

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 076174/2023

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Mixová v.o.s. Insolvenční správce dlužníka Čiháček Lukáš  Sopotská 645/70, 181 00 Praha 8
<b>Číslo jednací:</b>	KSHK 15 INS 7906 / 2023
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	26.10.2023
<b>Zpracováno ke dni:</b>	26.10.2023
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 30.11.2023

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 783/18 (výměra 551 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) a 783/21 (výměra 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou na listu vlastnictví č. 590.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, situace v mapě, informace realitních kanceláří, územní plán, inženýrské sítě

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	<b>Pozemky parc. č. 783/18 a 783/21</b>
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Rychnov nad Kněžnou
Ulice:	-
Katastrální území:	Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou
Počet obavatel:	10 717

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **896,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.10.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Na prohlídce nikdo nebyl přítomen.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

**Čiháček Lukáš, Mírová 1448, 51601 Rychnov nad Kněžnou**

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 783/18 (výměra 551 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) a 783/21 (výměra 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou na listu vlastnictví č. 590.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemků a lokality**

Jedná se o pozemky parc. č. 783/18 (výměra 551 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) a 783/21 (výměra 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) o celkové výměře 1002 m<sup>2</sup>.

#### **Pozemek parc. č. 783/18**

- výměra 551 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
- Pozemek je územním plánem Rychnov nad Kněžnou regulován v návrhu jako plochy SV – smíšené obytné – venkovské
- Dle územního plánu Rychnov nad Kněžnou je pozemek v návrhu zastavitelných ploch Z.dv 15
- Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, je bez oplocení, pozemek je mírně svažité, tvar pravidelný obdélníkový
- Venkovní stavby – na pozemku parc. č. 783/18 se nachází motorová vozidla a maringotka, která není spojená se zemí (není součástí ocenění)
- Přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Rychnov nad Kněžnou
- Parkovací možnosti – parkování na vlastním pozemku
- Zatížení inženýrskými sítěmi – přes pravou část pozemku parc. č. 783/18 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s.

#### **Pozemek parc. č. 783/21**

- výměra 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond
- Pozemek je územním plánem Rychnov nad Kněžnou regulován v návrhu jako plochy SV – smíšené obytné – venkovské
- Dle územního plánu Rychnov nad Kněžnou je pozemek v návrhu zastavitelných ploch Z.dv 15
- Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, je bez oplocení, pozemek je mírně svažité, tvar pravidelný obdélníkový
- Přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Rychnov nad Kněžnou
- Parkovací možnosti – parkování na vlastním pozemku
- Zatížení inženýrskými sítěmi – ne

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

**Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedené v katastru nemovitostí – pozemky parc. č. 783/18 a 783/21:**

