

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 8041-155/2018

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, č.p.157 s přísl. a pozemky st.27, parc.č.48/3

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Babice, k.ú. Babice

Adresa nemovité věci: Na Výsluní 157, 251 01 Babice

Vlastník stavby: Paní Jana Žižková, Jičínská 613/33, 130 00 Praha 3-Žižkov, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Paní Jana Žižková, Jičínská 613/33, 130 00 Praha 3-Žižkov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: INSOLVENCE CZ, v.o.s., insolvenční správce dlužnice Jany Žižkové,
Jičínská 613/33, 130 00 Praha 3, sp.zn.MSPH 77 INS 17288/2017

Adresa objednavatele: Ptení 309, 79843 Ptení

ZHOTOVITEL : Ing. Miroslav Kolář

Adresa zhotovitele: Rýdlova 1091/20, 251 01 Říčany

IČ: 49502832

telefon: +420602314299 e-mail:

miroslav.kolar.cz@seznam.cz

DIČ: CZ5705200006

fax: 323601355

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení sp.zn.MSPH 77 INS 17288/2017-Jana Žižková (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

16 500 000 Kč

Stav ke dni : 14.12.2017 Datum místního šetření: 14.12.2017
 Za přítomnosti: nájemníka a právního zástupce Mgr.Martina Fila
 Počet stran: 18 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 2

V Říčanech, dne 19.12.2017

Ing. Miroslav Kolář

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitosti sestávající se z pozemku parc.č.st.27, jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p.157 a souvisejícího pozemku parc.č.48/3, v kat.území a obci Babice, okres Praha-východ, kraj Středočeský. Ocenění je určeno pro potřeby insolvenčního řízení sp.zn.MSPH 77 INS 17288/2017 vedené u Městského soudu v Praze.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí KÚ pro Středočeský kraj, pracoviště Praha-východ LV 287 pro kat.území Babice
- Rozhodnutí-povolení odstranění stavby RD .p.59 na st.27 v kat.území Babice ze dne 15.6.1999 č.j.4797/99 vydané Městsk.úřadem v Říčanech, stavební odbor
- dodatečné povolení novostavby RD na pozemku parc.č.48/3 ze dne 8.9.1999 č.j.6768d/99 vydané Městsk.úřadem v Říčanech, stavební odbor
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 27.3.2003 č.j.2419/c/03/po-330, vydané Městsk.úřadem v Říčanech, stavební odbor
- Rozsudek jménem republiky ze dne 29.5.2017 č.j.10 C 86/2017-21 vydaný Okresním soudem Praha-východ
- Skutečnosti zjištěné znalcem na místě dne 14.12.2017
- Kopie katastrální mapy
- Částečná stavební dokumentace
- Výsledky místního šetření

Místopis

Obec Babice se nachází asi 5 km východně od hranice hl.města Prahy a asi 25 km od centra hl.města, v blízkosti komunikace č.1/2 Praha Kutná hora a asi 9 km od dálnice D1 Praha - Brno. Jedná se o vyhledávanou příměstskou lokalitu hl.města Prahy, v současné době s rozsáhlejší výstavbou nových rodinných domů. K dispozici je veřejná doprava (příměstská autobusová doprava) s poměrně častým spojením na konečnou stanici metra v Praze, nebo k železnici Praha - Č.Budějovice do města Říčany. V obci jsou rozvedeny veškeré inženýrské sítě, je zde obchod, restaurace, základní služby, prestižní škola a gymnázium Open Gate.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o nemovitost sestávající se z rodinného domu bez č.p.157, postaveného na pozemku parc.č.st.27-zastavěná plocha a nádvoří a souvisejícího pozemku parc.č.48/3 - trvalý travní porost. Nemovitost je situovaná v ulici Na Výsluní, v centrální části obce. Provedeny veškeré přípojky inženýrských sítí z ulice Starobabická. Rodinný dům byl postaven a je užíván od roku 2003, od té doby žádné další stavební práce nebyly provedeny. RD je ke dni prohlídky zkolaudován (kolaudační rozhodnutí ze dne 27.3.2003 č.j.2419/c/03/Po-330).

