

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2620-14/12/2019

O ceně pozemků p.č. st. 577, p.č. 527/8, rodinného domu č.p. 530 na pozemku st. 577 v části obce Vlašim, včetně ostatních staveb a příslušenství, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, na LV č.2438 pro kat. území a obec Vlašim.



**Objednatel znaleckého posudku:**

ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645  
Pernerova 441  
530 02 Pardubice

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu platného ke dni zpracování posudku, stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražby.

Dle 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., podle stavu ke dni 12.8.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV  
telefon: 608 048 653  
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Počet stran: 22 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 12.8.2019

**A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitosti zapsané na LV č. 2438 k.ú. Vlašim, okr. Benešov.  
Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství  
Adresa předmětu ocenění: Vlašim 12  
258 01 Vlašim  
LV: 2438  
Kraj: Středočeský  
Okres: Benešov  
Obec: Vlašim  
Katastrální území: Vlašim  
Počet obyvatel: 11 594

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 081,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 504,00 \text{ Kč/m}^2$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.6.2017, 30.7.2019 za přítomnosti objednatele odhadu.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, LV č. 2438 - k.ú. Vlašim, vyhotovený dne 28.6.2019
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 12.8.2019
- znalecký posudek č.334-2013/2015 ze dne 22.10.2015, vyhotovený Equity Solutions Appraisals s.r.o. Praha 1, Ovocný trh 573/12 (pro účely exekučního řízení)
- vlastní znalecký posudek ze dne 20.8.2017 pro účely dražby
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku a vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Karel Koubíček, U Tržiště 530, 258 01 Vlašim, podíl: 1 / 2

T.I.E.R. Group družstvo, Pernerova 441, 530 02 Pardubice, podíl: 1 / 2

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Prohlídka nemovitosti byla umožněna 15.6.2017, jsou využity podklady z vnější i vnitřní obhlídky včetně zaměření domu a ze znaleckého posudku z r. 2015 pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro exekuční řízení (pouze vnější obhlídkou), kontrola údajů 30.7.2019. .

Nemovitost je situována ve městě Vlašim (obec s rozšířenou působností), v zástavbě rodinných domů v ulici U Tržiště, v severní okrajové části města. Z druhé strany rohového pozemku tvaru trojúhelníka s předmětnou nemovitostí vede frekventovaná ulice Divišovská směrem na Divišov a Český Šternberk, nejkratší možnost vjezdu na dálnici D1 je u obce Psáře (cca 11 km). Nejbližší správní centrum je Benešov, od kterého je nemovitost vzdálena cca 20 km. V místě je městská hromadná doprava (autobus. stanice MHD 50 m od domu), železniční stanice je v místě. Oceňovaný dům se nachází v zóně převážně rodinných domů, vzdálený od centra cca 700 m.

V době ocenění je nemovitost užívána k trvalému bydlení spoluvlastníka p. K. Koubíčka, 2. spoluvlastník (právnícká osoba) dům nevyužívá.

Podílové spoluvlastnictví (vlastnické právo k věci náleží dvěma subjektům - fyzické a právnícké osobě) - právo k věci je děleno mezi 2 subjekty, aniž by došlo k dělení věci samotné. Jde o dělení ideální – žádnému ze spoluvlastníků nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní části věci. Každý ze spoluvlastníků má právo, s omezením vyplývajícím z jeho spoluvlastnického podílu, společnou věc držet, užívat a jinak s ní nakládat, má právo na její plody a užitky a má i právo věc (se souhlasem ostatních spoluvlastníků a v mezích daných jinými právními předpisy) zničit. Vzájemný vztah spoluvlastníků je určen prostřednictvím spoluvlastnického podílu, který vyjadřuje jejich míru účasti ve společném vlastnickém vztahu a je vyjádřen jako podíl ideální, jak vyplývá z ustanovení § 1116 a 1117 o.z.. Spoluvlastníci jsou úplnými vlastníky svých podílů a mohou s nimi volně disponovat, nikoliv však k újmě právům ostatních spoluvlastníků a nikoliv v případech, pokud bylo spoluvlastnictví založeno nezávisle na vůli spoluvlastníků (právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva od počátku ovlivnit – blíže viz § 1124).