- Zákaz zcizení a zatížení
- Zástavní právo smluvní

**Jiné zápisy uvedené v katastru nemovitostí – pozemky parc. č. 783/18 a 783/21:**

- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Čiháček Lukáš
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čiháček Lukáš
- Zahájení exekuce - Čiháček Lukáš
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemků</b>	Parcelní číslo	parc. č. 783/18 (výměra 551 m <sup>2</sup> , druh pozemku orná půda, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) a 783/21 (výměra 451 m <sup>2</sup> , druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond)
	Celková výměra	1002 m <sup>2</sup>
	<p><b><u>Pozemek parc. č. 783/18</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• výměra 551 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond</li> <li>• Pozemek je územním plánem Rychnov nad Kněžnou regulován v návrhu jako plochy SV – smíšené obytné – venkovské</li> <li>• Dle územního plánu Rychnov nad Kněžnou je pozemek v návrhu zastavitelných ploch Z.dv 15</li> <li>• Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, je bez oplocení, pozemek je mírně svažité, tvar pravidelný obdélníkový</li> <li>• Venkovní stavby – na pozemku parc. č. 783/18 se nachází motorová vozidla a maringotka, která není spojená se zemí (není součástí ocenění)</li> <li>• Přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Rychnov nad Kněžnou</li> <li>• Parkovací možnosti – parkování na vlastním pozemku</li> <li>• Zatížení inženýrskými sítěmi – přes pravou část pozemku parc. č. 783/18 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s.</li> </ul> <p><b><u>Pozemek parc. č. 783/21</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• výměra 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond</li> <li>• Pozemek je územním plánem Rychnov nad Kněžnou regulován v návrhu jako plochy SV – smíšené obytné – venkovské</li> <li>• Dle územního plánu Rychnov nad Kněžnou je pozemek v návrhu zastavitelných ploch Z.dv 15</li> <li>• Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, je bez oplocení, pozemek je mírně svažité, tvar pravidelný obdélníkový</li> <li>• Přístup bezproblémový po zpevněné cestě města Rychnov nad Kněžnou</li> <li>• Parkovací možnosti – parkování na vlastním pozemku</li> <li>• Zatížení inženýrskými sítěmi – ne</li> </ul>	

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní

		škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	<p><b><u>Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedené v katastru nemovitostí – pozemky parc. č. 783/18 a 783/21:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zákaz zcizení a zatížení</li> <li>• Zástavní právo smluvní</li> </ul> <p><b><u>Jiné zápisy uvedené v katastru nemovitostí – pozemky parc. č. 783/18 a 783/21:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</li> <li>• Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Čiháček Lukáš</li> <li>• Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čiháček Lukáš</li> <li>• Zahájení exekuce - Čiháček Lukáš</li> <li>• Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého</li> <li>• Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh</li> </ul>

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.10.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.



## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

## 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 - v dosahu - možnost připojení nezjištěno	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

## 1. Pozemek parc. č. 783/18

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,990}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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: Vlivy snižující cenu - zatížení inženýrskými sítěmi - přes pravou část pozemku parc. č. 783/18 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s., dle KN rozsáhlé chráněné území	I	-0,04

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,960 * 0,990 = \mathbf{0,950}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	896,-	0,950	0,300	255,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	783/18	551	255,36	140 703,36
Stavební pozemek - celkem			551		<b>140 703,36</b>

**Pozemek parc. č. 783/18 - zjištěná cena celkem = 140 703,36 Kč**

## 2. Pozemek parc. č. 783/21

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,990}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{0,990}$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	896,-	0,990	0,300	266,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	783/21	451	266,11	120 015,61
Stavební pozemek - celkem			451		<b>120 015,61</b>

**Pozemek parc. č. 783/21 - zjištěná cena celkem = 120 015,61 Kč**

**Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu**

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 1. Pozemek parc. č. 783/18 | 140 703,- Kč |
| 2. Pozemek parc. č. 783/21 | 120 016,- Kč |

**Výsledná cena - celkem: 260 719,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 260 720,- Kč**

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Pozemky parc. č. 783/18 a 783/21 v katastrálním území Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou**