Součástí ocenění nemovitosti a stanovení ceny obvyklé je i ocenění následujícího příslušenství, které se neoceňuje jednotlivě :

- přípojky inženýrských sítí
- oplocení
- vodoměrná šachta, kanalizační šachta
- pergola
- venkovní zpevněné plochy dlážděné
- vrata, vrátka

Stáří objektu je uvažováno podle dostupných podkladů a posouzení technického stavu jednotlivých staveb. Protože nemovitost svými rozměry, dispozičním řešením a užíváním je v souladu s vyhl.83/76 Sb. ve znění vyhl.45/79 Sb a 376/92 Sb., bude ocenění provedeno jako rodinný dům. Ocenění bude provedeno za použití věcné a porovnávací metody.

Silné stránky

Jedná se o vyhledávanou lokalitu využívanou jak k trvalému bydlení, tak i k rekreaci, v blízkosti hl.města Prahy, s dobrou přístupností po silnici 1/2 buď až do Prahy nebo na dálnici D1 (Praha , Brno, Plzeň). Nedaleké město Říčany má status správního centra (obec s rozšířenou působností) - cca 15 tis.obyvatel a je pověřený úřad k výkonu st.správy.

Slabé stránky

Nizká úroveň infrastruktury, tj. obchody, služby.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 Komentář: Rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 Komentář: Rizika nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 Komentář: viz výpis z KN LV č.287 (příloha ZP)

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
 Komentář: Bez dalších zjištění. Výše nájemného nezjištěna.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky parc.č.st.27, parc.č.48/3

Indexová metoda

Jedná se o pozemky ve funkčním celku, přibližně obdélníkového tvaru, s mírným výškovým převýšením. Pozemek parc.č.st.27 je zastavěn RD č.p.157 s příslušenstvím (studna, zpevněné plochy, oplocení). Pozemek parc.č.48/3 je využíván jako zahrada. V místě jsou veškeré inženýrské sítě, které jsou zavedeny až do rodinného domu, sítě se tedy vyskytují na pozemcích a v objektu. Přístup a příjezd po zpevněné komunikaci, možnost parkování na pozemku. Ocenění pozemků je provedeno za použití indexové metody.

Bylo čerpáno z následujících pramenů (uloženo v archivu znalce) :

- 1) stavební pozemek Říčany-Strašín, ul.Kolmá 1169 m² - 4 550 000,- Kč (3 892,- Kč/m²)
- 2) stavební pozemek Tehovec, 1047 m² - 2 700 213,- Kč (2 579,- Kč/m²)
- 3) stavební pozemek Babice, 976 m² - 2 684 000,- Kč (2 750,- Kč/m²)
- 4) stavební pozemek Babice, ul.Starobabická, 1006 m² - 2 800 000,- Kč (2 783,- Kč/m²)
- 5) stavební pozemek Mukařov, 846 m² - 2 500 000,- Kč (2 955,- Kč/m²)
- 6) stavební pozemek Mukařov, 800 m² - 2 000 000,- Kč (2 500,- Kč/m²)

Z výše uvedeného přehledu je zřejmé že nejčastěji se v dané lokalitě pohybují stavební pozemky za cenu 2750-2850,- Kč/m².

Na pozemku parc.č.48/3 se vyskytuje ještě zapuštěný bazén s posuvným odnímatelným krytem z hliníkových profilů a akrylátovou výplní, vybavený technologií (filtrace, cirkulace, osvětlení atd.). Na pozemku st.27 je zhotovena vrtaná studna o hloubce 35 m osazená výkonným čerpadlem.



