

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 18/2021

NEMOVITÁ VĚC: id. 1/8 - bytová jednotka č. 535/4 v bytovém domě č.p. 535 postaveném na pozemku parc.č. St. 142, včetně podílu id. 919/8774 na společných částech domu a pozemku

Katastrální údaje : Kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Hošťálková, k.ú. Hošťálková
Adresa: Hošťálková 535, 756 22 Hošťálková

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Lubomír Kamas, č. p. 535, 756 22 Hošťálková, LV: 1694, podíl: 4 / 8

Radek Kolařík, Hřbitovní 140, 687 25 Hluk, LV: 1694, podíl: 1 / 8

Renáta Kolaříková, č. p. 101, 763 51 Šarovy, LV: 1694, podíl: 1 / 8

Hana Mikušová, č. p. 614, 756 22 Hošťálková, LV: 1694, podíl: 1 / 8

Brigita Ševečková, Letní 551, 756 63 Krhová, LV: 1694, podíl: 1 / 8

OBJEDNATEL: VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol.,
insolvenční správce dlužníka - Radek Kolařík,

Adresa: Koliště 259/55, 60200 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

DIČ: CZ7003295244

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v insolvenčním řízení sp. zn. KSBR 45 INS 1906/2016 (ocenění stávajícího stavu)



Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stav ke dni: 16.04.2021

Počet stran: 20 stran Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: elektronicky v PDF

Ve Velaticích, dne 16.04.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Radka Kolaříka. Jedná se o spoluvlastnický podíl id. 1/8 na bytové jednotce č. 535/4 v bytovém domě č.p. 535 postaveném na pozemku parc.č. St. 1452, včetně podílu o velikosti id. 919/8774 na společných částech domu č.p. 535 a pozemku parc.č. St. 1452, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hošťálkova, obec Hošťálkova, okres Vsetín (LV č. 1694).

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení, a to k datu ocenění 16.4.2020.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Hošťálková bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje

pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směřen v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

Přehled podkladů

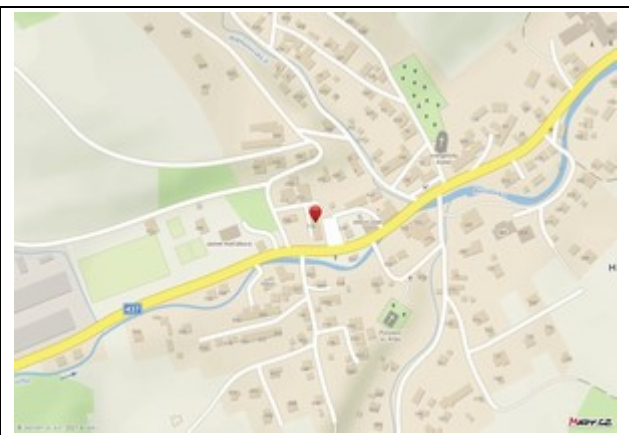
- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1694, k.ú. Hošťálková ze dne 27.1.2021.
- c) Výpisy z katastru nemovitostí LV 1490 k.ú. Hošťálková ze dne 9.3.2021.
- d) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Hošťálková.
- e) Prohlášení vlastníka ze dne 15.10.1996.
- f) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- g) Fotodokumentace poskytnutá objednatelem.
- h) Informace poskytnuté spoluvlastníkem paní Brigitou Ševečkovou telefonicky.
pozn.: vzhledem k pandemické situaci nebyla znalci umožněna prohlídka bytu.
- i) Vyhláška MF č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- j) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz, <https://www.reas.cz/>, <https://profi.valuo.cz/>.
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)

NÁLEZ

Místopis

Hošťálková je obec ležící v okrese Vsetín ve Zlínském kraji. Žije zde 2224 obyvatel. Obec Hošťálková leží v kopcovitém terénu Hostýnských vrchů, v údolí potoka Ratibořky zhruba 10 km západně od Vsetína.

Bytový dům, ve kterém je bytová jednotka umístěna je situovaný v centru obce, cca 70 m západně od obecního úřadu při hlavní komunikaci procházející obcí.



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:			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
47/6	Česká republika
47/7	Obec Hošťálková
49/2	Obec Hošťálková

Celkový popis

Bytový dům č.p. 535 je zděné netypové konstrukce, má tři nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem. V terénu je postaven jako samostatně stojící objekt, obdélníkového půdorysného tvaru. Bytový dům je složený ze dvou sekcí (dva vstupy). V 1.NP jsou situované hlavní vstupy, společné prostory, sklepy k bytům a dva byty. Ve 2.NP a 3.NP jsou situované jednotlivé byty a společné prostory. Komunikačně jsou jednotlivá podlaží propojena schodišti. Bytový dům obsahuje celkem 10 bytových jednotek. Parkování je umožněno v omezené kapacitě na odstavných parkovacích plochách při veřejné komunikaci kolem bytového domu.