k.ú. Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena
Oceňovaný objekt	Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	1002 m <sup>2</sup>	v návrhu regulován jako SV – plochy smíšené obytné – venkovské, Z.dv 15	v dosahu (možnost připojení nezjištěno)	tvar - pravidelný obdélníkový, svažitost - mírně svažitý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	přístup - bezproblémový po zpevněné cestě města Rychnov nad Kněžnou	zatížení inženýrskými sítěmi – přes pravou část pozemku parc. č. 783/18 vede síť elektronických komunikací CETIN a.s., pozemek parc. č. 783/18 - dle KN rozsáhlé chráněné území
1	Rychnov nad Kněžnou, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	1342 m <sup>2</sup>	v návrhu regulován jako BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské, Z.rk 28	v dosahu (možnost připojení nezjištěno)	tvar - pravidelný čtvercový, svažitost - rovinatý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	přístup - bezproblémový po zpevněné cestě města Rychnov nad Kněžnou	věcné břemeno (podle listiny) - bez vlivu na cenu, dle KN rozsáhlé chráněné území
2	Rychnov nad Kněžnou, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	997 m <sup>2</sup>	v návrhu regulován jako BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské, Z.rk 28	v dosahu (možnost připojení nezjištěno)	tvar - pravidelný čtvercový, svažitost - rovinatý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	přístup - bezproblémový po nezpevněném pozemku města Rychnov nad Kněžnou	věcné břemeno (podle listiny) - bez vlivu na cenu, dle rozsáhlé chráněné území
3	Rychnov nad Kněžnou, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	2550 m <sup>2</sup>	v návrhu regulován jako BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské, Z.rk 20	zčásti v dosahu (možnost připojení nezjištěno)	tvar - pravidelný obdélníkový, svažitost - rovinatý, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	přístup - bezproblémový po zpevněné cestě města Rychnov nad Kněžnou	dle KN rozsáhlé chráněné území, ochr. pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Zatížení inženýrskými sítěmi, ochranné pásma a věcná břemena	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	1.1	0.97	1	1	1.02	1	1.02	1.1101068	1 801,63 Kč
2	4 814,44 Kč	1	4 814,44 Kč	1.1	1	1	1	1.02	1	1.02	1.14444	4 206,81 Kč
3	524,61 Kč	1	524,61 Kč	1.1	0.85	1	0.9	1.02	1	1	0.85833	611,20 Kč
Celkem průměr											2 206,54 Kč	
Minimum											611,20 Kč	
Maximum											4 206,81 Kč	
Směrodatná odchylka - s											1 831,69 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											374,86 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4 038,23 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercie přiměřeně nižší												

### **Komentář k nemovitosti č. 1:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, rozdílná velikost pozemku mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí, svažitost a menší zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 2:**

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, svažitost a menší zatížení inženýrskými sítěmi. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

### **Komentář k nemovitosti č. 3:**

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – rozdílná velikost pozemku mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí a inženýrské sítě zčásti v dosahu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$2\,206,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 1002 \text{ m}^2$$

$$= 2\,210\,958 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 211 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Výsledek dle cenového předpisu**

260.720,- Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

2.211.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 783/18 (výměra 551 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) a 783/21 (výměra 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond) v obci Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou na listu vlastnictví č. 590.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

2.211.000,- Kč

Slovy: dvěmilionydvěstějedenácttisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.  
Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.11.2023



Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 076174/2023.



## H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, situace v mapě, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, inženýrské sítě

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	590
Katastrální území:	<a href="#">Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, [626589]</a>

[Zobrazení v mapě](#)

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čiháček Lukáš, Mírová 1448, 51601 Rychnov nad Kněžnou	

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">783/18</a>
<a href="#">783/21</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#) ☒

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	783/18
Obec:	Rychnov nad Kněžnou, [576069]
Katastrální území:	Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou, [626589]
Číslo LV:	590
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	551
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čiháček Lukáš, Mírová 1448, 51601 Rychnov nad Kněžnou	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
71410	551

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Čiháček Lukáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čiháček Lukáš
Zahájení exekuce - Čiháček Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	783/21
Obec:	Rychnov nad Kněžnou [576069]
Katastrální území:	Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou [626589]
Číslo LV:	590
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	451
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čiháček Lukáš, Mírová 1448, 51601 Rychnov nad Kněžnou	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
71410	451