Výchozí cena	[Kč/m ²]	=	2 500,00
Korekce výchozí ceny			
A – územní struktura: vnitřní území obce		*	1,30
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený		*	1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000		*	0,40
D – obchodní resp. průmyslová poloha: obytné domy		*	1,30
E – územní připravenost, infrastruktura: střední		*	0,75
F – speciální charakteristiky volitelné: maximální zhodnocení		*	1,50
Výchozí cena upravená	[Kč/m ²]	=	2 850,00
Jednotková cena stavebních pozemků	[Kč/m ²]	=	2 850,00

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st.27	635
trvalý travní porost	48/3	230
Výměra stavebních pozemků		865 m²

Cena stavebních pozemků

$$865 \text{ m}^2 * 2 \text{ 850,00 Kč/m}^2 = 2 \text{ 465 250,00 [Kč]}$$

Výsledná cena

$$= \underline{\underline{2 \text{ 465 250,- Kč}}}$$

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
bazén	bazén, technologie, zastřešení				
st.27	1,00 ks	800 000 Kč/ks	800 000 Kč	30 %	560 000 Kč
altán	stavba				
st.27	1,00 ks	500 000 Kč/ks	500 000 Kč	25 %	375 000 Kč
studna	studna				
vrtaná studna 35 m s čerpádem	1,00 ks	150 000 Kč/ks	150 000 Kč	28 %	108 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					1 043 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby**Rodinný dům č.p.157 (na pozemku parc.č.st.27)****Věcná hodnota dle THU**

Jedná se o samostatně stojící převážně zděný objekt bez podsklepení (postavený na železobetonové základové desce), se dvěma nadzemními podlažními (2.NP je současně obytné podkroví). Střecha je osazena valbová s vikíři, krytinu tvoří tašky Bramac, klempířské konstrukce jsou instalovány kompletní, z měděného plechu, na střeše je instalován bleskosvod. Okna jsou osazena v celém objektu převážně s plastovými rámy a izolačním dvojsklem, ve střeše v sedlových vikýřích trojúhelníková okna s rastry. Vnitřní dveře jsou osazeny dřevěné do obložkových zárubní (atipické) . Vytápění RD je teplovodní, z části radiátorové, kombinované s podlahovým vytápěním 1.NP. Ohřev je zajištěn plynovým kotlem Vailantt, včetně ohřevu TUV. Podlahy jsou provedeny betonové, nášlapné vrstvy tvoří dlažby a plovoucí podlahy. Vnitřní omítky jsou provedeny vápenné dvouvrstvé, nebo sádkokartonové, vnější fasádu RD je se zateplením, zpevnění provedeno stěrkou se síťovinou, vnější fasáda je minerální, s akrylátovým barevným nátěrem, v části doplněná obklady z keramických pásků. V koupelnách je instalována vana, nebo sprchové kouty a keramická umývadla, proveden obklad stěn keramickým obkladem do výše stropů na podlaže je položena

keramická dlažba. Rozvod teplé a studené vody je proveden do koupelen a ke kuchyňské lince. Stáří rodinného domu je 14 roků, v průběhu životnosti RD je prováděna odpovídající údržba. Svislé konstrukce jsou převážně zděné, pálené bloky Porotherm, stropy jsou tvořeny I nosníky (skladba stropů- viz techn.zpráva), v podkroví jsou provedeny sádkartonové podhledy se zateplením. Schodiště do podkroví je atypické s dřevěným obkladem stupnic. Schodišťové rameno je opatřeno zábradlím s dřevěným madlem. V kuchyni je instalována kuchyňská linka vybavená veškerými spotřebiči, včetně odsavače par. V garáži jsou instalována sekční garážová vrata s elektrickým pohonem a dálkovým ovládním. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, včetně přípojky zemního plynu. Stavebně-technický stav RD je odpovídající.

