

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21811

|                      |                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b> | Jednotka č. 2/3 Cvrčov                                               |
| Katastrální údaje:   | Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Lobodice, k.ú. Lobodice           |
| Adresa:              | Cvrčov 2, 751 01 Cvrčov                                              |
| <b>OBJEDNATEL:</b>   | EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor |
| Adresa:              | Dominikánská 8, 30100 Plzeň                                          |
| <b>ZHOTOVITEL:</b>   | Znalecká společnost s.r.o.                                           |
| Adresa:              | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město                        |
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | Exekuční řízení č. j. 134 EX 18068/11 (ocenění stávajícího stavu)    |



**OBVYKLÁ CENA**

**93 000 Kč**

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

Stav ke dni: 11.10.2021

Datum místního šetření: 9.10.2021

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 11.10.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na jednotce č. 2/3 (byt) v budově Cvrčov č.p. 2 (bytový dům, LV 630) na pozemku parc. č. St. 295/2 (LV 630) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 295/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3931/43899 v kat. území Lobodice, obec Cvrčov, část obce Lobodice, okres Přerov, zapsáno na LV 644.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá

nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.7.2021 pod č.j. 134 EX 18068/11 - 824.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 9.10.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- kopie prohlášení vlastníka.

## **Literatura**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## NÁLEZ

### Místopis

Obec Lobodice leží na jihu Olomouckého kraje mezi Přerovem a Prostějovem. Je součástí mikrorregionu Střední Haná. K obci patří osady Chrbov a Cvrčov. Společenský a kulturní život se odehrává v novém kulturním domě s kinem, jenž je celoročně plně využitý. Kino promítá dvakrát měsíčně od září do června. Každoročně se v měsíci září pořádají hody a ve stejný den se tradičně koná také rybářská soutěž. Ke sportovnímu vyžití je v obci k dispozici travnaté hřiště na kopanou s tribunou, sportovní areál s nohejbalovým hřištěm a v neposlední řadě i kulturní dům, kde je možno provozovat ping-pong, aerobic a další. Součástí budovy školy je i mateřská škola, školní družina a školní jídelna. Děti se mohou realizovat ve školních kroužcích, jako je keramika, angličtina, sportovní hry, práce s počítačem, hra na flétnu a country tance. Většina kroužků je i pro děti z mateřské školy a jsou přístupné všem zájemcům. Škola je také školícím střediskem úrovně Z pro provádění školení pedagogů. Dopravní dostupnost směrem na Přerov přes Tovačov na dobré úrovni, směrem na Kojetín je spojení nevyhovující, železnice procházející obcí využívána pouze pro nákladní dopravu.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v části obce Cvrčov v okrajové zastavěné části ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Lobodice, Prefa“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

|                                          |                                                                                                        |                                                                           |                                                                     |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                                                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                  |
|                                          | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                                                         | <input type="checkbox"/> zahrada                                          | <input type="checkbox"/> jiný                                       |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD <input checked="" type="checkbox"/> byty                                   | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže      | <input type="checkbox"/> jiné                                       |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                               |
|                                          | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                                                            |                                                                           |                                                                     |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda                                    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| vcf. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro                                 | <input type="checkbox"/> telefon                                          |                                                                     |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                                                           | <input type="checkbox"/> železnice                                        | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                         |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.                                                        |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.             |
| Poloha v obci:                           | okrajová část - smíšená zástavba                                                                       |                                                                           |                                                                     |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |                                                                           |                                                                     |

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 709 Slezské energetické závody s.r.o., Hlavní 4, 79084 Mikulovice

### **Celkový popis**

Jedná se o řadový, krajní, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 2 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklady a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s polovalbou s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody, komíny. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je podprůměrný. Budova je v původním stavu vhodná k modernizaci. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná nebo plastová. Fasáda budovy není zateplená.

Occňovaná jednotka č. 2/3 se nachází v budově č.p. 2 ve 2. NP, její dispozice je 1+1.