Bytová jednotka č. 535/4 (vymezena dle zákona č. 72/1994 Sb.)

Posuzovaný byt je situovaný ve 2.NP, v jižní okrajové části domu. Jedná se o byt dispozičně řešený jako 3+1 s příslušenstvím (balkón přístupný z ložnice na jižní straně, sklep situovaný v 1.NP).

Jednotka č. 535-4 se skládá z:

Pokoj	14.59 m ²
Pokoj	14.59 m ²
Pokoj	19.01 m ²
Kuchyň	11.92 m ²
Vstupní hala	12.31 m ²
WC	1.35 m ²
Koupelna	4.33 m ²
Spíž	2.25 m ²
Komora	5.19 m ²
Balkon	2.43 m ²
Sklep	4.00 m ²

Konstrukční charakteristika:

Budova je zděné netypové konstrukce, postavena na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová s mírným spádem, krytina je plechová. Venkovní fasáda je břizolitová. Vnitřní omítky bytu jsou vápenné štukové, vnitřní keramické obklady jsou provedeny částečně v kuchyni a v koupelně. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Podlahy jsou z PVC nebo kryté kobercem. Kuchyň je vybavena linkou a sporákem (není součástí obvyklé ceny). Vytápění a ohřev TUV je etážový z vlastního plynového kotle v bytě. Hygienické vybavení je tvořeno vanou, umyvadlem a splachovacím WC. Provedeny rozvody plynu, teplé i studené vody, kanalizace a el. energie. V domě nejsou instalované osobní výtahy.

Stáří a technický stav:

Stáří bytového domu dle sdělení cca 50 let. Kolem roku 2006 byla provedena výměna oken za plastová a pořízen plynový kotel. Předmětná bytová jednotka je ke dni ocenění užívána spoluvlastníkem panem Lubomírem Kamasem, její vybavení je vesměs původní v udržovaném stavu, bez výrazné rekonstrukce a modernizace. Stavebně technický stav jednotky je dobrý.

Podíl jednotky na společných částech budovy činí id. 919/8774.

Pozemek:

- parc.č. St. 1452 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 463 m², je celý zastavěný stavbou bytového domu č.p. 535.

Spoluvlastnický podíl jednotky na pozemku činí id. 919/8774.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky 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

Komentář: Dle povodňového informačního systému <https://webmap.dppcr.cz/> je část bytového domu umístěna v záplavovém území Q100.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 1694, k.ú. Hošťálková ze dne 27.1.2021 jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zástavní právo soudcovské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Kolařík Radek
- Zahájení exekuce - Kolařík Radek

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Bytová jednotka č. 535/4

Oceňovaná jednotka

Lokalita:	Hošťálková
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	2.NP/3.NP
Plocha:	91,90 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² podlahové plochy, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích uvedených na serverech <https://www.reas.cz/atlas-cen> a <https://profi.valuo.cz/katastr/map>. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v sousedních lokalitách, tyto nemovité věci:

Srovnatelné jednotky:

Název:	1.
Lokalita:	Hošťálková 447, Hošťálková
Popis:	Realizovaný prodej bytu č. 447/4 ve zděném bytovém domě.
Užitná plocha:	67,70 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2019, V-3135/2019-810	1,00
K2 Lokalita - stejná obec	1,00
K3 Typ stavby - obdobná budova	1,00
K4 Velikost - menší byt	0,95
K5 Ostatní - nárůst cen k roku 2021	1,18



Zdroj:
<https://www.reas.cz/atlas-cen>,

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2019	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 000 000	67,70	14 771	1,12	16 544

Název: 2.**Lokalita:** Jablunka 325, Jablunka,**Popis:** Realizovaný prodej bytu č. 325/3 ve zděném bytovém domě.**Užitná plocha:** 65,90 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2020, V-3437/2020-810	1,00
K2 Lokalita - obdobná obec	1,00
K3 Typ stavby - obdobná,	1,00
K4 Velikost - menší byt	0,95
K5 Ostatní - prodej v nedávné době	1,00



Zdroj: [valuo.cz](https://www.valuo.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.8.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 000 000	65,90	15 175	0,95	14 416