Dispoziční řešení :

- 1.NP - vstupní hala, garáž, schodiště, kuchyň, kout, obývací místnost, spíž, pokoj pro hosty, technická místnost, kotelna, koupelna, WC, bývalá místnost bazénu (spojeno s obývacím pokojem)
 2.NP - galerie, 3 pokoje, koupelna, šatna, chodba



Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	245,00 m ²	3,00 m
Výčet místností:	plocha	koef
1.NP	185,64 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	185,64 m ²	
2.NP	245,00 m ²	2,90 m
Výčet místností:	plocha	koef
2.NP	139,62 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	139,62 m ²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba	$(245) \cdot (0,35) + 38,6 \cdot 1,5$	= 143,65 m ³
1.NP	$(245) \cdot (3,00)$	= 735,00 m ³
2.NP	$(245) \cdot (1,30 + 2,60/2)$	= 637,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba		143,65 m ³
1.NP		735,00 m ³
2.NP		637,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 515,65 m ³

Jednotková cena	6 650 Kč/m ³
Množství	1 515,65 m ³
Reprodukční cena	10 079 073 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	715 614	715 614	6,34
2. Zdivo	22,30	2 247 633	2 247 633	19,91
3. Stropy	8,40	846 642	846 642	7,50
4. Střecha	5,20	524 112	524 112	4,64
5. Krytina	3,20	322 530	322 530	2,86
6. Klempířské konstrukce	0,80	80 633	150 000	1,33
7. Vnitřní omítky	6,20	624 903	624 903	5,54
8. Fasádní omítky	3,10	312 451	312 451	2,77
9. Vnější obklady	0,40	40 316	40 316	0,36
10. Vnitřní obklady	2,30	231 819	325 000	2,88
11. Schody	2,40	241 898	241 898	2,14
12. Dveře	3,30	332 609	445 000	3,94
13. Okna	5,20	524 112	524 112	4,64
14. Podlahy obytných místností	2,20	221 740	421 100	3,73
15. Podlahy ostatních místností	1,10	110 870	241 328	2,14
16. Vytápění	4,40	443 479	525 000	4,65
17. Elektroinstalace	4,10	413 242	413 242	3,66
18. Bleskosvod	0,60	60 474	60 474	0,54
19. Rozvod vody	3,00	302 372	302 372	2,68
20. Zdroj teplé vody	1,80	181 423	181 423	1,61
21. Instalace plynu	0,50	50 395	50 395	0,45
22. Kanalizace	2,80	282 214	282 214	2,50
23. Vybavení kuchyně	0,50	50 395	50 395	0,45
24. Vnitřní vybavení	5,10	514 033	750 000	6,64
25. Záchod	0,40	40 316	40 316	0,36
26. Ostatní	3,60	362 847	650 000	5,76
Upravená reprodukční cena			11 288 472 Kč	
Množství			1 515,65 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 448 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	245
Užitná plocha (UP)	[m ²]	325
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 515,65
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 448
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 448
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 288 561
Stáří	roků	14
Další životnost	roků	86
Opotřebení	%	14,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	9 708 162

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p.157 - Babice - ul. Na výsluní

