

OBSAH

- 1. Obecné předpoklady pro určení obvyklé ceny**
- 2. Základní údaje**
- 3. Způsoby určení ceny a hodnoty**
- 4. Nález**
- 5. Posudek**
- 6. Závěr**
- 7. Přílohy**
- 8. Znalecká doložka**

1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY PRO URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Zpracování znaleckého posudku k obvyklé ceně nemovitosti předpokládá několik základních předpokladů a omezujících podmínek. Tyto podmínky především charakterizují ekonomické prostředí, v němž je posouzení prováděno a právní podklady všech použitých dokumentů.

Proto tedy:

1/ Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

2/ Tržní ocenění nemovitosti je zpracováno podle podmínek trhu v době jeho provádění a případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku, nemohou být zahrnuty a zpracovatel za ně tedy nezodpovídá.

3/ Předmětem tohoto tržního ocenění není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k tržní hodnotě proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

4/ Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Znalecký úkol

Dle objednávky ze dne 8. 9. 2023 je úkolem znalce určit obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 192, k.ú. Dešná, obec Brodek u Konice, okres Prostějov.

Účel znaleckého úkolu: určení obvyklé ceny pro insolvenční řízení ve věci č.j. MSPH 76 INS 14674/2019.

Použití znaleckého posudku pro jiný než uvedený účel je nutné nejdříve se zpracovatelem posudku písemně odsouhlasit.

2.2. Vlastník oceňovaného majetku

Vlastníkem předmětného majetku zapsaného na LV č. 192 k předmětnému datu je:
- Pilmajer Jiří, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha 7

2.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Předmětem tohoto tržního ocenění není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vyjádření. Zpracovatel vyjádření k obvyklé ceně proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

2.4. Podklady pro ocenění

Podklady, které svou povahou nemůže znalec zajistit sám, byly dodány vlastníky. Pokud to bylo možné, znalec při prohlídce verifikoval všechny podklady, čímž ověřoval věrohodnost dat. V případě podkladů, u kterých z jejich podstaty není možné ověřit věrohodnost (případně by to vyžadovalo nepřiměřeně složité a nákladné úkony), je tato skutečnost uvedena (zejména v části Nález). Seznam užitých podkladů je uveden v následujícím seznamu:

- Objednávka ze dne 8. 9. 2023.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 192 pro k.ú. Dešná, obec Brodek u Konice, okres Prostějov ze dne 8. 10. 2023.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Dešná, obec Brodek u Konice, okres Prostějov ze dne 8. 10. 2023.
- Situační plán ze dne 12. 10. 2023.
- Místní šetření provedeno dne 12. 10. 2023 za účasti pracovníka znalecké kanceláře a vlastníka.
- Platný územní plán obce.
- Povodňová mapa obce - <http://geoportal.gepro.cz/>
- Údaje o dosažených cenách - www.cuzk.cz
- informace od členských kanceláří EKRR, ARK, katastrálních úřadů a z internetových zdrojů
- oceňovací předpisy, zákony, vyhlášky, databáze a informace čerpané z odborných publikací (Soudní judikatura – vydává ASPI Publishing, s.r.o., Odhadce a

- oceňování majetku – vydává Česká komora odhadců majetku, Znalec – vydává Komora soudních znalců České republiky)
- odborné semináře pořádané společností ČKOM, Asociace znalců a odhadců ČR, z.s., Campanus a Aliaves & Co., a.s. včetně akreditovaných seminářů MV
 - Kokoška, J. Oceňování nemovitostí – díl III. Oceňování obvyklou cenou, 1. vyd. 2000

Ostatní údaje se zakládají na skutečnostech zjištěných při místním šetření nebo se opírají o prohlášení účastníka místního šetření. Odhadci nebyly předloženy žádné další doklady, ani nebyly sděleny další skutečnosti, které by mohly ovlivnit cenu předmětného majetku.

3. ZPŮSOBY URČENÍ CENY A HODNOTY

Podle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony se při ocenění věci postupuje následovně:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 přikládaná 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 tísně. 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.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 k tomu uvádí:

ČÁST DRUHÁ

OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu **porovnávacího, výnosového nebo nákladového**. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Způsoby určení tržní hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích:

Způsob nákladového ohodnocení (věcný): Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Způsob výnosový (příjmový): Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekivosti.

Způsob srovnávací (tržní, statistický): V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných či nabízených porovnatelných nemovitostí.

Zpracovatel ocenění jednoznačně upřednostňuje způsob srovnávací, za tímto účelem dlouhodobě vede vlastní databázi skutečně sjednaných cen nemovitého majetku v oblasti Moravy. Cena obvyklá bude tedy určena srovnáním zrealizovaných prodejů obdobného majetku. Jako doplňkový způsob pro určení tržní hodnoty bude použit nákladový způsob. Cena zjištěná podle předpisu bude vypracována z důvodu požadavku ve vyhlášce, ačkoliv nemá na hledanou obvyklou cenu vliv.

4. NÁLEZ

Níže uvedený nález je vypracován na základě standardního postupu při ocenění srovnatelného majetku. Dne 12. 10. 2023 byla provedena prohlídka. Znalec prováděl ohledání nemovitých věcí nedestruktivními metodami. Data byla dále získána z veřejných zdrojů, jejichž specifikace je uvedena v bodě 2.4. či při užití tohoto zdroje dále v ocenění. Zpracování dat následně probíhalo způsobem, který je adekvátní charakteru zdroje. Byla vyloučena data, která neodpovídají požadavkům na určení ceny obvyklé či tržní hodnoty. Dále je uveden výčet sebraných či vytvořených dat.

