

Znalecký posudek č. 2019-278/2020

Ocenění:

- jednotky č. 953/48 byt v budově o dvou sekcích s č. p. 953 a 954. S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl 523/115776 na společných částech budovy a pozemku zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 916 o výměře 1 353 m².

**Vše vedeno na LV č. 51704 vedeném
Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj,
Katastrálním pracovištěm Pardubice pro obec
Pardubice, katastrální území Studánka.**

Zhotovitel: AP Appraisal, s.r.o. (dále také jako „Zhotovitel“)
Na Vyhlídce 1891/1
251 01 Říčany
IČ: 250 94 076

Zadavatel: Markéta Košíková (dále také jako „Zadavatel“)
zastoupena insolvenčním správcem Isalis, v.o.s.
Jankovcova 1518/2
170 00 Praha 7

Posudek obsahuje celkem 27 stran textu včetně titulní strany a 3 strany příloh. Zadavateli se předává ve dvou výtiscích (Vyhotovení č. 1 a Vyhotovení č. 2).

VYHOTOVENÍ č. 1

Obsah:

1	ZADÁNÍ.....	3
1.1	ÚKOL.....	3
1.2	ÚČEL POSOUZENÍ.....	3
2	PODKLADY PRO POSOUZENÍ.....	4
2.1	PODKLADY POSKYTNUTÉ ZADAVATELEM.....	4
2.2	PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZÚ.....	4
3	POPIS.....	5
3.1	POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.2	POPIS VE VZTAHU K OCENĚNÍ.....	9
3.3	SPECIFIKACE ÚKOLU, PŘEDMĚTU A ÚČELU POSOUZENÍ.....	10
3.4	PŘEDPOKLADY, OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A VÝCHODISKA.....	10
4	OCEŇOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTOU.....	11
4.1	TRŽNÍ HODNOTA A OBVYKLÁ CENA.....	11
5	NÁLEZ.....	13
5.1	POPIS STAVU PODLE DOLOŽENÝCH PODKLADŮ.....	13
6	POSOUZENÍ.....	15
6.1	ZPŮSOBY, POSTUPY A METODIKA POSOUZENÍ.....	15
7	REKAPITULACE.....	20
8	ZÁVĚREČNÝ VÝROK.....	21
	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	22
9	PŘÍLOHY.....	23

1 Zadání

1.1 ÚKOL

Úkolem Znaleckého ústavu (dále jen „ZÚ“) je provést ocenění:

- jednotky č. 953/48 byt v budově o dvou sekcích s č. p. 953 a 954. S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl 523/115776 na společných částech budovy a pozemku zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 916 o výměře 1 353 m².

Vše vedeno na LV č. 51704 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice pro obec Pardubice, katastrální území Studánka.

(dále také jen Nemovité věci)

Úkolem tohoto ocenění je ve vztahu k jeho účelu provést ocenění, při použití standardních metodických postupů.

Ocenění provést k měsíci březen 2020 s využitím standardních postupů. Zadavatelem není požadováno ocenění v souladu s nařízením vlády 189/2019 Sb.

DOTČENÉ NEMOVITÉ VĚCI A JEJICH IDENTIFIKACE

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka s podílem na společných částech a pozemku
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Katastrální území:	Studánka
Vlastnické právo:	Markéta Košíková, Jana Zajíce 953, 530 12 Pardubice

1.2 ÚČEL POSOUZENÍ

Účelem tohoto posouzení je vypracovat nezávislé ocenění, kterým bude vyčíslena tržní hodnota předmětných Nemovitých věcí v souvislosti s insolvenčním řízením.

2 PODKLADY PRO POSOUZENÍ

2.1 PODKLADY POSKYTNUTÉ ZADAVATELEM

Zadavatel poskytl ZÚ:

- / Sdělení Zadavatele o skutečnostech podstatných pro ocenění, které jsou mu známy v souvislosti s dotčenými Nemovitými věcmi.
- / Specifikace Nemovitých věcí na LV č. 51704 pro obec Pardubice a katastrální území Pardubice.
- / Místní šetření.

2.2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZÚ

2.2.1 Šetření

- / ZÚ provedl další šetření pro potřeby ocenění, a to zejména z veřejně dostupných mapových podkladů, návštěvou lokality a dalších zdrojů.
- / Pro stav samotných Nemovitých věcí je v daném případě rozhodný stav shledaný v rámci místního šetření.

2.2.2 Zákony, vyhlášky, literatura

- / K datu ocenění platila vyhláška Ministerstva financí č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb. (dále také jen Zákon a Vyhláška)
- / Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.)
- / Věcná břemena od A do Z (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.)

2.2.3 Další zdroje

- / Veřejné databáze inzertních serverů, wikipedia.cz, aplikace cenovémapy.cz, aplikace nahlížení do KN, www.sreality.cz, www.hypotecnibanka.cz, www.mfcr.cz a internetové mapové aplikace.