Název: 3.**Lokalita:** Jablunka 399, Jablunka,**Popis:** Realizovaný prodej bytu č. 399/2 ve zděném bytovém domě.**Užitná plocha:** 79,90 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021, V-5342/2020-810	1,00
K2 Lokalita - obdobná obec	1,00
K3 Typ stavby - obdobná, ale v lepším stavu	0,90
K4 Velikost - menší byt	0,95
K5 Ostatní - prodej v nedávné době	1,00



Zdroj:
<https://www.reas.cz/atlas-cen>,

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 750 000	79,90	21 902	0,86	18 836

Název: 4.**Lokalita:** Jasenná 270, Jasenná

Popis: Realizovaný prodej bytu č. 270/22 ve zděném bytovém domě.

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2020, V-10671/2020-705 1,00

K2 Lokalita - obdobná 1,00

K3 Typ stavby - obdobná 1,00

K4 Velikost - obdobná 1,00

K5 Ostatní - nedávno realizovaný prodej 1,00



Zdroj:

<https://www.reas.cz/atlas-cen>,

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 800 000	90,00	20 000	1,00	20 000

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu. Jedná se o bytovou jednotku v cihlovém bytovém domě v obci Hošťálková, okres Vsetín. Vybavení jednotky je původní ze 70. let minulého století, v udržovaném stavu. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt 3+1 mezi středně velké byty, které jsou v současné době průměrně obchodovatelné. Vzhledem k výše uvedenému a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na plochu bytu upravené jednotkové ceny v hladině 14.416,- Kč/m² až 20.000,- Kč/m² podlahové plochy.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 416 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 449 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 000 Kč/m ²

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost bytu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 17.449,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 449 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	91,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 603 563 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 603 563 Kč
Obvyklá cena	1 600 000 Kč

Silné stránky

- zděný menší bytový dům, poloha v centru obce, veškeré inženýrské sítě, vlastní sklep a menší balkon

Slabé stránky

- průměrný stavebně technický stav, byt bez výrazné modernizace, absence garantovaného parkování spojeného s bytem

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) spoluvlastnického podílu id. 1/8 nemovitých věcí, jako podklad pro účely zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Popis řešení:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18/2021 znaleckého deníku.

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210063.

Ve Velaticích 16.04.2021

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz



PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1694

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 12:55:03

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 45 INS 1906/2016 pro VELEBA, MILICHOVSKÝ a spol.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542750 Hoštálková

Kat.území: 646059 Hoštálková

List vlastnictví: 1694

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kamas Lubomír, č.p. 535, 75622 Hoštálková	520327/293	4/8
Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk	760716/5863	1/8
Kolaříková Renáta, č.p. 101, 76351 Šarovy	735308/7973	1/8
Mikušová Hana, č.p. 614, 75622 Hoštálková	745405/1825	1/8
Ševečková Brigita, Letní 551, 75663 Krhová	785914/5855	1/8

B Nemovitosti

Jednotky	Podíl na		
č.p./	společných částech		
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	domu a pozemku
535/4	byt	byt.z.	919/8774
Vymezeno v:			
Budova	Hoštálková, č.p. 535, byt.dům, LV 1490		
	na parcele	St. 1452, LV 1490	
Parcela	St. 1452	zastavěná plocha a nádvoří	463m2

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 soudcovské

na spoluvlastnický podíl 1/8

ve výši 93.239,-Kč, datum podání návrhu na soud: 14.12.2010

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště,
Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Jednotka: 535/4

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okr.
soud ve Vsetíně 5E-57/2011 -19 ze dne 25.03.2011. Právní moc ke dni 16.04.2011.

Z-4782/2011-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

na spoluvlastnický podíl 1/8

ve výši 52.342,-Kč, datum podání návrhu na soud: 13.1.2012

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště,
Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 12:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542750 Hoštálková
Kat.území: 646059 Hoštálková List vlastnictví: 1694
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
Jednotka: 535/4

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud ve Vsetíně 5 E-16/2012 -14 ze dne 17.01.2012. Právní moc ke dni 08.02.2012.

Z-1366/2012-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu na spoluvlastnický podíl 1/8 datum vzniku zástavního práva dne 22.5.2013 pohledávka ve výši 39.308,- Kč s příslušenstvím dlužník: Kolařík Radek, r.č. 760716/5863

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště, Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO: 760716/5863

Jednotka: 535/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47011/220/9010/22.5.2013/468/13/ZP/P ze dne 22.05.2013.