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

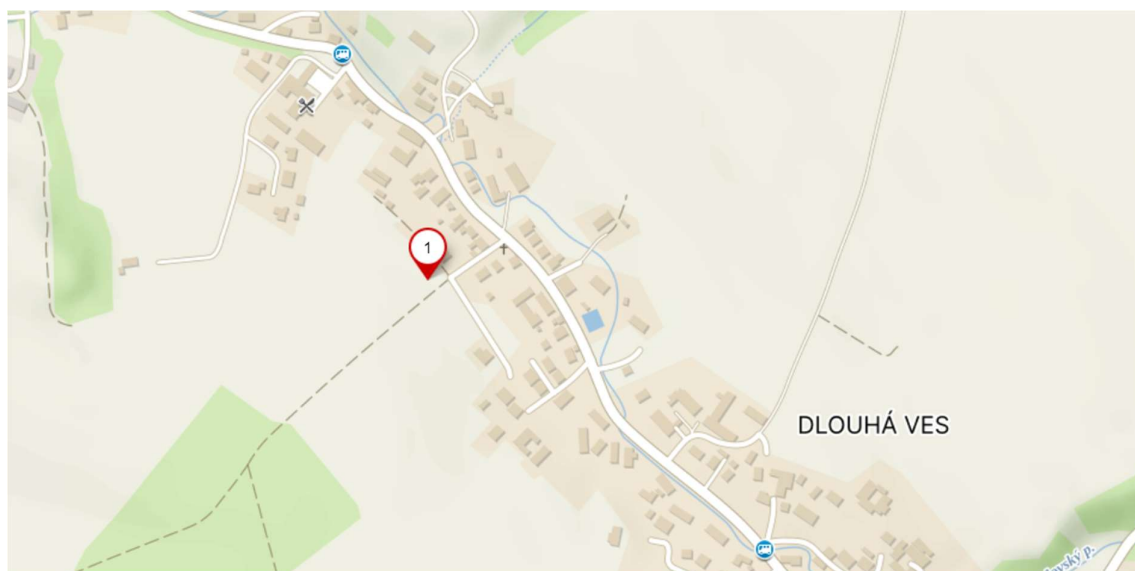
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Čiháček Lukáš
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čiháček Lukáš
Zahájení exekuce - Čiháček Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

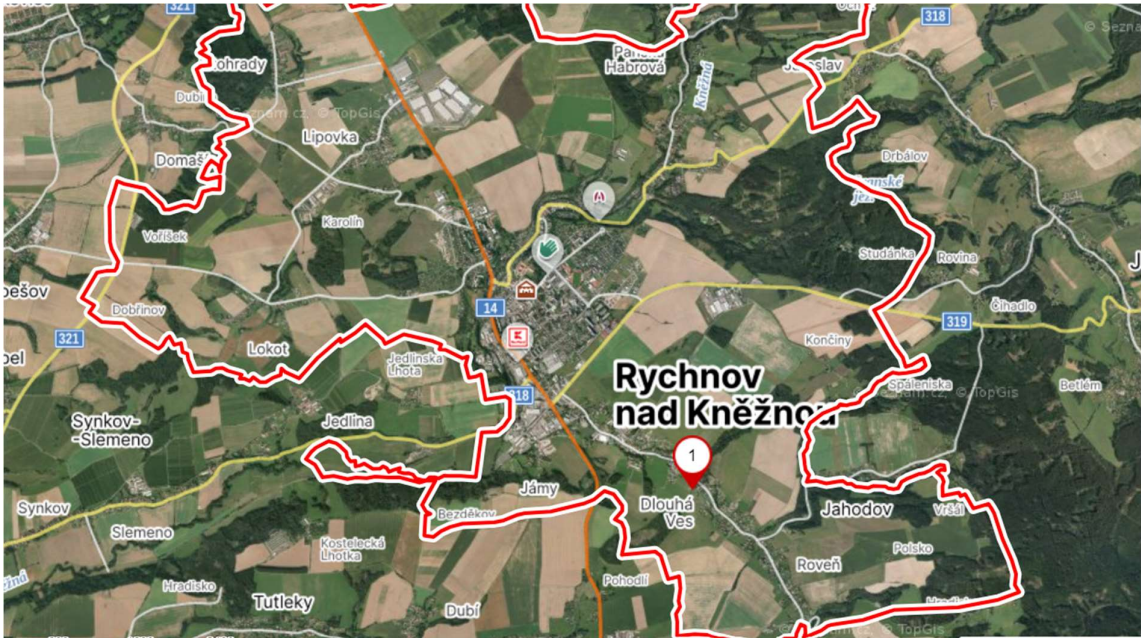
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj



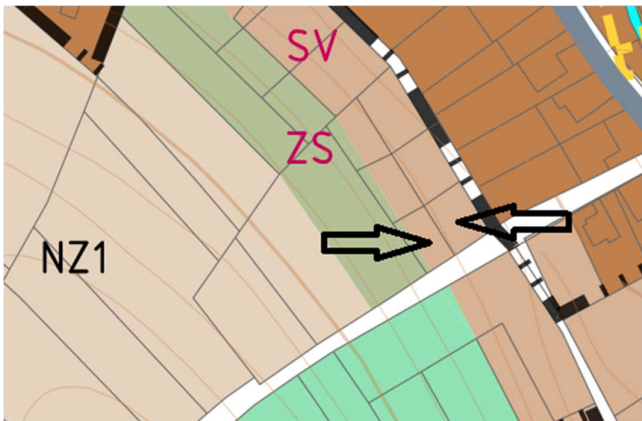


**Situace v mapě, ortofoto mapa**



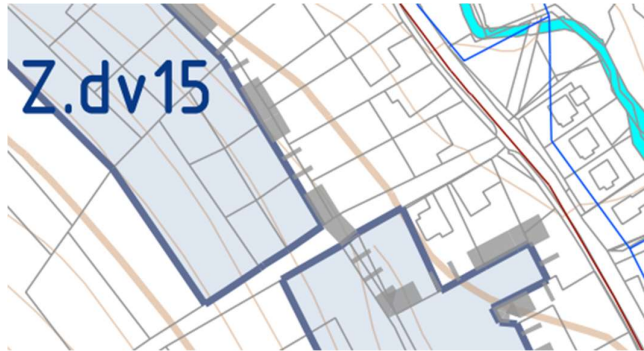


**Výřez z územního plánu**



SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ





STAV NÁVRH REZERVA

**základní členění území**



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ VYMEZENÉ K 3/2022

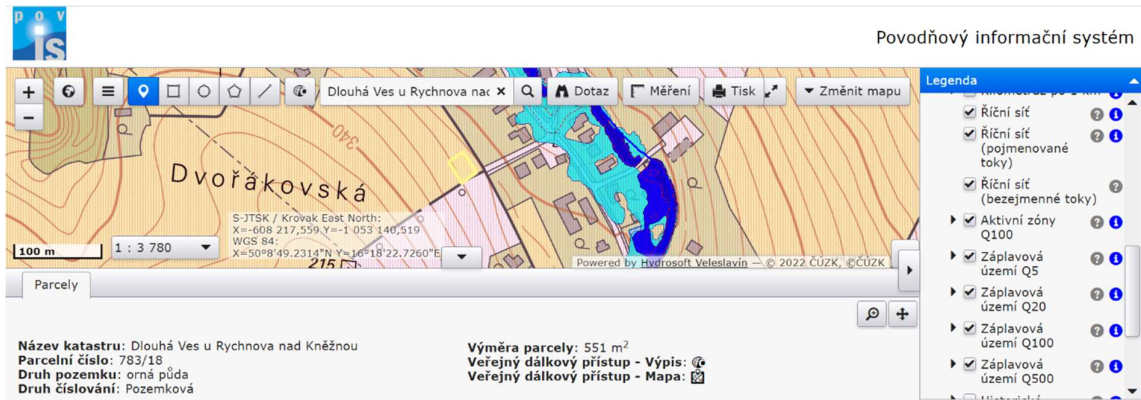
ZASTAVITELNÉ PLOCHY



SV	smíšené obytné – venkovské						
<p>Plochy pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti, nevýrobních služeb</p>							
<p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím, zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa</li> <li>povinný 30% podíl podlahových ploch pro obytné funkce v celé posuzované funkční ploše SV</li> </ul> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství.</li> <li>dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení</li> <li>max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití</li> </ul> <p><b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících dohodu o parcelaci</li> </ul> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>trojdomy, řadová zástavba</li> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> <li>umístění staveb bytovacích zařízení</li> </ul>	<p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:</b></p> <p>stávající i nová zástavba budou podporovat charakter venkovského prostředí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>u hlavních objektů sklonité střechy podporující charakter (tedy většinu zástavby) v navazujících částech dané obce, a sice nad min. půdorysem části v rozsahu 60 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>pro doprovodné stavby se neurčuje, z hlediska hmotového mohou být pouze doplňkem stavby hlavní,</p> <p><b>REGULATIVY PRO LOKALITU KONČINY:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Výstavba rodinných domů v lokalitě Končiny</li> <li>(Z.dv3, Z.dv 4, Z.dv22) bude řešena v architektonickém měřítku typicky rozptýlené venkovské zástavby blízké této lokalitě, zástavba bude výrazně obdélného tvaru půdorysu s podélnou osou rovnoběžnou k místní komunikaci. Přípustné je pouze lehké oplocení, nikoli plně, kompaktní. Na jednotlivých vymezených plochách je povoleno umístit pouze jeden objekt. Záměry budou podléhat posouzení na krajinný ráz.</li> </ul>						