3 POPIS

3.1 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.1.1 Pardubice – Pardubice jsou univerzitní a statutární město na východě Čech, metropole Pardubického kraje s výraznou správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkcí pardubicko-hradecké aglomerace. Leží ve východní části Polabí na soutoku řek Labe a Chrudimky, přibližně 100 kilometrů východně od Prahy a 20 km jižně od Hradce Králové v nadmořské výšce přibližně 220 metrů. Pardubice mají přibližně 91 tisíc obyvatel a jsou tak desátým největším městem Česka, jsou také největším městem Pardubického kraje i okresu Pardubice. Výměra území města je 82,7 km². Pardubice se dělí na 8 samosprávných městských obvodů a 20 katastrálních území. První dochovaná zmínka o existenci Pardubic pochází z roku 1295, k roku 1340 jsou už připomínány jako město. Největší rozkvět prodělaly za pánů z Pernštejna. Na konci 16. století a v 17. století nastal úpadek. Nový rozvoj města přišel od poloviny 19. století s připojením města na železnici. Vznikla zde řada průmyslových podniků jako lihovar, cukrovar, továrna na mlýnské stroje, Fantova rafinérie minerálních olejů a další. Po druhé světové válce došlo k masivní výstavbě nových čtvrtí především na okraji města a počet obyvatel se rychle zdvojnásobil.

Sídlí zde Univerzita Pardubice, dále např. okresní soud a pobočka krajského soudu. Historické centrum je od roku 1964 městskou památkovou rezervací. Hlavními průmyslovými odvětvími jsou průmysl chemický, strojírenský a elektrotechnický. Už od 16. století jsou proslulé výrobou perníku. Významné sportovní události jsou slavné koňské dostihy Velká pardubická, motocyklový závod Zlatá přilba, Mezinárodní festival šachu Czech Open či tenisová Pardubická juniorka. Známa je železniční a letecká doprava. Od roku 1909 tu sídlí Východočeské divadlo, působí zde profesionální Komorní filharmonie Pardubice.

Pardubice protíná silnice I/37 z Chrudimi, v úseku do Hradce Králové zmodernizovaná na čtyřproudovou rychlodráhu; na jihu Opatovic ji úsek budoucí dálnice D35 napojuje na dálnici D11 do Prahy, pro přímé spojení se však používá exit 68 po silnici I/36 na Chýšt' Lázně Bohdaneč. Ta prochází širším centrem a pokračuje na severovýchod do Sezemic, Holic, Vysokého Mýta a Litomyšle. Pardubice jako průmyslové město generují velké množství silniční dopravy. Místní politici navázali na řešení silniční dopravy uvnitř Pardubic v dobách komunismu, obchvaty z jihovýchodu a severovýchodu se ale nečekají před rokem 2025.

V obci je městská hromadná autobusová doprava. Pardubice jsou rovněž nejvýznamnějším železničním uzlem východních Čech.

Pardubice mají osm samosprávných městských obvodů:

Pardubice I – Bílé Předměstí (část), Pardubice-Staré Město, Zámek, Zelené Předměstí (část)

Pardubice II – Polabiny, Cihelna

Pardubice III – Bílé Předměstí (část), Studánka (část)

Pardubice IV – Bílé Předměstí (část), Černá za Bory, Drozdice, Mnětice, Nemošice, Pardubičky, Staročernsko, Studánka (část), Žižín

Pardubice V – Dražkovice, Nové Jesenčany, Zelené Předměstí (část)