Dispoziční řešení jednotky:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| kuchyně       | 9,52 m <sup>2</sup>  |
| pokoj         | 22,01 m <sup>2</sup> |
| komora        | 7,78 m <sup>2</sup>  |
| užitná plocha | 39,31 m <sup>2</sup> |

Užitná plocha jednotky je 39,31 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, plynovod a elektřinu. Dle databáze RUIAN jsou odpady svedeny do septiku. Vytápění bytu je dle prohlášení vlastníka lokální na plyn.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemku parc. č. St. 295/2 stojí bytový dům s č.p. 2. Pozemek je obdélníkového tvaru celý zastavěný stavbou bytového domu. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 709, který je ve vlastnictví cizího vlastníka.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 9.10.2021. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## **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: Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 709, který je ve vlastnictví cizího vlastníka.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Demograficky negativně zatížená lokalita

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) OPRAVOVATI ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI ZE SVE STRANY A PRISTUP KE ZDI ZA UCELEM OBCASNE PROHLIDKY A VETSICI OPRAV DLE TRHOVE SMLOUVY ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31 Oprávnění pro Jednotka: 2/3 Povinnost k Parcela: St. 298/1.

Věcné břemeno (podle listiny) NEODSTANIT A ZKAZE NEDAT PROPADNOUT ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI DLE SMLOUVY TRHOVE ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31 Oprávnění pro Parcela: St. 298/1 Povinnost k Jednotka: 2/3.

### **Ostatní rizika:**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 2/3 Cvrčov

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                      |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 39,31 m <sup>2</sup> |

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu, včetně rizika přístupu.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K<sub>n</sub>. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

|               |                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b> | <b>Jednotka č. 2/5 Cvrčov</b>                                                |
| <b>Popis:</b> | Jedná se o řadový, krajní, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně |

založen na základových roštech. Budova má 2 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s polovalbou s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody, komíny. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je podprůměrný. Budova je v původním stavu vhodná k modernizaci. Okna domu jsou dřevěná nebo plastová. Fasáda budovy není zateplená. Oceňovaná jednotka č. 2/3 se nachází v budově č.p. 2 v 1. NP, její dispozice je 3+1. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Užitná plocha jednotky je 60,17 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kope prohlášení vlastníka.

**Užitná plocha:** 60,17 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,10 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,30 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,00 |
| K6 Celkový stav                   | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění     | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z 30.3.2020

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 450 000   | 60,17                           | 7 479                        | 1,43             | 10 695                                |

**Název:** Byt 556/5 Tovačov I-Město

**Lokalita:** Zvolenov 556

**Popis:** Prodám pěkný slunný byt v Tovačově o velikosti 2+kk(39m<sup>2</sup>). Okna bytu jsou orientována na jih. Byt se nachází ve 2. podlaží, v domě je výtah. Bytový dům je po kompletní revitalizaci - nízké náklady na bydlení (celkem 2400 Kč za 2 osoby). K bytu náleží prostorná lodžie a sklepní kóje. Bytový dům je situován v blízkosti centra obce, kompletní občanská vybavenost v dosahu. Před domem bezproblémové parkování.

**Užitná plocha:** 39,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 0,65 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 0,80 |
| K6 Celkový stav                   | 0,90 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění     | 0,95 |



Zdroj: realizovaný prodej z 14.05.2021

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 420 000 | 39,00                           | 36 410                       | 0,44             | 16 020                                |

**Název:** Byt 409/10 Brodek u Přerova  
**Lokalita:** Tylova 409  
**Popis:** Prodej bytu 2+kk s balkónem, výhled do zahrady, po zdařilé celkové rekonstrukci, kompletní občanská vybavenost, klidné prostředí, zajistíme financování. K bytu náleží balkon a sklep.