	<table border="1"> <tr> <td><b>MAX. VÝŠKA</b></td> <td><b>MIN. % ZELENĚ</b></td> </tr> <tr> <td><b>2 + P</b></td> <td><b>35</b></td> </tr> <tr> <td><b>nebo 10m</b></td> <td></td> </tr> </table>	<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>	<b>2 + P</b>	<b>35</b>	<b>nebo 10m</b>	
<b>MAX. VÝŠKA</b>	<b>MIN. % ZELENĚ</b>						
<b>2 + P</b>	<b>35</b>						
<b>nebo 10m</b>							

rozvojová plocha	využití	Orientační výměra [m <sup>2</sup> ]	Orientační kapacita	plocha s rozdílným způsobem využití; předpokládané využití	poznámka
Z.dv 14	SV	6 800	5 RD	smíšené obytné - venkovské	
Z.dv 15	ZS	6 900	-	zeleň soukromá a vyhrazená	
	SV	9 600	8 RD	smíšené obytné - venkovské	

## Výřez z povodňové mapy



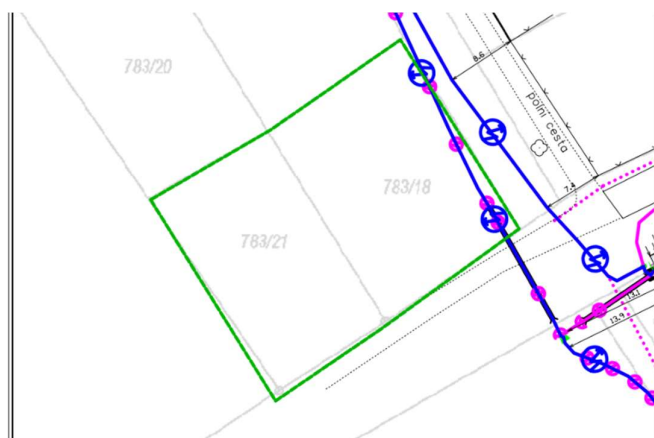
## Inženýrské sítě

### ČEZ Distribuce a.s.



LEGENDA	
Podzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - stožárová
Nadzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - zděná
Podzemní vedení VN do 35 kV	Transformovna (nad 52 kV)
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Prohlázející investice ČEZ Distribuce
Podzemní vedení VVN 110 kV	Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě
Nadzemní vedení VVN 110 kV	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
NN přívod odběratele	Hranice katastrálního území
Zařízení technické infrastruktury	Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
Cizí energetické vedení	Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
Zájmové území	HDPE trubka
	Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:
	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
	Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
	Souběh s nadzemním vedením VN do 110 kV
	Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