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o samostatně stojící převážně zděný objekt bez podsklepení (postavený na železobetonové základové desce), se dvěma nadzemními podlažími (2.NP je současně obytné podkroví). Střecha je osazena valbová s vikíři, krytinu tvoří tašky Bramac, klempířské konstrukce jsou instalovány kompletní, z měděného plechu, na střeše je instalován bleskosvod. Okna jsou osazena v celém objektu převážně s plastovými rámy a izolačním dvojsklem, ve střeše v sedlových vikýřích trojúhelníková okna s rastry. Vnitřní dveře jsou osazeny dřevěné do obložkových zárubní (atipické) . Vytápění RD je teplovodní, z části radiátorové, kombinované s podlahovým vytápěním 1.NP. Ohřev je zajištěn plynovým kotlem Vailant, včetně ohřevu TUV. Podlahy jsou provedeny betonové, nášlapné vrstvy tvoří dlažby a plovoucí podlahy. Vnitřní omítky jsou provedeny vápenné dvouvrstvé, nebo sádrokartonové, vnější fasádu RD je se zateplením, zpevnění provedeno stěrkou se síťovinou, vnější fasáda je minerální, s akrylátovým barevným nátěrem, v části doplněná obklady z keramických pásků. V koupelnách je instalována vana, nebo sprchové kouty a keramická umývadla, proveden obklad stěn keramickým obkladem do výše stropů na podlaže je položena keramická dlažba. Rozvod teplé a studené vody je proveden do koupelen a ke kuchyňské lince. Stáří rodinného domu je 14 roků, v průběhu životnosti RD je prováděna odpovídající údržba. Svislé konstrukce jsou převážně zděné, pálené bloky Porotherm, stropy jsou tvořeny I nosníky (skladba stropů- viz techn.zpráva), v podkroví jsou provedeny sádrokartonové podhledy se zateplením. Schodiště do podkroví je atypické s dřevěným obkladem stupnic. Schodišťové rameno je opatřeno zábradlím s dřevěným madlem. V kuchyni je instalována kuchyňská linka vybavená veškerými spotřebiči, včetně odsavače par. V garáži jsou instalována sekční garážová vrata s elektrickým pohonem a dálkovým ovládáním. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, včetně přípojky zemního plynu. Stavebně-technický stav RD je odpovídající.

Dispoziční řešení :

- 1.NP - vstupní hala, garáž, schodiště, kuchyň. kout, obývací místnost, spíž, pokoj pro hosty, technická místnost, kotelna, koupelna, WC, bývalá místnost bazénu (spojeno s obývacím pokojem)
- 2.NP - galerie, 3 pokoje, koupelna, šatna, chodba

Užitná plocha:	325,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 515,00 m ³
Zastavěná plocha:	245,00 m ²
Plocha pozemku:	865,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC₀) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí (IJTC_s). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (IJTC_s) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K₁ až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Loňovice
Lokalita:	Louňovice ul.Obecní
Popis:	Jedná se o RD asi z roku 1997 bez podsklepení, se dvěma nadzemními podlažími. Objekt je osazen polovalbovou střechou s krytinou Bramac. Svislé konstrukce jsou z Porothermu, vytápění ústřední, peletové. KoupelnY s WC, pozemek 1106 m ² . Veškeré inženýrské sítě v RD.
Pozemek:	1 106,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 000,00 m ³
Užitná plocha:	655,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 900 000	655,00	22 748	0,99	22 464

Název: Rodinný dům Svojetice**Lokalita:** Svojetice

Popis: Jedná se o samostatně stojící RD přízemí a podkroví. Svislé konstrukce jsou zděné, střecha je osazena svalbová. RD je v dispozičním členění 5+1. Vytápění ústřední, s elektrický ohřev. Koupelna, WC. Napojení na kanalizaci a veřejný rozvod el.energie. Celková plocha pozemku je 781 m².

Pozemek: 781,00 m²**Obestavěný prostor:** 1 500,00 m³**Užitná plocha:** 330,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 000 000	330,00	42 424	1,52	64 680

Název: Rodinný dům - Louňovice**Lokalita:** Louňovice - ul. Ke Kameni

Popis: Samostatně stojící zděný RD s 1.NP bez podsklepení z roku 8 roků. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy keramické, okna zdvojená s dřevěnými rámy, vakuovaná. Vytápění ústřední s elektrickým ohřevem, inženýrské sítě v místě. Dispoziční členění RD 6+kk s bazénem a dvougaráží, 4 koupelny, 4*WC. Objekt je v dobrém stavebně-technickém stavu, rovinný

pozemek, klidná lokalita.

