Kč s příslušenstvím
k podílu 1/5

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala
Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Parcela: 1414

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-5365/2014 -22 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:22. Zápis proveden dne 24.09.2014.

V-53862/2014-101

Pořadí k 22.08.2014 15:45

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1.850.000,- Kč s příslušenstvím
k podílu 1/5

Oprávnění pro

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Parcela: 1414

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 140 EX-00333/2015 -030 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 15:50:22. Zápis proveden dne 21.07.2015.

V-49833/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX-00333/2015 -042 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 16:04:51. Zápis proveden dne 16.09.2015; uloženo na prac. Praha

Z-47854/2015-101

Pořadí k 25.06.2015 15:50

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 5365/14-20 k 23 EXE-856/2014 45 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:22. Zápis proveden dne 10.09.2014; uloženo na prac. Praha

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2024 11:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 520
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-53252/2014-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5**

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 1414

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-5365/2014 -21 ze dne
22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:22. Zápis
proveden dne 24.09.2014; uloženo na prac. Praha

V-53862/2014-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 4408/14-37 K 55 EXE-
419/2014 70 ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014
18:42:22. Zápis proveden dne 19.09.2014; uloženo na prac. Praha

Z-58190/2014-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5**

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 1414

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-4408/2014 38 ze dne
15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014 18:42:22. Zápis
proveden dne 30.09.2014; uloženo na prac. Praha

Z-58189/2014-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Senovážné nám. 977/24,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00333/15-035 k 27 EXE-
968/2015 18 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015
15:50:33. Zápis proveden dne 29.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-36044/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2024 11:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 520
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k podílu 1/5

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 1414

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 140 EX-00333/2015 029 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 15:49:49. Zápis proveden dne 21.07.2015; uloženo na prac. Praha

Z-35938/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX-00333/2015 -042 ze dne 07.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 16:04:51. Zápis proveden dne 16.09.2015; uloženo na prac. Praha

Z-47854/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Katarína Maisnerová, Zábělská 40/4, 198 00, Praha 9

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Maisnerová Katarína, JUDr. - soudní exekutorka 048 EX-00250/2015 -006 ze dne 09.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2016 20:12:22. Zápis proveden dne 14.03.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-1861/2016-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 24650/15-020 ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 17:00:57. Zápis proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Šumperk

Z-2483/2016-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 1414

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX 24650/15-022 ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 16:57:18. Zápis proveden dne 07.04.2016; uloženo na prac. Praha

Z-12861/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-24650/2015 051 ze dne 21.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2017 16:44:54. Zápis proveden dne 21.04.2017; uloženo na prac. Praha

Z-13073/2017-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2024 11:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 520
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Poznámka spornosti**

žaloba na určení neplatnosti smlouvy podaná u MS v Praze dne 25.4.2017
k podílu 4/5
týká se V-25382/2017-101

Oprávnění pro

[REDACTED]

Povinnost k

[REDACTED]

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení, že pr. úkon je neplatný sp. zn. MSPH 59 INS 9355/2014 ze dne 18.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2017 10:01:15. Zápis proveden dne 19.07.2017.

Z-19201/2017-101

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH71-INS4707/2018 -A-14 ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 13:39:37. Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-4954/2018-209

Související zápisy

Schváleno oddlužení

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH71-INS4707/2018 -A-14 ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 13:39:37. Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-4954/2018-209

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1414

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 14.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2004.**

V-1835/2004-101

Pro: Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov

RČ/IČO: [REDACTED]

o **Smlouva kupní ze dne 17.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2004.**

V-679/2004-101

Pro: Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov

RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2024 11:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728161 Nusle List vlastnictví: 520
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2017 12:36:37. Zápis proveden dne 15.06.2017.