4.1. Místopisné údaje

Obec Brodek u Konice se nachází v Olomouckém kraji v okrese Prostějov cca 9 km od středu města Konice, cca 25 km od středu města Prostějov. V současnosti má obec Brodek u Konice cca 820 obyvatel. Obec je dostupná autobusovou dopravou. V obci je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Základní občanská vybavenost.

Předmětné nemovité věci se nachází na okraji zastavěné části obce v mírně svažitém terénu. V blízkém okolí se nachází rodinné domy. Zastávka autobusu ve vzdálenosti cca 200 m. Parkování možné v dostatečné míře kolem RD či na pozemku. Jedná se o polohu v rámci obce průměrnou. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Příjezd po zpevněné obecní komunikaci.

4.2. Údaje o stavbě č.p. 105



Stavba je dva roky neužívána ve zhoršeném až havarijním technickém stavu.

Jedná se o částečně podsklepený (plocha cca 6 m²), samostatně stojící, zděný, přízemní původní zemědělská usedlost půdorysného tvaru písmena C. Stavba sestává z obytné a hospodářské části. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě mimo plynovodu.

Rodinný dům je ve velmi zhoršeném až havarijním technickém stavu. Cca v roce 2005 proběhla modernizace části obytných prostor – částečně zmodernizovaná koupelna, betonové podlahy, nové omítky. Jednalo se však o podstandardní rekonstrukci s užitím podstandardních prvků. S ohledem na praskání zdiva a vlhnutí smíšeného zdiva (cihla plná pálená a nepálená) se rekonstrukce jeví jako neekonomická a to i s ohledem na stavebně-technickou charakteristiku: stavba na kamenných základech – pravděpodobně nezaložených do zámrazné hloubky, praskání zdiva, zatékání střechou, pravděpodobně také statické narušení vlivem absence věnce apod. Údržba poslední dva roky neprováděna, stavba netemperována – otázka funkčnosti technických instalací.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem znalce ve výši 85 %.

4.2.1. Stavebně-technická charakteristika

Základy kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné smíšeného z páleného a nepáleného zdiva, stropy dřevěné s rovným podhledem, zastřešení provedeno sedlovým krovem, krytina taška pálená, klempířské konstrukce nekompletní z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, venkovní omítky hladké, dveře dřevěné náplňové, okna dřevěná dvojitá, povrchy obytných místností dřevěné, beton a dusaná hlína, elektroinstalace světelná, rozvod studené vody, splachovací WC, vytápění lokálně, ostatní prvky se nevyskytují.

4.2.2. Obestavěný prostor obytné části: 683,01 m³

Spodní stavba: 19,50 m³
= 6,00 m² * 1,30 * 2,50 m
Vrchní stavba: 469,44 m³
= (6,00*10,00 + 6,80*6,60 + 2,40*5,20) * 4,00
Zastřešení: 194,07 m³
= (6,00*10,00 + 6,80*6,60 + 2,40*5,20) * 3,30 * 0,50
Obestavěný prostor zaměřen při místním šetření.

4.2.3. Obestavěný prostor hospodářské části: 1.347,42 m³

Vrchní stavba: 906,04 m³
= 14,20*5,80*3,10 + 8,30*19,60*4,00
Zastřešení: 441,38 m³
= 14,20*5,80*4,20*0,50 + 8,30*19,60*3,30*0,50
Obestavěný prostor zaměřen při místním šetření.

4.2.4. Užitná plocha započítatelná celkem: 94,00 m²

Užitná plocha přepočtena ze zastavěné plochy. Uvažováno pouze s obytnou částí. Hospodářská část bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

4.3. Pozemky na LV č. 192

Pozemky tvoří jednotný funkční celek (mimo pozemku p.č. 2299) se stavbou rodinného domu.

Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Využití
134	258	zahrada	pozemek tvoří předzahradu
135	237	ostatní plocha	pozemek tvoří předzahradu
136	624	zastavěná plocha a nádvoří	pozemek je z části zastavěn stavbou č.p. 105 a z části tvoří nezpevněný dvůr kolem stavby
137	476	zahrada	pozemek tvoří neudržovanou zahradu
2299	758	trvalý travní porost	pozemek tvoří veřejnou zeleň mimo jednotný funkční celek se stavbou

celkem	2 353	
--------	-------	--

Na pozemcích se mimo výše uvedené stavby nachází venkovní úpravy ve zhoršeném stavu (oplocení, přípojky inženýrských sítí) a neudržované trvalé porosty. Cena všech těchto položek bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně. Pozemek je dlouhodobě neudržován.

Obrázek č. 1: výřez z územního plánu obce (zdroj: <https://www.konice.cz/>)



Dle územního plánu obce se pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou nachází v plochách pro bydlení venkovské. Pozemek p.č. 2299 je situován v plochách zemědělských: louky a pastviny. Současné využití je v souladu s územním plánem.