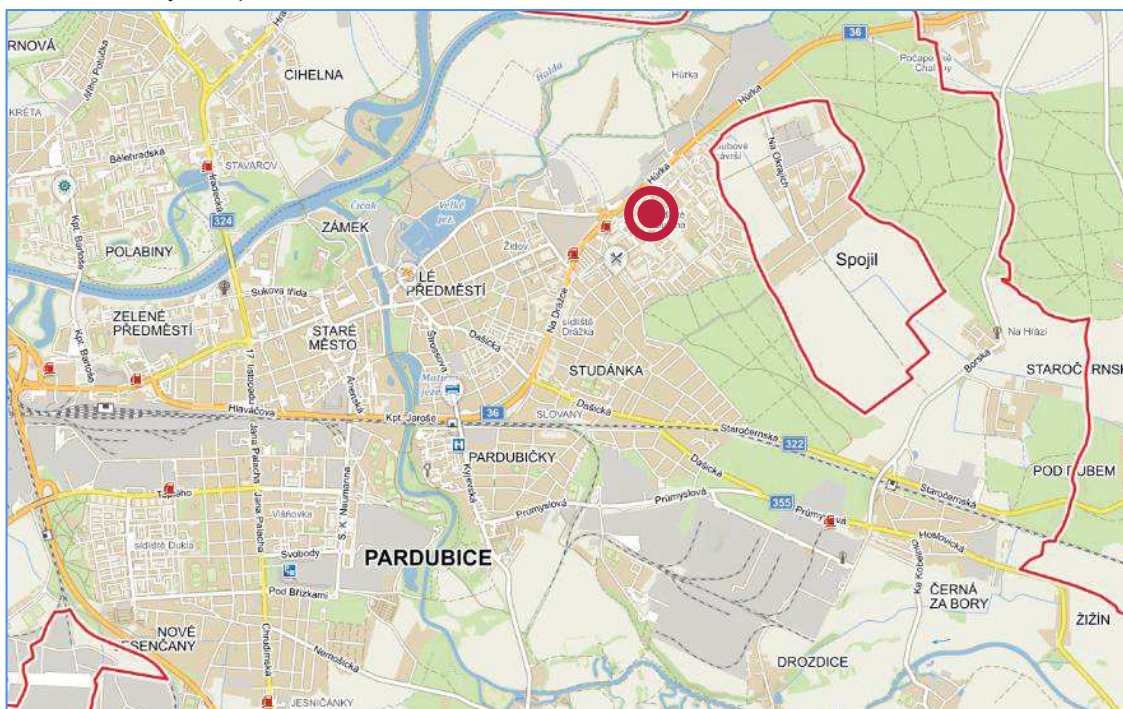
Pardubice VI – Lány na Důlku, Opočíněk, Popkovice, Staré Čivice, Svítkov, Zelené Předměstí (část)

Pardubice VII – Doubravice, Ohrazenice, Rosice, Semtín, Trnová

Pardubice VIII – Hostovice

3.1.2 Umístění v lokalitě – Dotčené Nemovité věci se nacházejí při adresním místě Jana Zajíce 953, 530 12 Pardubice. Jedná se o lokalitu při severovýchodní části Pardubic s převažující zástavbou bytových domů sídlištního typu (panelové domy). Zastávky MHD jsou v docházkové vzdálenosti, všechny služby obce jsou bezproblémově dosažitelné.

Umístění lokality v mapě:



Pozemky v katastrální mapě:



Pozemky v katastrální mapě na ortofotopodkladu:



3.1.3 Existující omezení k Nemovitým věcem – K dotčeným Nemovitým věcem jsou na LV vedena zástavní práva a exekuce, rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkursu. Ve vztahu k účelu ocenění nejsou uvažovány žádné omezující vlivy z výše uvedených titulů.

3.1.4 Popis

3.1.4.1 Pozemky – jedná se o jeden pozemek nepravidelného tvaru, který je plně zastavěn stavbou bytového domu o dvou sekcích. Spoluvlastnické podíly k pozemku jsou stanoveny pro jednotlivé prohlášením vlastníka vymezené jednotky v budově podle zákona o vlastnictví bytů.

3.1.4.2 Stavba s č. p. 953 a 954 – jedná se o typizovanou stavbu panelového bytového domu, která byla dána do užívání v roce 1986. Mimo běžnou údržbu zde byly v roce 2006 provedeny repase výtahů, v roce 2009 výměna oken a v roce 2014 oprava a nátěr fasády domu. Stavba má 13 nadzemních podlaží. Vytápění v domě je zajištěno systémem dálkového vytápění, zdrojem tepla je teplovodní přípojka z nedalekého výměníku. Odtud je do domu dodávána i teplá užitková voda. Vnitřní rozvody vody a kanalizace jsou běžného provedení, napojeny jsou na městský vodovodní řad a městskou kanalizaci. Na schodištích je rozvod požárního vodovodu s hydranty. Dále jsou některé bytové jednotky v domě připojeny na zdroj zemního plynu. Běžného provedení pro daný typ stavby jsou i elektrické silnoproudé a slaboproudé rozvody.

3.1.4.3 Jednotka č. 953/48 – jedná se o bytovou jednotku v sedmém patře budovy. Jednotka s dispozicí 1+1 je ve stavu s běžnou údržbou s původním bytovým jádrem. Podlahové krytiny jsou

standardního provedení, na zařizovací předměty, a především původní prefabrikované jádro je nahlíženo se zvýšeným morálním opotřebením.

Výměry prostor jednotky:

- Kuchyně	13,11 m ²
- Pokoj	18,77 m ²
- Koupelna s WC	3,20 m ²
- Komora I	2,02 m ²
- Komora II	5,89 m ²
- Chodba	5,35 m ²
- Komora mimo jednotku	2,28 m ²
- Sklep v 1. NP	1,53 m ²

Celkem vlastním měřením 52,15 m², v prohlášení vlastníka pak 52,30 m². Jedná se o minimální rozdíl ve výměrách s běžnou odchylkou, vzniklou např. zaokrouhlováním či nerovnostmi stěn. Pro samotné ocenění je využita výměra z vlastního měření.