Pro: Ital Viaggi s.r.o., Jaromírova 531/9, Nusle, 12800 Praha 2 V-25382/2017-101

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1414	25600	125

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

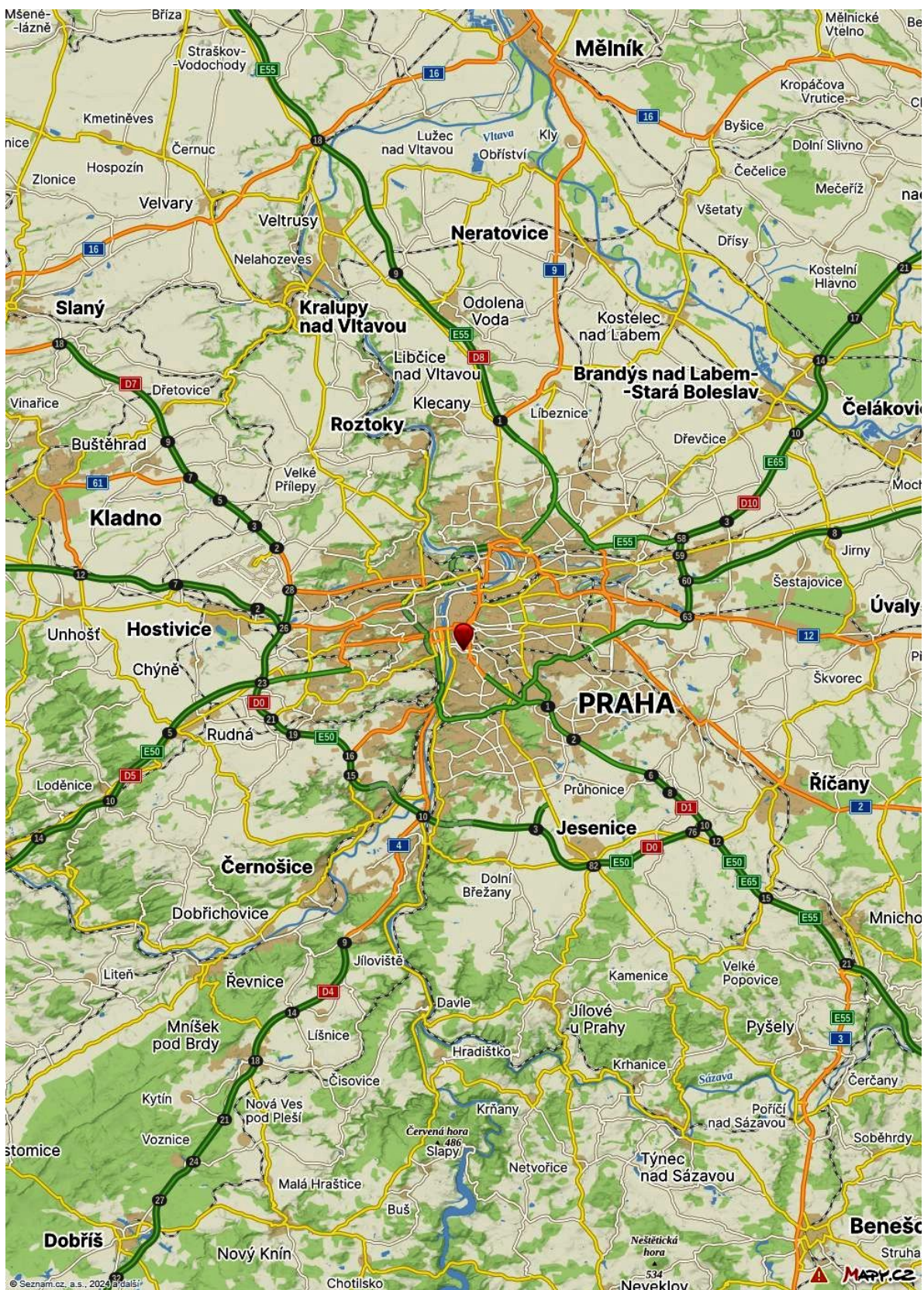
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.08.2024 11:53:24