Reálné rozdělení věci podle podílů: v případě, že se jedná o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné. Nelze tedy rozdělit věc, u které to není fyzicky možné a snížila by se tak její hodnota. Základní podmínkou reálného rozdělení je faktická možnost takového rozdělení: u staveb se vychází z požadavku možného vertikálního rozdělení (nikoli tedy z rozdělení horizontálního – to není možné) a reálné rozdělení se připouští jen tehdy, jestliže na základě stavebních úprav podle stavebních předpisů vzniknout samostatné budovy. Rozdělení stavby na právně samostatné věci je možné provést jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu podle § 85 stavebního zákona. Samotný geometrický plán na rozdělení stavební parcely nestačí.

Dle výše uvedených článků není reálné rozdělení této nemovitosti za současného stavu možné, pouze v případě úplné přestavby domu (oddělení vstupů, vnitřních prostor dle svislé linie, půdního prostoru požární zdi, oddělení měření energií, rozdělení pozemku včetně samostatných vjezdů a vstupu a další stavební úpravy). Toto znalec dokládá příloženými půdorysy 1.NP a 2.NP v příloze posudku.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Dům č.p. 530 je řadový rodinný dům pořízený v r. 1926-1927, je částečně podsklepený, přízemní s podkrovím a částečným patrem pod mansardovou střechou, v domě je 1 bytová jednotka o celkové velikosti 5+1 s příslušenstvím.

V přízemí se nachází ložnice, obývací pokoj, kuchyň, chodba se schodištěm do patra, komora a představeně zádveří s koupelnou. V patře (částečné podkroví) jsou z chodby přístupné 3 pokoje a malá koupelna společná s WC.

Dům je zděný z cihel tl. 45 cm, má rákosové stropy (v obýv. pokoji dřevěný podhled), dřevěné schody do 2.NP, náplňové dveře (celodřevěné, z r.2000), plastová okna (cca 10 r.), na podlaze keram. dlažby (z r. 1996) a betony s koberci (podkr. plovoucí). Dům je vytápěn ÚT - plynový kotel z r. 2000 + článkové litin. radiátory (navíc krb z r. 1996), TUV z el. boileru, v kuchyni je kombinovaný sporák, digestoř, linka (vše cca 10-15 r. staré), v koupelně ve verandě stará vana a umyvadlo, WC kombi s malým umyvadlem, v podkroví v úzké koupelně WC s nádržkou, umyvadlo a sprch. kout.

Sklep má světlou výšku 175 cm, založen cca 120-130 cm pod úrovní terénu, vstup je z garáže.

Dům má mansardovou střechu s novou betonovou taškovou krytinou, fasáda je zateplená (cca 10 roků), klempířské kce Ti-Zn. Technický stav domu je dobrý - prováděny rekonstrukce (1996-2007) a údržba, bez viditelných poruch či vad.

Na východní straně byla k domu v r. 1998-1999 přistavěná garáž s kadeřnictvím (dle sdělení bylo zkolaudováno jako provozovna kadeřnictví), jedná se o přízemní stavbu s rovnou střechou.

Garáž/sklad/ má v zadní části WC s umývánkem (vchod z kadeřnictví) a chodbičku provozně propojenou s domem a kadeřnictvím, v kadeřnictví nepravidelného půdorysného tvaru jsou 2 místnosti, objekt je zděný z Ytongu, stropy SDK, na podlaze PVC na betoně, vytápění je z rod. domu (ÚT plyn. a deskové radiátory), TUV z vlastního el. boileru.