4.4. Omezení a rizika

Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 192, k.ú. Dešná v části C jsou uvedena následující omezení:

- o Zástavní právo smluvní
pohledávka úvěr ve výši Kč 1 908 000,- a příslušenství
Oprávnění pro
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901
Povinnost k
Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2010.
V-2491/2010-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo smluvní
pohledávka úvěr ve výši Kč 1 642 000,- a příslušenství
Oprávnění pro
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901
Povinnost k
Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2012.
V-2748/2012-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 1 592 334,- Kč, pro Českou republiku
Oprávnění pro
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazecká 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc
Povinnost k
Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j.:1174393/13/3101-25201-804776, na KP doručeno dne 20.6.2013, ze dne 19.06.2013.
Z-6258/2013-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 43 018,- Kč (včetně příslušenství)
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Olomouc, tř.
Kosmonautů 1151/6c, Hodolany, 77911 Olomouc
Povinnost k
Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:48006-220/8030/26.5.2016-02215/DK-1 ze dne 26.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2016. Zápis proveden dne 21.06.2016.
V-4579/2016-709
Pořadí k 27.05.2016 11:23

Oprávnění pro

Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazecká 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j.:1174393/13/3101-25201-804776, na KP doručeno dne 20.6.2013, ze dne 19.06.2013.

Z-6258/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 43 018,- Kč (včetně příslušenství)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Olomouc, tř.
Kosmonautů 1151/6c, Hodolany, 77911 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:48006-220/8030/26.5.2016-02215/DK-1 ze dne 26.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2016. Zápis proveden dne 21.06.2016.

V-4579/2016-709

Pořadí k 27.05.2016 11:23

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 157 964,96 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazecká 545/22,
Lazce, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 796213/17/3101-80542-800629, na KP doručeno dne 11.4.2017, ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 15.06.2017; uloženo na prac. Prostějov

V-3924/2017-709

Pořadí k 12.04.2017 14:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 796213/17/3101-80542-800629, na KP doručeno dne 11.4.2017, ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 15.06.2017; uloženo na prac. Prostějov

V-3924/2017-709

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 796213/17/3101-80542-800629, na KP doručeno dne 11.4.2017, ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 15.06.2017; uloženo na prac. Prostějov

V-3924/2017-709

Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 192, k.ú. Dešná v části D jsou uvedeny následující poznámky a další obdobné údaje:

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pilmajer Jiří, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha
7, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 1470887/16/3101-80542-803583 ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2016. Zápis proveden dne 26.07.2016.

Z-3223/2016-709

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 1470887/16/3108-80542-803583 ze dne 20.07.2016. Právní moc ke dni 02.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016.

Z-3550/2016-709

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137

Dle platného povodňového plánu se oceňované nemovité věci nachází v území se zanedbatelným rizikem výskytu povodní a záplav (stupeň I).

Část (nerezové komínové těleso) stavby č.p. 104 na pozemku p.č. 138 jiného vlastníka je umístěna na oceňovaném pozemku. Pruh kolem jižní fasády této stavby je fyzicky užíván jiným vlastníkem. Tyto skutečnosti nejsou řešeny věcným břemenem ani nájemní smlouvou a budou zohledněny ve výsledné obvyklé ceně.

Okna stavby č.p. 104 na pozemku p.č. 138 jiného vlastníka jsou směřována přímo do oceňovaného pozemku, což je v rozporu se stavebními předpisy. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

Dle sdělení vlastníka nemovité věci sousedí s nemovitými věcmi vlastníka, se kterým jsou problematické sousedské vztahy.

Nejsou známa jiná rizika a omezení.

5. POSUDEK

5.1. Marketingová situace a nejlepší využití

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **rodinné domy k demolici**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, s danými omezeními, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí **je poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňované nemovité věci jsou **obtížněji obchodovatelné**.

Z pohledu metody HABU (high and best use - nejvyšší a nejlepší využití) lze nejlepší využití shledávat v demolici stavby a využití volného pozemku pro výstavbu rekreačního objektu či stavby k trvalému bydlení. Rekonstrukce se jeví jako velmi obtížně proveditelná a neekonomická. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

5.2. Nákladový způsob ocenění

Za stavby se považují: budovy, haly, atypické budovy a haly, inženýrské sítě a venkovní úpravy. Jako nejvhodnější, na české poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Základem pro ocenění budov je zjištění obestavěného prostoru a to podle vlastního předpisu pro měření staveb (základní měrná jednotka je tedy 1 m³). Podle účelu skutečného užití stavby a dále dle jejího stavebnětechnického provedení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku. Jako podklad pro zjištění ceny měrné jednotky pro daný typ nemovitosti je portál <https://www.cenovasoustava.cz/>.

Takto zjištěná cena za měrnou jednotku je dále upravena koeficientem zohledňujícím skutečné provedení a vybavení stavby, lišící se od běžného standardu a současně nepromítnuté do opotřebení. Tuto korekci nelze stanovit matematickým výpočtem, je tedy stanovena odborným odhadem znalce.

Podle tohoto oceňovacího systému se u stavebně propojených objektů počítá samostatně každá účelově a konstrukčně odlišná část, takže některé budovy je třeba ocenit po částech. K ceně stavby je třeba dále připočítat některé další stavební prvky, které jsou součástí stavby (nikoliv tedy movitý majetek), a které nepatří do standardní výbavy daného objektu a současně jejich náklady na pořízení jsou v nezanedbatelné výši.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika, pojištění apod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb, stejně tak i cena standardních venkovních úprav (zpevněné plochy, žumpy, oplocení, drobné vedlejší stavby atd.). Od výchozí ceny staveb se odečte přiměřené opotřebení, které se nejčastěji stanovuje lineární metodou a dále též odborným odhadem znalce. Méně častá je metoda analytického výpočtu opotřebení dle jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému. Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby srovnatelné svými technickými parametry, vybavením, způsobem provedení a v neposlední řadě též opotřebením. Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. U budov, u kterých byla 1/2 plánované životnosti překročena, se opotřebení stanoví bodovou metodou. U budov po generální opravě se uvažuje

opotřebení podle metodického pokynu. Stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb je součástí vlastního oceňovacího systému. Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na provedení stavby. Tato časová cena je obrazem středních cen dosažených při nabídkovém řízení.