Fotodokumentace:





3.2 POPIS VE VZTAHU K OCENĚNÍ

3.2.1 Základní vstupní údaje – Jedná se o nemovitě věci tvořené bytovou jednotkou vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. S podílem na společných částech domu a pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

3.3 SPECIFIKACE ÚKOLU, PŘEDMĚTU A ÚČELU POSOUZENÍ

3.3.1 Specifikace úkolu

V rámci specifikace úkolu je třeba odpovědět na základní otázku zadanou Zadavatelem.

- / Stanovit tržní hodnotu Nemovitých věcí dle poskytnuté specifikace.

3.3.2 Specifikace předmětu posouzení

- / Specifikace předmětu posouzení je dána specifikací Zadavatele výpisem z KN, snímkem katastrální mapy a místním šetřením.

3.3.3 Specifikace účelu posouzení

- / Specifikace účelu posouzení je dána zejména tím, aby byla vyčíslena tržní hodnota.

3.4 PŘEDPOKLADY, OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A VÝCHODISKA

- / ZÚ vycházel z údajů a z podkladů poskytnutých účastníky řízení, resp. z podkladů, které si byl schopen zajistit z nezávislých zdrojů. ZÚ neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vlastní posouzení;
- / Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá ZÚ žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků účastníků. Posouzení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy.
- / Při nejlepším vědomí ZÚ jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá ZÚ žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při zpracování tohoto posouzení;
- / ZÚ vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti obchodního práva, stavebnictví, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování;
- / Údaje a hodnoty prezentované v tomto posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro uvedený účel;
- / ZÚ prováděl místní a listinná šetření a při svém posouzení vychází mimo jiné z údajů uvedených v dostupných výkresech, z fotodokumentace, z podkladů doložených Zadavatelem a z jeho sdělení.

4 OCEŇOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTOU

4.1 TRŽNÍ HODNOTA A OBVYKLÁ CENA

4.1.1 Obecně - Cena obvyklá je definována § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Z této definice vyplývá, že cena obvyklá představuje, zjednodušeně řečeno, podmnožinu pojmu kategorie tržní hodnoty, **kteřá se určí pouze a jen porovnáním**. Nijak se tedy nepočítá. Jediným výpočtem je stanovení určitého průměru nalezených hodnot pomocí relativně jednoduchého statistického výpočtu, například s ohledem na pravděpodobnost nejčastějšího výskytu. Z definice a z postupu výpočtu, který je uveden v komentáři MF, zcela jasně vyplývá, že **existenci ceny obvyklé je potřeba nejprve prokázat na statisticky významném počtu vzorků** a to při použití **realizovaných obchodních případů**. Z jednoho nebo dvou etalonů není možné stanovit cenu obvyklou. Jeden nebo dva etalony nepředstavují trh. Existenci ceny obvyklé, tedy dostatečný počet výskytu etalonů pro srovnání by měl znalec svým posudkem při použití ceny obvyklé nejprve prokázat. Cena obvyklá totiž velmi často vůbec nemusí existovat. Cena obvyklá pak patří jednoznačně do kategorie tržní hodnoty.

Jak je výše uvedeno obvyklá cena je v našem právním řádu vlastně specifickou součástí tržní hodnoty. Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů:

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005, kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS :

- / „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- / „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- / „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- / „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

- / „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- / „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- / „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Z výše uvedené definice je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Věcná břemena jsou pak specifickou formou ocenění, pro kterou lze tuto definici použít pouze principiálně. Obvyklá cena je pak specifická odnož tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů.

5 NÁLEZ

5.1 POPIS STAVU PODLE DOLOŽENÝCH PODKLADŮ

5.1.1 Popis dle podkladů

Dle doložených a shledaných podkladů se jedná o nemovité věci sloužící pro bydlení v jednotce vymezené v bytovém domě.