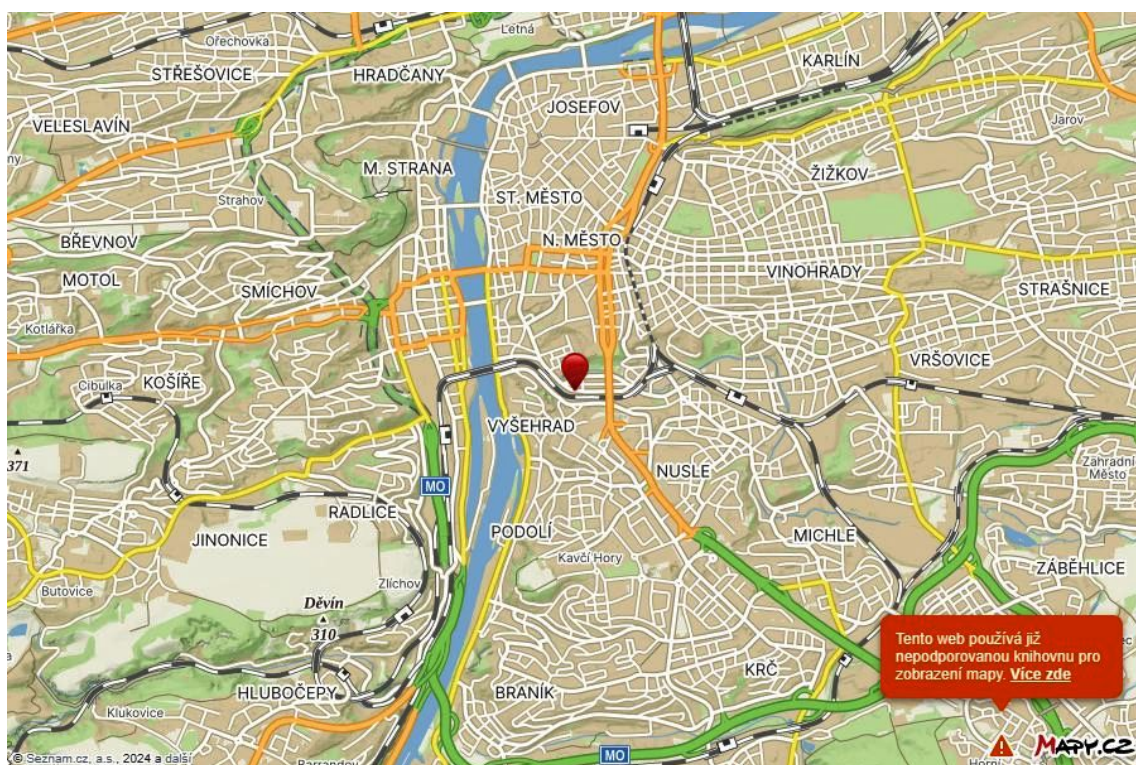
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