Posledním krokem při stanovení věcné hodnoty je vynásobení získané časové ceny koeficientem prodejnosti, který zohledňuje situaci na trhu s nemovitostmi (poměr mezi věcnou hodnotou a realizovanou kupní cenou). Tento koeficient je stanoven na základě analýzy trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.

5.2.1. Stavba č.p. 105 – obytná část – náklady na demolici

Obestavěný prostor celkem	m ³	683,01
Jednotková cena – odborným odhadem (vč. skládkového, demoličního výměru ad.)	Kč/m ³	350,00
Cena demolice za obestavěný prostor	Kč	239 053,50

5.2.2. Stavba č.p. 105 – hospodářská část – náklady na demolici

Obestavěný prostor celkem	m ³	1 347,42
Jednotková cena – odborným odhadem (vč. skládkového, demoličního výměru ad.)	Kč/m ³	250,00
Cena demolice za obestavěný prostor	Kč	336 855,00

5.2.3. Pozemky

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Pro stanovení jednotkové ceny pozemků byly použity databáze realizovaných prodejů v obdobných lokalitách, údaje spolupracujících odhadců přímo v lokalitě. Tyto informace byly vyhodnoceny, byly aplikovány veškeré cenotvorné prvky, které mají vliv na jednotkovou cenu. Výsledkem je jednotková cena pozemku, která by v daném případě byla realizovatelná při prodeji nemovitosti (včetně venkovních úprav a trvalých porostů).

Obvyklá cena srovnatelných stavebních pozemků se ke dni úmrtí pohybovala v rozmezí 1.000,- až 1.400,- Kč/m², pro potřeby ocenění stanovujeme obvyklou cenu, zejména s ohledem na výše uvedené skutečnosti (zejména výměra), při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši 1.000,- Kč/m². Pro pozemek pastviny se jednotková cena pohybuje ve výši 10,- až 18,- Kč/m², pro ocenění budeme uvažovat tyto cenu při středu, tj. 14,- Kč/m².

Pozemek p.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	JC (Kč/m ²)	Nákladová cena (Kč)
--------------	--------------------------	--------------	-------------------------	---------------------

134	258	zahrada	1 000 Kč	258 000 Kč
135	237	ostatní plocha	1 000 Kč	237 000 Kč
136	624	zastavěná plocha a nádvoří	1 000 Kč	624 000 Kč
137	476	zahrada	1 000 Kč	476 000 Kč
2299	758	trvalý travní porost	14 Kč	10 612 Kč
celkem	2 353			1 605 612 Kč

5.2.3. Věcná hodnota celkem po zaokrouhlení

Stavba – obytná část - demolice	- 239 054,- Kč
Stavba – hospodářská část - demolice	- 336 855,- Kč
Pozemky	1 605 612,- Kč
Celkem	1 029 703,- Kč
...po zaokrouhlení	1 000 000,- Kč

5.3. Určení srovnávací hodnoty nemovitých věcí

V principu se jedná o vyhodnocení cen 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. Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek dražebníků a z internetových stránek.

Z pohledu metody HABU (high and best use - nejvyšší a nejlepší využití) lze nejlepší využití shledávat v demolici stavby a využití volného pozemku pro výstavbu rekreačního objektu či stavby k trvalému bydlení. Rekonstrukce se jeví jako velmi obtížně proveditelná a neekonomická. Tato skutečnost bude zohledněna ve výsledné obvyklé ceně.