5.1.2 Analýza využitelnosti

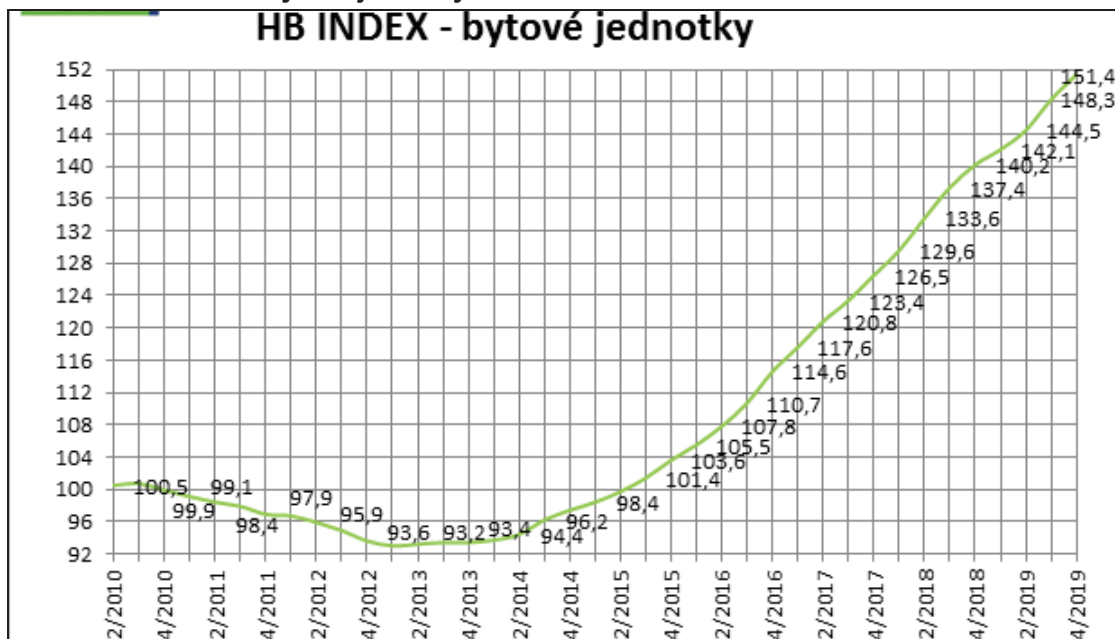
Nemovité věci, které jsou předmětem ocenění, byly vybudovány a jsou užívány pro potřeby bydlení ve vymezené jednotce. Není předpoklad lepšího než stávajícího využití, přičemž je reálné bytovou jednotku dále pronajímat za tržní nájemné.

5.1.3 Realitní trh

Byl proveden průzkum místního trhu ve vztahu k rezidenční výstavbě. Jedná se o oblast hlavního města, která je v přetrvávajícím zájmu jak developerů pro novou výstavbu, tak je zde průběžně probíhající trh s v minulosti dokončenou bytovou výstavbou.

Na základě veřejně dostupných informací pravidelně publikovaných například Hypoteční bankou lze potvrdit, že poslední roky přinesly rychlý nárůst cen všech typů rezidenčních nemovitostí, který přetrvával i do roku 2020. Hypoteční banka sleduje ceny rezidenčních nemovitostí na základě tzv. HB INDEXU. Jedná se o ukazatel vývoje cen nemovitostí, který je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota je definována s přesností na jedno desetinné místo. Společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka aktuální hodnoty HB INDEXU každé čtvrtletí na svých webových stránkách www.hypotecnibanka.cz.

HB INDEX 3Q 2019 – bytové jednotky



U bytů stále pozorujeme mírné zvýšení růstu cen, meziroční tempo však stále klesá a dostalo se pod 8% hranici. Ceny rostly ve všech krajích, nejvíce ve Zlínském (3 %) a nejméně v Olomouckém (1,2 %). Vyšším tempem pak rostly ceny ve starších cihlových domech. Vůbec nejvyšší růst cen pak byl u relativně malých bytů, tedy v kategorii 2+1 a 2+kk. To platí především pro Prahu, kde byty o dispozici 1+kk a 2+kk tvoří téměř 70 % prodeje. S tím klesá i průměrná výměra bytu – za posledních pět let se snížila o celých 10 m² na současných 65 m².

Pro výpočet se rovněž užívá detailnější publikované členění vydávané ČSÚ:

- Nákupy nových obydlí (prakticky pouze Praha a okolí Prahy)
- Nové byty
- Nové rodinné domy
- Související stavební pozemky
- Nákupy stávajících obydlí
- Praha
- Byty
- Rodinné domy
- Související stavební pozemky
- ČR (mimo Prahy)
- Byty
- Rodinné domy
- Související stavební pozemky

Index je každoročně řetězen, tj. dochází k aktualizaci vnitřní váhové struktury na základě údajů národních účtů. Cenové indexy jsou čtvrtletní s publikací ke konci následujícího čtvrtletí, časová řada existuje od roku 2008. Současným indexním základem je 2015=100 a 2010=100. Index je revidovatelný, zpravidla se reviduje minimálně jedno předcházející čtvrtletí. Zdrojem dat pro index cen nových obydlí je výkaz zasílaný developerům o realizovaných prodejkách bytů a rodinných domů („na klíč“). Zdrojem dat pro index cen stávajících obydlí je šetření cen u realitních kanceláří a data z daňových přiznání (daň z nabytí nemovitostí).