## Síť elektronických komunikací CETIN a.s.



### LEGENDA

	hranice zájmového území k vyjádření		nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky
	NN přípojka, území s NN přípojkou CETIN		nebo souběh optického a metalického kabelu
	zaměřený průběh metalického kabelu		radiové síť, ochranné pásmo radiové sítě
	zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky		nadzemní síť
	nebo souběh optického a metalického kabelu		neprovázané síť
	nezaměřený průběh metalického kabelu		podzemní síť číř
	nadzemní síť číř		kolektor, kabelovod
			síť s NN



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Pozemek, 1342 m<sup>2</sup>, k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou**

**Celková cena: 2 684 000 Kč**

**Lokalita: k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou**

#### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

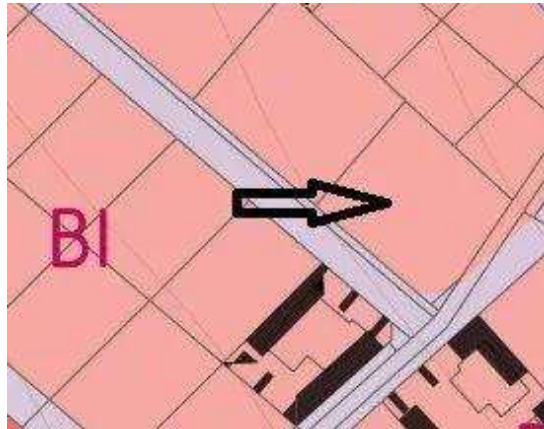
<b>Lokalita</b>	k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	<b>Cena dle KS</b>	2 684 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.03.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1160/2023-607
<b>Plocha pozemku</b>	1342 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Předmětem kupní smlouvy ze dne 24.02.2023 je pozemek parc. č. 5060/5, dle kupní smlouvy V-1160/2023-607 byla jeho kupní cena stanovena na 2 684 000 Kč. Územním plánem Rychnov nad Kněžnou je pozemek v návrhu regulován jako BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské.

#### 3. Fotodokumentace



BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Pozemek, 997 m<sup>2</sup>, k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou**

**Celková cena: 4 800 000 Kč**

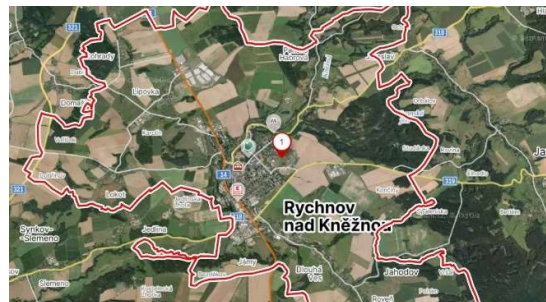
**Lokalita: k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou**

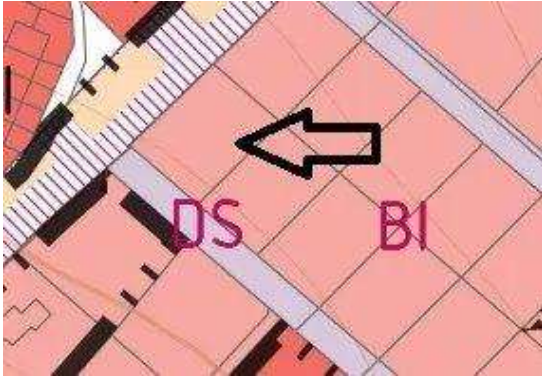
### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	<b>Cena dle KS</b>	4 800 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.07.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3563/2023-607
<b>Plocha pozemku</b>	997 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