5.3.1. Vzorky pro srovnání

	<p>Pozemek se stavbou k demolici, Seč u Lipové, 543 m² Zrealizovaný prodej pozemku p.č.st. 19 o výměře 243 m², vč. stavby č.p. 26, a poz.p.č. 67/4 o výměře 300 m², k.ú. Seč u Lipové, na základě kupní smlouvy ze dne 2. 3. 2022 (V-1642/2022-709).</p> <p>TEXT RK: Nabízíme k prodeji rodinný dům s pozemkem o celkové výměře 543 m², nacházející se v klidné části obce Seč u Lipové, okres Prostějov. Tato lokalita je oblíbená zejména k rekreaci, pro její ojedinělou polohu, uprostřed krásné přírody. Nemovitost není obyvatelná a je určena k celkové rekonstrukci, popřípadě demolici. Zastavěná plocha činí 243 m². Nemovitost je bez připojených sítí. Nabízí se zde příležitost k využití pozemku k realizaci zcela nové stavby, popřípadě umístění mobilního domu. Prohlídkový den je plánován na neděli 21.11.2021 středa 24.11..2021 . Pro více informací a sjednání prohlídky volejte makléře.</p> <table border="1" data-bbox="520 698 1410 757"> <tr> <td data-bbox="520 698 916 757"> <p>Cena: 399.000,-Kč 735,- Kč/m²</p> </td> <td data-bbox="916 698 1410 757"> <p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 2. 3. 2022 a realitní inzerce ze dne 8.1.2022</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Cena: 399.000,-Kč 735,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 2. 3. 2022 a realitní inzerce ze dne 8.1.2022</i></p>
<p>Cena: 399.000,-Kč 735,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 2. 3. 2022 a realitní inzerce ze dne 8.1.2022</i></p>		
	<p>Pozemek se stavbou k demolici, Krakovec, Laškov, 2.046 m² Zrealizovaný prodej pozemku p.č.st. 14/1 o výměře 343 m², vč. stavby č.p. 6, pozemku p.č.st. 14/2 o výměře 249 m², vč. stavby č.p. 49, poz.p.č. 19/1 o výměře 434 m², a poz.p.č. 31/5 o výměře 1.020 m², k.ú. Krakovec na Moravě, na základě kupní smlouvy ze dne 23. 3. 2022 (V-1447/2022-709).</p> <p>TEXT RK: Nabízíme prodej zajímavého komplexu dvou rodinných domů ve funkčním celku (zastavěná plocha a nádvoří 343 m² a 249 m²) se zahradou s ovocnými s a okrasnými stromy o výměře 434 m². Domy jsou napojeny na vlastní studnu a elektrickou síť, kanalizace je řešena svodem do jímky. Vytápění na tuhá paliva. Možnost napojení na plyn. Domy byly do poslední doby užívány k ukládání osobních věcí a jako chata, proto nyní připadá v úvahu kompletní rekonstrukce k přestavbě na rekreační chalupu nebo pro vybudování moderního a příjemného bydlení. Domy se prodávají částečně vybaveny. Dispozice původní obytné části zahrnuje 6 místností vč. sociálního zařízení. Nad celou obytnou částí se nachází půdní prostor. Dům je částečně podsklepený.</p> <table border="1" data-bbox="520 1258 1410 1317"> <tr> <td data-bbox="520 1258 916 1317"> <p>Cena: 1.700.000,-Kč 831,- Kč/m²</p> </td> <td data-bbox="916 1258 1410 1317"> <p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 23. 3. 2022 a realitní inzerce ze dne 3. 5. 2023</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Cena: 1.700.000,-Kč 831,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 23. 3. 2022 a realitní inzerce ze dne 3. 5. 2023</i></p>
<p>Cena: 1.700.000,-Kč 831,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 23. 3. 2022 a realitní inzerce ze dne 3. 5. 2023</i></p>		
	<p>Pozemek se stavbou k demolici, Přemyslovicích, 714 m² Zrealizovaný prodej pozemku p.č.st. 344 o výměře 258 m², vč. stavby č.p. 62, a poz.p.č. 124/2 o výměře 456 m², k.ú. Přemyslovicích, na základě kupní smlouvy ze dne 4. 4. 2022 (V-2300/2022-709).</p> <p>TEXT RK: Prodej RD v Přemyslovicích, okres Prostějov, objekt ke kompletní rekonstrukci, zdivo cihla, střecha sedlová taška a šindel, přivedena elektrina, plyn, voda z vlastní studny, odpad do kanalizace. ZP objektu 258 m², včetně nádvoří, zahrada, s přístupem po schodech do svahu 456 m²</p> <table border="1" data-bbox="520 1601 1410 1659"> <tr> <td data-bbox="520 1601 916 1659"> <p>Cena: 1.000.000,-Kč 1.401,- Kč/m²</p> </td> <td data-bbox="916 1601 1410 1659"> <p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 4. 4. 2022 a realitní inzerce ze dne 4. 3. 2022</i></p> </td> </tr> </table>	<p>Cena: 1.000.000,-Kč 1.401,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 4. 4. 2022 a realitní inzerce ze dne 4. 3. 2022</i></p>
<p>Cena: 1.000.000,-Kč 1.401,- Kč/m²</p>	<p><i>Zdroj: kupní smlouva ze dne 4. 4. 2022 a realitní inzerce ze dne 4. 3. 2022</i></p>		

5.3.2. Tabulka zohlednění hodnototvorných faktorů

	Jednotková Cena (Kč/m ²)	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená jednotková cena (Kč/m ²)
		Poloha	Stavby	Velikost	Příslušenství	Zdroj	Ostatní	
Seč u Lipové	735	1,05	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	695
Laškov	831	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	750
Přemyslovice	1 401	1,00	0,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1 009
					Průměrná cena:			818

Vybrané hodnototvorné faktory (parametry):

Poloha: čím je koeficient vyšší, tím je oceňovaná nemovitost výhodněji situována. V našem případě má nejvyšší vliv rozdílnost obcí, umístění v rámci obce a okolní zástavba.

Stavba: čím je koeficient vyšší, tím jsou stavby na pozemku hodnotnější. V našem případě má nejvyšší vliv velikost, možnost rekonstrukce, náklady na demolici, stavebně-technická charakteristika.

Velikost: čím je koeficient vyšší, tím má oceňovaná stavba nižší započitatelnou podlahovou plochu. Jedná se o obecně platné pravidlo, že s nárůstem podlahové plochy klesá jednotková cena (Kč/m²). Do tohoto koeficientu je nutné uvažovat s využitelností jednotlivých prostor.

Příslušenství: čím je koeficient vyšší, tím má oceňovaný pozemek hodnotnější příslušenství. Zde je důraz dán na venkovní úpravy a vedlejší stavby.

Zdroj: tento koeficient odráží vývoj cen v čase na základě dlouhodobého průzkumu trhu, v případě nabídkových cen odráží očekávaný pokles nabídkové ceny při vyjednávání o koupi.

Ostatní: čím je koeficient vyšší, tím je hodnota oceňované nemovitosti vyšší.