Z-2640/2013-810

Listina Vyrozhodnutí správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 47011/220/9010/22.5.2013/468/13/ZP/P ze dne 22.05.2013. Právní moc ke dni 11.06.2013.

Z-3169/2013-810

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 - na spoluvlastnický podíl 1/8
 - k zajištění pohledávky ve výši 36.765,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Uherské Hradiště, Stojanova 484, 68601 Uherské Hradiště

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO: 760716/5863

Jednotka: 535/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47011/023005/14/220/PJ ze dne 09.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2014 15:09:04. Zápis proveden dne 14.07.2014.

V-2388/2014-810

Pořadí k 11.06.2014 15:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 12:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542750 Hošťálková
Kat.území: 646059 Hošťálková List vlastnictví: 1694
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce EX Nc-3511/2003 -6 ze dne 17.07.2003; uloženo
na prac. Uherské Hradiště

Z-4110/2003-711

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863
Jednotka: 535/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 077 EX-1477/2003 -51 soudní
exekutor JUDr. Martin Růžička (Exekutorský úřad ve Zlíně) (Nc 3511/2003-6)
ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2014 21:37:41.
Zápis proveden dne 21.03.2014; uloženo na prac. Vsetín

Z-863/2014-810

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce EX Nc-4908/2006 -7 ze dne 04.08.2006; uloženo
na prac. Uherské Hradiště

Z-8521/2006-711

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10 Nc-4645/2007 -8 ze dne 19.10.2007; uloženo
na prac. Uherské Hradiště

Z-14275/2007-711

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863
Jednotka: 535/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-11450/2007 -76 k 10 Nc
4645/2007-8 soudní exekutor JUDr. Petr Kocián (Exekutorský úřad Brno-venkov)
ze dne 22.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2015 06:36:57. Zápis
proveden dne 30.07.2015; uloženo na prac. Vsetín

Z-1623/2015-810

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 12:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542750 Hoštálková
Kat.území: 646059 Hoštálková List vlastnictví: 1694
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-325/2014 ze dne 03.03.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 19.03.2014 15:18:18. Zápis proveden dne 24.03.2014; uloženo na prac.
Olomouc

Z-3031/2014-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863
Jednotka: 535/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-325/2014 -26 soudní exekutor
Mgr. Jan Svoboda (Exekutorský úřad Olomouc) ze dne 19.03.2014. Právní účinky
zápisu k okamžiku 19.03.2014 15:18:20. Zápis proveden dne 28.03.2014; uloženo
na prac. Vsetín

Z-944/2014-810

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1650/2015 ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.04.2015 13:49:22. Zápis proveden dne 07.04.2015; uloženo na prac.
Olomouc

Z-2820/2015-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863
Jednotka: 535/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-1650/2015 -19 soudní
exekutor Mgr. Jan Svoboda (Exekutorský úřad Olomouc) ze dne 02.04.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2015 13:49:23. Zápis proveden dne
13.04.2015; uloženo na prac. Vsetín

Z-816/2015-810

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-4711/2015 -7 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2021 12:55:03

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542750 Hošťálková
Kat.území: 646059 Hošťálková List vlastnictví: 1694
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

01.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2015 08:53:52. Zápis proveden dne 03.12.2015; uloženo na prac. Břeclav

Z-7330/2015-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/8

Povinnost k

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk, RČ/IČO:
760716/5863

Jednotka: 535/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-4711/2015 -8 soudní exekutor
Mgr. Marcela Petrošová (Exekutorský úřad Břeclav) ze dne 01.12.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 02.12.2015 09:01:39. Zápis proveden dne 04.12.2015;
uloženo na prac. Vsetín

Z-2667/2015-810

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 1769/1996 ze dne 25.11.1996, právní
účinky vkladu ke dni 16.12.1996.

POLVZ:10/1997

Z-1400010/1997-810

Pro: Kamas Lubomír, č.p. 535, 75622 Hošťálková

RČ/IČO: 520327/293

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okr. soud ve Vsetíně 34 D-481/2007 -40 ze dne
12.06.2008. Právní moc ke dni 10.07.2008.

Z-6118/2008-810

Pro: Mikušová Hana, č.p. 614, 75622 Hošťálková

RČ/IČO: 745405/1825

Kolařík Radek, Hřbitovní 140, 68725 Hluk

760716/5863

Kolaříková Renáta, č.p. 101, 76351 Šarovy

735308/7973

Ševečková Brigita, Letní 551, 75663 Krhová

785914/5855

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 územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, kód: 810.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.01.2021 13:13:09

Pozemek p.č. 1452 v k.ú. č. 646059

Fotodokumentace