Napojení na inženýrské sítě: dům má přípojku plynu, přípojka el. energie je vedena zemí (hlavní domovní pojistková skříň na domě), napojení na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod zaveden (vodoměr ve sklepe) a navíc voda ze studny na zalévání.

Pozemek je oplocen, jsou na něm běžné venkovní úpravy v menší míře (zpevněné plochy, plot. branka a vrata, vedení IS, aj.), trvalé porosty.

Pro účely ocenění (stanovení tržní ceny) je vyhlášková cena zjednodušena.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Dům č.p.530
2. Garáž
3. Objekt kadeřnictví
4. Pozemky LV č. 2438

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno 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. 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - ideální spoluvlastnictví 2 cizích vlastníků na nemovitosti	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a	III	1,00

všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel VI 1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,029$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,980$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - u domu přístavba provozní budovy - bývalé kadeřnictví	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - rohový pozemek mezi 2 ulicemi, stísněné poměry	I	-0,11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,940$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,967$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,921$$

## 1. Dům č.p.530

Popis viz výše.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Středočeský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel  
Stáří stavby: 90 let  
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2007  
Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 644,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:  $(3,46+0,9)*(2,87+0,9) = 16,44 \text{ m}^2$   
1.NP:  $8,40*(2,35+4,10+2,80) + 4,10*2,45 = 87,75 \text{ m}^2$   
2.NP:  $8,40*(2,35+4,10+2,80) = 77,70 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	16,44 m <sup>2</sup>	1,75 m
1.NP:	87,75 m <sup>2</sup>	2,67 m
2.NP:	77,70 m <sup>2</sup>	2,64 m

### Obestavěný prostor

1.PP:  $(3,46+0,9)*(2,87+0,9)*(1,30) = 21,37 \text{ m}^3$   
Ov:  $8,40*(2,35+4,10+2,80) * 5,60 + 4,10*2,45*2,95 = 464,75 \text{ m}^3$   
Ot - zastřešení:  $8,40*(2,35+4,10+2,80)*1,80/2 = 69,93 \text{ m}^3$   
Obestavěný prostor - celkem: = **556,05 m<sup>3</sup>**

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 87,75 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 181,89 m<sup>2</sup>  
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,07

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,977}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,940$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,644,- \text{ Kč/m}^3 * 0,977 = 2\,583,19 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 556,05 \text{ m}^3 * 2\,583,19 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,940 = 1\,323\,195,83 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 323 195,83 Kč**

### 2. Garáž

Na východní straně byla k domu v r. 1998-1999 přistavěná garáž (s kadeřnictvím), jedná se o přízemní stavbu s rovnou střechou, bet. podlahou, trémovým dřev. stropem, místo oken skleněné tvárnice, vjezd (omezený ze dvorka) je dřevěnými vraty v kovovém rámu. V garáži je vestavba WC (vchod z kadeřnictví) a zadní chodbička do domu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Středočeský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel  
Stáří stavby: 20 let  
Základní cena ZC (příloha č. 26): 2 263,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 3,40\*8,40 = 28,56 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	28,56 m <sup>2</sup>	2,80 m

#### Obestavěný prostor

1.NP:  $(3,40 * 8,40) * (3,70 + 3,40) / 2 = 101,39 \text{ m}^3$   
Obestavěný prostor - celkem: = **101,39 m<sup>3</sup>**

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = 0,900$$

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,900 = 0,757$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,940$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 2\,263,- \text{ Kč/m}^3 * 0,757 = 1\,713,09 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 101,39 \text{ m}^3 * 1\,713,09 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,940 = 160\,003,41 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **160 003,41 Kč**