S obdobnými nemovitými věcmi se v porovnatelných lokalitách běžně obchoduje. Ke dni ocenění se tedy srovnatelné pozemky (včetně pozemku p.č. 2299, jehož cena je zohledněna ve výsledné srovnávací hodnotě) obchodují v rozmezí přepočtených jednotkových cen: 695,- Kč/m² až 1.009,- Kč/m². Při stanovení srovnávací hodnoty pomocí zohlednění hodnototvorných faktorů a dále s ohledem na výše uvedené skutečnosti volíme srovnávací hodnotu v průměrné výši přepočtených cen: 818,- Kč/m². Srovnávací hodnota za předmětné nemovité věci tedy činí: $(2.353 - 758) \text{ m}^2 * 818,- \text{ Kč/m}^2 = 1.304.710,- \text{ Kč}$, po zaokrouhlení: **1.300.000,- Kč.**

5.4. Určení obvyklé ceny - odůvodnění

Obvyklá cena bude určena ve výši určené srovnávacím způsobem, který nejlépe vystihuje aktuální stav na trhu s nemovitostmi. Jelikož bylo provedeno srovnání s realizovanými kupními cenami, tak se jedná o obvyklou cenu dle definice v bodu 3 tohoto znaleckého posudku. Dále byl vypracován doplňkový způsob ocenění – nákladový.

Nákladový způsob	Srovnávací způsob	Obvyklá cena
1 000 000,- Kč	1 300 000,- Kč	1 300 000,- Kč

Postup při posouzení znaleckých otázek je v souladu s ustálenou metodikou. Celý postup byl dále kontrolován na základě vnitřních předpisů zpracovatele posudku.

5.5. Určení ceny zjištěné dle předpisu

Na základě požadavku v oceňovací vyhlášce má být provedeno ocenění pomocí oceňovací vyhlášky, které však nemá na hledanou obvyklou cenu vliv. Z tohoto důvodu bude ocenění provedeno zjednodušeně. Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2023.

5.5.1. Pozemky v jednotném funkčním celku

Oceněno podle § 3 vyhlášky. Jedná se o pozemek p.č. 134, 135, 136 a 137. Oceněno dle: Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Výměra pozemku

Výměra pozemku 258+237+624+476 = 1595.00 m²

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola b))	4	0.90
Součin hodnot		0.2527

I_u = SOUČIN(U_i) = 0.2527

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.30

$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.30) \times 1 = 0.700$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.02
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.04

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 1.01 = 1.050$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	497,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 1968 \text{ Kč} \times 0.2527 = 497 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7350
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.700 \times 1.050$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	365,29
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.925	= Kč	337,90
$R = (200 + (0.8 \times 1595)) / 1595 = 0.925$		
Cena za celou výměru 1595.00 m^2	= Kč	538.950,50
Pozemky v jednotném funkčním celku	Cena celkem Kč	538.951,-

5.5.2. Pozemek p.č. 2299

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

Výpočet ceny zemědělního pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem. pozemku (BPEJ=74814)	= Kč	2,26
Cena za celou výměru 758.00 m ²	= Kč	1.713,08
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	1.713,08

Pozemek p.č. 2299	Cena celkem Kč	1.713,-
--------------------------	-----------------------	----------------

5.5.3. Stavba č.p. 105 - hospodářská část

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

Charakteristika stavby

CZCC: 1271
SKP: 46.21.15.2.1
Typ podle účelu užití: O - budovy pro zemědělní rostlinnou produkci
Druh konstrukce: Zděné

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.10800	100%	-0.108
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.25600	100%	-0.256
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.00700	100%	-0.007
8.	Úpravy vnějších povrchů podstandard	0.03100	100%	-0.031
10.	Schody podstandard	0.02300	100%	-0.023
18.	Vnitřní vodovod chybí	0.02400	100%	-0.024*1.852
19.	Vnitřní kanalizace chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
25.	Ostatní chybí	0.05300	100%	-0.053*1.852

-0.6602

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.6602) = 0.6435$$

Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.695,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 0.00 m ² PZP)		x 1.0000
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 0.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0000
K4: podle vybavení stavby		x 0.6435
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.7790
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7350
pp = It x Ip = 0.700 x 1.050		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.660,96
Cena za celý obestavěný prostor 1347.42 m ³	= Kč	3.585.430,72
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.585.430,72
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	3.047.616,11
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	537.814,61
Stavba č.p. 105 - hospodářská část	Cena celkem Kč	537.815,-

5.5.4. Stavba č.p. 105 - obytná část

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
------	-----------------------	-----------	-------------	---

1. Základy vč. zemních prací			
podstandard	0.08200	100%	-0.082
2. Svislé konstrukce			
podstandard	0.21200	100%	-0.212
6. Klempířské konstrukce			
podstandard	0.00900	100%	-0.009
8. Fasádní omítky			
podstandard	0.02800	100%	-0.028
11. Schody			
podstandard	0.01000	100%	-0.01
16. Vytápění			
podstandard	0.05200	100%	-0.052
20. Zdroj teplé vody			
chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21. Instalace plynu			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23. Vybavení kuchyní			
chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
26. Ostatní			
chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
			-0.50968

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.50968) = 0.7248$$

Opotřebení stavby

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.290,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7248
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.8330
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7350
pp = It x Ip = 0.700 x 1.050		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.764,89
Cena za celý obestavěný prostor 683.01 m ³	= Kč	1.888.447,52
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.888.447,52
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	1.605.180,39
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	283.267,13

Stavba č.p. 105 - obytná část	Cena celkem Kč	283.267,-
--------------------------------------	-----------------------	------------------

5.5.5. Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Stavba č.p. 105 - obytná část	283267.00
Celkem zjištěná cena		283267.00