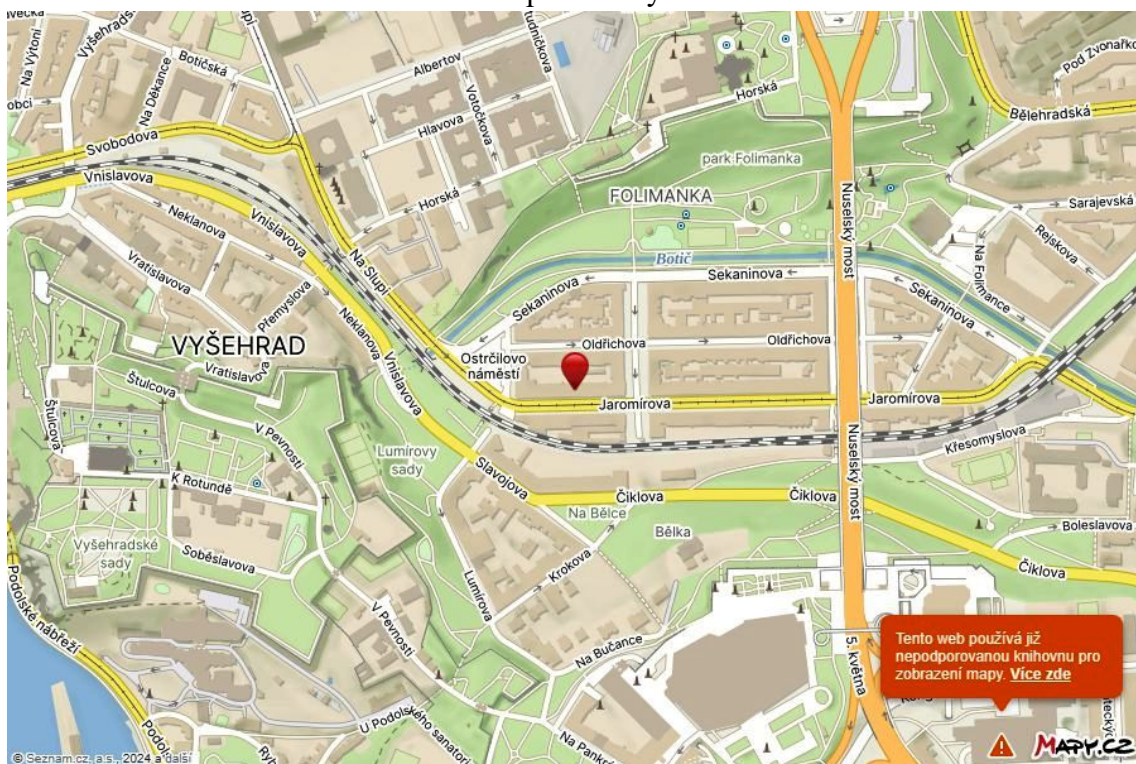
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