### 3. Objekt kadeřnictví

Na východní straně byla k domu v r. 1998-1999 přistavěna garáž s kadeřnictvím (dle sdělení byla zkolaudována jako provozní stavba, dokumentace nepředložena), jedná se o přízemní stavbu s rovnou střechou, na podlaze PVC, strop s podhledem SDK, okna dřevěná zdvojená, vytápění deskovými radiátory s napojením na ÚT RD, vchod možný i z Divišovy ulice dvorkem.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP (3,5+8,8)/2*8,40 =	51,66	2,80 m
	<b>51,66 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP ((3,5+8,8)/2*8,40)*(3,40+3,20)/2 =	170,48
Obestavěný prostor - celkem:		<b>170,48 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>



## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 740,-</b>
<b>Plná cena:</b> 170,48 m <sup>3</sup> * 2 740,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>467 115,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

\* 0,667

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 311 565,84 Kč

Koeficient pp

\* 0,921

**Cena stavby CS**

= 286 952,14 Kč

**Objekt kadeřnictví - zjištěná cena**

= 286 952,14 Kč

## 4. Pozemky LV č. 2438

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,980

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,940

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - menší velikost, trojúhelníkový tvar mezi silnicemi	I	-0,02
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,980 \* 0,980 \* 0,940 = 0,903**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 504,-	0,903		1 358,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.577	181	1 358,11	245 817,91
§ 4 odst. 1	zahrada	527/8	197	1 358,11	267 547,67
Stavební pozemky - celkem			378		<b>513 365,58</b>

**Pozemky LV č. 2438 - zjištěná cena celkem = 513 365,58 Kč**

## II. Stanovisko k tržní ceně

Oceňovaná nemovitost je dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva smluvního pro Hypoteční banku a.s. Praha ve výši 1 000 000 Kč, ze dne 16.4.2003 a Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy – usnesení Okresního soudu v Benešově, ze dne 6.12.2016 k zajištění pohledávky Hypoteční banky a.s. Praha, na spoluvlastnický podíl ½ K.Koubíčka.

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní, kadeřnictví není dlouhodobě provozováno. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a věcné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a věcné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

### 1. Nákladová cena

#### 1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /věcná cena/ snižené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu  $K_5$ , a z průměrných ukazatelů cen – PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

Dům čp. 530: 5000,- Kč/m<sup>3</sup> \* 556 m<sup>3</sup> – 60,0 % = 1 112 000,- Kč

Venkovní úpravy, ostatní stavby 3500 \* (101+170)m<sup>3</sup> – 35-40% = 600 000,- Kč

**Celkem 1 712 000,- Kč**

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 3 750 000,- Kč)

#### 1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 1400-1600,- Kč/m<sup>2</sup> - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde stísněné poměry, příjezd mezi 2 ulicemi), celkem 181+197 = 378 m<sup>2</sup>

378 m<sup>2</sup> \* 1 600,- Kč/m<sup>2</sup> ..... 604 800,- Kč

**Celkem zaokr. .... 605 000,- Kč**

### 2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu není uvažována, menší kadeřnictví v přístavbě dlouhodobě neprovozováno.

### 3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **výborně obchodovatelná**.

#### Srovnávací nemovitosti:

#### 1. Prodej, dům rodinný, 120 m<sup>2</sup>, Adresa: Hynaisova, Vlašim



**Cena: 1 990 000,- Kč**

**Datum aktualizace:** 20.8.2017

**Budova:** Cihlová

**Stav objektu:** před rekonstrukcí

**Poloha domu:** Samostatný

**Typ domu:** Patrový

**Podlaží počet:** 3 (včetně sklepa)

**Plocha zastavěná:** 70 m<sup>2</sup>

**Plocha užitná:** 120 m<sup>2</sup>

**Plocha podlahová:** 90 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** 513 m<sup>2</sup>

Prodej rodinného domu 3+1 o CP 513 m<sup>2</sup> před rekonstrukcí umístěný v původní zástavbě na okraji obce Vlašim, napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn zaveden na pozemek. V přízemí koupelna, záchod, dva pokoje a kuchyň a v patře pokoj a vstup na prostornou půdu, kde je možnost další vestavby. Dům je z 2/3 podsklepen. Na pozemku je garáž s dílnou, domek na náradí a kopaná studna. Veškerá infrastruktura v místě, do centra cca 10 minut klidné chůze.