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	283.267,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	9.914,35

Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	9.914,-
---	-----------------------	----------------

Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	9.914,-
------------------------	-----------------------	----------------

5.5.6. Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Pozemky v jednotném funkčním celku	1595.00	538951.00
Celková výměra a cena		1595.00	538951.00
Jednotková cena pozemků = 538951.00 / 1595.00 = 337.9003			

Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (150.00 m ² x 337,90 Kč/m ²)	= Kč	50.685,05
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	3.294,53

Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	3.295,-
---	-----------------------	----------------

5.5.7. REKAPITULACE

1) Pozemky v jednotném funkčním celku	Kč	538.951,-
2) Pozemek p.č. 2299	Kč	1.713,-
3) Stavba č.p. 105 - hospodářská část	Kč	537.815,-
4) Stavba č.p. 105 - obytná část	Kč	283.267,-
5) Venkovní úpravy	Kč	9.914,-
6) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	3.295,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.374.955,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.374.960,-
<hr/>		

6. ZÁVĚR

Pro potřeby tohoto ocenění je nutno počítat s určitým rizikem. Výše uvedené ceny počítají s tím, že prodávající bude jednat v optimálních podmínkách trhu. Dalším negativním aspektem je skutečnost, že výše uvedené ceny jsou realizovatelné v současných podmínkách trhu. Na základě provedených analýz, za předpokladu dodržení určitých bezpečnostních podmínek a s ohledem na výše uvedené skutečnosti lze konstatovat, že obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí byla určena srovnávacím způsobem za použití minimálně tří zrealizovaných prodejů. Podmínka pro určení ceny obvyklé tedy byla dodržena.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám nemovitých věcí určujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí: nemovitých věcí zapsaných na LV č. 192, k.ú. Dešná, obec Brodek u Konice, okres Prostějov ve výši:

1 300 000,- Kč

Zhotovitel posudku prohlašuje, že při zpracování ocenění je osobou nezávislou.

Zhotovitel posudku prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově či personálně propojen s objednatelům či obviněnými v posuzovaném případě. Neexistují tedy žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu zhotovitele posudku.

Zpracovateli nejsou známy skutečnosti snižující přesnost závěrů posudku či podmínky mající vliv na správnosti závěrů posudku.

V Prostějově, dne 15. 11. 2023

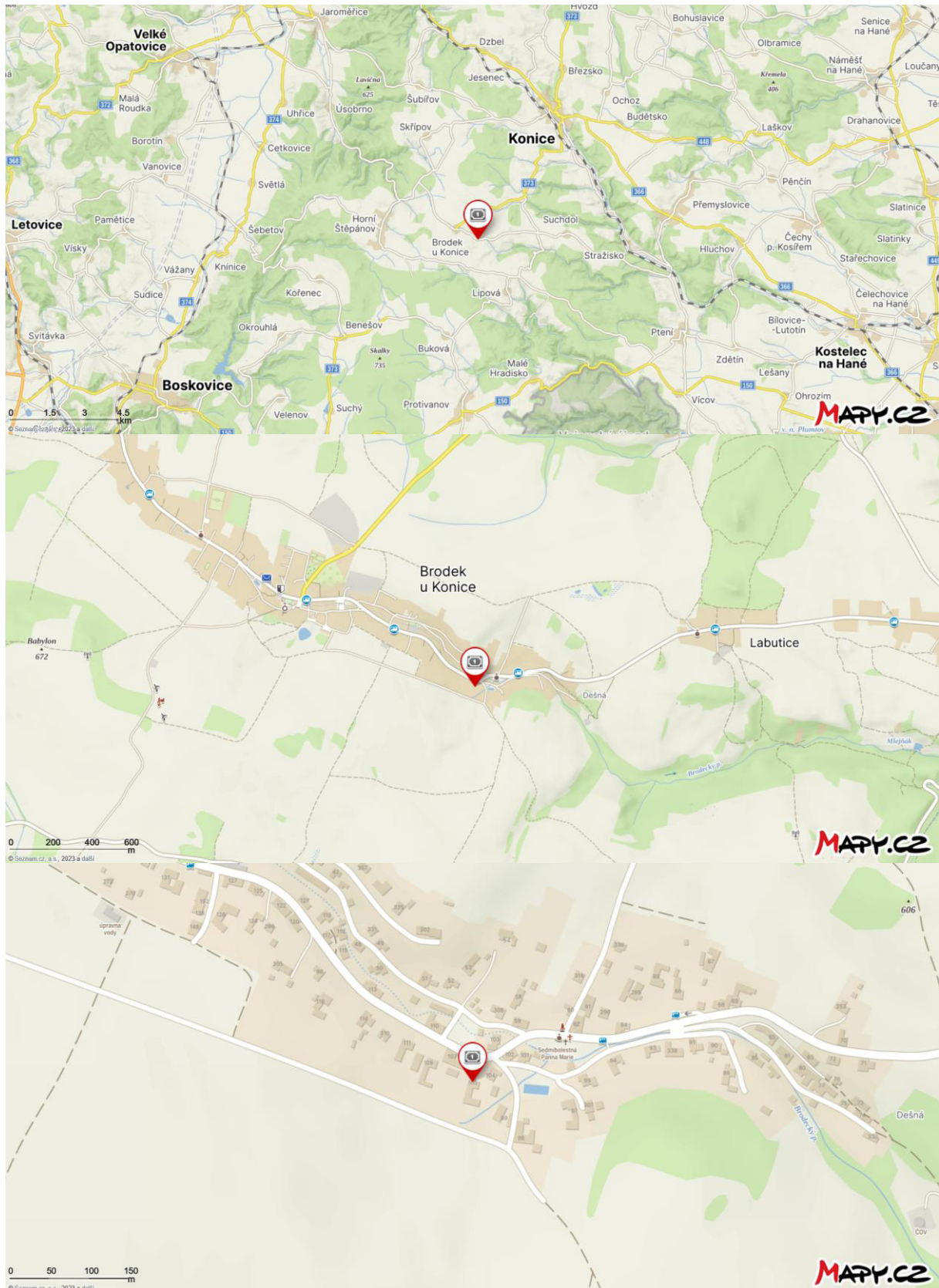
Znalecký a oceňovací institut s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. arch. Vladimír Erben
Jednatel