Pozemek: 1 181,00 m²
Obestavěný prostor: 1 500,00 m³
Užitná plocha: 265,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
18 000 000	265,00	67 925	1,19	80 695

Název: Rodinný dům Mukařov-Srbín

Lokalita: Mukařov-Srbín-ul. Do Vrchu

Popis: Jedná se o samostatně stojící zděný objekt s dvěma nadzemními podlažími. Střecha je osazena valbová, zdivo cihelné. Dispoziční řešení 6+1. Vytápění ústřední na plyn, ohřev vody kombinovaný, podlahové vytápění, centrální vysavač. zabezpečovací zařízení. Stavebně-technický stav velmi dobrý. Pozemek o celkové výměře 1586 m². Veškeré inženýrské sítě.

Pozemek: 812,00 m²
Obestavěný prostor: 1 500,00 m³
Užitná plocha: 297,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 000 000	297,00	50 505	1,10	55 682

Název:	Rodinný dům Babice			
Lokalita:	Babice- ul.Starobabická			
Popis:	Jedná se o samostatně stojící RD, rekonstruovaná prvorepubliková vila. Dispoziční řešení 6+1, mansardová střecha, asphaltové šindele. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt je s částečným podsklepením. Zateplení, výměna oken, nová střecha, vnitřek domu je nedokončený. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.			
Pozemek:	7 038,00 m ²			
Obestavěný prostor:	2 500,00 m ³			
Užitná plocha:	550,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,80	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
21 000 000	550,00	38 182	0,44	16 758



Zdroj: Sreality.cz

Název:	Rodinný dům Babice			
Lokalita:	Babice- ul.Starobabická			
Popis:	Jedná se o samostatně stojící RD, rekonstruovaná prvorepubliková vila. Dispoziční řešení 6+1, mansardová střecha, asphaltové šindele. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt je s částečným podsklepením. Zateplení, výměna oken, nová střecha, vnitřek domu je nedokončený. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.			
Pozemek:	1 478,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 800,00 m ³			
Užitná plocha:	441,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,05	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,20	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: Sreality.cz

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
12 983 000	441,00	29 440	1,04	30 536

Název:	Rodinný dům Říčany			
Lokalita:	Říčany-ul.Na holém vrchu			
Popis:	Jedná se o poměrně nový zděný, samostatně stojící RD, v dispoziční řešení 6+1+G. Osazena polovalbová střecha, krytina Bramac. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt je bez podsklepení, zateplená fasáda, plastová okna. Dvě garáže, bazén, venkovní jezírko. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.			
Pozemek:	1 038,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 500,00 m ³			
Užitná plocha:	698,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,20	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
20 500 000	698,00	29 370	0,97	28 627



Zdroj: Sreality.cz

Název:	Rodinný dům Říčany			
Lokalita:	Říčany-ul.Pokračovací			
Popis:	Jedná se o poměrně nový zděný, samostatně stojící RD, v dispoziční řešení 6+1+G. Osazena valbová střecha, krytina Bramac. Objekt je napojen na elektřinu, plynovod, vlastní studna a ČOV. Objekt je bez podsklepení, zateplená fasáda, plastová okna. Dvě garáže, bazén. Stavebně-technický stav je velmi dobrý, rekonstrukce v roce 2016.			
Pozemek:	1 225,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 400,00 m ³			
Užitná plocha:	270,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,10	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná			



Zdroj: Sreality.cz

nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 947 000	270,00	62 767	0,94	59 032

Název: Rodinný dům Říčany

Lokalita: Říčany-ul.Jeřábová

Popis: Jedná se o nový zděný, samostatně stojící RD, v dispoziční řešení 5+kk. Osazena plochá střecha. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt je bez podsklepení, zateplená fasáda, plastová okna. Dvě garáže, bazén se slanou vodou a protiproudem. Stavebně-technický stav je velmi dobrý, novostavba.