**Vyhodnocení:**  $1\,990\,000 - 10\% : 120 = 14\,900,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

#### 2. Prodej, dům rodinný, 194 m<sup>2</sup>, Adresa: Sportovní, Vlašim



**Cena: 1 950 000,- Kč**

**Budova:** Cihlová

**Stav objektu:** dobrý

**Poloha domu:** samostatný

**Podlaží počet:** 3 (sklep )

**Plocha zastavěná:** 194 m<sup>2</sup>

(reálně 130 m<sup>2</sup>) **Plocha užitná = plocha podlahová:** 194 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** 231 m<sup>2</sup>

Rodinný dům 6+1 v klidné části obce Vlašim. Dům disponuje zděným zahradním domkem. Objekt je částečně podsklepen. K objektu náleží zahrada s garáží. Dobrá dostupnost do nedalekého Benešova.

**Vyhodnocení:**  $1\,950\,000 - 10\% : 194 = 9\,050,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

**3. Prodej, dům rodinný, 140 m<sup>2</sup>, Adresa: Palackého náměstí, Vlašim**



**Cena: 3 100 000,- Kč**

**Budova:** Cihlová

**Stav objektu:** před rekonstr.

**Poloha domu:** řadový

**Podlaží počet:** 2 **Plocha zastavěná:** 861 m<sup>2</sup> (reálně 130 m<sup>2</sup>)

**Plocha užitná:** 140 m<sup>2</sup>

**Plocha podlahová:** 140 m<sup>2</sup> **Plocha pozemku:** 1301 m<sup>2</sup>

Řadový dům ve Vlašimi na vkusně zrekonstruovaném náměstí s velkou zahradou, zajišťující soukromí a klid. Možnost parkování osobních automobilů na vlastní pozemku. Zastavěná plocha a nádvoří 861 m<sup>2</sup>, zahrada 440 m<sup>2</sup>, celková výměra parcely 1301 m<sup>2</sup>. Dům je podsklepený. Obytná plocha – nyní cca 140 m<sup>2</sup>. Půda v současné době neobytná, možnost předělat na obytnou. Příjezdová komunikace – asfaltová a dlážděná obecní. IS – vodovod, plyn, elektřina, kanalizace. Okna dřevěná, střecha - polovalba. Stav domu – před rekonstrukcí. PENB – třída G.