V následující tabulce je zachycen kvartální vývoj hodnot obydlí od 1 Q/2008 do 2Q/2019 publikovaný na webu ČSÚ se základem 100 k roku 2010:

zený index, základ 2010 = 100		10-1q	10-2q	10-3q	10-4q	11-1q	11-2q	11-3q	11-4q	12-1q	12-2q	12-3q	12-4q	13-1q	13-2q	13-3q	13-4q	14-1q	14-2q
INDEX CEN (NÁKLADŮ) NEMOVITOSTI OBYVANÝCH VLASTNÍKŮ		99,8	100,0	100,0	100,2	100,6	101,0	101,1	100,6	102,9	103,1	102,7	102,8	104,5	104,4	104,2	104,7	108,0	108,2
NÁKLADY NA POŘÍZENÍ OBYDLÍ		100,0	100,1	99,9	100,0	100,3	100,7	100,6	100,1	101,9	102,1	101,6	101,5	103,6	103,5	103,4	103,9	105,1	105,2
NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S VLASTNICTVÍM OBYDLÍ		99,4	99,8	100,1	100,7	101,4	101,6	102,0	101,6	105,1	105,4	105,1	104,8	106,4	106,1	105,7	106,2	107,7	108,0

r revidovaná data																		
14-3q	14-4q	15-1q	15-2q	15-3q	15-4q	16-1q	16-2q	16-3q	16-4q	17-1q	17-2q	17-3q	17-4q	18-1q	18-2q	18-3q	18-4q	19-1q
101,4	102,2	103,3	104,4	105,7	106,8	108,1	110,3	113,2	116,5	122,1	125,1	127,3	128,5	131,3	135,1	138,5	141,1	144,1
98,1	98,8	100,5	103,2	103,6	104,2	104,6	107,2	109,3	114,6	119,6	123,6	126,4	126,6	131,0	137,8	142,6	143,7	146,2
101,8	102,6	103,6	104,6	106,0	107,2	108,6	110,8	113,7	119,1	122,4	125,3	127,4	128,6	131,4	134,8	138,0	140,8	143,8
																		147,3
																		150,3

6 POSOUZENÍ

6.1 ZPŮSOBY, POSTUPY A METODIKA POSOUZENÍ

V souladu se zdáním je úkolem provést ocenění Nemovitých věcí s určením tržní hodnoty. Vymezení způsobu určení tržní hodnoty je v části 4.1 tohoto znaleckého posudku.

6.1.1 Volba metody ocenění

6. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM:

V souladu se zadáním je samotné ocenění provedeno porovnáním, a to prioritně s realizovanými obchodními případy. Jedná se o přístup, který je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) je analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. Při zpracovávání tržního ocenění nemovitých věcí je nejlepší vždy využít metody porovnání na základě známých cen srovnatelných nemovitých věcí stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných, případně nabídek realitních kanceláří, a to jestliže jsou v obou případech k dispozici. V případě specifických nemovitých věcí (obecně stavby a nestandardní nemovité věci) je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, (u nemovitých věcí vyplývající z nepřemístitelné polohy) a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnost pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání.

Úpravy porovnávacích případů jednotlivými koeficienty zohledňují:

K1 zohlednění předpokládaného technického a morálního opotřebení – touto úpravou je zohledňován předpoklad rozdílnosti mezi použitým vzorkem pro porovnání a předmětem ocenění.

K2 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám.

K3 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen bydlení v čase (zdroj www.csu.cz) pro celé ČR je použit přibližně 8 % ročně pro lokalitu.

K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.

K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny. U nabídkových cen je aplikována srážka 5 %.

K6 úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.

K7 zohlednění velikosti jednotky, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

6.1 Porovnání s realizovanými obchodními případy

Určení tržní hodnoty je provedeno rámcovou komparací s obdobným majetkem v lokalitě a lokalitách srovnatelných. Přepočet jednotkových hodnot je proveden na plochy jednotek. Výběr porovnávacích etalonů byl proveden z jednotek s horními hranicemi realizovaných kupních cen, u nichž je reálný předpoklad rekonstruovaného stavu.

Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	Ul. Erno Košťála 958, Pardubice
Datum transakce:	20. 12. 2019
Typ transakce:	vklad do KN, jednotka č. 958/3
Cena transakce:	2 020 000 Kč
Počet měrných jednotek:	52,9 m ²
ID zakázky:	V-15663/2019-606
Jednotková cena transakce:	38 185 Kč/m ²
Korekce	
K1 tech. a morální opotřebení – bez vlivu	---
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 změna v čase – nižší hodnoty	+ 1 %
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	+ 1 %
Upravená jednotková hodnota	38 567 Kč/m²

Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	Ul. Jana Zajíce 954, Pardubice
Datum transakce:	2. 5. 2019
Typ transakce:	vklad do KN, jednotka č. 954/48
Cena transakce:	1 940 000 Kč
Počet měrných jednotek:	52,3 m ²
ID zakázky:	V-5075/2019-606
Jednotková cena transakce:	37 094 Kč/m ²
Korekce	
K1 tech. a morální opotřebení – bez vlivu	---
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 změna v čase – nižší hodnoty	+ 6 %
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	+ 6 %
Upravená jednotková hodnota	39 320 Kč/m²

Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Umístění:	Ul. Jana Zajíce 862, Pardubice
Datum transakce:	6. 5. 2019
Typ transakce:	vkład do KN, jednotka č. 862/10
Cena transakce:	3 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	82,17 m ²
ID zakázky:	V-5173/2019-606
Jednotková cena transakce:	36 510 Kč/m ²
Korekce	
K1 tech. a morální opotřebenění – bez vlivu	---
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 změna v čase – nižší hodnoty	+ 6 %
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	+ 6 %
Upravená jednotková hodnota	38 701 Kč/m²

Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	Ul. Jana Zajíce 865, Pardubice
Datum transakce:	26. 3. 2019
Typ transakce:	vkład do KN, jednotka č. 865/42
Cena transakce:	1 400 000 Kč
Počet měrných jednotek:	39,7 m ²
ID zakázky:	V-3593/2019-606
Jednotková cena transakce:	35 264 Kč/m ²
Korekce	
K1 tech. a morální opotřebenění – bez vlivu	---
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 změna v čase – nižší hodnoty	+ 7 %
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	+ 7 %
Upravená jednotková hodnota	37 732 Kč/m²

Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	Ul. Erno Košťála 973, Pardubice
Datum transakce:	30. 8. 2019
Typ transakce:	vkład do KN, jednotka č. 973/44
Cena transakce:	2 450 000 Kč
Počet měrných jednotek:	70,7 m ²
ID zakázky:	V-10198/2019-606
Jednotková cena transakce:	34 653 Kč/m ²
Korekce	
K1 tech. a morální opotřebenění – bez vlivu	---
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 změna v čase – nižší hodnoty	+ 4 %
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	+ 4 %
Upravená jednotková hodnota	36 039 Kč/m²

Srovnávací případ 6

Srovnávací případ 6	
Umístění:	Ul. Jana Zajíce 954, Pardubice
Datum transakce:	6. 11. 2018
Typ transakce:	vkład do KN, jednotka č. 954/47
Cena transakce:	2 480 000 Kč
Počet měrných jednotek:	75,2 m ²
ID zakázky:	V-14172/2018-606
Jednotková cena transakce:	32 979 Kč/m ²
Korekce	
K1 tech. a morální opotřebenění – bez vlivu	---
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 změna v čase – nižší hodnoty	+ 10 %
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	+ 10 %
Upravená jednotková hodnota	36 277 Kč/m²

Srovnávací případ 7

Srovnávací případ 7	
Umístění:	Ul. Jana Zajíce 954, Pardubice
Datum transakce:	7. 6. 2018
Typ transakce:	vkład do KN, jednotka č. 954/30
Cena transakce:	2 400 000 Kč
Počet měrných jednotek:	74,6 m ²
ID zakázky:	V-7159/2018-606
Jednotková cena transakce:	32 172 Kč/m ²
Korekce	
K1 tech. a morální opotřebenění – bez vlivu	---
K2 lokalita – bez vlivu	---
K3 změna v čase – nižší hodnoty	+ 13 %
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	---
K5 zdroj – realizace	---
K6 úvaha zpracovatele – bez vlivu	---
K7 úprava ve vztahu k velikosti – bez vlivu	---
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	+ 13 %
Upravená jednotková hodnota	36 354 Kč/m²

Vyčíslení průměrné hodnoty

Vyčíslení průměrné tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	38 567 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2 (max položka)	39 320 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	38 701 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	37 732 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5 (min položka)	36 039 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	36 277 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7	36 354 Kč/m ²
Průměrné jednotková tržní hodnota:	37 570 Kč/m ²
Průměrné jednotková tržní hodnota bez min a max položek:	37 526 Kč/m ²
Použitá jednotková hodnota:	37 526 Kč/m²
Uvažovaná započtená výměra předmětu ocenění	52,15 m ²
Aplikace průměrné jednotkové hodnoty na výměru	1 956 981 Kč

Tržní hodnota určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po zaokrouhlení k měsíci březen 2020 odhadnutou částku 1 960 000 Kč.

7 Rekapitulace

Dle zadání tohoto znaleckého posudku je předmětem ocenění:

- jednotky č. 953/48 byt v budově o dvou sekcích s č. p. 953 a 954. S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl 523/115776 na společných částech budovy a pozemku zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 916 o výměře 1 353 m².

Vše vedeno na LV č. 51704 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice pro obec Pardubice, katastrální území Studánka.