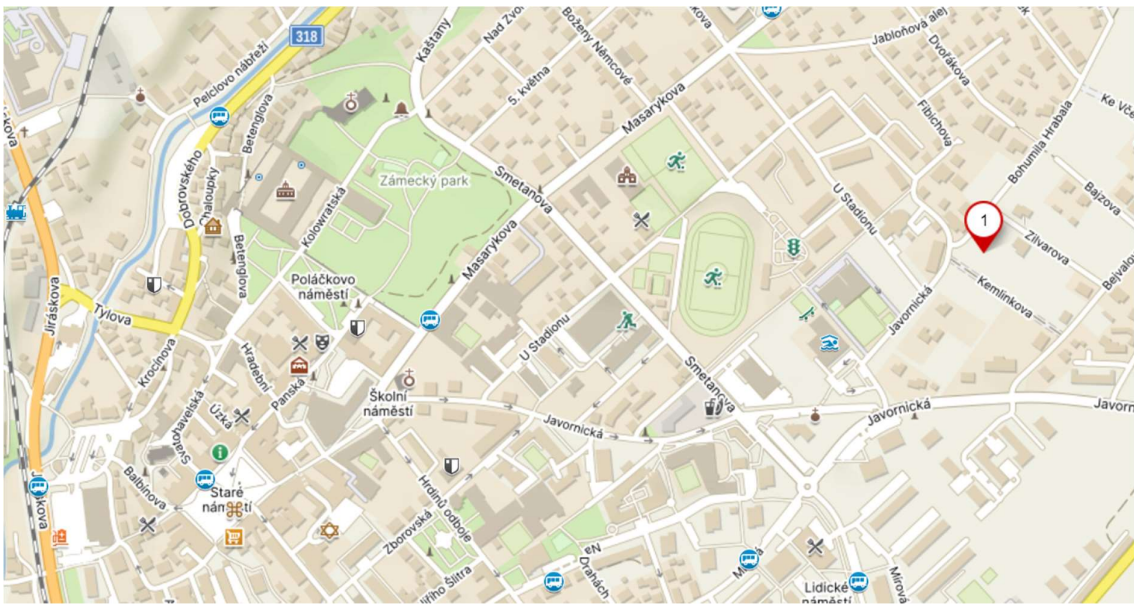
Předmětem kupní smlouvy ze dne 14.07.2023 je pozemek parc. č. 5059/11, dle kupní smlouvy V-3563/2023-607 byla jeho kupní cena stanovena na 4 800 000 Kč. Územním plánem Rychnov nad Kněžnou je pozemek v návrhu regulován jako BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské.

### 3. Fotodokumentace





#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Pozemek, 2550 m<sup>2</sup>, k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou**

**Celková cena: 1 337 750 Kč**

**Lokalita: k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou**

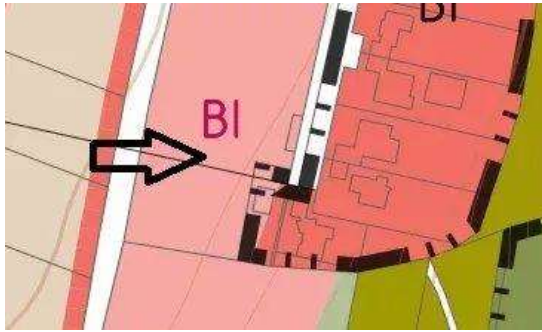
### 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v katastru nemovitostí a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	k.ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	<b>Cena dle KS</b>	1 337 750 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	30.05.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2700/2023-607
<b>Plocha pozemku</b>	2550 m <sup>2</sup>	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Předmětem kupní smlouvy ze dne 25.05.2023 jsou pozemky parc. č. 2562/48 a 2562/49, dle kupní smlouvy V-2700/2023-607 byla jejich kupní cena stanovena na 1 337 750 Kč. Územním plánem Rychnov nad Kněžnou jsou pozemky v návrhu regulovány jako BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské.

### 3. Fotodokumentace





#### 4. Mapové zobrazení