Pozemek: 1 211,00 m²

Obestavěný prostor: 1 350,00 m³

Užitná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,35
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 300 000	190,00	85 789	1,04	88 845

Název: Rodinný dům Křenice

Lokalita: Křenice

Popis: Jedná se o nový zděný, samostatně stojící RD z roku 2009-2017, v dispoziční řešení 6+1. Osazena sedlová střecha, krytina Bramac. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě v obci. Objekt je bez podsklepení, zateplená fasáda, plastová okna. Součástí je zahradní domek, bazén. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.

Pozemek: 1 060,00 m²

Obestavěný prostor: 1 600,00 m³

Užitná plocha: 315,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 990 000	315,00	38 063	1,14	43 392

Název: Rodinný dům Babice

Lokalita: Babice

Popis: Jedná se o nový montovaný, samostatně stojící RD, v dispoziční řešení 7+1. Osazena polovalbová střecha, krytina Bramac. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektro). Objekt je bez podsklepení, zateplená fasáda, plastová okna. Součástí objektu je garáž. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.

Pozemek: 900,00 m²

Obestavěný prostor: 1 290,00 m³

Užitná plocha: 233,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,30



Zdroj: Sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jednotlivé koeficienty jsou charakterizované z názvu koeficientu. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere srovnatelná cena nemovitosti.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 300 000	233,00	48 498	1,41	68 517

Minimální jednotková porovnávací cena	16 758 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	50 839 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	88 845 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci **50 839 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 325,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota **16 522 675 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota **16 522 675 Kč**

Věcná hodnota **13 216 412 Kč**

z toho hodnota pozemku 2 465 250 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zpracovatel provedl podrobnou analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na již realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů a současnou nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě. Údaje o realizovaných prodejích obdobných nemovitostí za poslední sledované období nebyly v této konkrétní lokalitě zjištěny (jedná se o rozestavěný RD). Prostřednictvím realitních kanceláří a sítě internetu jsou však nabízeny nemovitosti které byly použity a popsány v porovnávací metodě v tomto znaleckém posudku. Získané poznatky a údaje z vlastní databáze zpracovatele byly využity při hodnocení jednotlivých korekčních koeficientů a stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitosti.

Je možno konstatovat, že poptávka v dané lokalitě se zaměřuje na nemovitosti spíše v atraktivním prostředí, které je možno užívat především k bydlení, případně pak k drobnému podnikání a především pak do lokalit s nabídkou pracovních příležitostí a dobrou dostupností do hl.města Prahy. Předpokládá se, že nemovitosti jsou bez závad technických i právních. V segmentu pozemků je poptávka zaměřena spíše na stavebně připravené pozemky vybavené inženýrskými sítěmi s možností budoucí výstavby. Při posuzování tržní ceny je v daném případě nezbytné zohlednit charakter objektu, jeho umístění, docházkové vzdálenosti, kvalitu přístupových komunikací, zainvestování inženýrskými sítěmi, stavebně-technický stav a výši spoluvlastnického podílu. Nabídkové ceny podobných dokončených a zkolaudovaných objektů (ne srovnatelných,) se pak na síti internetu pohybují nejčastěji mezi 12-18 mil.Kč dle jejich velikosti, stáří a stavebně-technickému stavu. Realizované prodeje v posledním období nebyly zjištěny. Jedná se vždy o objekty volné k okamžitému využívání. Stavebně-technický stav oceňovaného objektu, vybavenost objektu a další podrobnosti týkající se objektu RD č.p.157 byly uvedeny v předchozí části tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena**16 500 000 Kč**

slovy: Šestnáctmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.7

V Říčanech 19.12.2017

Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091/20
251 01 Říčany
telefon: +420602314299
e-mail: miroslav.kolar.cz@seznam.cz

.....
otisk pečeti

Znalecká doložka:	Znalecký deník jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem krajského soudu v Praze ze dne 20.6.88 Spr. 356/88 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí, věci movité.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8041-155/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 89/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV č.675 pro kat.území Vyžlovka	3
Letecká mapa dané lokality	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Kolaudační rozhodnutí	1