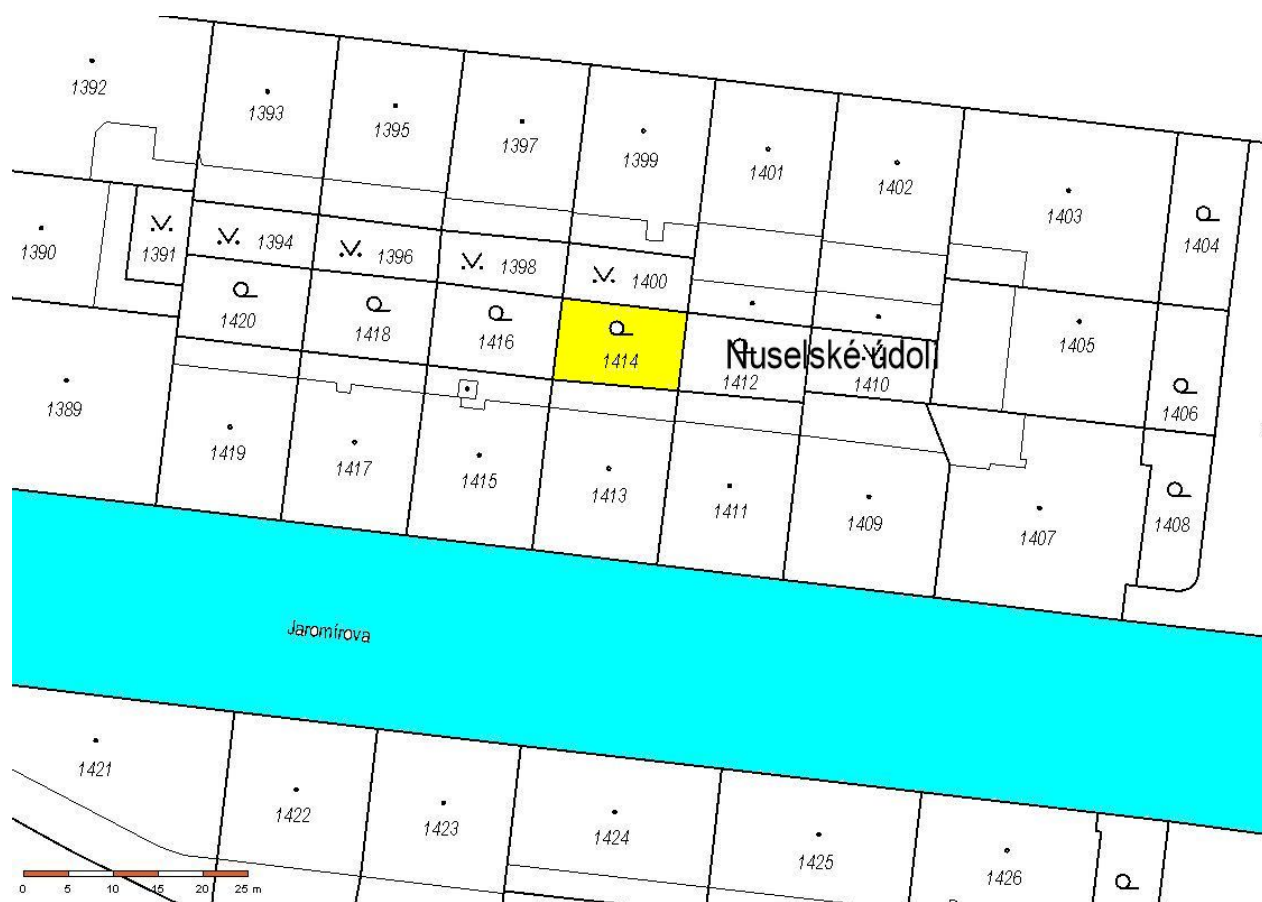
mapa oblasti



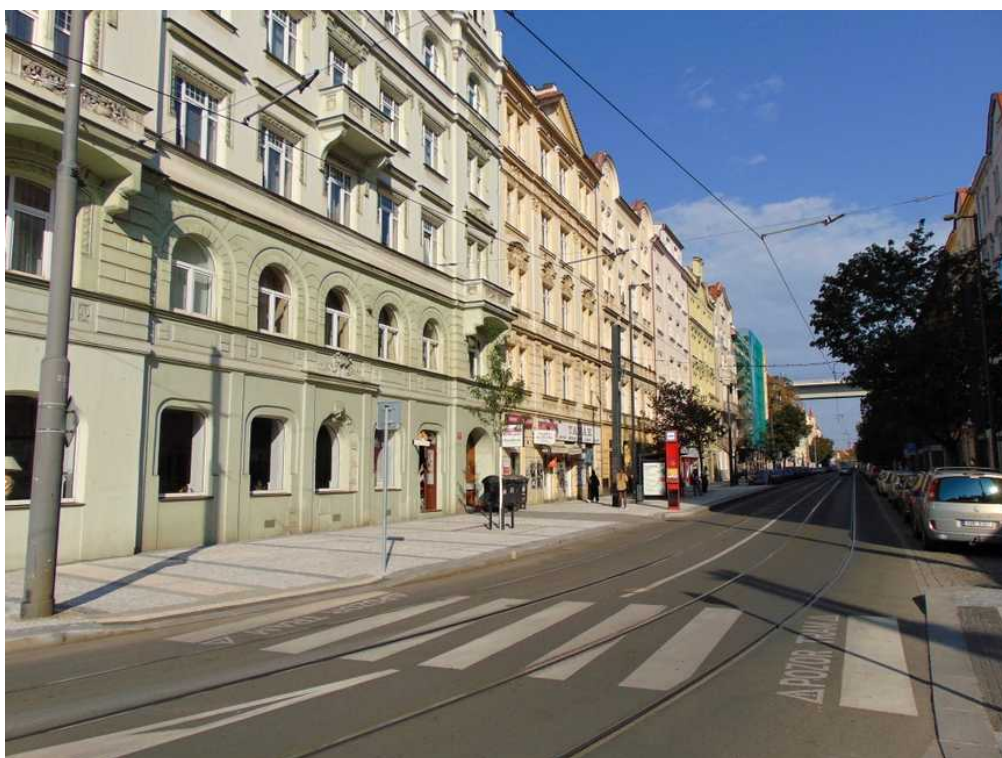
mapa lokality



mapa části obce