**Vyhodnocení:**  $3\ 100 - 10\% : 140 = 19\ 930,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

**4. Prodej, dům rodinný, 247 m<sup>2</sup>, Adresa: Oskara Nedbala, Vlašim**



**Cena: 4 900 000,- Kč**

**Budova:** Cihlová

**Stav objektu:** velmi dobrý

**Poloha domu:** samostatný

**Podlaží počet:** 2 **Plocha zastavěná:** 169 m<sup>2</sup>

**Plocha užitná:** 247 m<sup>2</sup>

**Plocha podlahová:** 155 m<sup>2</sup> **Plocha pozemku:** 961 m<sup>2</sup>

Ssamostatný dvougenerační rodinný dům 6+2 (užitá plocha 247 m<sup>2</sup>), zděnou garáž a pěknou zahradu ve velice klidné lokalitě v zástavně rodinných domů v jihozápadní části města Vlašim. Dispozice domu: 1.PP - suterén 72,1 m<sup>2</sup> (dílna, sklep, sušárna, kotelna, uhelna, sklad potravin a prádelna), 1.NP - přízemí 92,35 (kuchyň, 2 ložnice, velký obývací pokoj, předsíň, WC a schodiště), 2.NP - 1. patro 82,6 m<sup>2</sup> (kuchyň, 2 ložnice, velký obývací pokoj, předsíň, WC a schodiště) + velká terasa. Vytápění domu přes radiátory a ohřev vody je řešeno třemi způsoby - 3 kotle (možnost volby: plynový, elektrický nebo na tuhá paliva). Výhodou tohoto vytápění je volba paliva podle jeho aktuální nákupní ceny. Dům dále disponuje zděnou garáží 21,4 m<sup>2</sup> pro jeden automobil, velkou, travnatou, rovinnou zahradou 792 m<sup>2</sup> se vzrostlými stromy a několika dřevěnými stavbami, kde je uskladněno dřevěné palivo a nářadí (například pro dílnu apod. nebo ke zbourání). Dům byl zkolaudován v roce 1988 a byl postaven z kombinovaného materiálu (cihly, tvárnice, kámen) a je napojen na veškeré inženýrské sítě: obecní vodovod, elektřina, obecní vodovod a kanalizace, plynovod a dále je zde umístěna studna na zahradě. Stav domu odpovídá jeho stáří. Ve výborném stavu je skelet domu.

**Vyhodnocení:**  $4\ 900\ 000 - 10\% : 155 = 28\ 450,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

**4. Prodej, dům rodinný, 593 m<sup>2</sup>, Adresa: Vlasáková, Vlašim**



**Cena: 7 490 000,- Kč**

**Budova:** Cihlová

**Stav objektu:** dobrý

**Poloha domu:** samostatný

**Podlaží počet:** 3

**Plocha zastavěná:** 185 m<sup>2</sup>

**Plocha užitná:** 593 m<sup>2</sup>

**Plocha podlahová:** 550 m<sup>2</sup> (reálně 350) **Plocha pozemku:** 356 m<sup>2</sup>

Dům má tři patra, přičemž v prvním se nachází vstupní chodba, garáž, sklad a oddělená bytová jednotka o dispozici 2+1 po čerstvé rekonstrukci s vlastním vstupem. Ta se dá využívat nejen jako výmínek, ale klidně i jako vedlejší příjem do domácnosti z jejího pronájmu. Ve druhém patře se nachází hlavní obytný prostor, jehož dominantou je obývací pokoj s kuchyňským koutem, který je osazen velkou kuchyňskou linkou s plnohodnotnou výbavou spotřebičů. Z této části bytu se vstupuje na rozlehlou jižní terasu s výhledy do okolních zahrad. V tomto patře je dále hlavní koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou. Z chodby se pak vstupuje do ložnice a skrz vedlejší chodbu do pokoje a šatny. Pokoj má svoji vlastní ložnici.

Třetí patro pak nabízí k finálnímu dodělání další prostor o dispozici 3+kk. Na zahradě je zděný letní domek s krytou pergolou. Na pozemku je také studna.

**Vyhodnocení:**  $7\,490\,000 - 10\% : 350 = 19\,300,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

#### Vyhodnocení celkové:

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztahované k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,05-0,90, hodnověrnost údajů /snižování cen/ 1,05-1,10, velikost 0,70 -1,0 (u předmětné nemovitosti započtena do plochy i poměrná část garáže a provozovny kadeřnictví = cca 65 m<sup>2</sup>), vybavení a techn. stav /prům/ 0,8-1,0 (předmětná nemovitost po rekonstrukci v dobrém techn. stavu):

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

Ad 1)  $1\,990\,000 * 0,95 * 1 / (1,0 * 1,05 * 0,85 * 0,80) = 1\,890\,500 * 1 / 0,714 = 2\,647\,800 \text{ Kč}$

Ad 2)  $1\,950\,000 * 0,95 * 1 / (1,05 * 1,05 * 0,90 * 0,80) = 1\,852\,500 * 1 / 0,794 = 2\,333\,100 \text{ Kč}$

Ad 3)  $3\,100\,000 * 0,90 * 1 / (1,05 * 1,05 * 0,95 * 0,80) = 2\,790\,000 * 1 / 0,838 = 3\,329\,400 \text{ Kč}$