**Užitná plocha:** 35,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 0,65 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 0,80 |
| K6 Celkový stav                   | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění     | 0,95 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
04.01.2021

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 1 190 000 | 35,00                           | 34 000                       | 0,40             | 13 600                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 10 695 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 13 438 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 16 020 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|                                                 |                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Průměrná jednotková cena                        | 13 438 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci   | 39,31 m <sup>2</sup>       |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>    | 528 248                    |
| Velikost spoluvlastnického podílu               |                            |
|                                                 | * 1,00 / 4,00 = 132 062,00 |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů | * 0,70 = 92 443,40         |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>             | <b>92 443 Kč</b>           |

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcná břemena dle LV

Věcné břemeno (podle listiny) OPRAVOVATI ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI ZE SVE STRANY A PRISTUP KE ZDI ZA UCELEM OBCASNE PROHLIDKY A VETSICH OPRAV DLE TRHOVE SMLOUVY ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31 Oprávnění pro Jednotka: 2/3 Povinnost k Parcela: St. 298/1.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Věcná břemena dle LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 4

**Hodnota věcného břemene činí**

= 2 500,- Kč

### 2.2. Věcná břemena dle LV

Věcné břemeno (podle listiny) NEODSTANIT A ZKAZE NEDAT PROPADNOUT ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI DLE SMLOUVY TRHOVE ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31 Oprávnění pro Parcela: St. 298/1 Povinnost k Jednotka: 2/3.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Věcná břemena dle LV - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 4

**Hodnota věcného břemene činí**

= 2 500,- Kč

## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2/3 Cvrčov

92 443,- Kč

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcná břemena dle LV

2 500,- Kč

2.2. Věcná břemena dle LV

2 500,- Kč

Věcná břemena - celkem:

5 000,- Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**93 000 Kč**

slovy: Devadesátřítisíc Kč

## ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na jednotce č. 2/3 (byt) v budově Cvrčov č.p. 2 (bytový dům, LV 630) na pozemku parc. č. St. 295/2 (LV 630) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 295/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3931/43899 v kat. území Lobodice, obec Cvrčov, část obce Lobodice, okres Přerov, zapsáno na LV 644 v objektivní zaokrouhlené výši **93.000,-Kč**.

### *Ve prospěch*

Cenu věcného břemene (podle listiny) OPRAVOVATI ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI ZE SVE STRANY A PRISTUP KE ZDI ZA UCELEM OBCASNE PROHLIDKY A VETSICH OPRAV DLE TRHOVE SMLOUVY ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31 Oprávnění pro Jednotka: 2/3 Povinnost k Parcela: St. 298/1 oceňujeme v objektivní zaokrouhlené výši **2.500,-Kč**.

### *V neprospěch*

Cenu věcného břemene (podle listiny) NEODSTANIT A ZKAZE NEDAT PROPADNOUT ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI DLE SMLOUVY TRHOVE ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31 Oprávnění pro Parcela: St. 298/1 Povinnost k Jednotka: 2/3 oceňujeme v objektivní zaokrouhlené výši **2.500,-Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy                                    | počet stran A4 příloze |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 644 | 3                      |
| Snímek katastrální mapy                    | 1                      |
| Mapa oblasti                               | 1                      |
| Fotodokumentace nemovité věci              | 1                      |

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21811 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástský

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 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 11.10.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2021 10:55:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 18068/11 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 515191 Lobodice

Kat.území: 686298 Lobodice

List vlastnictví: 644

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

| Vlastník, jiný oprávněný                                       | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| <b>Vlastnické právo</b>                                        |               |       |
| Dočkalová Anna, Na Hrázi 2089/30, Přerov I-Město, 75002 Přerov | 635818/6351   | 1/4   |
| Harang František, č.p. 140, 75101 Lobodice                     | 600603/6806   | 1/4   |
| Jakešová Helena, č.p. 420, 73901 Baška                         | 665706/0388   | 1/4   |
| Šimarová Valentina, Podkopčí 473, 74401 Frenštát pod Radhoštěm | 705909/5703   | 1/4   |