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře



Jaromírova ul. v Nuslí



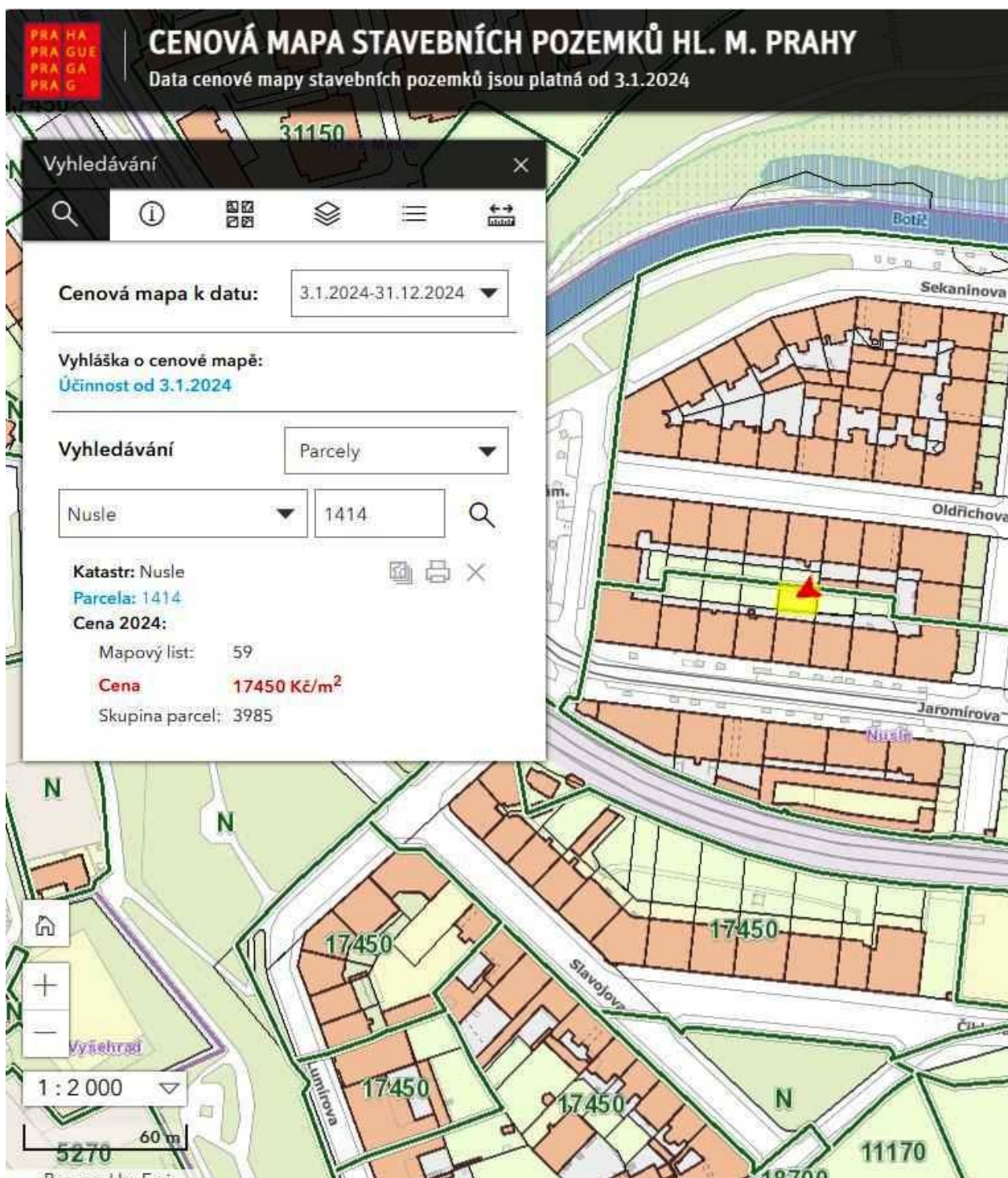
bytový dům č.p. 531



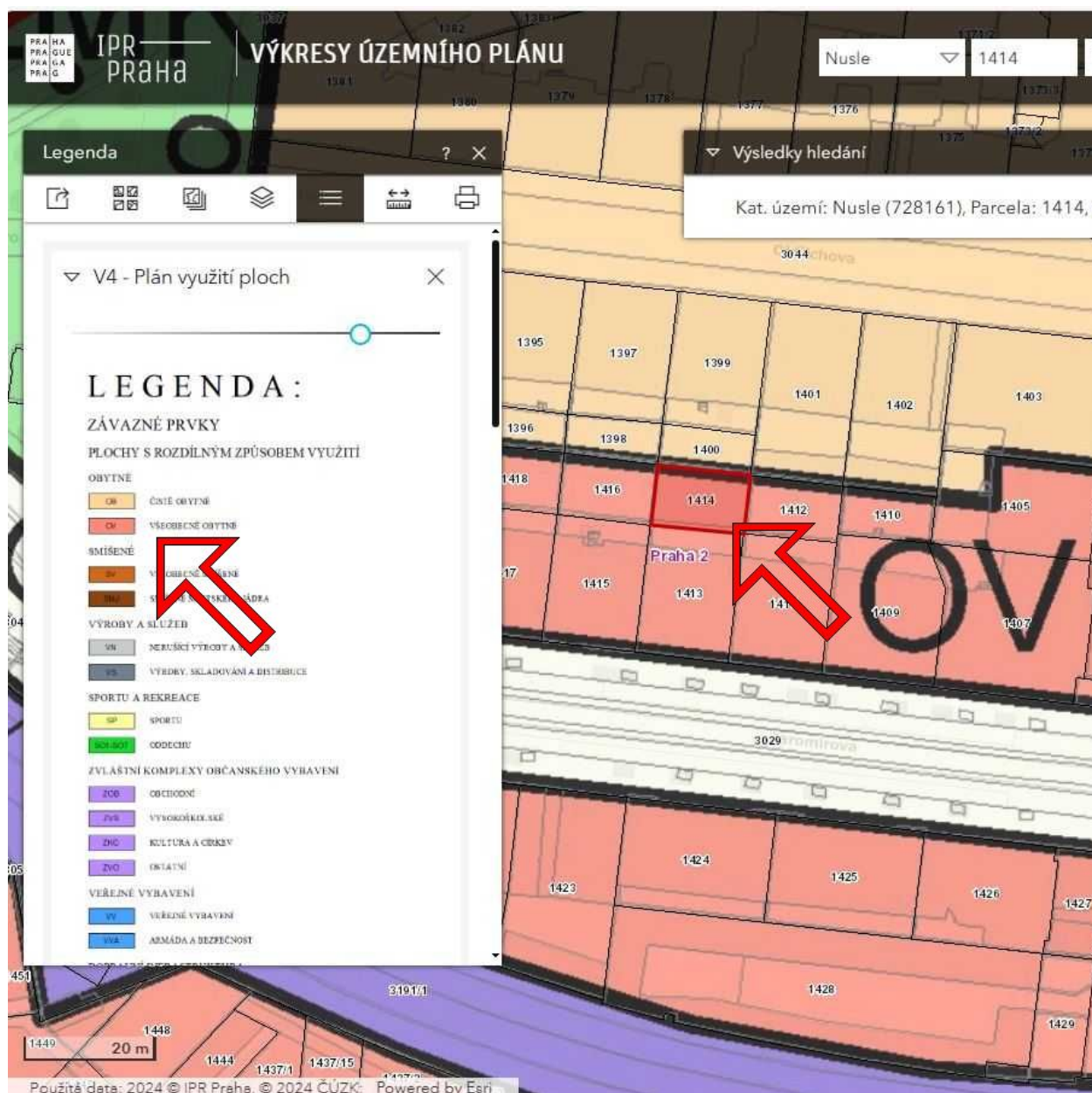
vlavní vchod do BD č.p. 531



ortofotomapa s p.č. 1414 s přístupem přes BD č.p. 531



cenová mapa - parcela č. 1414



územní plán - parcela č. 1414