Ad 4)  $4\,900\,000 * 0,90 * 1 / (1,05 * 1,05 * 1,05 * 1,00) = 4\,410\,000 * 1 / 1,158 = 3\,808\,300 \text{ Kč}$

Ad 5)  $7\,490\,000 * 0,90 * 1 / (1,05 * 1,05 * 1,20 * 1,05) = 6\,741\,000 * 1 / 1,389 = 4\,853\,100 \text{ Kč}$

Výpočet váženým průměrem (preference ad 1)

$(2\,647\,800 * 2 + 2\,333\,100 * 1 + 3\,329\,400 * 1 + 3\,808\,300 + 4\,853\,100) / 6 = 3\,269\,920 \text{ Kč}$ ,

po zaokr. **3 270 000,- Kč**

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 9-28 tis. Kč/m<sup>2</sup> pod.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca **20 tis. Kč/m<sup>2</sup> p.pl.**)

Z hlediska prodejnosti se jedná o dobrou nemovitost.

**Silné stránky:**

- bezproblémové využití, dobrý technický stav po rekonstrukci
- dobrá dopravní přístupnost, blízkost centra, dálnice 11 km,
- přiměřeně velký pozemek s dostatkem soukromí
- možnost okamžitého užívání
- provozovna kadeřnictví v přístavbě domu (možnost výnosového ocenění, pronájmu)

**Slabé stránky:**

- zvýšená hlučnost a prašnost od Divišovské ulice
- nutná brzká investice do GO vedlejšího objektu (střecha, fasáda aj.) - provozní stavby

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: **3 270 000,- Kč**

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 85 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2017,

Výpočet z podlahových ploch: cca 150 m<sup>2</sup> podlah.ploch á 20 000,- Kč/m<sup>2</sup> p.pl. + cca 60 m<sup>2</sup> podlah.ploch povozních místností á 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> p.pl.

150 \* 20 000 + 60 \* 10 000 ... 3 650 000,- Kč, pozn.: v případě prodeje celé nemovitosti, bez omezení,

proto stanovuji tržní hodnotu celého domu č.p. 530 ve Vlašimi (bez ohledu k omezení vlastnického práva zapsaného na LV) dle srovnávací hodnoty z porovnání ploch:

**Srovnávací hodnota** ..... 3 270 000,- Kč

## 5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se věcné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde neprůkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je ..... 3 270 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se proto dále snižuje:

a) z důvodu že se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl 1/2, je zřejmé, že reálná kupní cena tohoto majetkového podílu bude menší (podílové vlastnictví 2 subjektů), což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto bude dále snížena o 15 %: 3 270 000 \* 0,85 = 2 780 000,- Kč

Z toho spoluvlastnický podíl 1/2 K.Koubíčka činí 1 390 000,- Kč, po zaokr.: 1 400 000,- Kč

**Obvyklá cena spol. podílu 1/2 nemovitosti č.p. 530 k.ú. Vlašim**  
..... 1 400 000,- Kč

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

## C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č.188/2019 Sb.):

1. Dům č.p.530	1 323 196,- Kč
2. Garáž	160 003,- Kč
3. Objekt kadeřnictví	286 952,- Kč
4. Pozemky LV č. 2438	513 366,- Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>	<b>2 283 517,- Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>2 283 520,- Kč</u></b>

slovy: Dvamilionydvěštosmdesátřítisícipětsetdvacet Kč

## Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena 1/2 spoluhl. podílu nemovitosti č.p. 530 ve Vlašimi

..... 1 400 000,- Kč

slovy: jedenmiliončtyřistatisíc Kč.