Ing. František Kocourek
Jednatel

7. PŘÍLOHY

7.1. Situační plánek



7.2. Fotodokumentace



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



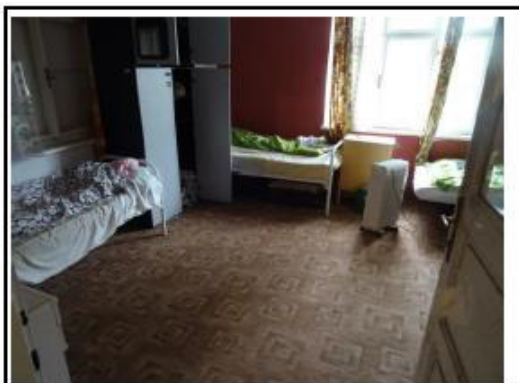
PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI



PŘEDMĚTNÉ NEMOVITÉ VĚCI

7.3. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2019 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: mspH 76 ins 14574/2019 pro Lenka Židková, JUDr.

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589314 Brodek u Konice
Kat.území: 612715 Dešná List vlastnictví: 192

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pilmajer Jiří, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha 7		

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
		134	258	zahrada		zemědělský půdní fond
		135	237	ostatní plocha	jiná plocha	
		136	624	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Brodek u Konice, č.p. 105, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 136						
		137	476	zahrada		zemědělský půdní fond
		2299	758	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní
pohledávka úvěr ve výši Kč 1 908 000,- a příslušenství
Oprávnění pro
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, IČO: 49240901
Povinnost k
Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2010.
V-2491/2010-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo smluvní
pohledávka úvěr ve výši Kč 1 642 000,- a příslušenství
Oprávnění pro
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, IČO: 49240901
Povinnost k
Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2012.
V-2748/2012-709
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 1 592 334,- Kč, pro Českou republiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2019 11:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589314 Brodek u Konice
Kat.území: 612715 Dešná List vlastnictví: 192
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazecká 545/22,
Lazec, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j.:1174393/13/3101-25201-804776, na KP doručeno dne 20.6.2013, ze dne 19.06.2013.

Z-6258/2013-709

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 43 018,- Kč (včetně příslušenství)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Olomouc, tř.
Kosmonautů 1151/6c, Hodolany, 77911 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:48006-220/8030/26.5.2016-02215/DK-1 ze dne 26.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2016. Zápis proveden dne 21.06.2016.

V-4579/2016-709

Pořadí k 27.05.2016 11:23

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 157 964,96 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Olomoucký kraj, Lazecká 545/22,
Lazec, 77900 Olomouc

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 796213/17/3101-80542-800629, na KP doručeno dne 11.4.2017, ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 15.06.2017; uloženo na prac. Prostějov

V-3924/2017-709

Pořadí k 12.04.2017 14:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 796213/17/3101-80542-800629, na KP doručeno dne 11.4.2017, ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 15.06.2017; uloženo na prac. Prostějov

V-3924/2017-709

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného ve výhodnějším pořadí než zástavní právo zřízené rozhodnutím správce daně

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2019 11:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589314 Brodek u Konice
Kat.území: 612715 Dešná List vlastnictví: 192
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 796213/17/3101-80542-800629, na KP doručeno dne 11.4.2017, ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 15.06.2017; uloženo na prac. Prostějov
V-3924/2017-709

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pilmajer Jiří, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha

7, RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137, Parcela: 2299

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 1470887/16/3101-80542-803583 ze dne 20.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.07.2016. Zápis proveden dne 26.07.2016.

E-3223/2016-709

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Olomoucký kraj, ÚzP v Olomouci č.j. 1470887/16/3108-80542-803583 ze dne 20.07.2016. Právní moc ke dni 02.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016.

E-3550/2016-709

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 134, Parcela: 135, Parcela: 136, Parcela: 137

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.07.2006.

V-2894/2006-709

Pro: Pilmajer Jiří, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha 7

RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
134	74814	258
137	74814	476
2299	74814	758

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

7.4. Kopie katastrální mapy





8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Zpracovatelé posudku:

Ing. arch. Vladimír Erben, Ing. František Kocourek

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. arch. Vladimír Erben, Ing. František Kocourek

Další osoby podílející se na zpracování:

Ing. Vítězslav Lužný

Konzultant:

nepřibrán

Za vypracování znaleckého posudku je účtována smluvní odměna.

Posudek je podán znaleckou kanceláří zapsanou dle Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, pro znaleckou činnost v oboru ekonomika a odvětví oceňování nemovitých věcí a oceňování obchodních závodů.

Znalecký a oceňovací institut s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. arch. Vladimír Erben
Jednatel

Ing. František Kocourek
Jednatel