Nemovitosti

| Jednotky           |                                 |                            | Podíl na |                    |
|--------------------|---------------------------------|----------------------------|----------|--------------------|
| Č.p./              |                                 |                            | Typ      | společných částech |
| Č.jednotky         | Způsob využití                  | Způsob ochrany             | jednotky | domu a pozemku     |
| 2/3                | byt                             |                            | byt.z.   | 3931/43899         |
| <b>Vymezeno v:</b> |                                 |                            |          |                    |
| Budova             | Cvrčov, č.p. 2, byt.dům, LV 630 |                            |          |                    |
|                    | na parcele St. 295/2, LV 630    |                            |          |                    |
| Parcela            | St. 295/2                       | zastavěná plocha a nádvoří |          | 378m2              |

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

## o Věcné břemeno (podle listiny)

OPRAVOVATI ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI ZE SVE STRANY A PRISTUP KE ZDI ZA UCELEM OBCASNE PROHLIDKY A VETSICH OPRAV

DLE TRHOVE SMLOUVY ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31

Oprávnění pro

Jednotka: 2/3

Povinnost k

Parcela: St. 298/1

Listina Pozemková kniha vložka 511/.

POLVZ:448/1983

Z-6200448/1983-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Věcné břemeno (podle listiny)

NEODSTANIT A ZKAZE NEDAT PROPADNOUT ZED MEZI BYVALOU VOLARNOU A LEDNICI

DLE SMLOUVY TRHOVE ZE DNE 19.11.1929 CD 2400/31

Oprávnění pro

Parcela: St. 298/1

Povinnost k

Jednotka: 2/3

Listina Pozemková kniha vložka 511/.

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2021 10:55:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 515191 Lobodice

Kat.území: 686298 Lobodice

List vlastnictví: 644

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

## Typ vztahu

POLVZ:9/1995

Z-6200009/1995-808

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

#### o Nařízení exekuce

Povinnost k

Harang František, č.p. 140, 75101 Lobodice, RČ/IČO:  
600603/6806

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soudu v Přerově 32 EXE-312/2012 -9 ze dne 07.02.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2021 11:23:05. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-3721/2021-808

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
spoluvlastnický podíl 1/4

Povinnost k

Harang František, č.p. 140, 75101 Lobodice, RČ/IČO:  
600603/6806

Jednotka: 2/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-18068/2011 -815 pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2021 11:23:05. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-3721/2021-808

#### o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, Potoční 1094, 738 01 Frýdek- Místek

Povinnost k

Jakešová Helena, č.p. 420, 73901 Baška, RČ/IČO:  
665706/0388

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Frýdku - Místku 30 Nc-6340/2004 -19 ze dne 21.09.2004. Právní moc ke dni 29.12.2004. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 17:30:44. Zápis proveden dne 02.07.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-4011/2021-808

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
spoluvlastnický podíl 1/4

Povinnost k

Jakešová Helena, č.p. 420, 73901 Baška, RČ/IČO:  
665706/0388

Jednotka: 2/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 143 EX-00193/2017 -410 pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, Potoční 1094, 738 01 Frýdek- Místek ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2021 15:30:39. Zápis proveden dne 07.07.2021; uloženo na prac. Přerov

Z-3966/2021-808

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2021 10:55:02

Okres: CZ0714 Přerov

Obec: 515191 Lobodice

Kat.území: 686298 Lobodice

List vlastnictví: 644

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

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní síla

o Usnesení soudu o dědictví Okr.soudu v Přerově 22 D-1684/2020 -41 ze dne 31.03.2021.  
Právní moc ke dni 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2021 15:10:13. Zápis  
proveden dne 14.06.2021.

V-4015/2021-808

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Pro: Šimarová Valentina, Podkopčí 473, 74401 Frenštát pod Radhoštěm | RČ/IČO: 705909/5703 |
| Harang František, č.p. 140, 75101 Lobodice                          | 600603/6806         |
| Jakešová Helena, č.p. 420, 73901 Baška                              | 665706/0388         |
| Dočkalová Anna, Na Hrázi 2089/30, Přerov I-Město, 75002 Přerov      | 635818/6351         |

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, kód: 808.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.07.2021 11:03:48