V Chrudimi 20.8.2017

Ing. Miroslav Kopáček  
Jabloňová 814  
537 01 Chrudim IV



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2620-14/12/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2620-14/12/2019.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 2438	3
Snímek katastrální mapy	1
Zakreslení půdorysu 1.NP a 2.NP	2

## Fotodokumentace

RD čp. 530, kat.území Vlašim



Kadeřnictví



Obývací pokoj



kuchyň



Koupelna 1.NP

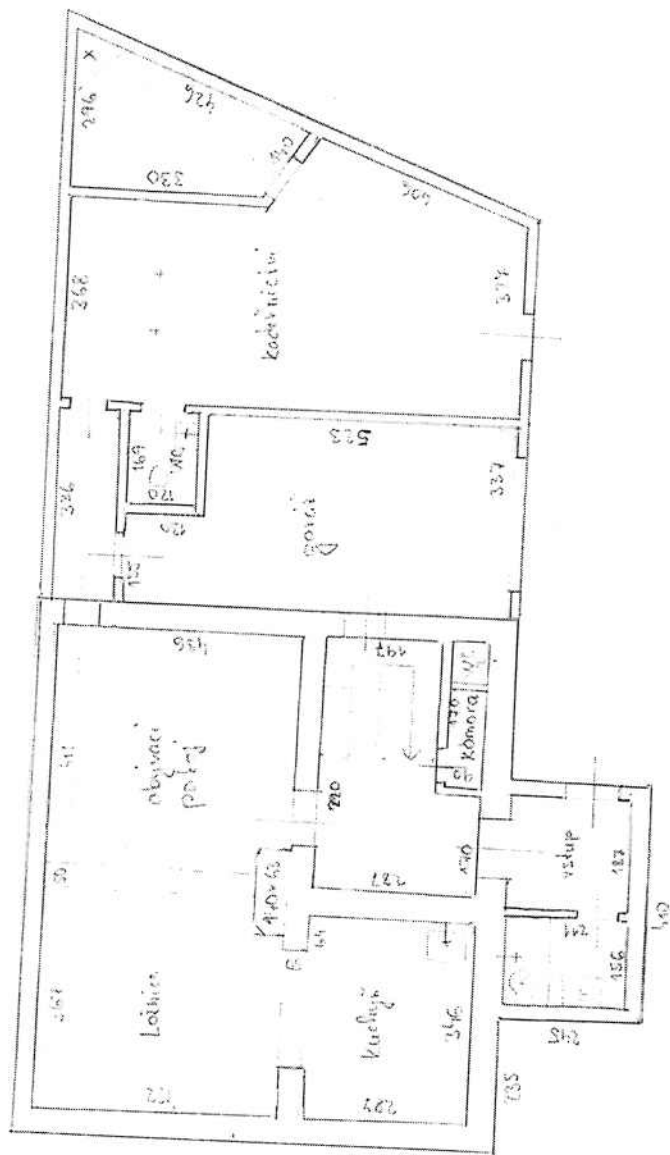


pokoj 2.NP



Snímek katastrální mapy k.ú. Vlašim

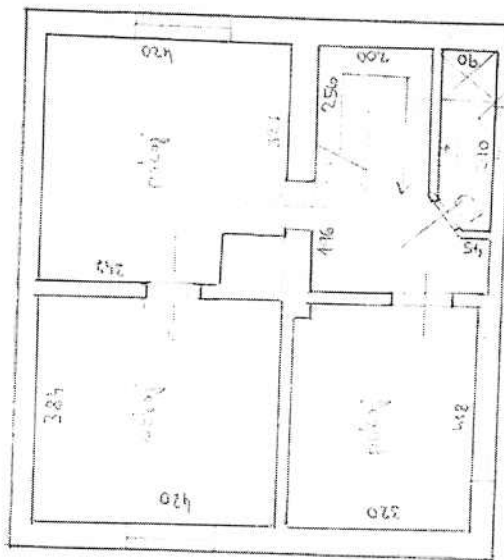




Vlažim č.p. 550

4.NP 141 m<sup>2</sup>

Vyhotovil: M. Kopecký  
16.6.2017.



Vlasim č.p. 530

2.NP /podivoni / M 4:100

vychoval : M. Kopicik

16.6.2014