Výstupem ocenění je tržní hodnota výše uvedených Nemovitých věcí určená porovnáním s realizovanými obchodními případy a realitní inzercí k datu ocenění březen 2020. Výslednou odvozenou tržní hodnotou, je tedy v návaznosti na obsah tohoto znaleckého posudku (po rámcových zaokrouhleních):

Výsledná částka:

Vyčíslení tržní hodnoty Nemovitých věcí	
Nemovité věci - tržní hodnota určená porovnáním	1 960 000 Kč

8 Závěrečný výrok

Výslednou tržní hodnotou jednotky č. 953/48 byt v budově o dvou sekcích s č. p. 953 a 954. S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl 523/115776 na společných částech budovy a pozemku zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 916 o výměře 1 353 m², vše vedeno na LV č. 51704 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice pro obec Pardubice, katastrální území Studánka, k měsíci březen 2020 je:

1 960 000 Kč

(slovy: Jedenmiliondevětsetšedesáttisíc Kč)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme zpracovali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 80/2013-OSD-SZN/9 pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

Ceny a odhady nemovitostí a pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů, oceňování podniků, ceny a odhady motorových vozidel, strojů a zařízení.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2019-278/2020** znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:



Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá:

Martin Sládek

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Andrea Paslerová

V Říčanech dne 24. března 2020

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

9 Přílohy

Příloha č. 1: Informace na LV č. 51704

Příloha č. 1: Informace na LV č. 51704

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 08:55:03

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 59 INS 8543 / 2019 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717843 Studánka

List vlastnictví: 51704

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Košíková Markéta, Jana Zajice 953, Studánka, 53012 Pardubice	785614/3306	

B Nemovitosti:

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
953/48	byt			byt.z.	523/115776
Vymezeno v:					
Budova	Studánka, č.p. 953, 954, byt.dům, LV 12679 na parcele St. 916, LV 12679				
Parcela	St. 916	zastavěná plocha a nádvoří			1353m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 935.000,-- Kč s příslušenstvím a budoucí
pohledávky do výše 1,354.750,-- Kč vzniklé do 15.05.2038 dle smlouvy o úvěru č.
0099003369109

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 953/48

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.05.2012. Právní
účinky vkladu práva ke dni 18.09.2012.

V-7188/2012-606

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do celkové výše 188.404,-- Kč vzniklé nejpozději do 15.05.2038 dle
zástavní smlouvy č. 10000353305

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 953/48

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.05.2012. Právní
účinky vkladu práva ke dni 18.09.2012.

V-7188/2012-606

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2019 08:55:03

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 717843 Studánka List vlastnictví: 51704
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9.května 215 Moravany 533 72

Povinnost k

Košíková Markéta, Jana Zajice 953, Studánka, 53012
Pardubice, RČ/ICO: 785614/3306

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 195
EX-1178/2017 -9 ze dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2017
11:15:14. Zápis proveden dne 19.06.2017; uloženo na prac. Pardubice
E-4047/2017-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Košíková Markéta, Jana Zajice 953, Studánka, 53012
Pardubice, RČ/ICO: 785614/3306

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137 Ex-17470/2018 -7 ze dne 03.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.12.2018 19:11:39. Zápis proveden dne 05.12.2018; uloženo na prac. Brno-
venkov

E-15104/2018-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 953/48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137
EX-17470/2018 -20 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.12.2018 18:48:20. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac.
Pardubice

E-7010/2018-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

Povinnost k

Košíková Markéta, Jana Zajice 953, Studánka, 53012
Pardubice, RČ/ICO: 785614/3306

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
Ex-472/2019 -12 ze dne 15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019
17:00:34. Zápis proveden dne 20.05.2019; uloženo na prac. Pardubice

E-2872/2019-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 953/48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-
472/2019 -17 ze dne 16.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019
17:17:45. Zápis proveden dne 23.05.2019; uloženo na prac. Pardubice

E-2875/2019-606

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 09:55:03

Dobry vitahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Košíková Markéta, Jana Zajice 953, Studánka, 53012
Pardubice, IČ/ICO: 785614/3306
- Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v
Pardubicích KSPA 59INS-8543/2019 -A-20 ze dne 16.08.2019. Právní účinky zápisu
k okamžiku 16.08.2019 12:42:57. Zápis proveden dne 20.08.2019: uloženo na prac.
Pardubice
- Z-4894/2019-606

Související zápisy

- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Košíková Markéta, Jana Zajice 953, Studánka, 53012
Pardubice, IČO: 785614/3306
- Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v
Pardubicích KSPA 59INS-8543/2019 -A-20 ze dne 16.08.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 16.08.2019 12:42:57. Zápis proveden dne 20.08.2019; uloženo
na prac. Pardubice
- E-4894/2019-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listing

- o Smlouva kupní ze dne 17.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2006.
V-9758/2006-606
Pro: Košíková Markéta, Jana Zajíce 953, Studánka, 53012 Pardubice
ŘČ/ICO: 785614/3306

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.

Nemovitosti jsou v daňovém obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vytvoreno: 16.12.2015 09:04:41